LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

SETEMBRO DE 2025 – ART AM20250550056 /CREA-AM

LOTE 68:
Área: 2.916,1243 hectares
Itapiranga- AM

INTERESSADO:
MARCOS PAULO MOREIRA
CPF: 177.128.358-02
Rua Frederico Herman Jr. 199, AP-32-B
Alto de Pinheiros
São Paulo-SP

LAUDO COMPLETO – NBR – 14.653-1 e 3
Grau de fundamentação: III
Grau de precisão: Grau III

MANAUS, SETEMBRO DE 2025

1 - APRESENTAÇÃO

Trata-se de **Laudo Técnico na modalidade de Avaliação**, requerido pelo interessado para calcular os valores de mercado referente a um imóvel rural, denominado **LOTE 68**, localizado em Itapiranga - Amazonas, área rural, margem direita do rio Uatumã, de área de 2.916,1243 (dois mil, novecentos e dezesseis) hectares, matriculada 520, Livro 2, Ficha 01 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapiranga -AM.

FICHA - RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel Avaliado: Lote 68 , margem direita do rio Umatumã, Itapiranga - Amazonas.

- Finalidade do Laudo Técnico: AVALIAÇÃO DE MERCADO
- Objetivo da avaliação: Determinar o valor de mercado
- Objeto: Imóvel rural, grande propriedade rural (> 15 módulos fiscais, Lei 4.504/65).
- Endereço completo: Na Zona Rural, proximidade do rio Urubu,
- Situação Fundiária: Imóvel privado: matricula 520, Livro 2 – Registro Geral.
- Solicitante: MARCOS PAULO MOREIRA
- Proprietário na data do laudo: MARCO PAULO MOREIRA E MARIANA DE STEFANI MOREIRA
- Valor **R$ 1.930.000,00 (um milhão, novecentos e trinta mil reais)**
- Classificação do mercado quanto à liquidez atual : Baixa a média
- Metodologia: Norma Técnica Brasileira - NBR (ABNT) 14.653 parte 1 e parte 3.
- Intervalo de Confiança: 19,84% e Coeficiente de Determinação:0,91 = 91%
- Especificação da avaliação/Grau de fundamentação: Grau III e Grau de precisão: Grau III.
- Data do Laudo: 14/09/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ART Nº AM20250550056
Jurimar Collares Ipiranga
Engenheiro Florestal
RNP 0403331919/ CREAAM

Jurimar Collares Ipiranga, *M.Sc.*
Engenheiro Florestal
CREA-AM 8687-D

2 - INTERESSADO NO LAUDO

MARCOS PAULO MOREIRA
CPF: 177.128.358-02
Rua Frederico Herman Jr. 199, AP-32-B
Alto de Pinheiros. São Paulo-SP

3 - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

MARCOS PAULO MOREIRA
CPF: 177.128.358-02
MARIANA DE STEFANI MOREIRA
CPF: 227.550.608-08
Rua Frederico Herman Jr. 199, AP-32-B
Alto de Pinheiros. São Paulo-SP

4 - OBJETIVO E FINALIDADE

Avaliar e definir o valor de mercado do imóvel na data referência do Laudo. **VALOR DE MERCADO** – Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. NBR- ABNT 14.653-3.

5 - DOCUMENTAÇÃO

Disponibilizado pelo interessado/solicitante a seguinte documentação: a matrícula 520 Oficio único de Imóveis Itapiranga -AM, planta e memorial descritivo com o levantamento topográfico georreferenciado cadastrado do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, Cadastro Ambiental Rural – CAR e CAFIR da Receita Federal.

ANEXO 01 – Matricula imobiliária junto ao Cartório de Imóveis

6 - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei 4.504/65 – Estatuto da Terra
Lei 5.878/72 – Cadastro Rural
Lei 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos
Lei 9.393/96 - Imposto Territorial Rural – ITR
Lei 12.651/11 - Código Florestal
Lei 10.267/01 - Lei do georreferenciamento de imóveis rurais

7 – VISTORIA

Considerando que o imóvel possui acesso difícil, sem estrada, e cujo transporte possível é somente por via fluvial, bem como porque há dados geográficos remotos disponíveis, ficou avençado entre o avaliador e o contratante, a adoção de uma *situação paradigma,* sendo aquela descrita na Norma Técnica Brasileira (ABNT), no Item 3.41 sendo como a Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem.

