

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

NATUREZA CONSTATATIVA TOPOGRÁFICA

LAUDO TÉCNICO JUDICIAL

AUTOS: 1002604-07.2019.8.11.0021

REQUERENTE: NDL RECUPERAÇÃO DE CREDITO E SECURITIZAÇÃO EIRELI

REQUERIDO: MÁRIO SÉRGIO FERRARI

VARA: 1ª VARA CÍVEL – ÁGUA BOA/MT

PROTOCOLO: 01.0013.9822.100823-JEMT

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

OBJETO: Encargo pericial objetivando localizar as matrículas nº 5.882, 5.883 e 5.350, visando esclarecer possível sobreposição com a Fazenda Morada do Urso.

PERÍCIA DE NATUREZA CONSTATATIVA TOPOGRÁFICA

CUIABÁ – MT
JUNHO – 2025

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG

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

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização da área objeto da lide – Conforme Autos	17
Figura 2 – Matrículas nº 5.883 e 5.882	18
Figura 3 – Matrícula nº 5.350	19
Figura 4 – Planta e Memorial Descritivo – Matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350.....	20
Figura 5 – Reprodução da Planta Perimetral das Matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350	21
Figura 6 – Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Direitos Possessórios de Imóvel Rural	22
Figura 7 – Planta Georreferenciada da Fazenda Morada do Urso no SIGEF.....	23
Figura 8 – Reprodução do Georreferenciamento da Fazenda Morada do Urso.....	24
Figura 9 – Relação entre as matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 e Fazenda Morada do Urso, conforme sugerido pelas partes	25
Figura 10 – Cadeia Dominial das Matrículas nº 5.883 e 5.882.....	27
Figura 11 – Transcrição nº 4.004	28
Figura 12 – Planta Perimetral da Transcrição nº 4.004	29
Figura 13 – Reprodução da Transcrição nº 4.004	30
Figura 14 – Cadeia Dominial da Matrícula nº 5.350.....	31
Figura 15 – Transcrição nº 4.055	32
Figura 16 – Planta Perimetral da Transcrição nº 4.055	33
Figura 17 – Reprodução da Transcrição nº 4.055	34
Figura 18 – Reprodução do Mosaico dos Imóveis Primitivos	36
Figura 19 – Reprodução do Mosaico dos Imóveis Primitivos sobre Carta Topográfica do Exército.....	37
Figura 20 – Relação Entre os Elementos Contidos na Matrícula nº 5.350	40
Figura 21 – Situação dos imóveis em 1986	41
Figura 22 – Situação dos imóveis em 1987	42
Figura 23 – Situação dos imóveis em 1988	43
Figura 24 – Situação dos imóveis em 1989	44
Figura 25 – Situação dos imóveis em 1990	45
Figura 26 – Situação dos imóveis em 1991	46
Figura 27 – Situação dos imóveis em 1992	47
Figura 28 – Situação dos imóveis em 1993	48

Figura 29 – Situação dos imóveis em 1994	49
Figura 30 – Situação dos imóveis em 1996	50
Figura 31 – Situação dos imóveis em 1997	51
Figura 32 – Situação dos imóveis em 1998	52
Figura 33 – Situação dos imóveis em 1999	53
Figura 34 – Situação dos imóveis em 2001	54
Figura 35 – Situação dos imóveis em 2003	55
Figura 36 – Situação dos imóveis em 2004	56
Figura 37 – Situação dos imóveis em 2005	57
Figura 38 – Situação dos imóveis em 2006	58
Figura 39 – Situação dos imóveis em 2007	59
Figura 40 – Situação dos imóveis em 2008	60
Figura 41 – Situação dos imóveis em 2009	61
Figura 42 – Situação dos imóveis em 2010	62
Figura 43 – Situação dos imóveis em 2013	63
Figura 44 – Situação dos imóveis em 2014	64
Figura 45 – Situação dos imóveis em 2015	65
Figura 46 – Situação dos imóveis em 2016	66
Figura 47 – Situação dos imóveis em 2017	67
Figura 48 – Situação dos imóveis em 2018	68
Figura 49 – Situação dos imóveis em 2019	69
Figura 50 – Situação dos imóveis em 2020	70
Figura 51 – Situação dos imóveis em 2021	71
Figura 52 – Situação dos imóveis em 2022	72
Figura 53 – Situação dos imóveis em 2023	73
Figura 54 – Situação dos imóveis em 2024	74
Figura 55 – Situação dos imóveis em 2025	75
Figura 56 – Relação entre as Matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350, Fazenda Morada do Urso e Imóveis Alcados	76
Figura 57 – Relação entre as Matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350, Fazenda Morada do Urso e Imóveis Alcados sobre Carta Topográfica do Exército	78
Figura 58 – E-mail Laboratório do IPT.....	80

SUMÁRIO

1.	Considerações Iniciais	7
2.	Objetivo	7
3.	Aspectos Conceituais e Definições	8
3.1.	Elementos Probatórios	8
3.2.	Prova Pericial	9
3.3.	Prova Documental	10
3.4.	Escritura	11
3.5.	Matrícula	11
3.6.	Posse de Área	12
3.7.	Georreferenciamento	12
3.8.	Sistema Geodésico De Referência (Sgr)	12
3.9.	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)	13
3.10.	Áreas Contíguas	13
4.	Leitura Técnica dos Autos	14
5.	Procedimentos Técnicos	16
6.	Relatório Técnico	17
6.1.	Localização da Área	17
6.2.	Análise das Matrículas, Mapas e Memoriais	18
6.2.1.	Matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 (Parte Requerente)	18
6.2.2.	Fazenda Morada do Urso (Parte Requerida)	22
6.2.3.	Relação Dos Perímetros (matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 e Fazenda Morada do Urso)	25
6.2.4.	Análise Dominial dos Imóveis	26
6.2.4.1.	Análise Dominial – Matrículas nº 5.882 e 5.883	27
6.2.4.2.	Análise Dominial – Matrícula nº 5.350	31
6.2.5.	Estudo das Confrontações	35
6.2.6.	Análise das Estruturas dos Perímetros	38
6.2.7.	Análise Multitemporal	41
6.2.8.	Resumo dos Perímetros	76
7.	Da Perícia Documentoscópica	79
8.	Conclusão	81
9.	Quesitos e Respostas	83
9.1.	Pela parte Requerente	83
9.2.	Parte Requerente – ID. 135382758 - Pág. 5 (Perícia Documentoscópica)	89
9.3.	Pela Parte Requerida	94
10.	Encerramento	103

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA JUSTIÇA ESTADUAL DE MATO GROSSO, COMARCA DE ÁGUA BOA.

AUTOS: 1002604-07.2019.8.11.0021

REQUERENTE: NDL RECUPERAÇÃO DE CREDITO E SECURITIZAÇÃO EIRELI

REQUERIDO: MÁRIO SÉRGIO FERRARI

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., Empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITORIAS, com endereço comercial estabelecido na Av. Rubens de Mendonça, nº. 1.856, Edifício Office Tower, Sala 1404 – 14º Andar - Bosque da Saúde – CEP 78.050-000 – CUIABÁ (MT), Tel.: (65) 3052-7636, e ainda, com endereço eletrônico cuiaba@realbrasil.com.br, registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia de Mato Grosso do Sul – CREA/MS, sob o nº 8961, e junto ao Conselho Regional de Economia – CORECON/MS - 20ª Região, sob o nº 052, honrada com a nomeação para realizar perícia técnica vem, por intermédio de seu Representante Legal, Perito **FABIO ROCHA NIMER**, brasileiro, casado, Economista, habilitado a desenvolver Auditorias, Perícias, Avaliações e Arbitramentos, devidamente registrado junto ao CORECON/MS 20ª Região sob o nº. 1.033/MS, e na qualidade de Perito Responsável Técnico **BRUNO XAVIER ARMININI**, brasileiro, solteiro, Geógrafo, graduado pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, devidamente registrado junto ao CREA/MS sob o nº 64153/D, visto CREA/MT nº 53364, como também registrado junto ao INCRA sob o código “GIIM” e **MIGUEL SUBTIL DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, graduado pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, devidamente registrado junto ao CREA/MS sob o nº 4938/D e CREA/MT sob nº 2019039963/D, sob a forma do presente com reverência e acatamento, apresenta **LAUDO TÉCNICO PERICIAL.**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Considerando nossa indicação para realização do presente Laudo Técnico Pericial de Natureza Constatativa Topográfica, encargo pericial ao qual fomos nomeados pelo EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA JUSTIÇA ESTADUAL DE MATO GROSSO, COMARCA DE ÁGUA BOA.

Trata-se da “Ação de Imissão de Posse” nº 1002604-07.2019.8.11.0021 em que são Partes: NDL RECUPERAÇÃO DE CREDITO E SECURITIZAÇÃO EIRELI – **Parte Requerente** e MÁRIO SÉRGIO FERRARI – **Parte Requerida**.

Concordamos com o encargo e expressamos demais manifestações em intervenção nos Autos, sendo formalmente designada data e hora para início dos trabalhos periciais. Após decurso de prazo e manifestação das partes, deu-se prosseguimento ao encargo pericial.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo realizar análises por meio de Laudo Técnico Constatativo Topográfico, em área situada no Município de Nova Nazaré – MT, que corre pela Comarca de Água Boa – MT, a fim de localizar as matrículas nº 5.882, 5.883 e 5.350, visando esclarecer possível sobreposição com a Fazenda Morada do Urso.

Nesse sentido, além das análises documentais de matrículas e certidões, serão realizados levantamentos diversos visando a compreensão dos fatos. Desse modo, no corpo deste trabalho pericial são apresentados toda metodologia, procedimentos e levantamentos técnicos utilizados e realizados para sua elaboração, bem como responder aos quesitos apresentados.

3. ASPECTOS CONCEITUAIS E DEFINIÇÕES

Os Laudos Periciais devem ser constituídos de características técnicas de cunho científico, com abordagem e linguagem didática e de fácil compreensão, pois não se pode olvidar que a leitura destes será realizada, em muitos casos, por profissionais de áreas de formação distintas que, por não possuírem familiaridade e intimidade com o tema, necessitam ter a correta e clara compreensão de seu conteúdo, para que emitam uma opinião acertada sobre as impressões neles contidas.

Nesse sentido, para o desenvolvimento do presente trabalho, foram admitidos conceitos e definições técnicas que se fazem necessários para a perfeita compreensão da metodologia, parâmetros e critérios adotados.

3.1. ELEMENTOS PROBATÓRIOS

Em síntese a palavra prova é originária do latim *probatio*, podendo ser traduzida como experimentação, verificação, exame, confirmação, reconhecimento, confronto dentre outros vários significados. Juridicamente, prova representa os atos e os meios usados pelas partes e reconhecidos pelo Juízo como sendo a verdade dos fatos alegados.

O procedimento probatório, segundo observação de Guasp (1998), é o conjunto de todas as atividades levadas a efeito, no processo, para a prática das provas. Assim a prova, em regra, é função das Partes e sua proposição reside na indicação dos fatos que devem ser provados e dos meios utilizáveis para tanto, de modo que não cabe ao acusador o ônus de provar a inexistência de causa excludente de responsabilidade invocada pelo réu.

O ônus da prova pode ser aduzido por qualquer uma das partes, seja para provar o fato constitutivo da ação, como preconiza o art. 373, inciso I do C. P. C, ou provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo (art. 333, inciso II do C. P. C), momento em que incumbe a aplicação da regra do ônus da prova.

Saliente-se que tem aplicação, no direito processual pátrio, mesmo que de forma relativa, o princípio da verdade real, não encontrando o Juiz limitações na forma ou na iniciativa das partes, para a aplicação do *jus puniendi*.

Desta feita, vários são os meios de prova acolhidos pelo nosso direito processual como estabelece Art. 369 do C.P.C, “*As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz.*” e ainda o Art. 375 do mesmo Código nos ensina que “*O juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica, ressalvado, quanto a estas, o exame pericial*”.

3.2. PROVA PERICIAL

A palavra Perícia vem do latim *peritia* e significa habilidade, saber. Na linguagem jurídica significa a pesquisa, o exame e a verificação acerca da verdade ou da realidade de certos fatos, tendo como espécies: os exames, as vistorias e as avaliações. Entretanto, genericamente, utiliza-se para ambas a expressão Exames Periciais. Deste modo, conforme o disposto no caput do Art. 420 do Estatuto Processual é considerado como meio de prova (VIEIRA, 2006).

Como dito anteriormente, a Prova Pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação, e isso se dá no campo processualístico, sendo de fundamental importância as provas em espécie, das quais destacamos a prova pericial e a inspeção judicial. Porém, vezes há em que um processo necessita de informações adstritas ao campo jurídico, exigindo a produção de laudo médico, econômico-financeiro, químico, contábil, genético, de engenharia, entre outros.

A Perícia Judicial, portanto, tem gênese quando, diante de fatos complexos onde o Juiz não possui conhecimentos técnicos e científicos suficientes ao esclarecimento do fato, necessita de outras ferramentas para a compreensão do mesmo. Assim realiza-se perícia através de exames, vistorias e avaliações, sejam estas judiciais, extrajudiciais ou informais, por intermédio de um especialista no

ramo do saber técnico ou científico em questão. Desta forma, é de cabal importância a produção probatória por meio pericial para a solução das mais diversas lides que tramitam nos foros estaduais e federais.

A prova útil é aquela que visa esclarecer o fato, encerrando os pontos (técnicos e/ou científicos) obscuros ou controvertidos, de forma que as partes, e principalmente o magistrado possua ampla visão de toda a situação *sub judice*, para então conseguir prolatar uma decisão consciente e justa (VIEIRA, 2006).

3.3. PROVA DOCUMENTAL

Segundo Cernelutti (2004), documento é como “*uma coisa capaz de representar um fato*”. A expressão “*prova documental*” abrange os instrumentos e os documentos, que se diferenciam, principalmente, em razão de serem constituídos com a finalidade de servir de prova; estes, ao contrário, poderão ser utilizados como prova, mas não são confeccionados com essa finalidade.

Os documentos podem ser públicos ou privados:

Documento público: é o documento formado perante e por autoridade pública no exercício de suas atribuições legais e que tenha aptidão para lhe conferir fé pública, isto é, presunção de veracidade e autenticidade. Para fins probatórios o legislador equipara ao documento público original a cópia autenticada, a certidão e traslados fornecidos pelo escrivão ou por oficial público. O documento público terá o mesmo valor probatório que o documento particular se, subscrito: a) pelas partes; b) for elaborado por oficial público incompetente; ou c) sem a observância das formalidades legais.

Documento Privado: é aquele quando de sua formação, não contribuiu qualquer agente público exercendo função pública. A declaração contida em documento particular, desde que assinado pelo declarante, dispensa qualquer outro meio probatório, a fim de provar a sua existência, pois milita a presunção de veracidade em favor do autor do documento.

Nesse sentido, os livros comerciais, ainda que não atendam aos requisitos legais, podem fazer prova contra o comerciante. Mas, para servirem de prova em favor dele, é necessário que as determinações legais sejam atendidas. Ainda com relação aos livros e documentos comerciais, os artigos 420 e 421 do C.P.C., admitem que o Juiz, a requerimento da parte, determine a sua exibição integral ou, de ofício, a exibição parcial. Marinoni e Arenhart (2013) sustentam que o ônus da prova “*deve incidir sobre quem apresenta a prova em juízo e que será, no mais das vezes, o interessado em sua validade e eficácia*”.

3.4. ESCRITURA

Documento elaborado em cartório, a escritura pública é essencial aos atos relativos transferência de bens imóveis com valor superior a trinta vezes o salário mínimo e é realizada por agente que detém a função pública.

O **Código Civil Brasileiro**, em seu **Art. 108**, dispõe sobre a escritura pública:

“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

Em caso de bens imóveis, poderá ser registrado no cartório de imóveis, transmitindo a propriedade de determinado bem imóvel.

3.5. MATRÍCULA

Todos os registros relativos ao imóvel estão em um único documento, que é a folha de matrícula. A matrícula é o cerne do registro imobiliário e, portanto, da propriedade imóvel. O imóvel possui uma só matrícula, por isso, a matrícula é a “carteira de identidade do imóvel”, uma vez que a matrícula o identifica.

Na matrícula consta todo o histórico do imóvel por meio de sucessivos registros e averbações, tornando possível a extração de diversas da mesma, como por exemplo, quem foram os proprietários do imóvel, quantas vezes o imóvel foi hipotecado etc.

3.6. POSSE DE ÁREA

O possuidor é aquele que não tem a seu favor um documento hábil que comprove a sua qualidade de proprietário. Entretanto exerce atos ou poderes ostensivos e efetivos sobre o local. Utiliza e dá ao bem de posse a sua natural função social e econômica.

3.7. GEORREFERENCIAMENTO

Georreferenciamento corresponde a tornar as coordenadas de uma imagem, mapa ou qualquer outra forma de informação geográfica, conhecidas dentro de um determinado sistema de referência.

No Brasil há a obrigatoriedade de realização do georreferenciamento do imóvel na escritura para diversas ações na matrícula, como: mudança de titularidade; remembramento; desmembramento; parcelamento; modificação de área e alterações relativas a aspectos ambientais e outros.

3.8. SISTEMA GEODÉSICO DE REFERÊNCIA (SGR)

O Sistema Geodésico de Referência (SGR) é um sistema que permite a localização espacial de qualquer feição sobre a superfície terrestre e é definido a partir de um elipsoide de referência, o qual é posicionado e orientado em relação à superfície terrestre.

Nesse sentido, tanto para levantamentos cartográficos quando para os levantamentos georreferenciados, há a utilização de informações baseadas nos diferentes sistemas de referências coexistentes no Brasil, como o DATUM SAD69 BRASIL; DATUM SIRGAS 2000, entre outros, de modo que é importante o conhecimento das características fundamentais, bem como das restrições pertinentes a cada um destes sistemas.

3.9. CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL (CCIR)

O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) constitui prova do cadastro do imóvel rural, sendo 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 1.º e 2.º, do artigo 22, da Lei n.º 4.947, de 6 de abril de 1966, modificado pelo artigo 1.º da Lei n.º 10.267, de 28 de agosto de 2001. Tal certificação é emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), o que atualmente é realizado pela internet, através do site da Instituição.

Sem a apresentação do CCIR, não poderão os proprietários, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais, porém convém destacar que os dados constantes do CCIR são exclusivamente cadastrais, não legitimando direito de domínio ou posse, conforme preceitua o parágrafo único, do artigo 3.º, da Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972. O CCIR é essencial também para a concessão de crédito agrícola, exigido por bancos e agentes financeiros.

3.10. ÁREAS CONTÍGUAS

No conceito de imóvel rural na legislação agrária, o termo "área contínua", significa que áreas contíguas, aquelas pertencentes a um mesmo proprietário, mesmo que cada uma dessas áreas tenha matrícula própria no Registro Imobiliário, compõem um único imóvel rural.

A quebra da continuidade do imóvel rural se configura quando existe uma interrupção do empreendimento econômico desenvolvido, ou que possa ser desenvolvido no mesmo. Consequentemente, áreas de um mesmo proprietário, entre cortadas por rodovias, ferrovias, limites municipais, divisas estaduais, rios ou qualquer outro acidente geográfico, somente configuram imóveis rurais distintos quando inexistir a possibilidade de explorá-lo como um todo. Desta forma, quando identificada que uma área se encontra em tal situação, há a necessidade de unificação da mesma quando do processo de certificação da propriedade.

4. LEITURA TÉCNICA DOS AUTOS

Este trabalho técnico pautou-se pela análise das informações contidas nos Autos, sobretudo no que consiste às alegações das Partes e despachos proferidos concernentes aos parâmetros para a realização de Prova Pericial, bem como os documentos reunidos pelas Partes no curso do processo, visando obter a correta interpretação das informações e estabelecer os parâmetros para efetiva apuração dos fatos.

