LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA RURAL

conforme NBR 14.653-3 (ABNT) — Imóveis Rurais

Fazenda Coronel Lazinho

Brasnorte/MT • Matrícula nº 6005 • 751,4226 ha

VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 41.601.408,57

Quarenta e um milhões, seiscentos e um mil, quatrocentos e oito reais e cinquenta e sete centavos

≡ R$ 55.363,53/ha ≡ R$ 267.959/alqueire mineiro

Município / UF	Brasnorte/MT
Matrícula	nº 6005 — 1º Ofício de Brasnorte/MT
Validação ICP-Brasil	W3BA9-4UB6P-KW32X-2U4T4
CIB / NIRF (Receita)	4.245.862-5
Código INCRA	950.203.744.360-1
CAR Federal	MT-5101902-9F654EE4894B4CE38DFFF4D1F2A15BF8
CAR / APF SEMA-MT	MT355077/2026 (APF 5420/2026)
Proprietário	Wilson Carniel (CPF ***.319.289-**)
Data de emissão	17/04/2026
Documento GeoIA ID	GEO-8F777932F9D292FC

Este Laudo é fundamentado em fontes públicas oficiais e aplicação da NBR 14.653-3.

A responsabilidade técnica é do Corretor de Imóveis signatário (CRECI), nos termos da Lei 6.530/78.

1. Identificação do Imóvel e Base Cartorial

Dados transcritos da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 6005, Livro 2 — Registro Geral, Ficha 1, do 1º Ofício de Brasnorte/MT, aberta em 29 de junho de 2017.

Cartório

Serventia	Serviço Registral — 1º Ofício, Comarca de Brasnorte/MT
Oficial Registrador	Ezequias Vicente da Silva
Registrador Interino	Neucyr Silva Parada
Livro / Ficha	Livro 2 — Registro Geral • Ficha 1
Matrícula	nº 6005 • data de abertura: 29/06/2017
Registro anterior	M-5058 — Livro 2-RG, deste 1º Ofício

Imóvel

Denominação	Fazenda Coronel Lazinho
Natureza	Imóvel de terreno rural
Localização	Gleba Vale do Rio do Sangue — Município e Comarca de Brasnorte/MT
Área total georreferenciada	751,4226 ha (setecentos e cinquenta e um hectares, quarenta e dois ares e vinte e seis centiares)
Perímetro	10.953,57 m
Sistema geodésico	SIRGAS 2000

Proprietário

Nome	Wilson Carniel
Nacionalidade	Brasileiro
RG	4671685 • SSP/GO
CPF	492.319.289-53
Endereço	Rua 44, nº 194, Setor Norte Ferroviário, Centro, Goiânia/GO

GeoIA — fornecedor de tecnologia. Responsabilidade técnica do Corretor de Imóveis signatário (CRECI) — Lei 6.530/78.
Fontes: Certidão de Inteiro Teor CKW40425 • SIGEF/INCRA • Receita Federal • Atlas INCRA 2025 • CRECI-MT

2. Georreferenciamento e Confrontações

Descrição georreferenciada do imóvel ao Sistema Geodésico SIRGAS 2000, conforme certificação SIGEF/INCRA e memorial descritivo arquivados junto à matrícula (AV.2-6005, em 29/06/2017).

2.1 Vértices SIRGAS 2000

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)
G61-M-0520	-58°01'05,258"	-12°35'09,363"	427,69
G61-P-3064	-58°01'04,748"	-12°35'42,996"	415,65
G61-V-000036	-58°01'10,410"	-12°36'24,928"	0,00
G61-V-000037	-58°01'12,557"	-12°36'29,086"	0,00
G61-M-0526	-58°01'30,787"	-12°36'57,654"	417,03
G61-M-0512	-58°02'26,139"	-12°37'03,786"	430,25
G61-M-0513	-58°02'28,112"	-12°35'23,993"	413,10
G61-V-000031	-58°02'28,182"	-12°35'18,337"	0,00

Certificação SIGEF/INCRA nº **b413da30-f42b-4449-a631-0fb227e29c82** — emitida em 28/10/2014. Responsável Técnico: Alexandre Magno Gomes de Lima, Técnico de Grau Médio em Agrimensura, Cód. Cred. G61, CREA 029108/MT, ART 2064514-MT. Carta de Anuência INTERMAT nº 003.367-F/2015 (04/12/2014).