8 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

a) Considera-se que as pesquisas de mercado, com as ofertas e negócios, são verdadeiras e de boa fé, e que portanto gozam da confiabilidade de sua existência no prazo indicado neste laudo para setembro de 2025;
b) Todos os dados pesquisados foram confirmados com os ofertantes/vendedores/corretores;
c) O valor define-se pelo mercado no potencial econômico e valorização presente e futura dos imóveis;
d) Fatores fundiários não foram enfrentados, pois é imóvel legalmente destacado do patrimônio público;
e) Não foram efetuadas investigações legais de títulos, invasões, dívidas tributárias, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, ou ônus legal.
f) Os dados topográficos são aqueles disponíveis na matrícula do imóvel e no georreferenciamento.
g) Não estão considerados no valor avaliado futuros potenciais de uso econômico da propriedade.
h) A exibição deste Laudo para terceiros e/ou o uso dos dados para fins diversos do explicitado no item 4, prescinde de autorização expressa das partes (NBR 14.653-1).

9 - CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

9.1. DA REGIÃO ECONÔMICA DE INFLUÊNCIA

9.1.1 - Município Itapiranga, AM:

Itapiranga encontra-se na região noroeste da capital Manaus, sendo, do ponto de vista econômico, pouco influenciada pela proximidade com o Polo Industrial, distante a 337 km. A região possui a maioria dos imóveis ainda de natureza rural e ainda é incipiente as atividades de agropecuária mais tradicional (Figura 1).