Conforme depreende-se dos autos processuais, parte requerente, NDL RECUPERADORA DE CREDITO E SECURITIZAÇÃO EIRELI, move AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE em face da parte requerida MÁRIO SÉRGIO FERRARI.

Na exordial, a parte requerente destaca que é legítima proprietária por justo título de contrato de compra e venda e aquisição legal dos imóveis correspondente a 3 glebas de terras contíguas perfazendo o total de 1.218 hectares, adquiridas mediante cessão de crédito que originou a penhora dos imóveis. Destaca que o requerido sem qualquer lastro negocial se ocupou dos imóveis e que também o mesmo é réu em ação possessória sob argumento de invasão de propriedade.

Dentre os pedidos, requer audiência de conciliação ou mediação, expedição de mandado de imissão de posse, condenando o requerido a restituir/desocupar definitivamente os imóveis, e deu a causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Posteriormente, em contestação ID. 51948198 - Pág. 1, a parte requerida, aduz que o requerente não adquiriu de fato a propriedade, visto que apresentou somente o contrato de compra e venda das áreas não o título registrado das mesmas, bem como não produz nenhuma prova quanto a injusta posse do requerido alegada visto que a parte autora não delimitou nenhuma área quanto ao esbulho alegado. Além disso apresenta as informações e análises documentais de que as matrículas, contratos e demais documentos da área por parte do autor juntadas aos autos possuem incongruências, alegando que as mesmas são falsas, e assim requer a improcedência dos pedidos da autora.

Em ID. 54446660 - Pág. 1, o requerente apresenta impugnação a contestação, defendendo que não há controvérsias em torno do ajuizamento da imissão de posse pelo adquirente do imóvel, e aduz que quanto as acusações de falsidade documental, as mesmas não podem ser consideradas nulas pois somente o proprietário legal do imóvel pode obter declaração judicial de nulidade do negócio jurídico e do registro de imóveis transmitidos a terceiros. Na oportunidade, apresentou o trabalho de levantamento das áreas e localização das mesmas realizado por profissional da área. Além disso ressalta que as alegações estão sendo feitas apenas por um ocupante do imóvel, e não de fato alguém cuja posse deriva do real proprietário.

Posteriormente, conforme registrado no ID. 125318160 - Pág. 1 a 4, o MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Água Boa – MT deferiu o pedido de produção de prova pericial formulado pelas partes. Ademais, estabeleceu que a prova pericial consiste na avaliação das matrículas trazidas na exordial (Nº 5.883, Nº 5.882 e Nº 5.350) a fim de constatar cadeia dominial, benfeitorias existentes, destinação do imóvel e a extensão e delimitação da área.

Diante disso, MM. Juízo nomeia a empresa REAL BRASIL CONSULTORIA como perito responsável do encargo.

“para tanto, NOMEIO como perito do juízo, independentemente de compromisso, a empresa REAL BRASIL CONSULTORIA.”

O requerente em ID. 127985444 - Pág. 4, apresenta 24 quesitos, bem como assistente técnico o Sr. Rodrigo Franchini, Agrônomo.

O requerido por sua vez em ID 128187924 – Pág. 2, apresenta 24 quesitos e indica como assistente técnico o Sr. Uinder Marcelo Vargas de Araujo, Engenheiro CREA/MT 51294.

Concordamos com o referido encargo e, após decurso de prazo e manifestações das partes, designamos data e hora para instalação dos trabalhos periciais e, posteriormente, demos início aos trabalhos de elaboração do Laudo Pericial.

5. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

Visando a consecução dos objetivos delineados no trabalho pericial constataativo, a fim de localizar as matrículas nº 5.882, 5.883 e 5.350, visando esclarecer possível sobreposição com a Fazenda Morada do Urso, foram realizados os seguintes procedimentos técnicos:

- I. Leitura técnica dos Autos a fim de analisar as determinações judiciais proferidas e levantar informações para embasar os trabalhos periciais;
- II. Análise técnica das matrículas, escrituras e contratos relacionados às áreas em discussão, visando a confecção dos mapas perimetrais demonstrando suas áreas e limites ocupados que permitam indicar e conhecer a localização das áreas;
- III. Realização de inspeção técnica na localidade objeto da Perícia, por meio de vistoria, constatações, levantamento fotográfico, aplicação de questionário às partes, obtenção das coordenadas geográficas objetivando a definição do local;
- IV. Processamento e análise de imagens de satélite das áreas em discussão para identificar possíveis variações de características e do uso e ocupação ao longo dos anos, bem como localização dos limites das áreas;

Assim, nos itens relacionados a seguir, são demonstrados tais procedimentos e relacionados os principais pontos observados nas análises documentais, realizada nas áreas objeto desta demanda. Ao final, é apresentado à conclusão que os trabalhos alcançaram.

6. RELATÓRIO TÉCNICO

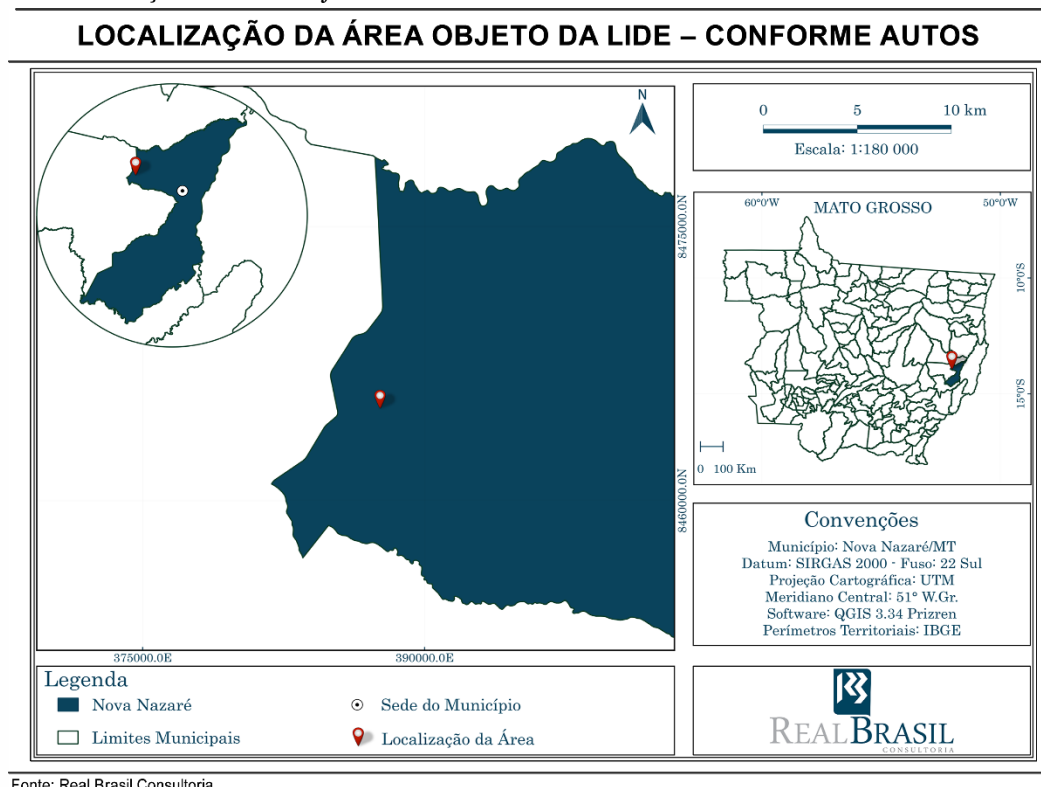
Os documentos necessários e suficientes à realização dos exames, testes e análises foram extraídos dos Autos. Outros foram solicitados por meio de Termo de Diligência, bem como obtidos junto às plataformas públicas de informações.

Desse modo, com vistas a atender ao solicitado pelo MM. Juiz, foi realizada pormenorizada leitura dos documentos e arquivos disponibilizados nos autos, cabendo salientar que as constatações serão apresentadas em figuras ilustrativas no decorrer deste Laudo Pericial.

6.1. LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

Realizados os estudos e análises das matrículas, mapas e escrituras acostados nos Autos, constatou-se que as áreas objeto da presente demanda estão situadas no Município de Nova Nazaré – MT, localizado na região Leste do Estado de Mato Grosso e que faz divisa com os municípios de Água Boa, Nova Xavantina, Canarana e Cocalinho, conforme demonstrado na Figura 1.

Figura 1 – Localização da área objeto da lide – Conforme Autos



6.2. ANÁLISE DAS MATRÍCULAS, MAPAS E MEMORIAIS

Considerando a controvérsia dos Autos, que em síntese trata-se de localizar as matrículas nº 5.882, 5.883 e 5.350, visando esclarecer possível sobreposição com a Fazenda Morada do Urso, uma visualização temática da situação mostra-se de extrema importância.

Através das informações constantes nos Autos, como matrículas, mapas e memoriais, foi possível reproduzir os perímetros que se relacionam à área em litígio. O resultado é apresentado nos tópicos subsequentes.

6.2.1. Matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 (Parte Requerente)

Conforme narrado na Inicial, a parte requerente alega ser legítimo possuidor de três imóveis rurais perfazendo o total de 1.218,00 ha (mil duzentos e dezoito hectares), conforme matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 do CRI de Água Boa – MT. Os referidos documentos estão representados na figura a seguir.

Figura 2 – Matrículas nº 5.883 e 5.882

MATRÍCULA Nº 5.883 E 5.882	
1º SERVIÇO REGISTRAL Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL Paulo Morais Fernandes Tabelião Rosmary Rocha Martins Fernandes Oficial Substituto COMARCA DE ÁGUA BOA - MT MATRÍCULA: 5.883 FICHA: 001 ANVERSO MÓVEL - GLEBA DE TERRAS PASTAIS E LAVRADIAS, situada atualmente no Município de Nova Nazaré, Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no lugar denominado FAZENDA VÊNUS, com superfície de 372,00 ha, (trinta e sete hectares), desmembrada da área maior de 1.200,00 ha, com as seguintes medidas e confrontações: O marco M-1 com coordenadas planas UTM aproximadas de E=385.405 e N=8.464.700 está cravado junto a área de domínio da BR-158, de onde segue ao azimuth verdadeiro de 118°55' e distância de 2.593,00 m até o M-2, confrontando com Antonio C. Cândido da Silva, Do M-2 segue ao azimuth de 79°46' e distância de 1.643,00 m até o M-3, confrontando com Nardi R.C. Silva, Do M-3 segue ao azimuth de 308°34' e distância de 1.855,00 m até o M-4, confrontando com Marta Proença, Do M-4 segue ao azimuth de 279°09' e distância de 1.811,00 m até o M-5, confrontando com Marta Proença, Do M-5 segue pela margem esquerda do Ribeirão Curuá acima até a barra de uma cabocreira com o beirão Curuá ao azimuth resultante de 231°14' e distância resultante de 552,00 m até o M-6, tendo o Ribeirão Curuá como limite natural e confrontando com Marta Proença, Do M-6 segue pela margem direita de uma cabocreira acima ao azimuth resultante de 264°26' e distância resultante de 264,26 m e confrontando com Marta Proença, Do M-7 segue ao azimuth de 181°00' e distância de 1.811,00 m até o M-8, confrontando com Marta Proença, Do M-8 segue ao azimuth de 179°19' e 93,00 m até o M-8; 194°34' e 103,00 m até o M-1 de partida. Memorial assinado pelo Engº Agrônomo Egmar Pommer - CREA 1770-D-MT, em 29/11/2002. ADQUIRENTE: JERÔNIMO SYPRIANO DE CARVALHO, brasileiro, casado pelo regime de Comunhão de bens, ele comerciante e ela lar, portador do CPF/MF Nº 275.873.471-00 e CIRGNº 209.976-SSP(MT) e da CIRGNº 011.801-1 e CPF/MF 027.549.321-00, residentes e domiciliados à Rua Horácio de Souza nº 824 - Setor Derrmat na cidade de Barra do Garças(MT) e FRANCISCO LUIZ ESTEVES NETO, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador do CPF/MF Nº 368.342.708/68 e CIRGNº 285.552-SSP(RJ), residente e domiciliado à Rua Horácio de Souza nº 824 - Setor Derrmat na cidade de Barra do Garças(MT). TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas Notas do 2º Ofício de Cactores(MT), livro 051, fls 91/92, em 11/05/1993, no valor de R\$ 1.560.000,00, devidamente registrada nas Notas deste Ofício sob nº R.03-1.779 de ordem do livro 02 - Água Boa(MT), 21 de julho de 2003. O Oficial 01-5.883-PROTOCOLO-20.895: Água Boa(MT), 21 de julho de 2003. Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas Notas do 2º Ofício da cidade de Aragarças(GO), livro nº 070, fls 176/176v em data de 12/02/2003, os proprietários acima citados e qualificados, venderam pelo valor de R\$ 49.353,00 (quarenta e nove mil, trezentos e cinquenta e três reais) a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, a Sra. MARTA PROENÇA, brasileira, solteira, maior, agropecuarista, filha de Celso Proença e Dulce Proença, portadora da CIRGNº 23.398.621-2-SSP(SP) e CPF Nº 426.991.180/87, residente e domiciliada na Fazenda Estância Paredão - Município de Nova Nazaré(MT). Foi apresentado neste ato Certidão Negativa de Débito do IBAMA nºs 51-2004/9 e 51-050/0, ITR exercícios 1998,1999,2000,2001 e 2002, NR nº 65230043; CCIR 2000/2001/2002, Código do imóvel: 9500171707809, área total: 2.200,00 ha. Os demais conhecimentos foram apresentados no ato da escritura. O Oficial 02-5.883-PROTOCOLO-20.915: Água Boa(MT), 25 de julho de 2003. Feito da CÉDULA DE PRODUTO RURAL Nº 604/0349, emitida aos 22/07/2003, por MARTA PROENÇA, inscrita no CPF sob nº 426.991.180/87, a favor da BUNGE ALIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ nº 84.046.101/0001-93, com o valor do crédito de 1.450.000 Kg líquidos de feijão soja em grãos, a granel, com vencimento	1º SERVIÇO REGISTRAL Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL Paulo Morais Fernandes Tabelião Rosmary Rocha Martins Fernandes Oficial Substituto COMARCA DE ÁGUA BOA - MT MATRÍCULA: 5.882 FICHA: 001 ANVERSO MÓVEL - GLEBA DE TERRAS PASTAIS E LAVRADIAS, situada atualmente no Município de Nova Nazaré, Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no lugar denominado FAZENDA VÊNUS, com a superfície de 231,00 ha, (duzentos e trinta e um hectares) desmembrada de uma área maior de 1.200,00 ha, com as seguintes medidas e confrontações: O marco M-1 com ordenadas planas UTM aproximadas de E=385.070 e N=8.466.710, está cravado junto a área de domínio da BR-158, de onde segue ao azimuth verdadeiro de 99°46' e distância de 4.767,00 m até o M-2, confrontando com Marta Proença, Do M-2 segue ao azimuth de 6°00' e distância de 571,70 m até o M-3, confrontando com Alison Arantes Du M-3 segue ao azimuth de 277°40' e distância de 760,00 m até o M-4, confrontando com Marta Proença, Do M-4 segue confrontando com a área de domínio da BR-158 aos seguintes azimutes e distâncias: 201°17' e 82,60 m até o M-5; 192°58' e 8,80 m até o M-6; 183°56' e 102,20 m até o M-7, 172°13' e 118,00 m até o M-1 de partida. Memorial assinado pelo Engº Agrônomo Egmar Pommer - CREA 1770-D-MT, em 29/11/2002. ADQUIRENTE: JERÔNIMO SYPRIANO DE CARVALHO, brasileiro, casado pelo regime de Comunhão de bens, ele comerciante e ela lar, portador do CPF/MF Nº 275.873.471-00 e CIRGNº 209.976-SSP(MT) e da CIRGNº 011.801-1 e CPF/MF 027.549.321-00, residentes e domiciliados à Rua Horácio de Souza nº 824 - Setor Derrmat na cidade de Barra do Garças(MT) e FRANCISCO LUIZ ESTEVES NETO, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador do CPF/MF Nº 368.342.708/68 e CIRGNº 285.552-SSP(RJ), residente e domiciliado à Rua Horácio de Souza nº 824 - Setor Derrmat na cidade de Barra do Garças(MT). TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas Notas do 2º Ofício de Cactores(MT), livro 051, fls 91/92, em 11/05/1993, no valor de R\$ 1.560.000,00, devidamente registrada nas Notas deste Ofício sob nº R.03-1.779 de ordem do livro 02 - Água Boa(MT), 21 de julho de 2003. O Oficial 01-5.882-PROTOCOLO-20.894: Água Boa(MT), 21 de julho de 2003. Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas Notas do 2º Ofício da cidade de Aragarças(GO), livro nº 070, fls 175/175v, em data de 12/02/2003, os proprietários acima citados e qualificados, venderam pelo valor de R\$ 30.647,00 (trinta mil, seiscentos e quarenta e sete reais) a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, a Sra. MARTA PROENÇA, brasileira, solteira, maior, agropecuarista, filha de Celso Proença e Dulce Proença, portadora da CIRGNº 23.398.621-2-SSP(SP) e CPF Nº 426.991.180/87, residente e domiciliada na Fazenda Estância Paredão - Município de Nova Nazaré(MT). Foi apresentado neste ato Certidão Negativa de Débito do IBAMA nºs 51-2004/9 e 51-050/0, ITR exercícios 1998,1999,2000,2001 e 2002, NR nº 65230043; CCIR 2000/2001/2002, Código do imóvel: 950171707809, área total: 2.200,00 ha. Os demais conhecimentos foram apresentados no ato da escritura. O Oficial 02-5.882-PROTOCOLO-20.915: Água Boa(MT), 25 de julho de 2003. Feito da CÉDULA DE PRODUTO RURAL Nº 604/0349, emitida aos 22/07/2003, por MARTA PROENÇA, inscrita no CPF sob nº 426.991.180/87, a favor da BUNGE ALIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ nº 84.046.101/0001-93, com o valor do crédito de 1.450.000 Kg líquidos de feijão soja em grãos, a granel, com vencimento

Fonte: Diligência Real Brasil Consultoria

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP. 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620

Figura 3 – Matrícula nº 5.350

MATRÍCULA Nº 5.350

CNM 063420.2.0005350-9

1º SERVIÇO REGISTRAL
Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

ATÓRIO FERNANDES
 Paulo Morais Fernandes
 Rammary Rocha Martins Fernandes
 Oficial Substituto

MATRÍCULA 5.350
 FICHA 001
COMARCA DE ÁGUA BOA - MT
 ANVERSO

MÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, situada na zona rural deste Município e Comarca de Água Boa-MT, com a superfície de **615,00 ha** (seiscentos e quinze hectares), desmembrada da Fazenda visão, que passa a denominar-se **ESTÂNCIA PAREDAO**, dentro das seguintes confrontações: O terreno M1 de coordenadas UTM aproximadas de N 8.466.700 e E 385.087 está cravado junto a área de início da BR-158 de onde segue ao azimuth verdadeiro de 169º02' e distância de 1.840,00 m até o M2, confrontando com a BR-158. Do M2 segue em diversos azimutes e distâncias pela cabeceira do Rio Arua abaixo até o M3, ao azimuth e distância resultantes de 54º47' e 719,70m, tendo a cabeceira como limite natural e confrontando com Nardi R.C. da Silva; Do M3 segue ao azimuth de 99º40' e distância de 3.822,00m até o M4, confrontando com terras de Nardi R.C. da Silva; Do M4 segue pela margem esquerda do Corrego Lageado abaixo ao azimuth e distância resultantes de 25º39' e 1.263,00 m até o M5, tendo o Corrego Lageado como limite natural e confrontando com área remanescente de Nardi R.C. da Silva; Do M5 segue ao azimuth de 279º40' e distância de 5.300,00 m até o M1 de partida, confrontando com terras de quem de direito. Tudo de acordo com o mapa e memorial descritivo e planta lavrada por Egnar Pommer-CREA 1770/DMT. **PROPRIETÁRIOS:** OLÍDE SOLIMAN, agricultor, portador da CIRGNº 88/634.585-SSP/SC e CPF Nº 029.624.469/49 e sua esposa Sra. **MARIA IVETE DE SOUZA SOLIMAN**, do lar, portadora da CIRGNº 88/639.747-SSI-SC e CPF Nº 029.624.469/49, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Universal de bens, antes da Lei 15.777, residentes e domiciliados nesta cidade de Água Boa(MT). **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido compra feita a Cássio Cândido da Silva, através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em Notas do Cartório do 1º Ofício e Anexos de Bom Jardim de Goiás(GO), livro 72, fls. 165/166, em data de 19/12/1989, devidamente transcrita para esse Ofício sob nº 4.960 de ordem do livro 02. Água Boa(MT), 10 de maio de 2002. O Oficial, *[Assinatura]*