2.2 Limites e Confrontações

Do vértice	Ao vértice	Azimute	Dist. (m)	Confrontante
G61-M-0520	G61-P-3064	179°08'	1.033,72	CNS 06.422-0 / Mat. 898 — Fazenda Dona Josefa
G61-P-3064	G61-V-000036	187°33'	1.299,88	Rodovia Estadual MT-170 (Brasnorte–Campo Novo do Parecis)
G61-V-000036	G61-V-000037	206°53'	143,27	Rodovia Estadual MT-170 (Brasnorte–Campo Novo do Parecis)
G61-V-000037	G61-M-0526	212°04'	1.036,09	Rodovia Estadual MT-170 (Brasnorte–Campo Novo do Parecis)
G61-M-0526	G61-M-0512	263°33'	1.681,24	CNS 06.422-0 / Mat. 303 — Fazenda Madrugada
G61-M-0512	G61-M-0513	358°53'	3.067,40	CNS 06.422-0 / Mat. 109 e 110 — Fazenda Tricolor
G61-M-0513	G61-V-000031	359°18'	173,83	CNS 06.422-0 / Mat. 108 — Fazenda Buritis
G61-V-000031	G61-M-0520	83°42'	2.518,18	CNS 06.422-0 / Mat. 900 — Fazenda Geisa Paula

Frente sobre Rodovia Estadual MT-170 (Brasnorte–Campo Novo do Parecis, asfaltada): soma dos três segmentos contíguos = **2.479,24 m**.

GeoIA — fornecedor de tecnologia. Responsabilidade técnica do Corretor de Imóveis signatário (CRECI) — Lei 6.530/78.
Fontes: Certidão de Inteiro Teor CKW40425 • SIGEF/INCRA • Receita Federal • Atlas INCRA 2025 • CRECI-MT

3. Evolução da Área Registrada — 800 ha → 751,4226 ha

A matrícula vigente apresenta, em seu corpo descritivo e nas averbações em inteiro teor, a cadeia documental que justifica a área real de **751,4226 ha** em substituição à área histórica de **800,00 ha**.

3.1 Origem histórica (1990) — 800,00 ha

Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, celebrado em Brasnorte em 05/02/1990 entre Agropecuária Caibaté Ltda. e o IBAMA/MT, em atendimento à Lei 4.771/1965, arts. 16 e 44, com redação da Lei 7.803/1989. Averbação na origem: Av.6/21.621, de 20/02/1990. Área da propriedade declarada: **800,00 ha**. Reserva Legal averbada: **160,00 ha = 20%** sobre o total.

3.2 Retificação da Reserva Legal (2003/2004) — base 800 ha

Termo de Retificação de Averbação de Reserva Legal nº 0519/2003, de 24/07/2003, com fundamento no art. 16, §4º, da Lei 4.771/1965. Averbação na origem: Av.15/21.621, de 17/03/2004. RL retificada para **280,0000 ha = 35%** sobre o total da propriedade (800,0000 ha) — vegetação Cerrado 100%.

3.3 Certificação georreferenciada (2014) — medição SIGEF/INCRA

Em 28/10/2014, o imóvel foi medido e certificado pelo SIGEF/MDA/INCRA sob nº **b413da30-f42b-4449-a631-0fb227e29c82**, em conformidade com a Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA, sem alteração dos marcos originais nem sobreposição de limites. A medição apurou área real de **751,4226 ha** e perímetro de 10.953,57 m.

3.4 Abertura da Matrícula 6005 (2017) — área vigente 751,4226 ha

Em 29/06/2017 foram lavradas a AV.1-6005 e a AV.2-6005 (Retificação Imobiliária), com fundamento na Lei 6.015/1973, art. 176, §§ 3º e 4º, e art. 225, § 3º. A descrição cartorial passou a registrar a área georreferenciada de **751,4226 ha — área legal vigente**.