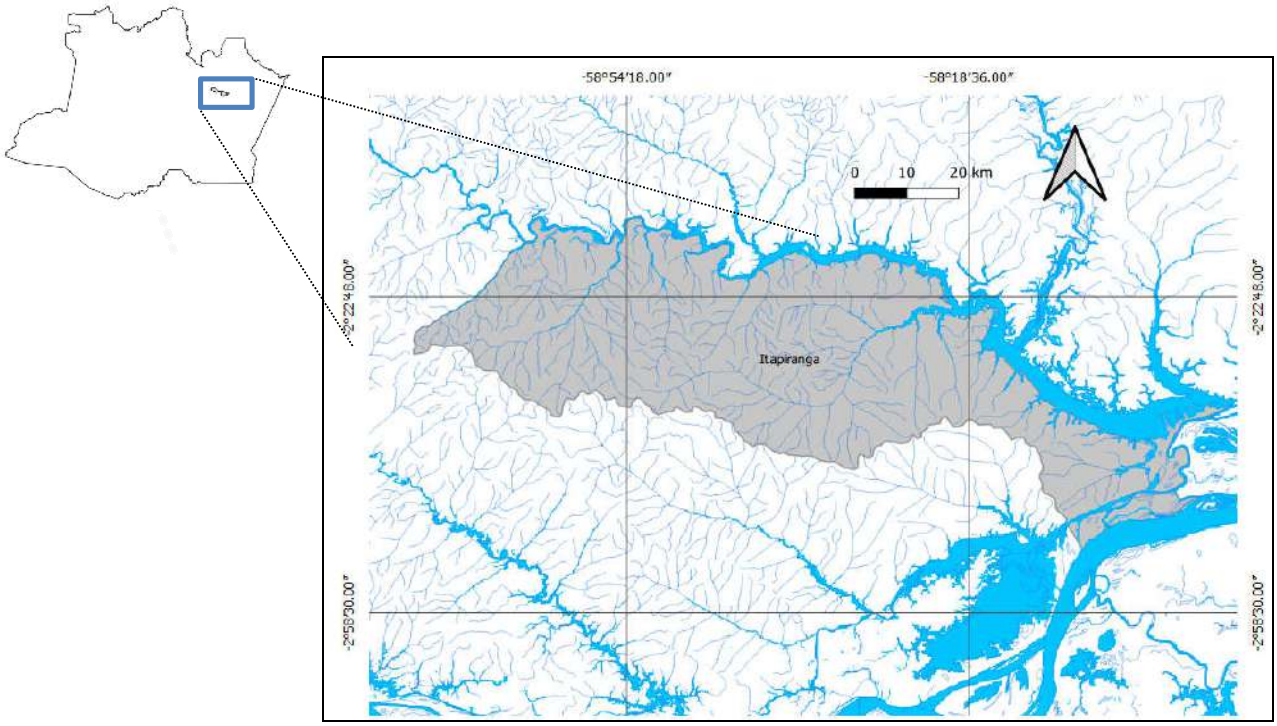


Figura 01 - Município de Itapiranga Amazonas. Elaboração do Autor.

9.1.2 - Infra-estrutura pública

A região em torno do município possui pouca infraestrutura, com uma única rodovia terrestre, a AM-363, em boa conservação, pavimentada. O transporte se dá por terra – em linhas regulares de ônibus – ou mais comum pela via fluvial com linhas diárias; alguns dos ramais pavimentados e servidos com internet e energia na sede municipal, mas as comunidades possuem acesso limitado.

9.1.3 - Economia e Potencial da região

Município com baixa produção agropecuária e sem indústria. Alto potencial madeireiro. Há zona de atrativo naturais, porém ainda incipiente. Comércio local e serviços públicos englobam o grosso da economia.

9.1.4 - Situação Fundiária e mercado de terras na Região

O município de Itapiranga possui um número razoável de terras estaduais tituladas na década de 70 e 80, com lotes de 3.000,00 (três mil) hectares. Estes imóveis atualmente estão sem uso econômico, o que os torna um atrativo para venda na chamada "baixa" de mercado. Mesmo assim, a procura por terras ainda é pequena, dado a distância como polo do Estado, Manaus, por não haver alternativas econômicas nesta região com potencial de lucratividade, pela carente infraestrutura e dada as condições econômicas atuais e alta da SELIC. **Fator desvalorizante** para a região do imóvel: acesso. **Fator atrativo:** terra tituladas e em boas condições fundiárias. Por esta razão, para a data referência do Laudo, a situação é de média liquidez (>04 anos para venda. **Tendência do mercado:** pessimista (baixa atividade econômica na região).

9.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

9.2.1 - Dados Cadastrais:

a) Denominação: Lote 68
b) Tipo: móvel rural classe: grande propriedade rural (Lei 4.504/65)
c) Registro no CAR: (x) Sim (código: CAR: AM-1302009-06E4.02D2.E491.4A86.92F9.EB73.4E00.24D5).
d) Passivo ambiental: (x) Não há multas ou ações por dano ambiental nos órgãos ambientais (Fonte: https://servicos.ibama.gov.br/ctf/publico/areasembargadas/ConsultaPublicaAreasEmbargadas.php).
e) Dentro de Unidade de Conservação (Lei 9.985/00): (x) Não
f) Código georreferenciamento: 6d39a14e-7f14-47ea-9b2f-a47a10bcb4b8 (SIGEF).
g) Cadastro INCRA: SNCR: 951.145.713.317-8
h) CAFIR da Receita Federal: **9.612.980-8**
i) Cadastro no Ibama (ADA): (x) Não.

9.2.2 - Localização geográfica e via de Acesso

Qualidade do acesso: média a ruim (6 HORAS terrestre mais 85 km fluvial).
Terrestre: rodovia asfaltada, boas condições AM-010 e Rodovia AM-363. Ponto mais próximo por rodovia: 48 km em traçado pela floresta (mas sem acesso aberto).
Fluvial: rio Uatumã: 85 km em linha reta, mais 5 km terrestre sem acesso
Coordenadas geográficas centrais: - 02°25'13"S/ - 58°43'30"W