IL-5.350-PROTOCOLO-18.296: Água Boa-MT, 10 de maio de 2002. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 2º Serviço Notarial e Registral desta cidade e Comarca de Água Boa(MT), livro nº 056, fls 016/017, em data de 09 de maio de 2002, os proprietários acima citados e qualificadas venderam pelo valor de R\$ 92.250,00 (noventa e dois mil, duzentos e cinquenta reais) sem quaisquer condições, a totalidade do imóvel desta matrícula, a Sra. **MARTA PROENÇA**, brasileira, esposa, agricultora, portadora da CIRGNº 23.398.621-2-SSP-SP e CPE Nº 426.991.180/87, residente e domiciliada na Fazenda Figueiredo-Garapú-Canarana-MT. Foi-me apresentado neste ato a Certidão emitida do IBAMA Nº 51.020334 emitida em 09/05/2002. Os demais conhecimentos foram apresentados no ato da escritura inclusive o ITR exercícios 1997,1998,1999,2000 e 2001 NIFR 226899, DIAC-NIRF 2142689-9 exercício 2001 e DIAT NIRF Nº 2142689-9 e o CCIR 1998/1999 e o do imóvel: 901 105 101 133-8. Oficial, *[Assinatura]*

IL-5.350-Protocolo-18.427: Água Boa - MT, 12 de Julho de 2002. Feito da CÉDULA DE PRODUTO RURAL Nº 004/0081, emitida aos 11.07.2.002, por **MARTA PROENÇA**, inscrita no CPF nº 426.991.180-87, a favor de **BUNGE ALIMENTOS S/A**, inscrita no CGC/MF sob nº 84.046.101/0001-93, com o valor do crédito de 1.272.000 Kg líquidos de feijão soja em grãos, com

CNM 063420.2.0005350-91

1º SERVIÇO REGISTRAL
Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

ATÓRIO FERNANDES
 Paulo Morais Fernandes
 Rammary Rocha Martins Fernandes
 Oficial Substituto

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL 5.350
 FICHA 002
COMARCA DE ÁGUA BOA - MT
 REVERSO

Execução, datada de 04.10.2016, devidamente expedida pelo Chefe de Cartório da 1ª Vara da Comarca de Garapú - SC, relativamente ao **Processo de Execução nº 0002115-03.2005.8.24.0025**, Agilizada em 23.05.2015 para a 1ª Vara Cível daquela Comarca, tendo como Exequente: **BUNGE ALIMENTOS S/A**, e Executados: **MARTA PROENÇA** - CPF: 426.991.180-87 E OUTROS, com o valor da causa de **R\$1.300.000,00** (um milhão e trezentos mil reais) em 20.05.2005. Pasta de Mandados, de 2017, Fls.071 (Emolumentos R\$12.30 - Selo de Controle Digital AZE 66496 - Selo em 08.08.2017). Eu, *[Assinatura]* Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

IL-5.350 - Protocolo nº 74.933, em 28/10/2020 - REGISTRO DE PENHORA - Com fulcro no art. 815 do Código de Processo Civil Brasileiro e consoante requerimento firmado em Rio Verde-GO, aos 10/2020, por Cássio Bruno Barroso, Advogado inscrito na OAB/GO 21.342 e OAB/MT 17.205-A, em endereço profissional Eurico Veloso do Carmo, nº 230-A, Jardim Adriana, Rio Verde-GO, acompanhado de Termo de Penhora nos Autos, expedido pelo Cartório do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Garapú-SC, aos 21/10/2020, nos autos do Processo nº 0002115-03.2005.8.24.0025, em que atua como exequente **BUNGE ALIMENTOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 84.046.101/0001-93, estabelecida na Rodovia Jorge Lacerda, Km 20, s/nº, Povo Grande, Garapú-SC, e como executados **MARTA PROENÇA**, já qualificada, e seu cônjuge **ÊNIO ARTOLUZZI**, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob nº 443.251.500-72, residente e domiciliado na Fazenda Figueiredo, em Canarana-MT, documentos que ficam arquivados nesta Serventia. **REGISTRA-SE a PENHORA que recai sobre o imóvel objeto da presente matrícula para garantir o crédito de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), ficando nomeada como fiel depositária Marta Proença. Emolumentos: R\$ 73,20. Custas(s) agrupadas(s)/Selo Digital BMT 19070. (Pasta de Mandados 01/2020, fls. 045). Água Boa-MT, 16 de novembro de 2020. Eu, *[Assinatura]* Del'eglantine Ribeiro Sousa, Registradora Substituta, que a fiz digitar, conferi e subscrevi. gelfcm/mqs/crs)**

IL-08-5.350 - Água Boa-MT, 17 de maio de 2023 - AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE - Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ e à vista do Protocolo CNIB 02305.1516.02704734-1A-950, processo nº 50050471520188210021, cadastrado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, aos 15/05/2023, por ordem do Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Passo Fundo-RS, **AVERBA-SE a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, em face da proprietária MARTA PROENÇA, já qualificada, conforme documentos arquivados nesta Serventia. Inscrição: Protocolo nº 85.639, de 16/05/2023. Emolumentos: Isento. Selo digital: BWG 43189. O Oficial, *[Assinatura]* (rfs/dgs)**

IL-V-09-5.350 - Água Boa-MT, 02 de junho de 2025 - AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE - Em cumprimento ao Provimento nº 188/2024 do CNJ e à vista do Protocolo CNIB 02055.2809.04035980-1A-466, processo nº 00045506920164013603, cadastrado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, aos 28/05/2025, por ordem do Juízo da 1ª Vara Federal da Subseção de Sinop-MT, **AVERBA-SE a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, em face da**

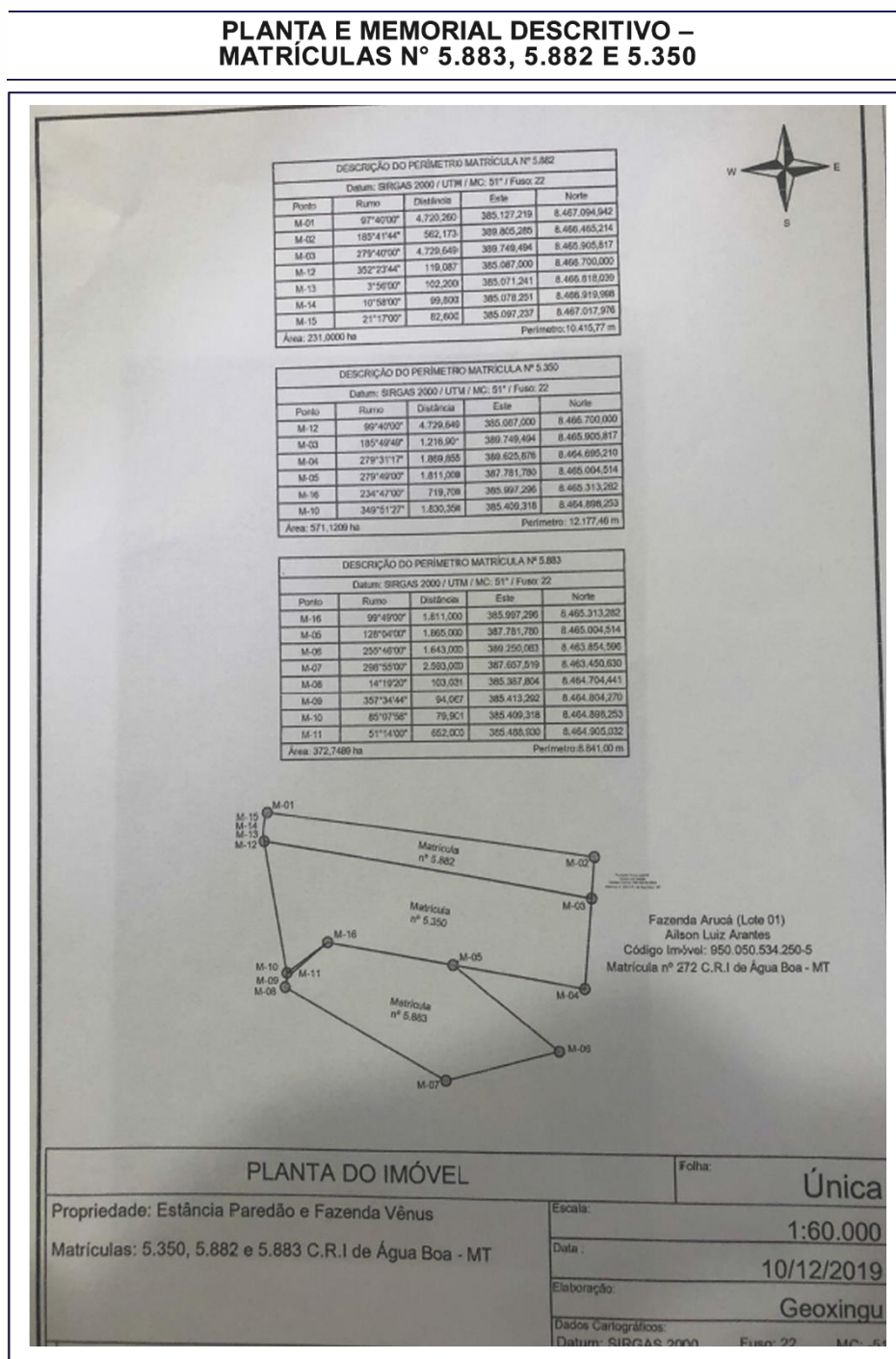
CONTINUANDO REVERSO →

Fonte: Diligência Real Brasil Consultoria

As Figuras 2 e 3 ressaltam as matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350, perfazendo as áreas de 372,00 ha (trezentos e setenta e dois hectares), 231,00 ha (duzentos e trinta e um hectares) e 615,00 ha (seiscentos e quinze hectares), respectivamente.

Ainda sobre os imóveis descritos anteriormente, a parte requerente apresenta a planta georreferenciada dos imóveis, nos moldes do ID. 27590683 - Pág. 1, espelhada a seguir.

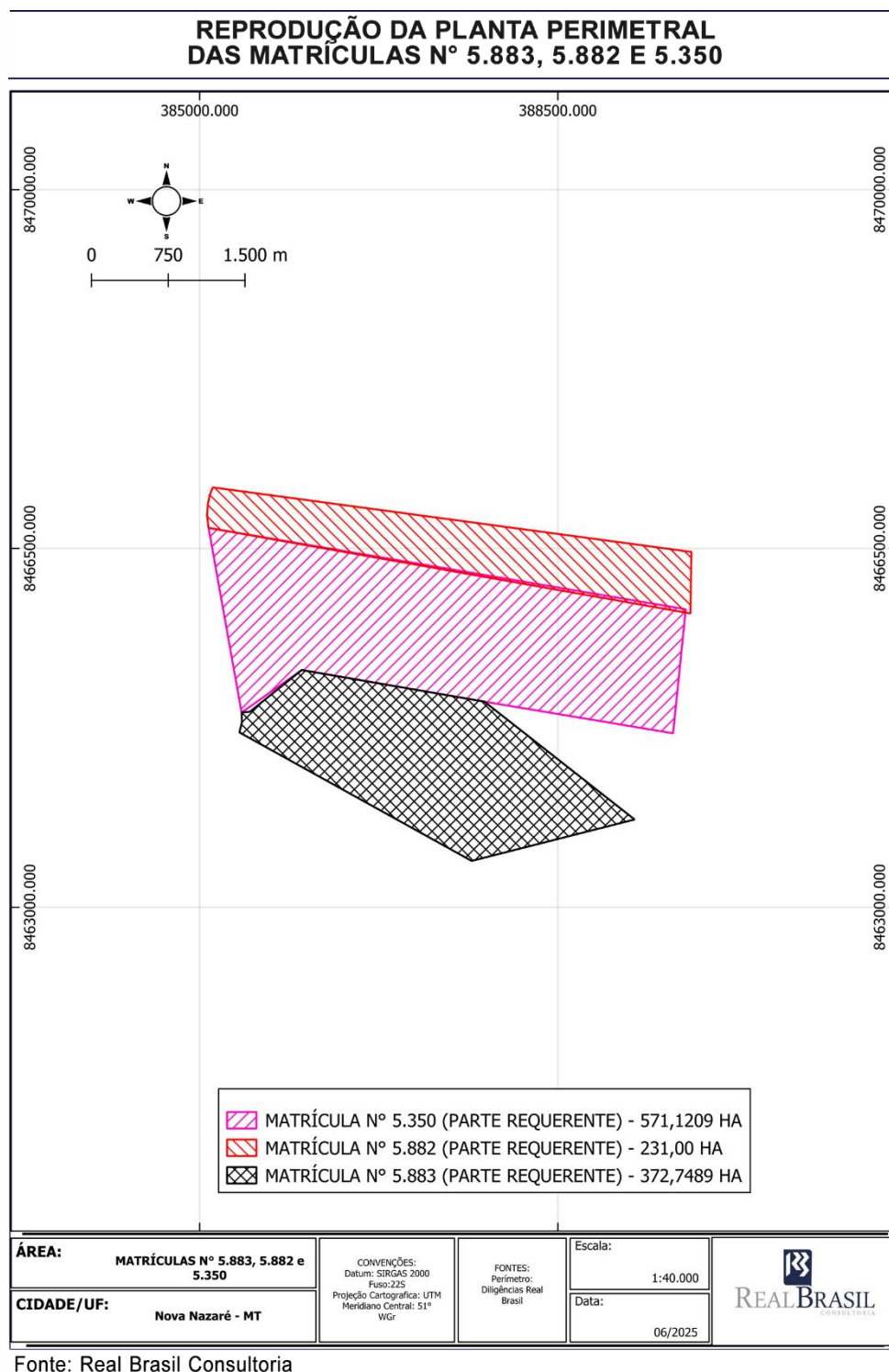
Figura 4 – Planta e Memorial Descritivo – Matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350



Fonte: Documento Retirado dos Autos

Assim, de posse das informações georreferenciadas constantes na Figura 4, principalmente, foi possível reproduzir a perimetral das 5.883, 5.882 e 5.350, nos moldes pleiteados pela parte requerente, sendo o resultado apresentado na figura a seguir.

Figura 5 – Reprodução da Planta Perimetral das Matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350

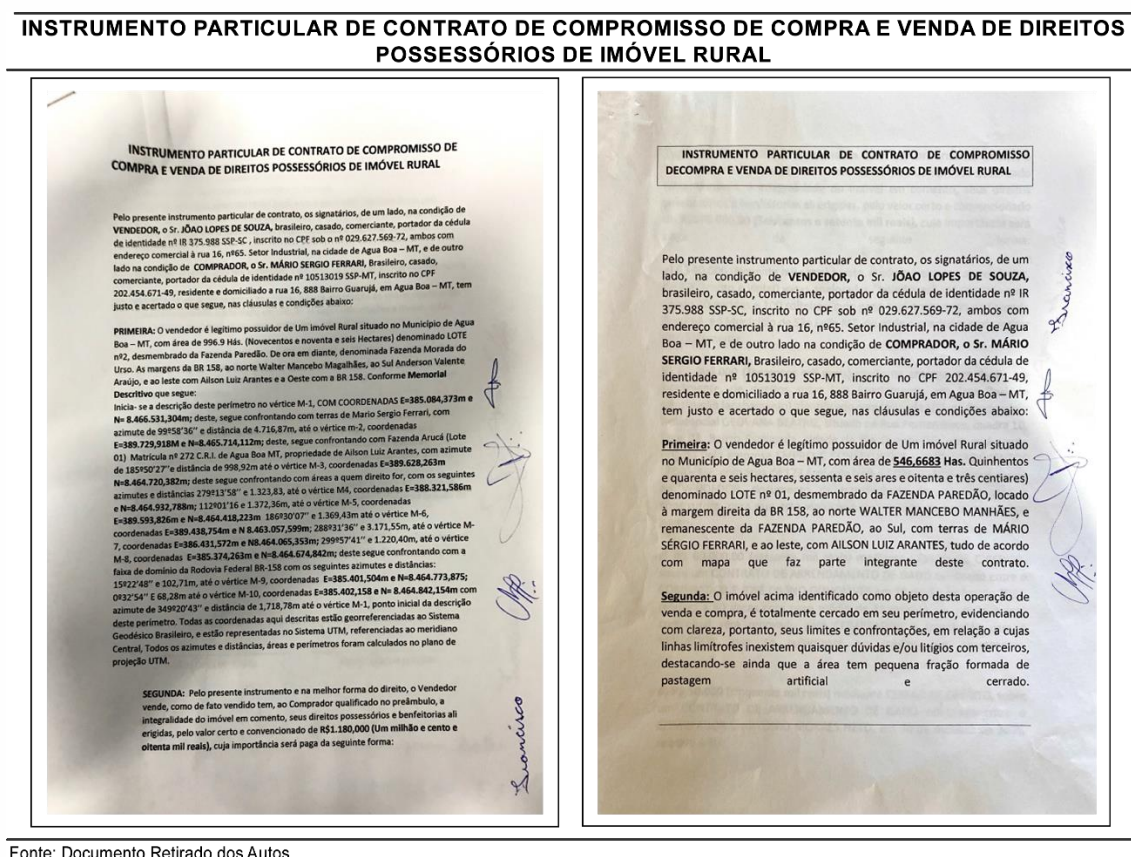


Feita a exposição das informações prestadas pela parte requerente, cabe, igualmente, realizar as considerações acerca do imóvel do requerido, conforme será demonstrado no item a seguir.

6.2.2. Fazenda Morada do Urso (Parte Requerida)

Por seu turno, o requerido alega se legítimo possuidor do imóvel denominado “Fazenda Morada do Urso”, com área de 1.461,3496 ha (mil quatrocentos e sessenta e um hectares e três mil quatrocentos e noventa e seis metros quadrados), adquiridos inicialmente de forma verbal em meados de 2006 e posteriormente por força do “Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Direitos Possessórios de Imóvel Rural”, conforme exposto a seguir.

Figura 6 – Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Direitos Possessórios de Imóvel Rural



Fonte: Documento Retirado dos Autos

Conforme documento da Figura 6, verifica-se que o imóvel se trata de dois lotes de terreno rural com área de 996,9000 ha (novecentos e noventa e seis hectares e nove mil metros quadrados) e 546,6683 ha (quinhentos e quarenta e seis metros quadrados e seis mil seiscentos e oitenta e três metros quadrados), figurando como Adquirente o Sr. Márcio Sérgio Ferrari e como Transmitente João Lopes de Souza, datado para 03 de março de 2008 e 13 de maio de 2009.