Área histórica (1990–2014)	800,00 ha — base declaratória pré-georreferenciamento
Área certificada (28/10/2014)	751,4226 ha — SIGEF/INCRA, SIRGAS 2000, 8 vértices
Área vigente em matrícula (29/06/2017)	751,4226 ha — AV.1-6005 + AV.2-6005
Reserva Legal averbada	280,0000 ha = 35% — base de cálculo: 800 ha (Termo FEMA/MT 0519/2003)

Observação: os 800 ha aparecem nas averbações e dados históricos como base declaratória anterior ao georreferenciamento; não como área atual do imóvel.

GeoIA — fornecedor de tecnologia. Responsabilidade técnica do Corretor de Imóveis signatário (CRECI) — Lei 6.530/78.
Fontes: Certidão de Inteiro Teor CKW40425 • SIGEF/INCRA • Receita Federal • Atlas INCRA 2025 • CRECI-MT

Localização e Imagem de Satélite

A **Fazenda Coronel Lazinho** está localizada no município de Brasnorte/MT, com acesso pela **Rodovia Estadual MT-170** (asfaltada) e frente de **2.479,24 m** sobre a rodovia. A imagem de satélite abaixo apresenta o polígono SIGEF certificado pelo INCRA sobreposto à imagem aérea de alta resolução, permitindo a verificação visual dos talhões agrícolas, vegetação e infraestrutura.