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ

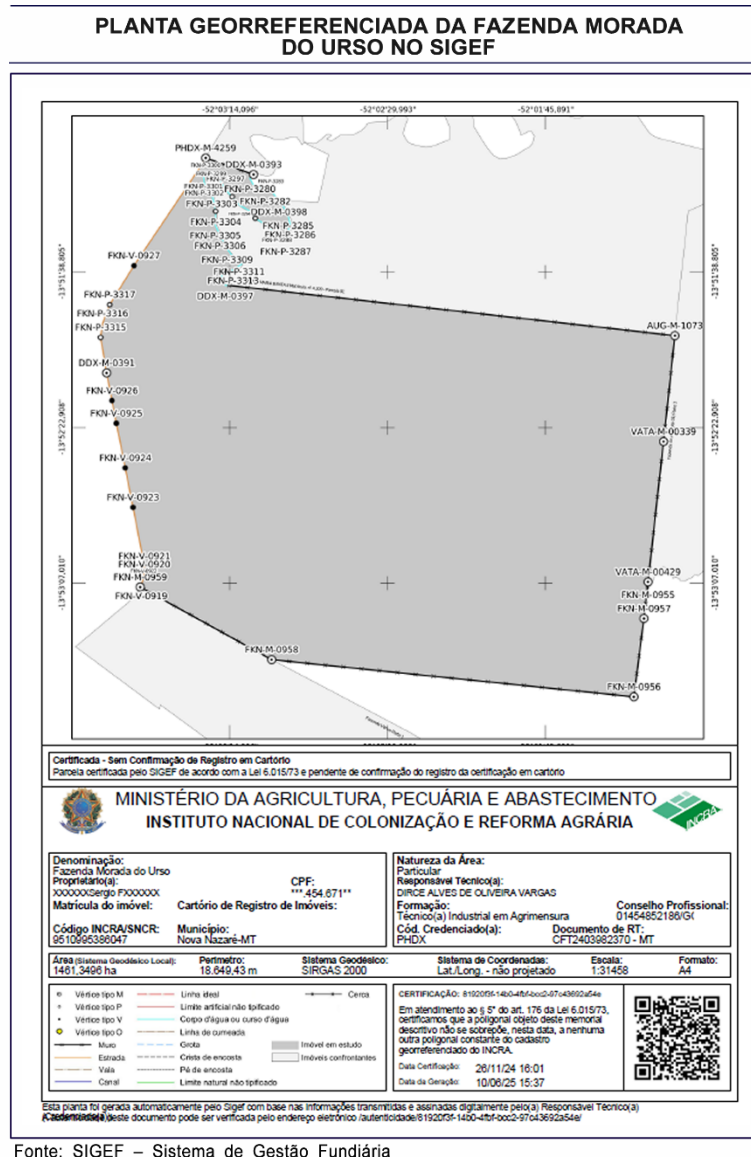
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG

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

Ainda sobre o referido imóvel, em consulta ao banco de dados do SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária – foi possível observar o cadastramento das Fazenda Morada do Urso, bem como a planta perimetral georreferenciada do imóvel, conforme demonstrado a seguir.

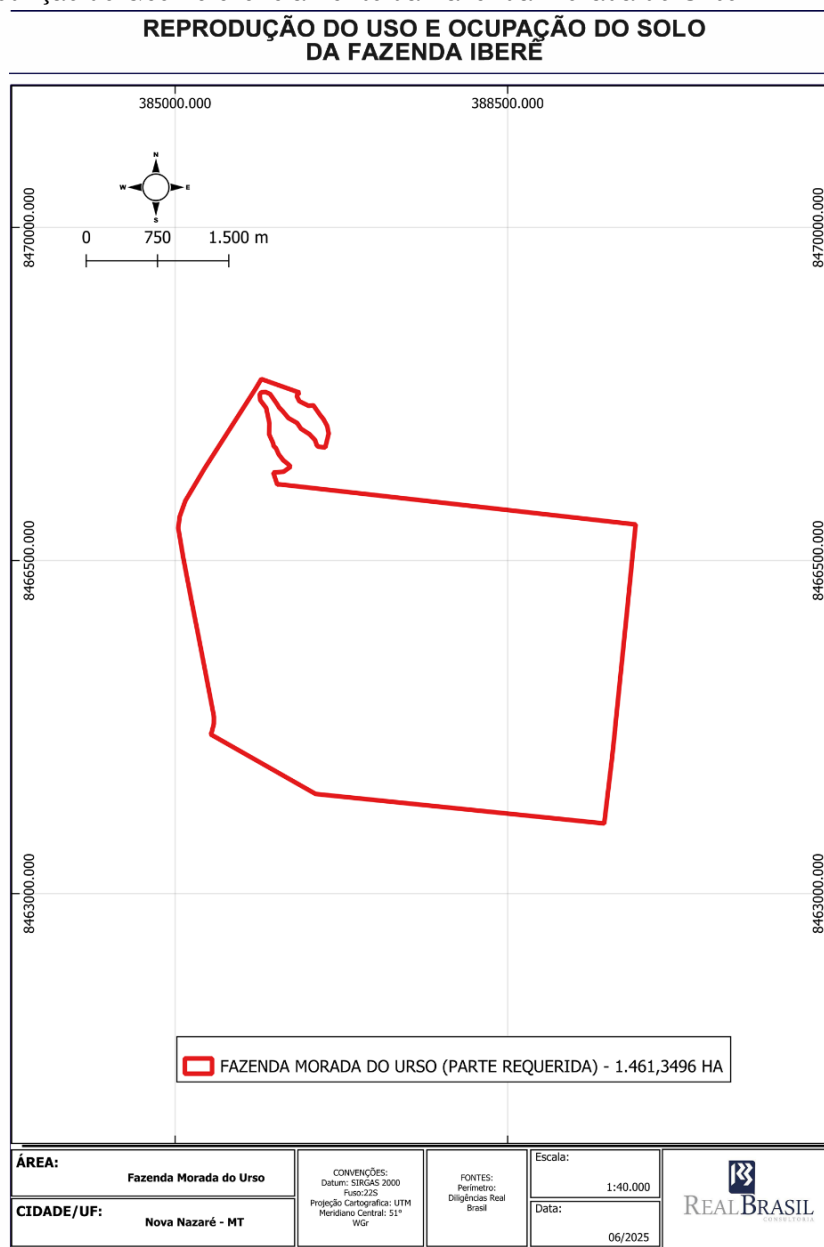
Figura 7 – Planta Georreferenciada da Fazenda Morada do Urso no SIGEF



A Figura 7 demonstra a Fazenda Morada do Urso, nos moldes cadastrados junto ao SIGEF, nota-se que o imóvel perfaz a área de 1.461,3496 ha (mil quatrocentos e sessenta e um hectares e três mil quatrocentos e noventa e seis metros quadrados), ou seja, 82,2188 ha (oitenta e dois hectares e dois mil cento e oitenta e oito metros quadrados) a menos que o informado junto aos contratos (Figura 6).

Assim, de posse das informações georreferenciadas constantes na Figura 7, principalmente, foi possível reproduzir a perimetral da Fazenda Morada do Urso, sendo o resultado apresentado na figura a seguir.

Figura 8 – Reprodução do Georreferenciamento da Fazenda Morada do Urso



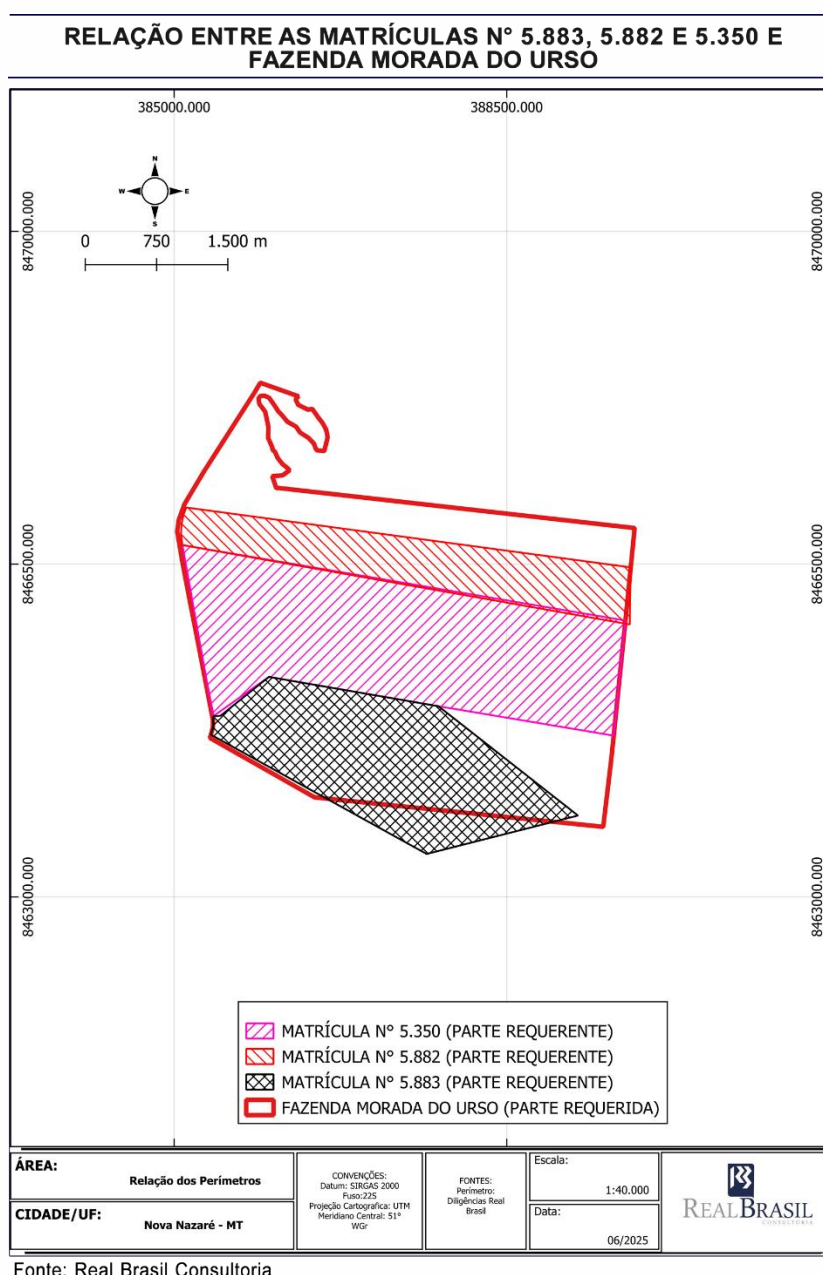
Fonte: Real Brasil Consultoria

Considerando as informações prestadas por ambas as partes, notadamente matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 (Figura 5) e Fazenda Morada do Urso (Figura 8), imperioso demonstrar a relação entre tais perímetros, conforme poderá ser visto no tópico seguinte.

6.2.3. Relação Dos Perímetros (matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 e Fazenda Morada do Urso)

As Figuras 5 e 8 demonstram os perímetros das matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 e da Fazenda Morada do Urso sugeridos pelas partes, respectivamente. Portanto, cabe relacionar esses aspectos a fim de visualizar o cenário encontrado. A figura a seguir demonstra o resultado obtido.

Figura 9 – Relação entre as matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 e Fazenda Morada do Urso, conforme sugerido pelas partes



Pelo exposto na Figura 9, é possível verificar a relação entre as áreas defendidas pelas partes. Desse modo, tendo em vista que o objetivo da presente demanda é localizar as matrículas nº 5.882, 5.883 e 5.350, visando esclarecer possível sobreposição com a Fazenda Morada do Urso, torna-se necessário proceder o estudo das origens das áreas.

6.2.4. Análise Dominial dos Imóveis

Nos tópicos 6.2.1 e 6.2.2 estão relacionadas as áreas das partes, sendo possível observar que a parte requerente informa ser proprietária dos imóveis advindos das matrículas nº 5.882, 5.883 e 5.350, ao passo que a parte requerida informa ser proprietária do imóvel denominado Fazenda Morada do Urso. Após relacionar as áreas, a Figura 9 indica a relação dessas, sendo necessário verificar a origem dos imóveis.

Em relação à Fazenda Morada do Urso, observa-se que a mesma é postulada como área de posse, conforme documento da Figura 6, de modo que não há uma cadeia sucessória registral com origem em título definitivo expedido pelo Estado do Mato Grosso.

Para tanto, ao analisar as matrículas nº 5.882 e 5.883, foi possível verificar que os imóveis têm origem no mesmo título primitivo, a saber: transcrição de nº 4.004 do CRI de Barra do Garças – MT. Por sua vez a matrícula nº 5.350 detém sua origem através da transcrição nº 4.055 do CRI de Barra do Garças – MT. Portanto, tem-se que a matrículas nº 5.882 e 5.883 detém origem distinta da matrícula nº 5.350.

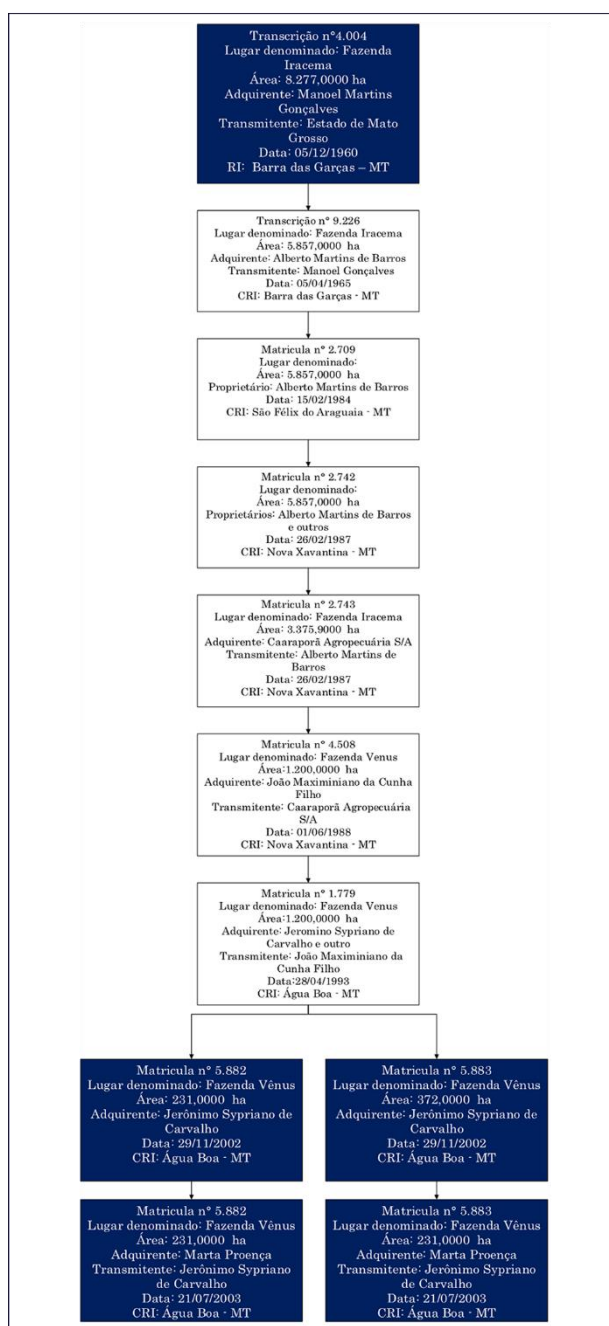
Assim, com intuito de verificar os desdobramentos dos imóveis, bem como levantar informações que possam auxiliar na elucidação da lide, foi elaborado estudo da cadeia dominial do imóvel da parte requerente (matrículas nº 5.882, 5.883 e 5.350) até seu título de origem. Os próximos tópicos se destinam a desenvolver estas análises.

6.2.4.1. Análise Dominial – Matrículas nº 5.882 e 5.883

A fim de levantar informações que possam auxiliar na elucidação da lide, foi elaborado estudo da cadeia dominial das matrículas nº 5.882 e 5.883. O organograma a seguir demonstra a marcha dominial do imóvel.

Figura 10 – Cadeia Dominial das Matrículas nº 5.883 e 5.882

CADEIA DOMINIAL DAS MATRÍCULAS Nº 5.883 E 5.882



Fonte: Real Brasil Consultoria

A Figura 10 demonstra a cadeia dominial das matrículas nº 5.883 e 5.882. Uma vez verificado que os referidos imóveis têm origem na **transcrição nº 4.004** do CRI de Barra do Garças – MT, imperioso apresentar o aludido documento, a fim de promover os estudos necessários sobre o mesmo.

Figura 11 – Transcrição nº 4.004

TRANSCRIÇÃO Nº 4.004



Valide aqui este documento



CARTÓRIO I
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
TITULAR: JULIAN BARROS DA SILVA

Página 1 de 1

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que às fls. 115v/116 do livro 3-F de transcrição das transmissões desta comarca, foi transcrito em data de 05 de dezembro de 1960 sob o nº **4.004** de ordem, denominado “Fazenda Iracema”. Um título definitivo de um lote de terras, situado neste município e comarca, no lugar denominado “Fazenda Iracema”, com a área de **8.277 hectares**, achando-se os respectivos marcos colocados: O 1º, a 200 metros da margem direita do ribeirão Pintado, nos limites de terras de Dorvalina Olinda Marquezani; o 2º, no cerrado, limitando com terras de Dorvalina Olinda Marquezani e terras de João Batista Borim, distante 12.950 metros do 1º, ao rumo de 48º30’NE; o 3º, no campo, a 20 metros da falda da serra do Roncador e nos limites de terras de João Batista Borim, distando 5.050 metros do 2º, ao rumo de 89º30’SSE; o 4º, no campo, a 300 metros da falda da serra do Roncador, nos limites de terras devolutas, distando 14.350 metros do 3º, em dois rumos, servindo de divisa natural entre o 3º e 4º marcos, a Serra do Roncador; o 5º, no cerrado e na ponta da Cabeceira do Ribeirão Pintado, distando 1.150 metros do 4º, ao rumo de 13º30’NW e a 5.780 metros do 1º, em dois rumos, servindo de divisa natural entre o 1º e 5º marcos o ribeirão Pintado, margem direita. Tudo conforme título definitivo. **ADQUIRENTE:** Manoel Martins Gonçalves. **TRANSMITENTE:** O Estado de Mato Grosso. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Título definitivo expedido pelo DTC deste Estado em data de 04 de agosto de 1960. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 103.135,20. **AVERBAÇÕES:** 1) Vendeu ao Sr. Alberto Martins de Barros, a área de 5.857ha, vide registro 9.226 livro 3-N. 2) Vendeu 2.420ha, restante da área, a Dino Angeli, vide registro nº 19.786, fls. 162, livro 3- AN. É o que cumpre certificar nos termos dos livros e/ou documentos presentes nos arquivos da Serventia. Barra do Garças-MT, 09/06/2025. (mcea)

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE BARRA DO GARÇAS - MT
 Av. Min. João Alberto, 526, quadra 22, lote 11, centro, Barra do Garças-MT - CEP 78890-025 C.P.: Nº129
 Fone: (65) 3405-3481/3485 / (65) 3481-3485

CERTIDÃO

CERTIFICADO, é o que cumpre certificar nos termos dos livros e/ou documentos presentes nos arquivos desta Serventia. Barra do Garças-MT, em segunda-feira, 9 de junho de 2025.

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.
 Talita Soares Andrade
 Qualificadora de Títulos - Escrevente I

SELO DE CONTROLE DIGITAL - Cod. Ato(s): 545 - R\$67,61
 Protocolo: 149024
 Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://gdt.tit.jus.br/selo/consulta/consolidadigitalademo.aspx>
PODER JURIDICÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (Art.1754, CNOCE)



CIG-51092

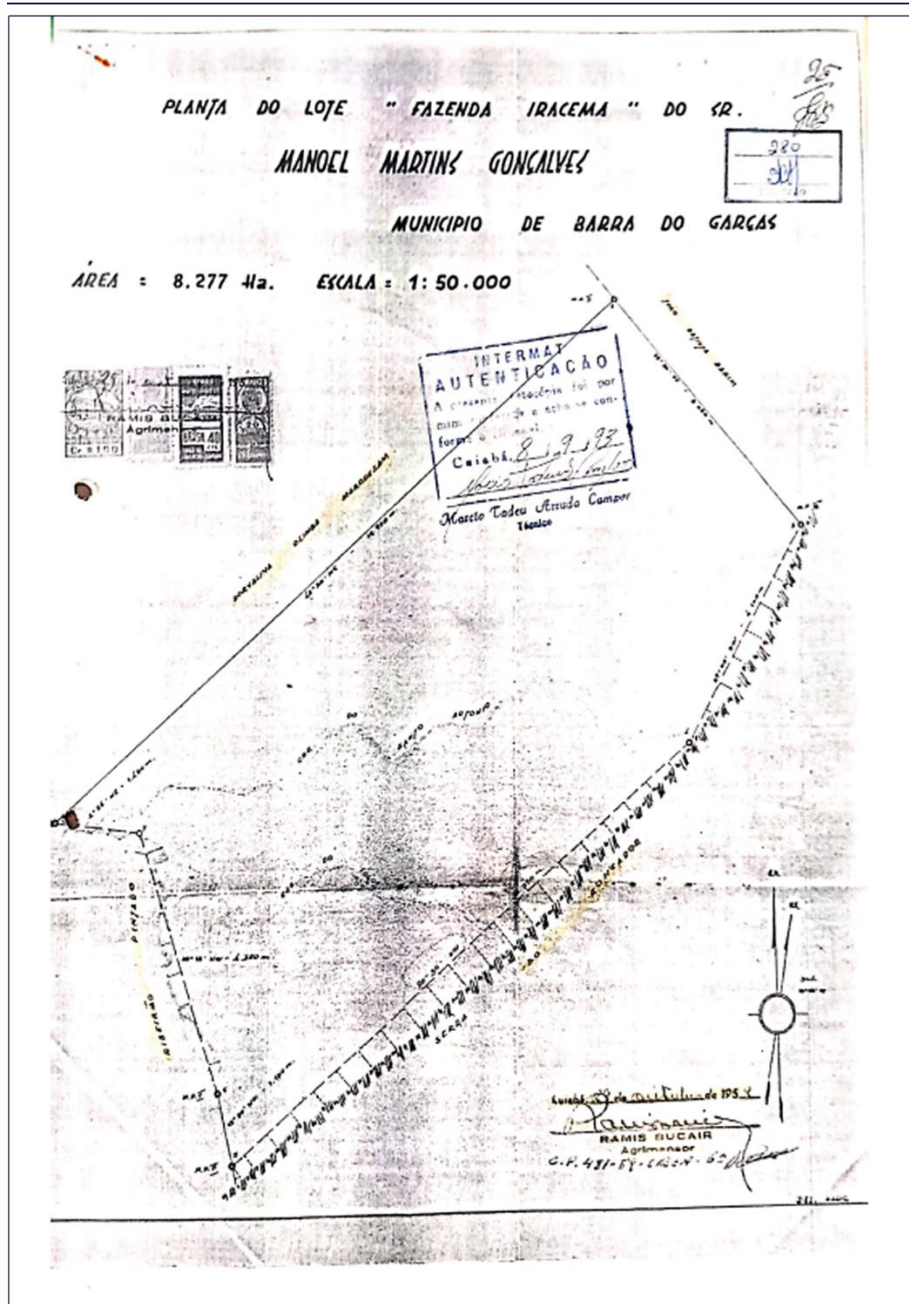
Fonte: Diligência Real Brasil Consultoria

A Figura 11 demonstra a transcrição nº 4.004, referente a um imóvel rural denominado “**Fazenda Iracema**”, perfazendo a área de 8.277,00 ha (oito mil duzentos e setenta e sete hectares), figurando como **Adquirente** Manoel Martins Gonçalves e, como **Transmitente** o Estado de Mato Grosso.

Posto isto, através do caminhamento descrito no aludido documento foi possível desenvolver a perimetral da Fazenda Iracema. Para tanto, visando subsidiar a perimetral do imóvel, foi possível verificar junto aos Autos Processuais a planta perimetral emitida pelo INTERMAT referente a transcrição nº 4.004, conforme demonstrado junto ao ID. 51954847 - Pág. 4, espelhada a seguir.

Figura 12 – Planta Perimetral da Transcrição nº 4.004

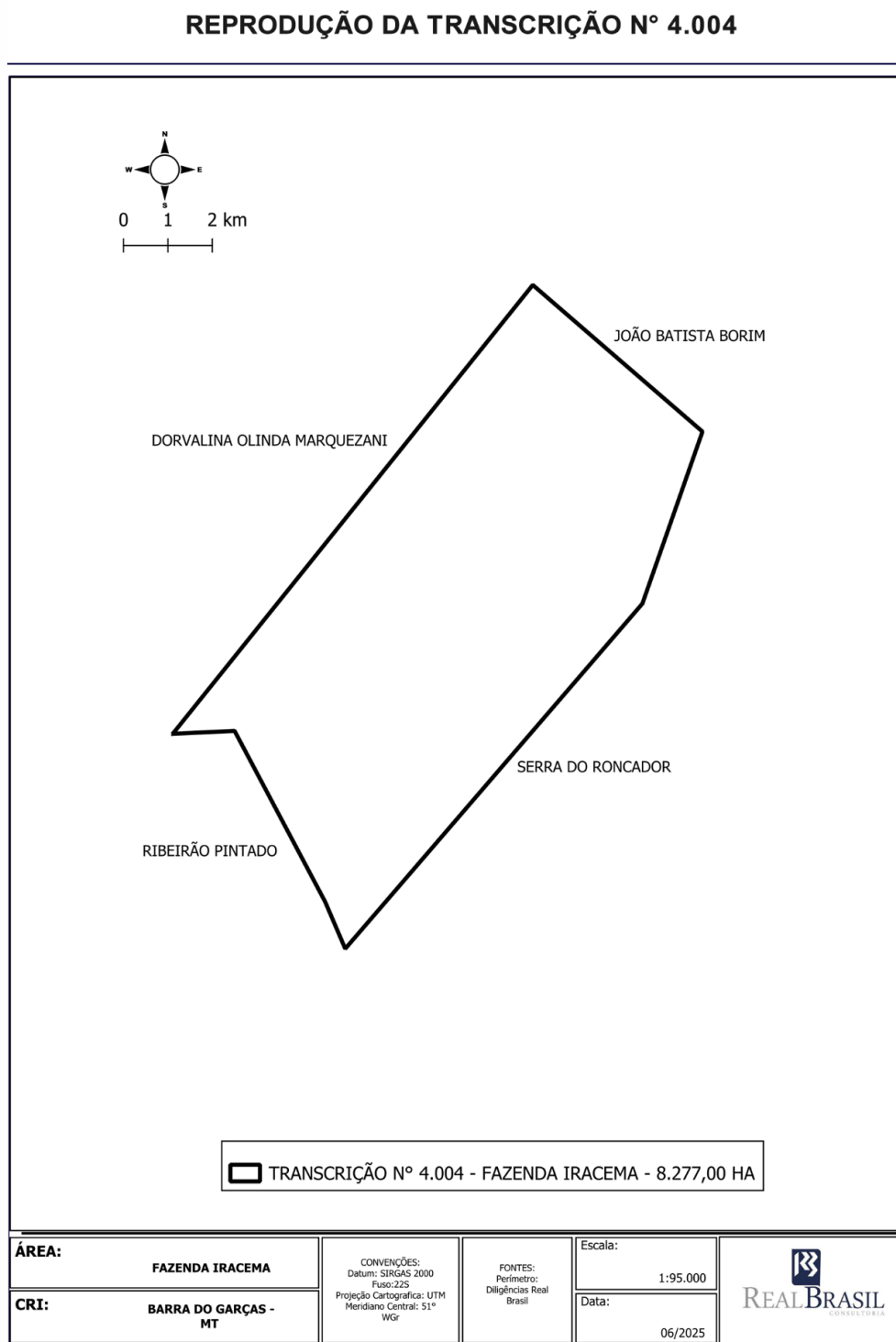
PLANTA PERIMETRAL DA TRANSCRIÇÃO Nº 4.004



Fonte: Documento Retirado dos Autos

Posto isto, cabe apresentar a planta perimetral da transcrição nº 4.004, conforme exposto nas Figuras 11 e 12.

Figura 13 – Reprodução da Transcrição nº 4.004



Fonte: Real Brasil Consultoria

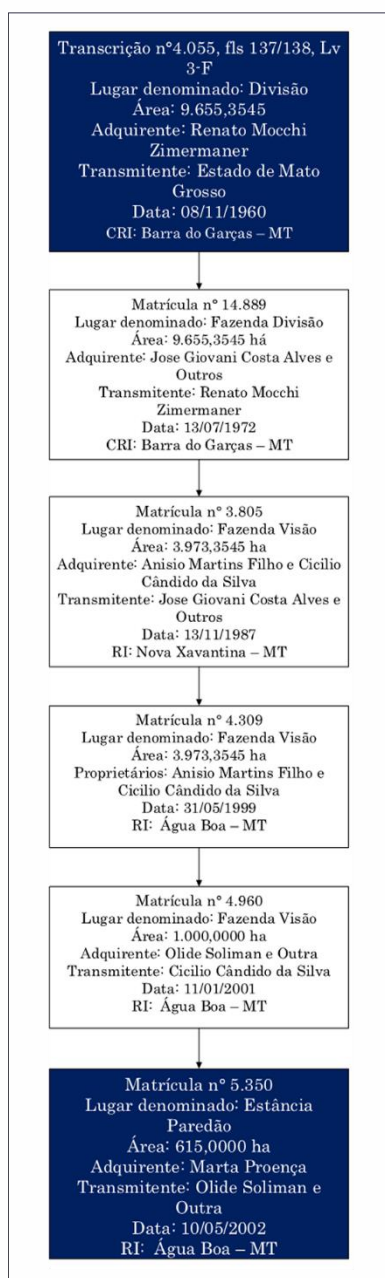
Deste modo, cabe demonstrar a marcha dominial da matrícula nº 5.350.

6.2.4.2. Análise Dominial – Matrícula nº 5.350

Com intuito de verificar os desdobramentos do imóvel, bem como levantar informações que possam auxiliar na elucidação da lide, foi elaborado estudo da cadeia dominial da matrícula nº 5.350. O organograma a seguir demonstra a marcha dominial do imóvel.

Figura 14 – Cadeia Dominial da Matrícula nº 5.350

CADEIA DOMINIAL DA MATRÍCULA Nº 5.883 E 5.882



Fonte: Real Brasil Consultoria

Uma vez verificado que o referido imóvel tem origem na **transcrição nº 4.055** do CRI de Barra do Garça – MT, imperioso apresentar o aludido documento, a fim de promover os estudos necessários sobre o mesmo.

Figura 15 – Transcrição nº 4.055

TRANSCRIÇÃO Nº 4.055


Valide aqui este documento


CARTÓRIO I
REPOSITÓRIO DE TÍTULOS, TERRELOS E DOCUMENTOS
TITULAR: JULIAN BARROS DA SILVA

Página 1 de 1

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que às fls. 137v/138 do Livro 3-F de Transcrição das Transmissões desta Comarca, foi transcrito em data de 09 de dezembro de 1.960 sob o nº **4.055** de ordem, denominado “Divisão”. Um título definitivo de um lote de terras, situado neste município e comarca, no local denominado “Divisão”, com a área de **9.655 ha. 3.545 m²**, achando-se os respectivos marcos colocados: o 1º, na ponta de uma vertente do ribeirão Beraçia, nos limites das terras de Francisco Borjas dos Santos e terras de José Luiz Brandani; o 2º, na ponta de uma vertente do Ribeirão Curuá e nos limites das terras de José Luiz Brandani e terras de reserva Indígena, distante 12.687 mts do 1º, ao rumo de 80º20’NE; o 3º, situado a margem direita da vertente do Ribeirão Curuá e nos limites das terras da Reserva Indígena, distante 4.500 mts do 2º, ao rumo de 58º00’NW; o 4º, a 50 mts da margem direita da cabeceira Mestre do Ribeirão Curuá, nos limites das terras da Reserva Indígena, distante 8.460 mts do 3º, ao rumo de 12º00’NE; o 5º, na margem direita da cabeceira Mestre do Ribeirão do Curuá distante 8.825 mts do 4º, o rumo de 73º00’SW; o 6º, na ponta da cabeceira Mestre do Ribeirão do Curuá, nos limites das terras de Francisco Borjas dos Santos, distante 7.700 mts do 5º, ao rumo de 8º15’SW e a 2.720 mts do 1º, ao rumo de 19º39’SW, servindo de limites naturais entre o 4º, 5º e 6º marcos, a cabeceira Mestre do Ribeirão Curuá, margem direita; tudo conforme título definitivo. **ADQUIRENTE:** Renato Mocchi Zimermaner. **TRANSMITENTE:** O Estado de Mato Grosso. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Título definitivo expedido pelo D.T.C. deste Estado em 08 de novembro de 1.960. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 134.122,00. **AVERBAÇÕES:** Vide Reg. nº 15.677 Lº 3-AE.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE BREVES TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE BARRA DO GARÇA - MT
Av. Min. João Alencar, 528, quadra 22, lote 15, centro, Barra do Garça-MT - CEP 78000-000 C. P. 30128
Fone: 3491-3450/3491-8448 / Whatsapp: (65) 3491-8448

CERTIDÃO

CERTIFICO, é o que cumpre certificar nos termos dos livros e/ou documentos presentes nos arquivos desta Serventia. Barra do Garça-MT, em segunda-feira, 9 de junho de 2025.

ESTA CERTIDÃO FOI AASSINADA DIGITALMENTE.
Talita Soares Andrade
Qualificadora de Títulos - Escrevente I


CIG-51088

SELO DE CONTROLE DIGITAL - Cod. Ato(s): 545 - R\$67,61
Protocolo: 145025
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://gfi.fjmt.jus.br/selo/consulta/consolidadigitaledemo.aspx>
PODER JURISDIÇÃO DO ESTADO DE MATO GROSSO
CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (Art. 754, CNOC)

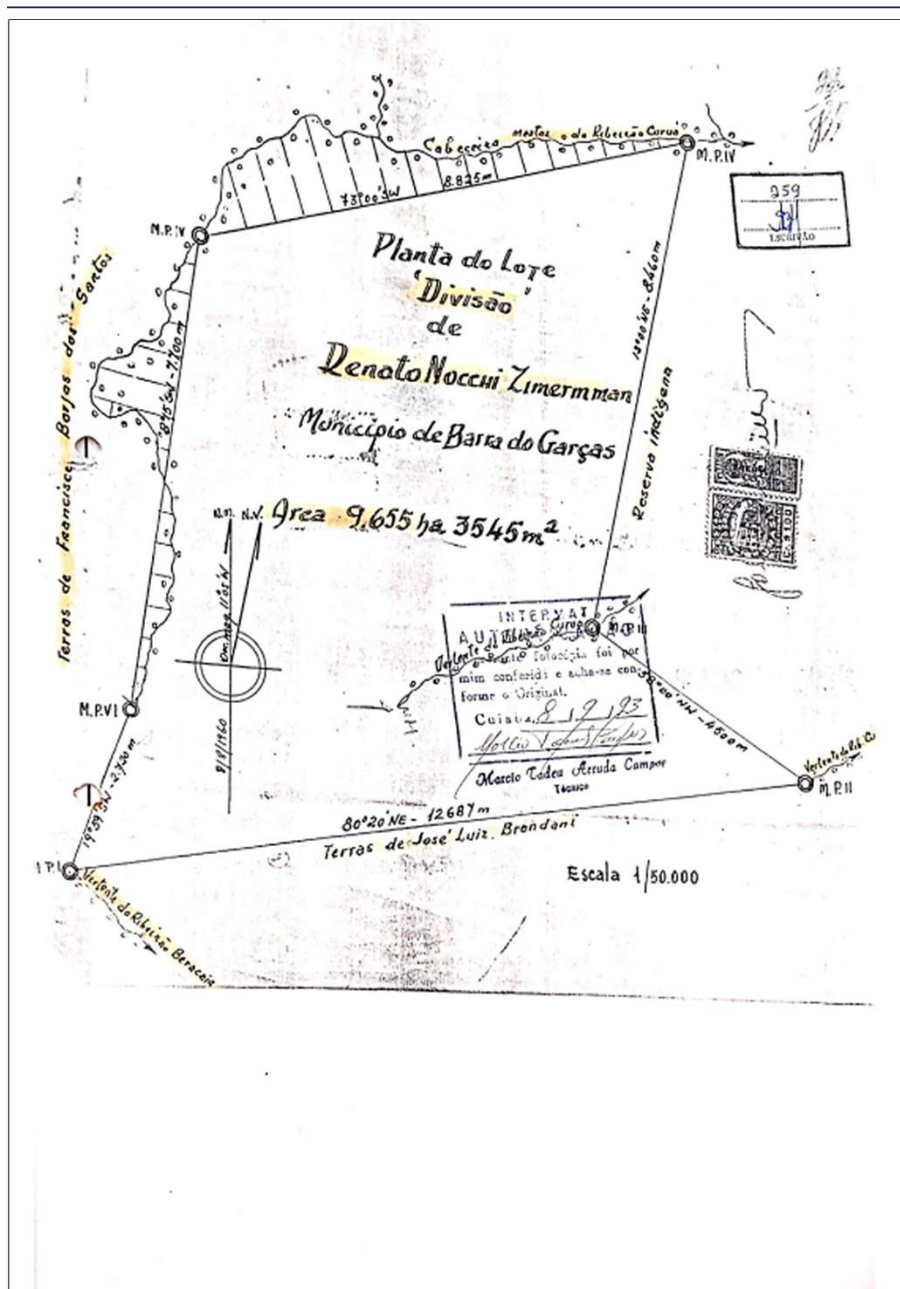
Fonte: Diligência Real Brasil Consultoria

A Figura 15 demonstra a transcrição nº 4.055, referente a um imóvel rural denominado “**Fazenda Divisão**”, perfazendo a área de 9.655,3545 ha (nove mil seiscentos e cinquenta e cinco hectares e três mil quinhentos e quarenta e cinco metros quadrado), havendo como **Adquirente Renato Mocchi Zimermaner** e, como **Transmitente o Estado de Mato Grosso**.

Dessa forma, a partir do encaminhamento descrito no referido documento, foi possível elaborar a perimetral da Fazenda Divisão. Para subsidiar tal delimitação, verificou-se nos Autos Processuais a existência da planta perimetral emitida pelo INTERMAT, referente à transcrição nº 4.055, conforme demonstrado no ID 51954028 - Pág. 17, a qual se reproduz a seguir.