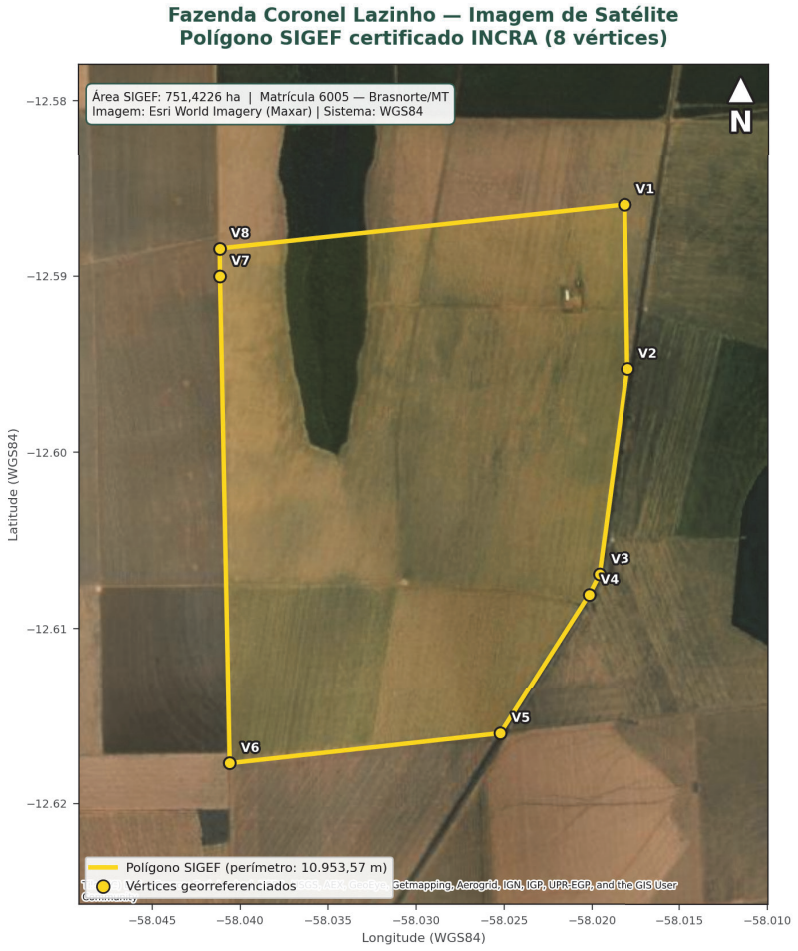
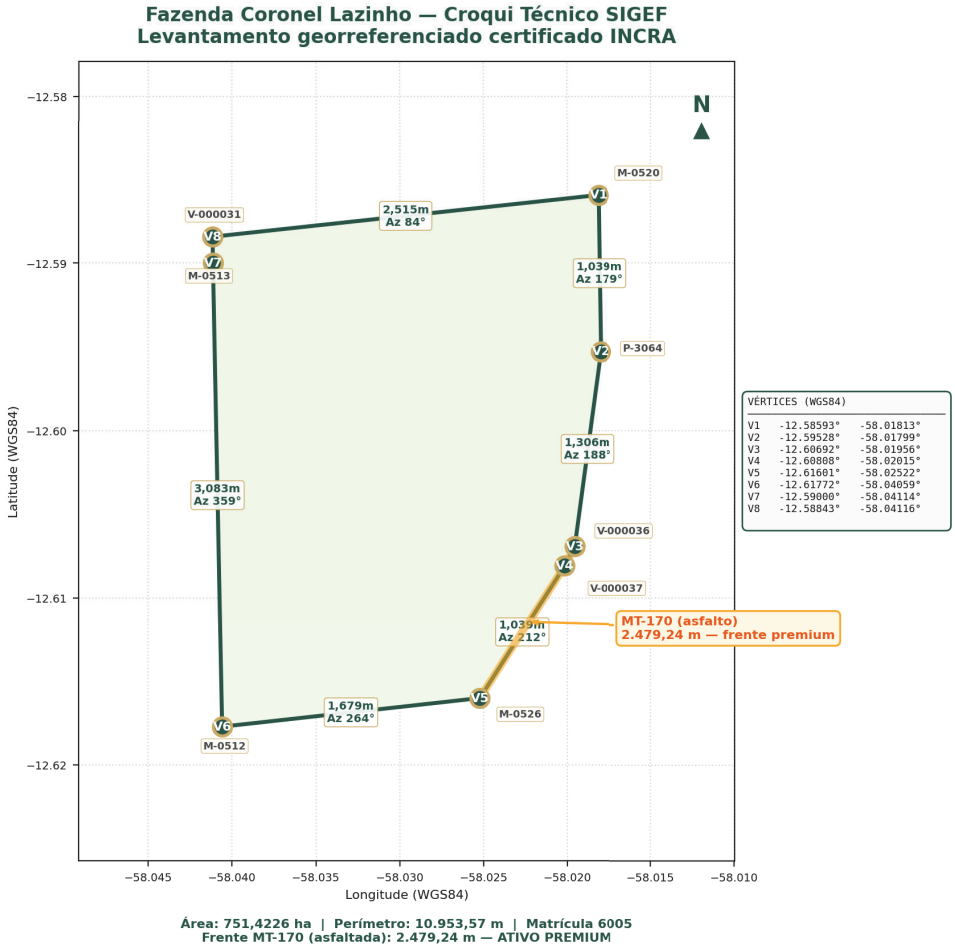


Imagem: Esri World Imagery (Maxar/DigitalGlobe) • Polígono: SIGEF/INCRA • Sistema: WGS84

Croqui Técnico — Levantamento SIGEF

O perímetro do imóvel é definido por **8 vértices georreferenciados** certificados pelo INCRA (certificado **b413da30-f42b-4449-a631-0fb227e29c82 (28/10/2014)**), totalizando **10.953,57 m** de perímetro. O croqui técnico abaixo apresenta todos os vértices numerados (V1 a V8) com seus respectivos códigos SIGEF, distâncias e azimutes geodésicos entre cada face do polígono. Destaque para a face sudeste, que corresponde à **frente de 2.479,24 m sobre a MT-170**.



Levantamento georreferenciado SIGEF/INCRA • Memorial descritivo conforme Lei 10.267/2001 • Sistema WGS84

4. Averbações da Matrícula 6005 e Certificação

AV.1-6005 — Abertura de Matrícula · 29/06/2017

Protocolo 23480, Livro 1-Q. Abertura desta matrícula em virtude da Retificação Imobiliária objeto da AV.2, para constar as atuais características, medidas, limites e confrontações do imóvel, sem alteração dos marcos originais, conforme mapa, memorial descritivo e ART arquivados.