Figura 16 – Planta Perimetral da Transcrição nº 4.055

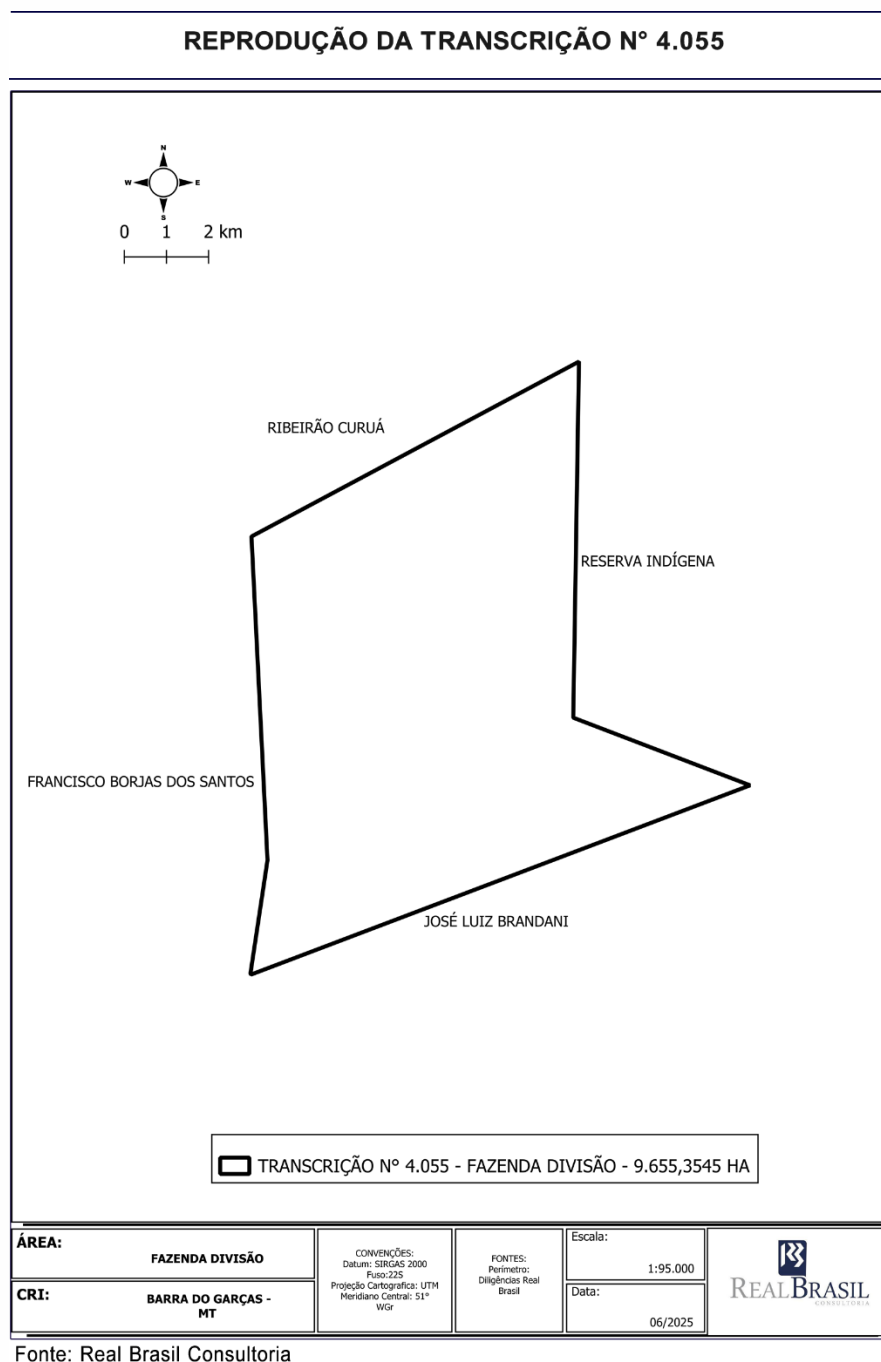
PLANTA PERIMETRAL DA TRANSCRIÇÃO Nº 4.055



Fonte: Documento Retirado dos Autos

Diante disso, apresenta-se a planta perimetral referente à transcrição nº 4.055, conforme ilustrado nas Figuras 15 e 16.

Figura 17 – Reprodução da Transcrição nº 4.055



Conforme se observa na Figura 11, a matrícula nº 28.683 tem origem na matrícula nº 20.798. Desse modo, o estudo acerca dos confrontantes é indispensável para o perfeito entendimento da lide, conforme listado no próximo tópico.

6.2.5. Estudo das Confrontações

Através das Figuras 11 e 13, observa-se que a transcrição nº 4.004 (Manoel Martin Gonçalves) possui as seguintes confrontações: **Ao Norte** com João Batista Borim, **ao Sul** com Ribeirão Pintado, **ao Leste** com a Serra do Roncador e **ao Oeste** com Dorvalina Olinda Marquezani.

Já através das Figuras 15 e 17, é possível se observar que a transcrição nº 4.055 (Renato Mocchi) possui as seguintes confrontações: **Ao Norte** com o Ribeirão Curuá, **ao Sul** com José Luiz Brandani, **ao Leste** com a Reserva Indígena e **ao Oeste** com Franciso Borjas dos Santos.

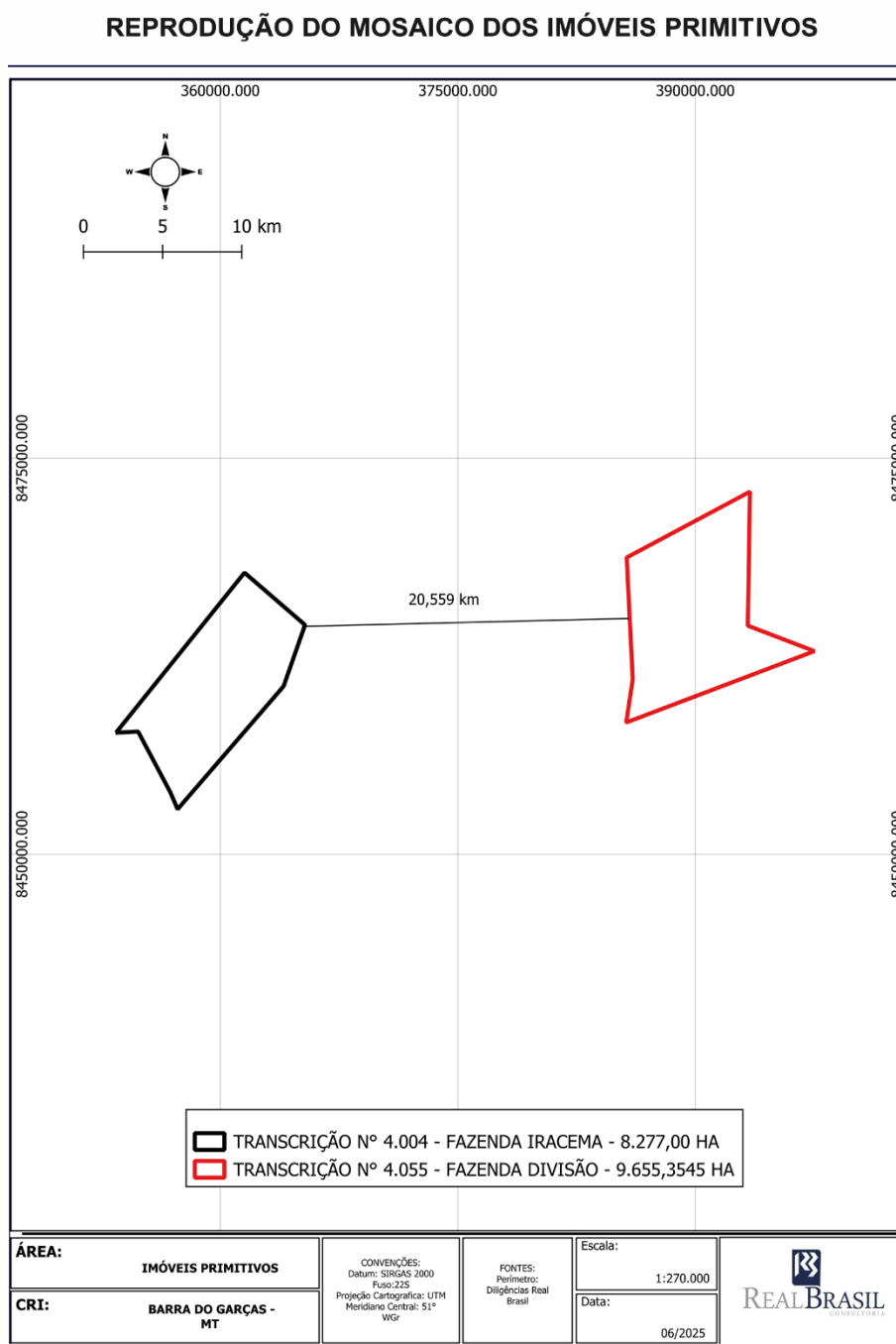
A partir das análises iniciais realizadas até o presente momento, observa-se que as transcrições nº 4.004 e nº 4.055 não apresentam relação de confrontação direta entre si, ou seja, não se tratam de imóveis lindeiros. Essa constatação baseia-se na avaliação dos elementos dominiais e cartográficos elencados através da marcha dominial dos imóveis, os quais demonstram que tais registros correspondem a imóveis distintos e espacialmente apartados.

Nesse sentido, a configuração fundiária apresentada pela parte requerente, conforme ilustrada na Figura 5, mostra-se incompatível com a realidade geográfica da localidade. Isso porque a matrícula nº 5.350, originada a partir da transcrição nº 4.055 (Renato Mocchi), encontra-se interposta entre as matrículas nº 5.882 e 5.883, ambas derivadas da transcrição nº 4.004 (Manoel Martin Gonçalves).

Deste modo, identificado o perímetro do imóvel primitivo que se associa à presente demanda, de modo a estabelecer a localização do mesmo, buscou-se verificar os confrontantes e vizinhos primitivos, conforme evidenciado no tópico anterior.

Para tanto, importa dizer que esta empresa de perícias já atuou na localização de imóveis na região do litígio e revendo arquivos de outros trabalhos foi possível verificar o mosaico dos imóveis daquela localidade.

Figura 18 – Reprodução do Mosaico dos Imóveis Primitivos

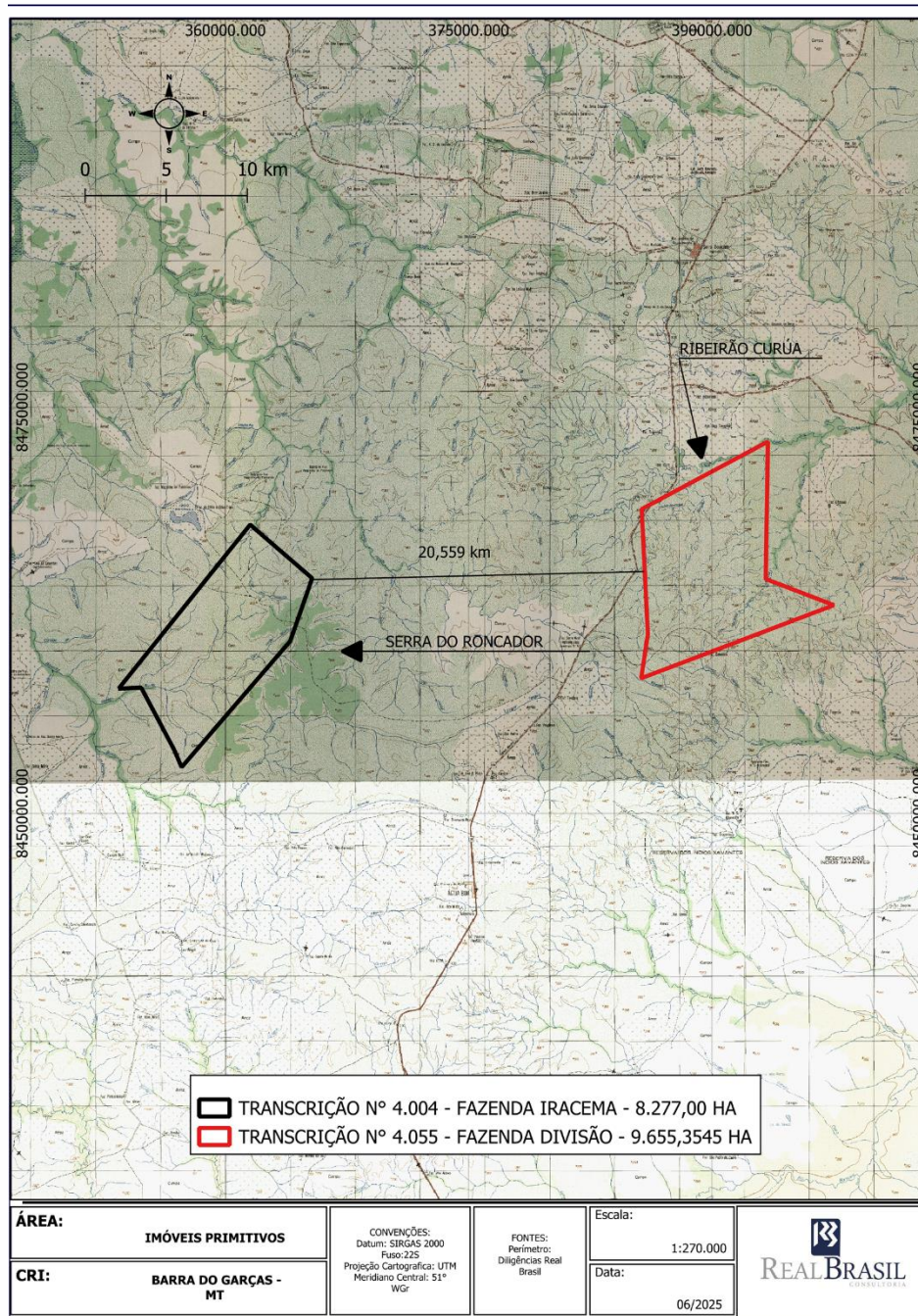


Fonte: Real Brasil Consultoria

Conforme se observa, a conjuntura representada pela Figura 18 se mostra acertada para o cenário descrito na documentação de domínio daqueles imóveis, quando observados os elementos estáveis da região (Serra do Roncador e Ribeirão Curuá). De posse dessas informações, foi possível posicionar as transcrições n° 4.004 e 4.055, sobre a Carta Topográfica do Exército.

Figura 19 – Reprodução do Mosaico dos Imóveis Primitivos sobre Carta Topográfica do Exército

REPRODUÇÃO DO MOSAICO DOS IMÓVEIS PRIMITIVOS



Fonte: Real Brasil Consultoria

Exposta a Figura 19, é possível observar que as transcrições nº 4.004 e 4.055 encontram-se à 20,559 km de distância uma da outra. Deste modo, não possibilidade documental das matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 estarem na mesma localidade, nos moldes pleiteados pela parte requerente (Figura 5).

Um aspecto que merece destaque diz respeito aos recursos hídricos citados pela **transcrição nº 4.004**, de modo que o documento informa que o seu caminhamiento passa pelo “Ribeirão Pintado”. Entretanto, o “Ribeirão Pintado”, na verdade, trata-se do “Ribeirão Bonito”, conforme se verifica na Figura 19. Tal fato decorre, possivelmente, de erros nas informações, pois as técnicas e equipamentos utilizados à época eram menos precisos que os atuais. Todavia, considerando as distâncias informadas e demais elementos, a situação descrita pelas Figuras 18 e 19 é condizente com o plano fático. Deste modo, é de suma importância analisar a conjuntura encontrada, conforme exposto no próximo tópico.

6.2.6. Análise das Estruturas dos Perímetros

Conforme demonstrado no tópico anterior, as transcrições nº 4.004 e 4.055 encontram-se à 20,559 km de distância uma da outra. Deste modo, não possibilidade documental das matrículas nº 5.883, 5.882 e 5.350 estarem na mesma localidade, nos moldes pleiteados pela parte requerente (Figura 5).

Neste mesmo sentido, as matrículas nº 5.883 e 5.882 detêm em seu bojo a descrição dos marcos “MP-1” descritas em coordenadas UTM “aproximadas”, conforme espelhado a seguir:

“Matrícula nº 5.883: E 385.405 e N 8.464.700”

“Matrícula nº 5.882: E 385.070 e N 8.466.710”

Ocorre que, conforme demonstrado na Figura 10, que as matrículas nº 5.883 e nº 5.882 têm como origem dominial a transcrição nº 4.004, registrada em nome de Manoel Martin Gonçalves. No entanto, observa-se um deslocamento de aproximadamente 20,559 km entre a localização defendida pela parte requerente (Figura 5) e a área originalmente titulada pelo Estado de Mato Grosso. Dessa forma, as coordenadas georreferenciadas constantes nas matrículas nº 5.883 e nº 5.882 mostram-se incompatíveis com a realidade da localidade, sendo possível constatar a ocorrência de mutação registral transpondo os imóveis para outra localidade.

Já a matrícula nº 5.350 detém sua origem através da transcrição nº 4.055 (Renato Mocchi), ou seja, encontra-se dentro do seu efetivo título primitivo, sendo de suma importância analisar as confrontações descritas na titulação de domínio.

Inicialmente, a matrícula nº 5.350 descreve o marco “MP-1” em coordenadas geográficas, conforme espelhado:

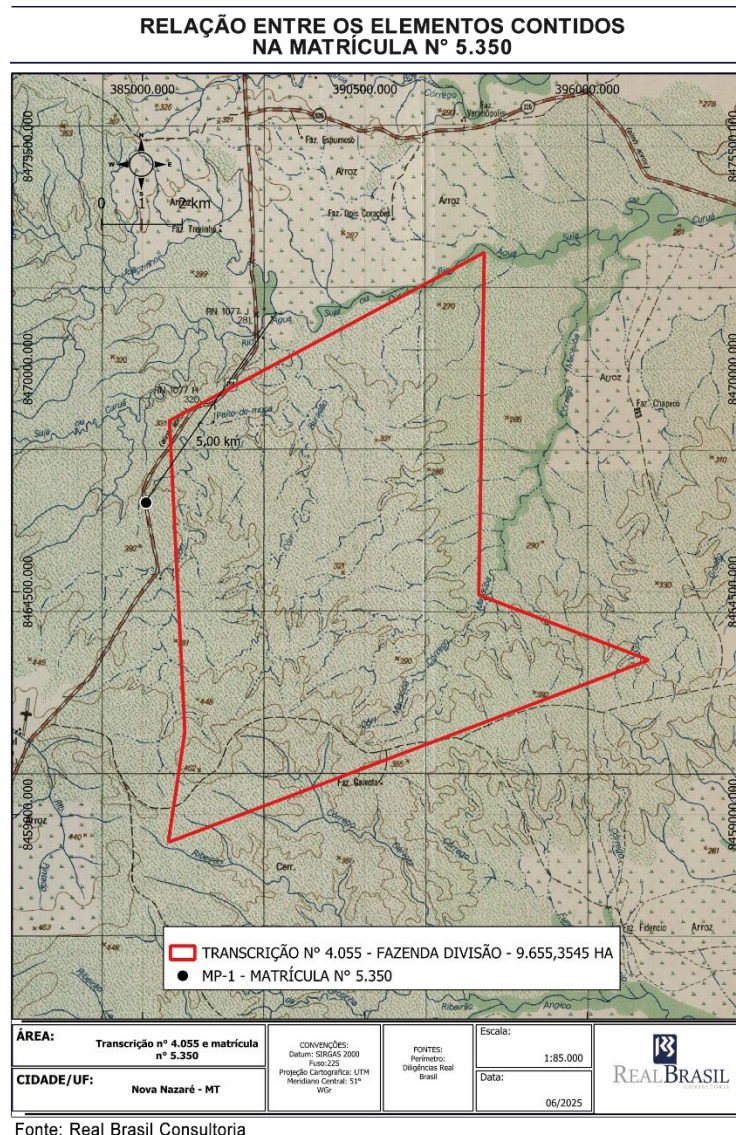
“O marco M1 de coordenadas UTM aproximadas de N 8.466.700 e E 385.087”

Assim, segue a descrendo:

“Do M2 segue em diversos azimutes e distâncias pela cabeceira do Curuá abaixo até o M3, ao azimute e distância resultantes de 54°47’ e 719,70m, tendo a cabeceira do Rio Curuá abaixo até o M3”

Dessa forma, é necessário estabelecer a correlação entre os marcos georreferenciados “MP-1”, “MP-2” e “MP-3”, de modo a evidenciar a coerência espacial entre os elementos. O marco “MP-1” possui coordenadas geográficas expressas no sistema UTM, enquanto o segmento compreendido entre os marcos “MP-2” e “MP-3” tem como referência um elemento natural e estável da paisagem: o Rio Curuá (também identificado como Ribeirão Curuá), conforme consta da titulação de domínio. Tal correlação será demonstrada a seguir, com a devida relação da localização da transcrição nº 4.055 (título de origem), conforme ilustrado na Figura 19.

Figura 20 – Relação Entre os Elementos Contidos na Matrícula nº 5.350



A partir da análise da Figura 20, verifica-se que o ponto definido em coordenadas UTM (MP-1), constante da matrícula nº 5.350, apresenta um deslocamento aproximado de 5,00 km em relação ao elemento natural referenciado na titulação originária. Tal discrepância evidencia que o ponto de amarração espacial está tecnicamente incorreto para a localidade em questão, indicando que o imóvel foi geograficamente transposto de sua posição original. Assim, é possível se constatar que houve uma desconfiguração da correspondência entre a descrição registral e a sua efetiva localização, promovendo a inserção do imóvel em área distinta daquela prevista no desmembramento de origem.

Uma vez definida a real localização dos imóveis, cabe, portanto, demonstrar as inovações ocorridas na área objeto da lide. O tópico a seguir se dedica a demonstrar essas ocorrências.

6.2.7. Análise Multitemporal

O presente tópico demonstra a dinâmica de alterações ocorridas na área objeto da lide nos moldes da Figura 9, apontando as modificações na cobertura vegetal desde o ano de 1986 até a atualidade. As figuras a seguir demonstram a situação do imóvel no período.

Figura 21 – Situação dos imóveis em 1986

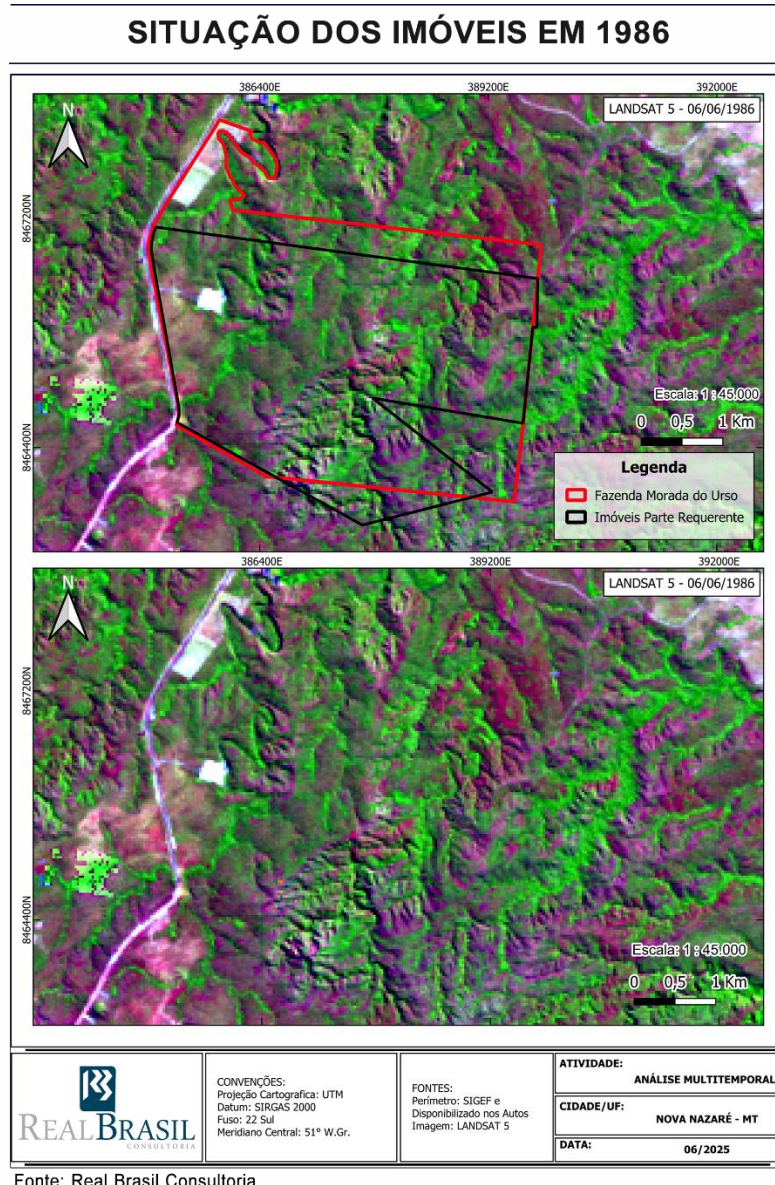
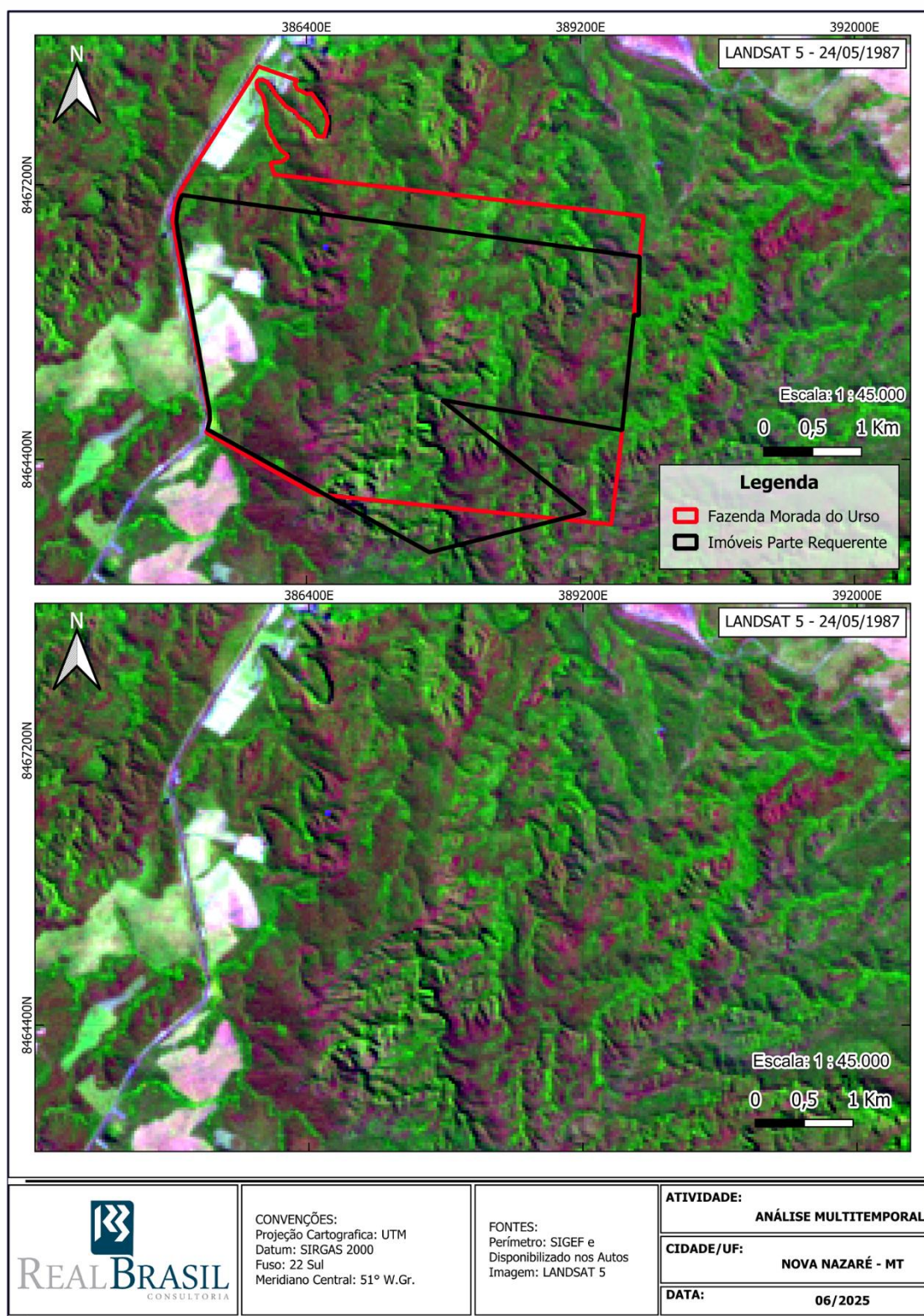


Figura 22 – Situação dos imóveis em 1987

SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1987



Fonte: Real Brasil Consultoria

Figura 23 – Situação dos imóveis em 1988

SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1988

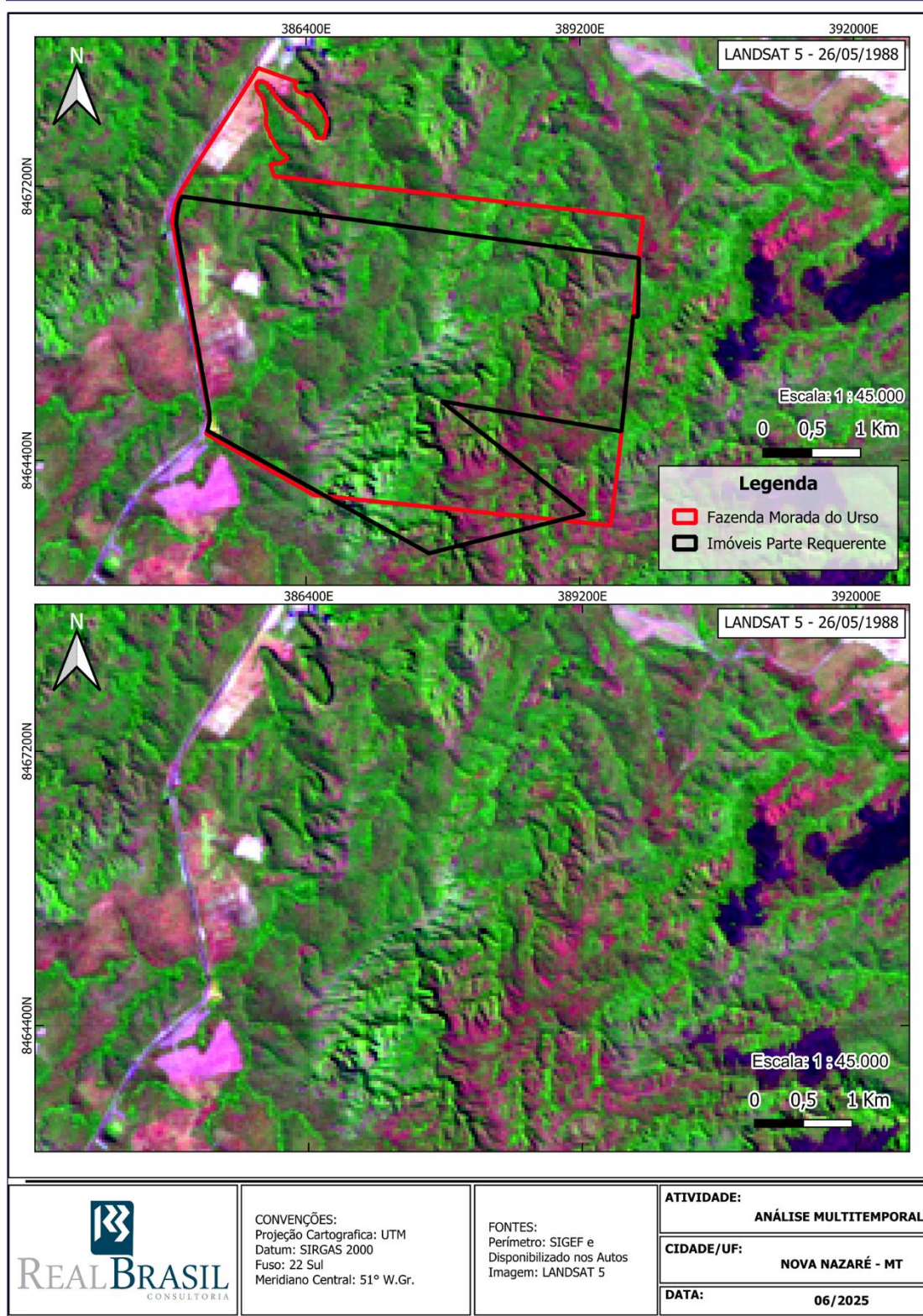
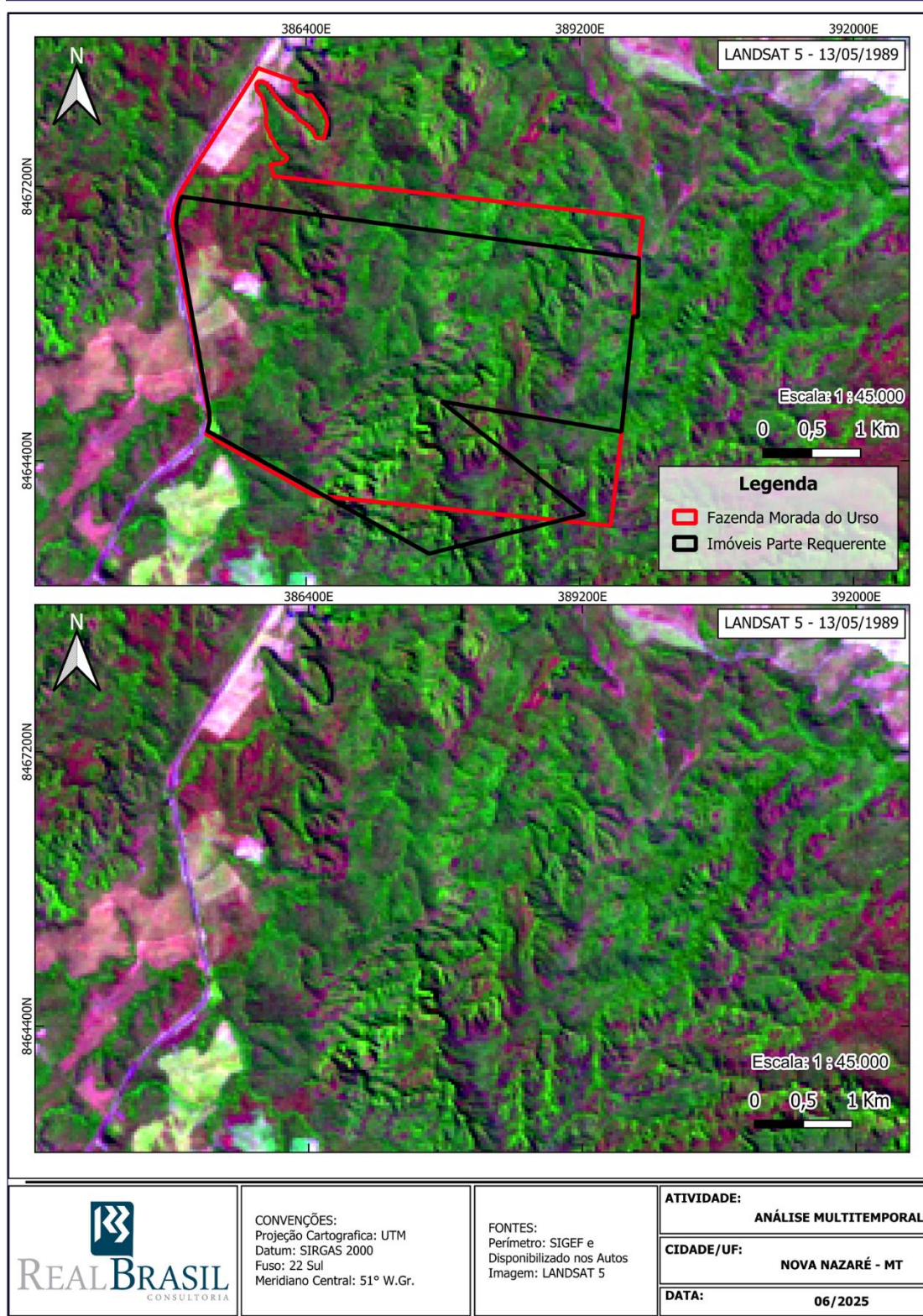


Figura 24 – Situação dos imóveis em 1989

SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1989



Fonte: Real Brasil Consultoria

CUIABÁ - MT
 AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
 BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
 FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
 RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
 JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
 FONE +55 (67) 3026-6567

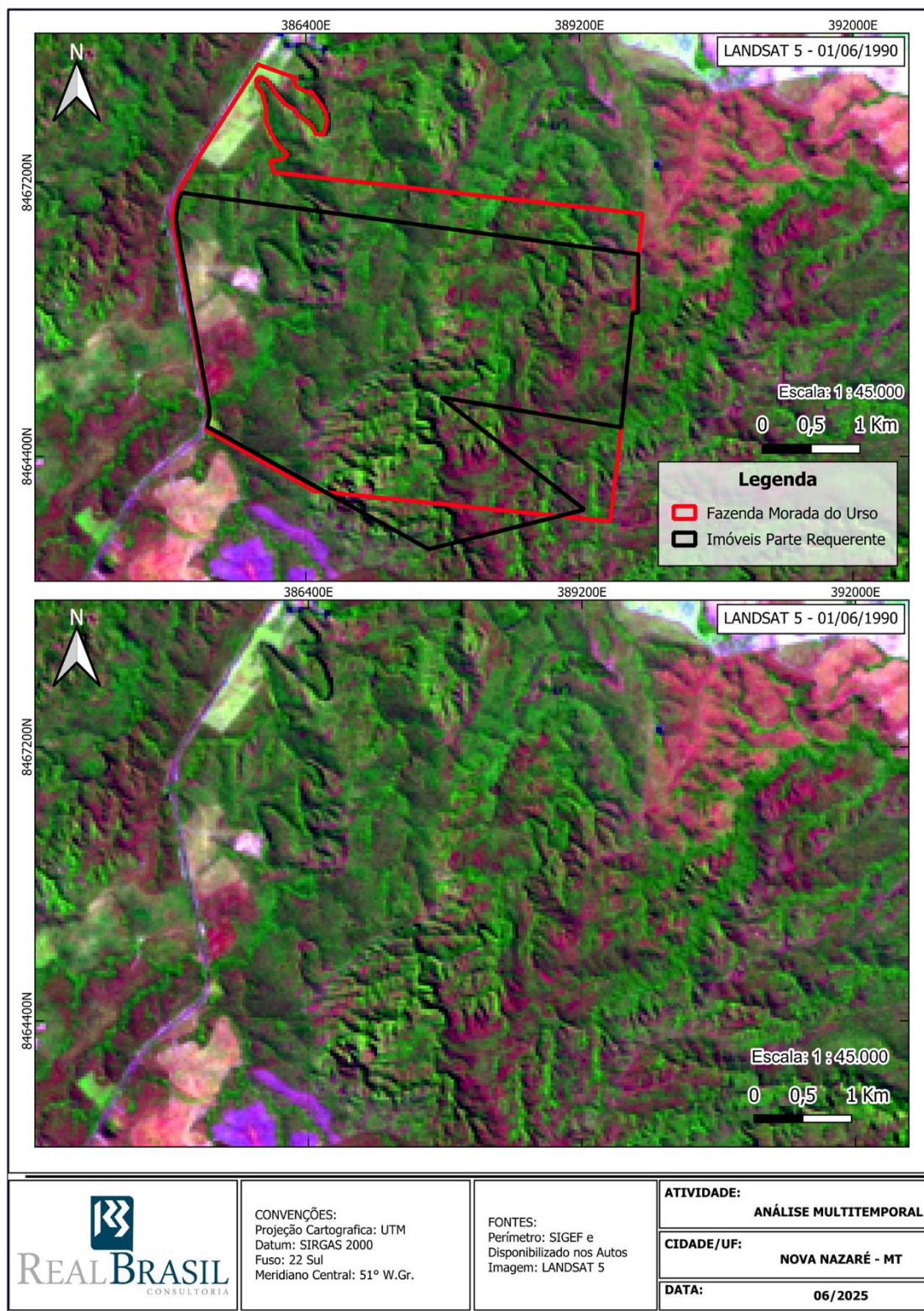
SÃO PAULO - SP
 AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
 CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
 FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
 AV. RIO BRANCO, 26 • SL
 CENTRO • CEP. 20090-001
 FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
 RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514
 MERCÊS • CEP. 38060-010
 FONE +55 (31) 3614-9620

Figura 25 – Situação dos imóveis em 1990

SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1990



Fonte: Real Brasil Consultoria

CUIABÁ - MT
 AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
 BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
 FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
 RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
 JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
 FONE +55 (67) 3026-6567