AV.2-6005 — Retificação Imobiliária · 29/06/2017

Fundamento: Lei 6.015/1973, art. 176 §§ 3º e 4º e art. 225 § 3º, incluídos pela Lei 10.267/2001. Certificação SIGEF/MDA/INCRA nº b413da30-f42b-4449-a631-0fb227e29c82. Documentos apresentados: Carta de Anuência INTERMAT 003.367-F/2015; Memorial Descritivo, Planta e ART 2064514-MT; Declaração de Confinantes; CCIR 2015/2016 e CNDIR — NIRF 4.245.862-5. Valor declarado: R$ 1.878.556,50.

AV.3-6005 — Reserva Legal (histórico 1990) · 29/06/2017

Inteiro teor de AV.2-5058, comarca de origem (Av.6/21.621, de 20/02/1990). Termo entre Agropecuária Caibaté Ltda. e IBAMA/MT, com fundamento na Lei 4.771/1965. RL averbada: 160,00 ha = 20% sobre 800,00 ha (área histórica).

AV.4-6005 — Reserva Legal (retificação 2003/2004) — vigente

Inteiro teor de AV.3-5058, comarca de origem (Av.15/21.621, de 17/03/2004). Termo de Retificação de Averbação de Reserva Legal nº 0519/2003. RL retificada para 280,0000 ha = 35% sobre 800,0000 ha — vegetação Cerrado 100%.

Certificação da Certidão de Inteiro Teor

Cod. Ato	CKW40425
Emissão	Brasnorte/MT • 17/03/2026
Validade	30 dias a contar da emissão
Valor	R$ 74,95
Assinatura ICP-Brasil	Neucyr Silva Parada — Oficial / Registrador Interino
Código de validação	W3BA9-4UB6P-KW32X-2U4T4
URL de validação	https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/W3BA9-4UB6P-KW32X-2U4T4

Informações extraídas da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula 6005, mantendo a natureza do presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária Rural.

GeoIA — fornecedor de tecnologia. Responsabilidade técnica do Corretor de Imóveis signatário (CRECI) — Lei 6.530/78.
Fontes: Certidão de Inteiro Teor CKW40425 • SIGEF/INCRA • Receita Federal • Atlas INCRA 2025 • CRECI-MT

1. Identificação do Imóvel

O presente Laudo Técnico tem por objeto a avaliação imobiliária da **Fazenda Coronel Lazinho**, imóvel rural localizado no município de Brasnorte/MT, de propriedade de **Wilson Carniel**. A documentação georreferenciada foi extraída diretamente da Matrícula nº 6005 do 1º Ofício de Brasnorte/MT, complementada por consultas oficiais ao SIGEF/INCRA, SEMA-MT, Receita Federal (CND-ITR) e CCIR/INCRA 2025.

Denominação	Fazenda Coronel Lazinho
Localização	Brasnorte/MT — Gleba Vale do Rio do Sangue
Matrícula	nº 6005 — 1º Ofício de Brasnorte/MT
Registro anterior	M-5058 (Brasnorte) ← M-21621 (Diamantino, 1994)
CIB/NIRF	4.245.862-5
Código INCRA	950.203.744.360-1
CAR Federal	MT-5101902-9F654EE4894B4CE38DFFF4D1F2A15BF8
CAR/APF SEMA-MT	MT355077/2026 (APF 5420/2026)
Bioma (averbado)	Cerrado (averbado)
Classificação INCRA	Média Propriedade Produtiva
Módulos Fiscais	7,5142 (CCIR 2025)

2. Área Legal e Descrição Georreferenciada

O imóvel possui área total de **751,4226 ha** (155,2526 alqueire mineiros), com perímetro de **10.953,57 m**, georreferenciado ao Sistema Geodésico SIRGAS 2000 conforme Certificação INCRA nº b413da30-f42b-4449-a631-0fb227e29c82 (28/10/2014). O serviço técnico de georreferenciamento foi executado por

2.1 Convergência e divergências entre fontes oficiais

Fonte	Área (ha)	Status
Matrícula 6005 — SIGEF/INCRA (2014)	751,4226	■ ADOTADA
CCIR/INCRA 2025	751,4226	■ Convergente
APF SEMA-MT 2026	749,8423	≈ Convergente (–0,21%)
CND-ITR / Receita Federal	800,0000	■ Defasada (área cartorial pré-georref.)