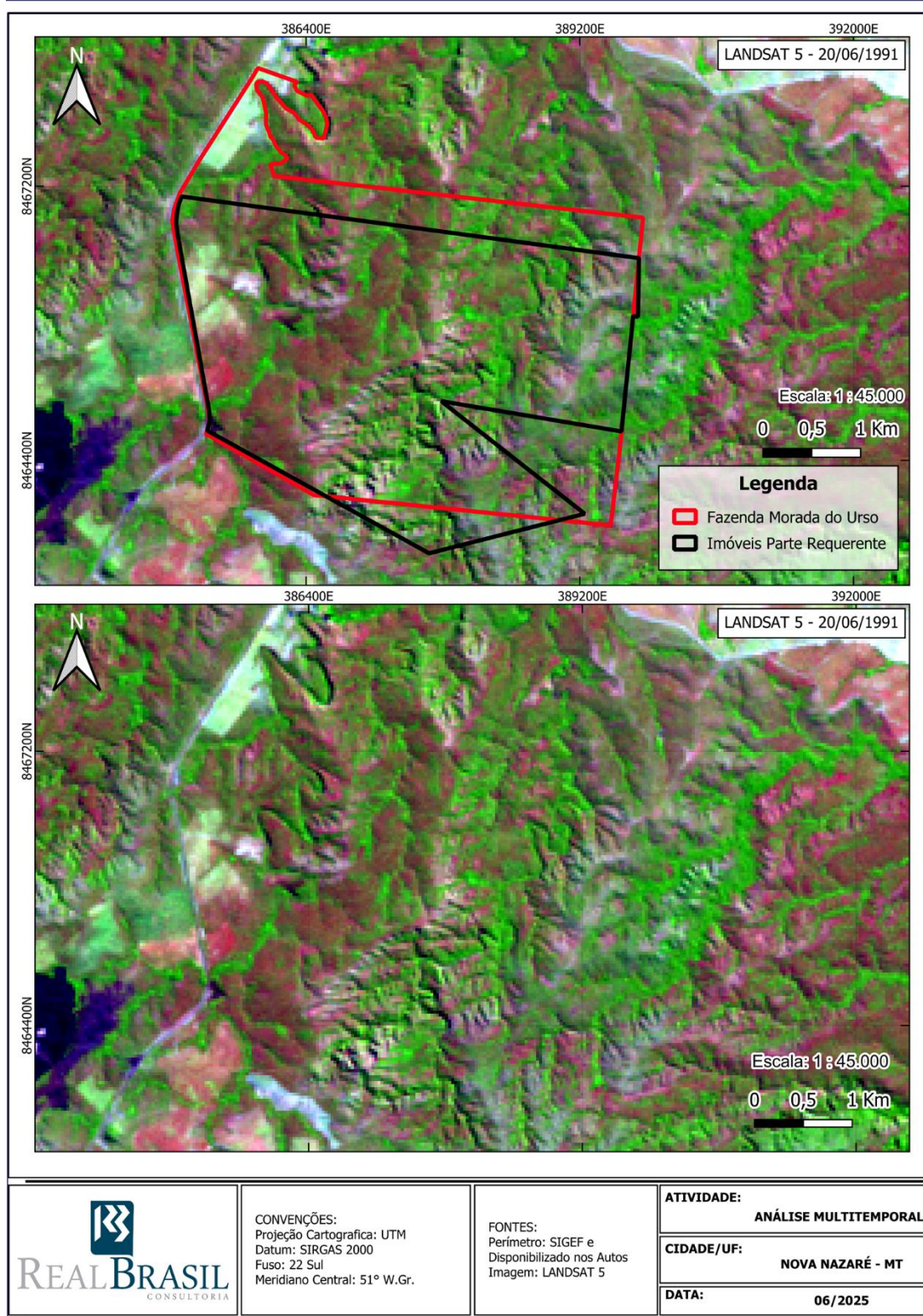
SÃO PAULO - SP
 AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
 CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
 FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
 AV. RIO BRANCO, 26 • SL
 CENTRO • CEP. 20090-001
 FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
 RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514
 MERCÊS • CEP. 38060-010
 FONE +55 (31) 3614-9620

Figura 26 – Situação dos imóveis em 1991

SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1991



Fonte: Real Brasil Consultoria

CUIABÁ - MT
 AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
 BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
 FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
 RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
 JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
 FONE +55 (67) 3026-6567

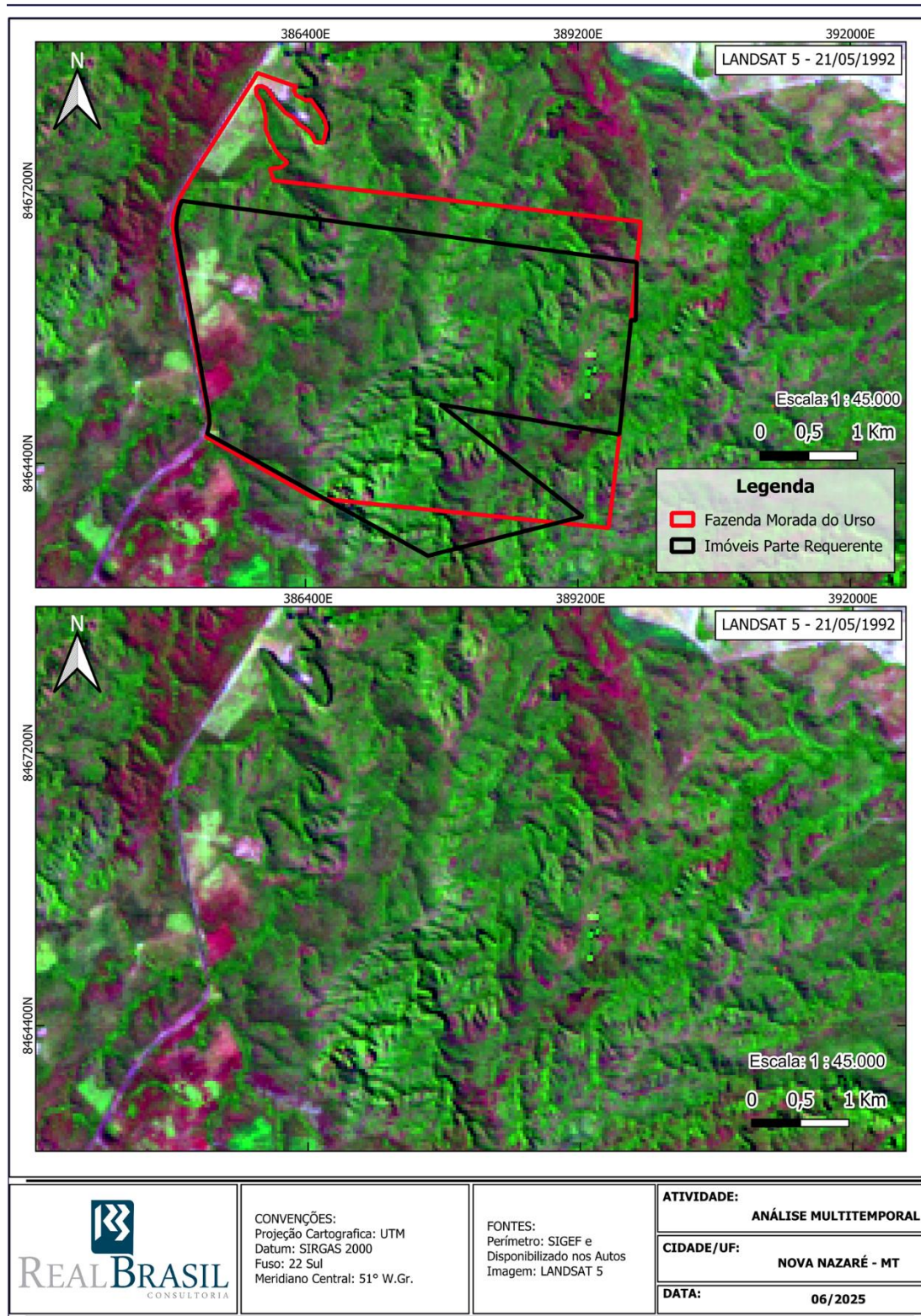
SÃO PAULO - SP
 AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
 CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
 FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
 AV. RIO BRANCO, 26 • SL
 CENTRO • CEP. 20090-001
 FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
 RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514
 MERCÊS • CEP. 38060-010
 FONE +55 (31) 3614-9620

Figura 27 – Situação dos imóveis em 1992

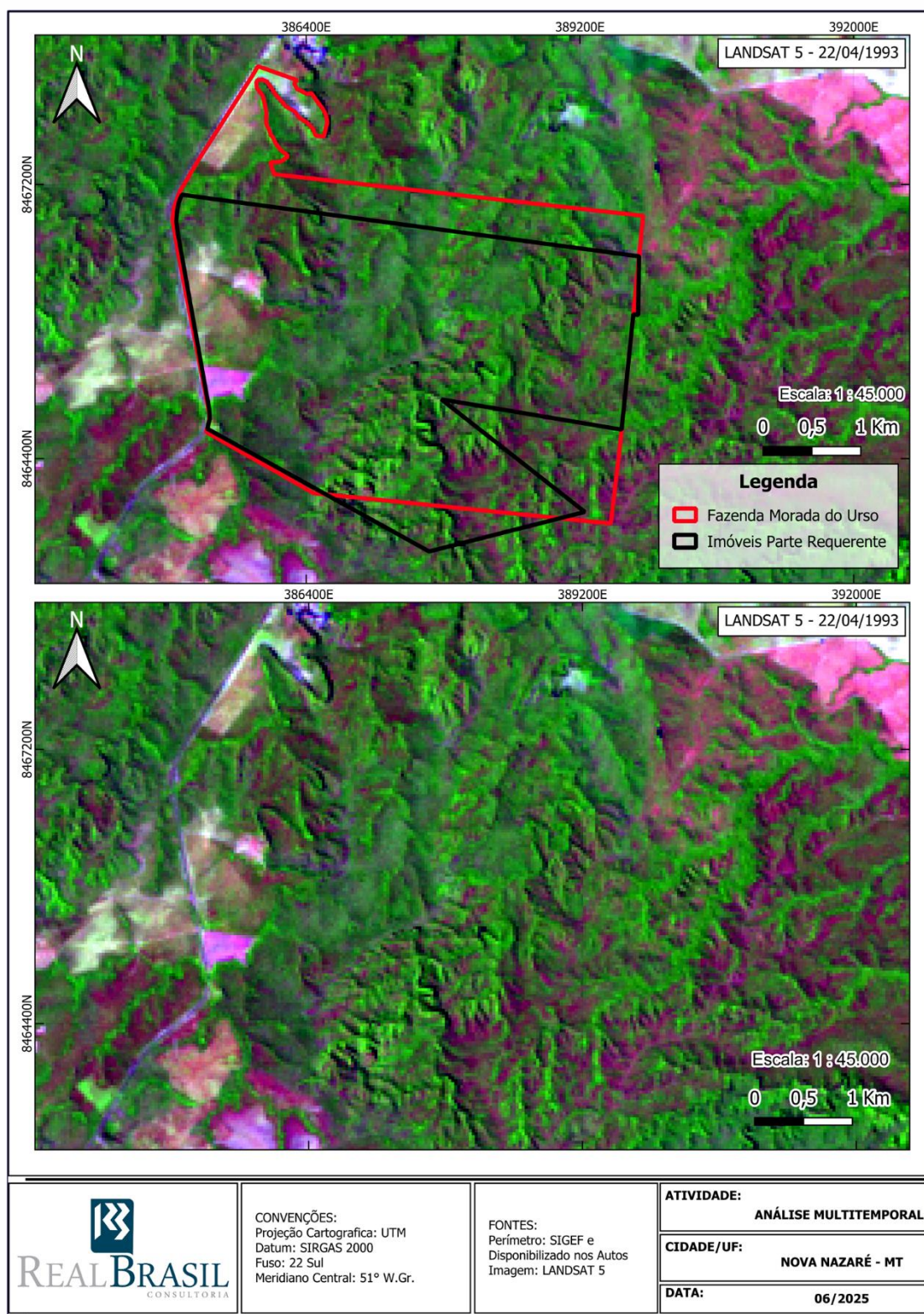
SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1992



Fonte: Real Brasil Consultoria

Figura 28 – Situação dos imóveis em 1993

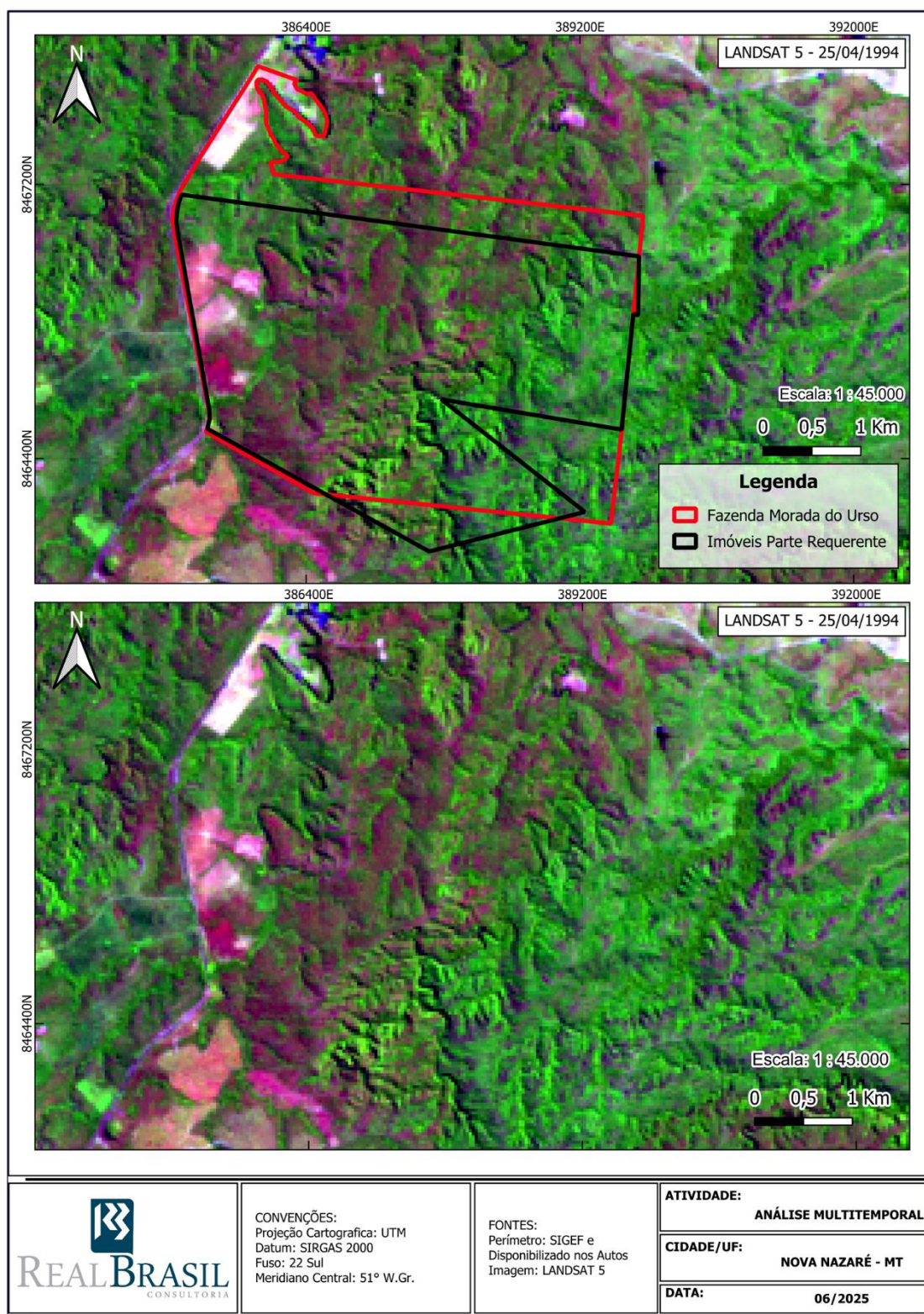
SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1993



Fonte: Real Brasil Consultoria

Figura 29 – Situação dos imóveis em 1994

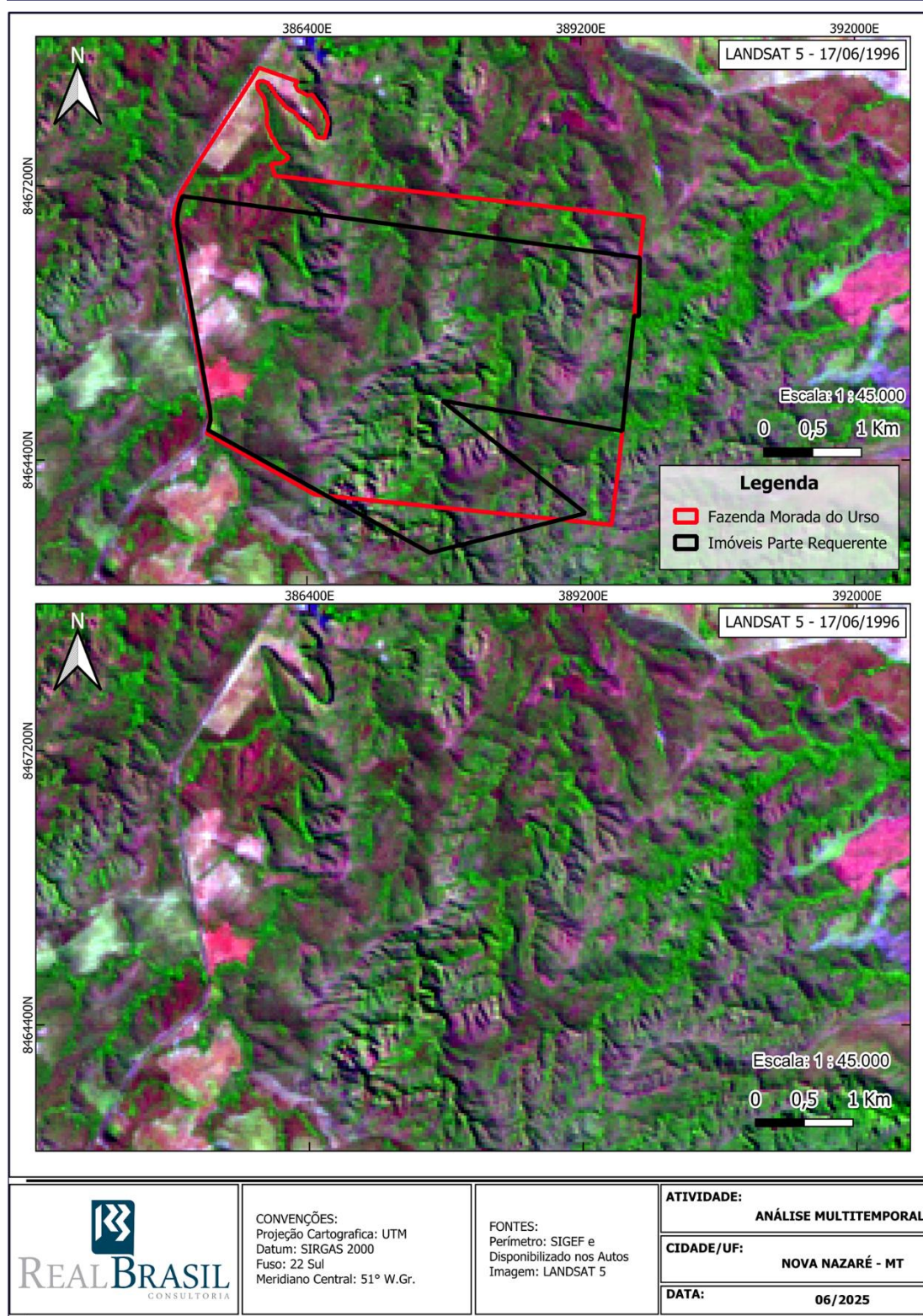
SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1994



Fonte: Real Brasil Consultoria

Figura 30 – Situação dos imóveis em 1996

SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS EM 1996



Fonte: Real Brasil Consultoria