Adota-se a área SIGEF (751,4226 ha) por ser a única certificada por GPS geodésico e registrada em cartório com vértices, azimutes e confrontantes.

2.2 Vértices georreferenciados (SIRGAS 2000)

Vértice	Longitude	Latitude	Altitude (m)
G61-M-0520	-58°01'05,258"	-12°35'09,363"	427,69
G61-P-3064	-58°01'04,748"	-12°35'42,996"	415,65
G61-V-000036	-58°01'10,410"	-12°36'24,928"	—

G61-V-000037	-58°01'12,557"	-12°36'29,086"	—
G61-M-0526	-58°01'30,787"	-12°36'57,654"	417,03
G61-M-0512	-58°02'26,139"	-12°37'03,786"	430,25
G61-M-0513	-58°02'28,112"	-12°35'23,993"	413,10
G61-V-000031	-58°02'28,182"	-12°35'18,337"	—

2.3 Confrontações

Rumo	Confrontante	Extensão
Norte	Fazenda Geisa Paula (Mat. 900)	2.518,18 m
Leste	Fazenda Dona Josefa (Mat. 898)	1.033,72 m
Sudeste	Rodovia Estadual MT-170 (asfaltada) ■	2.479,24 m
Sul	Fazenda Madrugada (Mat. 303)	1.681,24 m
Oeste	Fazenda Tricolor (Mat. 109/110)	3.067,40 m
Noroeste	Fazenda Buritis (Mat. 108)	173,83 m

■ **Fator de valorização:** 2.479,24 m de frente para a Rodovia Estadual MT-170 (asfaltada, ligando Brasnorte a Campo Novo do Parecis) — acesso rodoviário direto para escoamento da produção de grãos.

3. Reserva Legal e Situação Ambiental

Conforme Av.4-6005 da matrícula (datada de 29/06/2017, com origem na Av.15/21621 de 17/03/2004), foi averbada Reserva Legal de **280,0000 ha (37.26% da área total)**, vegetação **Cerrado 100%**, retificando o termo original de 1990 (Lei 4.771/65). O percentual averbado é superior ao mínimo legal de 35% exigido pelo Código Florestal (Lei 12.651/12) para imóveis em área de Cerrado dentro da Amazônia Legal.

Reserva Legal averbada	280,0000 ha
Percentual	37.26% (mín. legal: 35%)
Base legal	Lei 12.651/2012, Art. 12, II — Cerrado/Amazônia Legal
Vegetação averbada	Cerrado 100% (averbação cartorial)
Termo original	Av.6/21621 (20/02/1990) — IBAMA-MT
Retificação	Av.15/21621 (17/03/2004) — FEMA-MT, Termo 0519/2003
Área produtiva líquida	471,4226 ha
APF SEMA 2026	Pecuária autorizada — 749,8423 ha

4. Metodologia de Avaliação

A avaliação adota a abordagem multicritério prevista na **NBR 14.653-3 (ABNT)**, combinando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o Método da Renda (via tipologia produtiva). A composição final pondera cinco fontes independentes, garantindo robustez técnica e rastreabilidade documental:

Pilar	Fonte	Aplicação
1. Tipologia INCRA (VTI)	Atlas do Mercado de Terras INCRA 2025 — MRT MG-603/MT-Norte	Base técnica principal — Grãos Soja: R$ 88.246,25/ha
2. Pauta Fiscal (VTN)	Tabela VTN municipal — Brasnorte/MT, exercício 2025	Piso fiscal ITR (Lei 9.393/96) — referência mínima
3. Mercado regional	CRECI-MT — corretor parceiro com transações 2025	Validação de aderência: ~R$ 40 milhões (convergente, +4,0%)
4. Sensoriamento remoto	MapBiomas Coleção 10 (2024)	Validação do uso real do solo — soja consolidada
5. Ativo ambiental	RL averbada (Cerrado) — passível de CRA	Valorada à parte: R$ 4,2 mi (não somada ao valor cirúrgico)

5. Cálculo da Avaliação

Aplica-se o VTI (Valor da Terra com Benfeitorias Reprodutivas) da tipologia **Agrícola - Grãos Soja** (Atlas INCRA 2025), aderente à aptidão observada do imóvel (soja consolidada, frente para MT-170, bioma Cerrado MT-Norte), sobre a área produtiva líquida (área total menos Reserva Legal averbada).

Componente	Área (ha)	R$/ha	Valor (R$)
Área produtiva líquida — Soja consolidada	471,4226	88.246,25	41.601.408,57
Reserva Legal Cerrado (ativo ambiental — não somado)	280,0000	15.000	4.200.000,00
VALOR DE AVALIAÇÃO (cirúrgico)	**751,4226**	**—**	**41.601.408,57**

5.1 Equivalências e referências de mercado

Indicador	Valor
Valor por hectare (sobre área total 751,4226 ha)	R$ 55.363,53
Valor por alqueire mineiro (4,84 ha)	R$ 267.959,49
Equivalente em alqueires mineiros	155,2526 alq.
Estimativa CRECI-MT (corretor regional)	≈ R$ 40.000.000
Convergência GeoIA × CRECI	+4,0% (dentro da margem técnica NBR 14.653-3)
Valor declarado em averbação (29/06/2017)	R$ 1.878.556,50
Valorização nominal em ~9 anos	22.15× (2114.5%)

6. Conclusão Técnica

Em face dos elementos analisados — documentação cartorial certificada (Matrícula nº 6005, validação ICP-Brasil W3BA9-4UB6P-KW32X-2U4T4), georreferenciamento SIGEF/INCRA, reserva legal averbada de 37.26%, frente asfaltada para a MT-170, aptidão consolidada para grãos no Cerrado MT-Norte, e convergência com referências CRECI-MT — conclui-se que o valor de mercado da **Fazenda Coronel Lazinho** na presente data é de:

R$ 41.601.408,57

Quarenta e um milhões, seiscentos e um mil, quatrocentos e oito reais e cinquenta e sete centavos

7. Responsabilidade Técnica

A GeoIA é fornecedora da plataforma de tecnologia, dados e algoritmos utilizados na elaboração deste Laudo, atuando exclusivamente como prestadora de serviços de software (SaaS). A responsabilidade técnica, jurídica e administrativa pelo conteúdo deste Laudo de Avaliação Imobiliária Rural, inclusive registro do PTAM junto ao CRECI, é integralmente do Corretor de Imóveis / Imobiliária signatário(a) designado(a) pela contratante, nos termos da Lei 6.530/78 e da Resolução COFECI nº 1.066/2007 (PTAM).

Corretor de Imóveis — Resp. Técnico pela Avaliação
CRECI/___ nº _____ • PTAM (Res. COFECI 1.066/2007)

SELO DE AUTENTICIDADE GeoIA	VERIFICAÇÃO DIGITAL	
	geoia.org/validar	**Documento ID GeoIA** GEO-8F777932F9D292FC **Hash SHA-256 (resumo):** 8F777932...F9D292FC **Emitido em:** 17/04/2026 **Vigência:** 12 meses (NBR 14.653-3, 7.8.1) **Versão:** 2.0 Para validar a autenticidade deste Laudo, escaneie o QR code ao lado ou acesse **geoia.org/validar** e informe o Documento ID acima.

Fontes: SIGEF/INCRA • SEMA-MT • Receita Federal • MapBiomas Col. 10 • Atlas INCRA 2025 • CRECI-MT