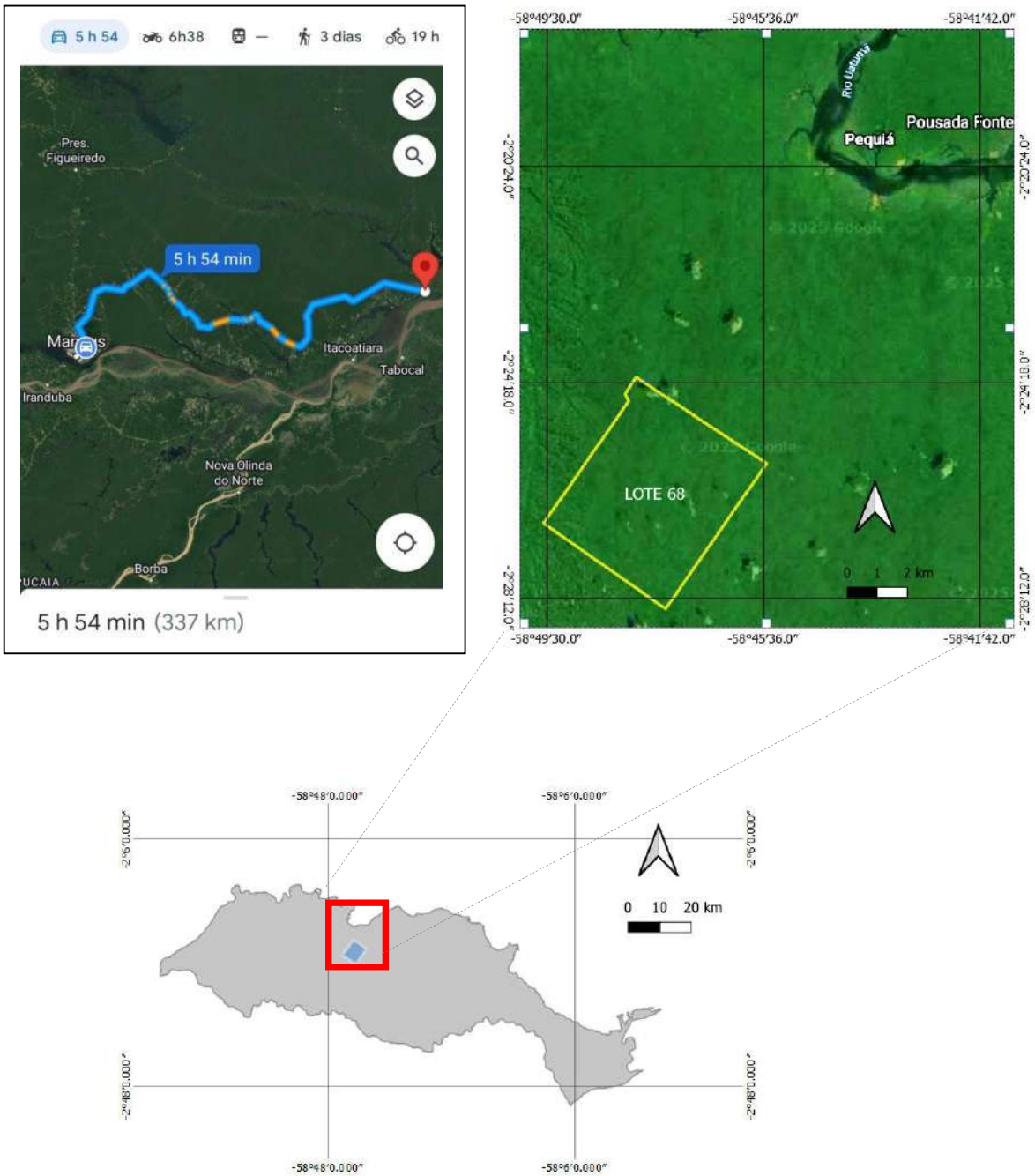


Figura 2. Localização e acesso da propriedade pela via terrestre - Rodovia AM-010 e 363

ANEXO 02 – Planta e Memorial descritivo georreferenciado

9.2.3 - Recursos Naturais

g) **Solos e relevo –** Latossolo Amarelo Distrófico, textura muito argilosa, intemperizados, acidez elevada, baixa-média fertilidade, pouco drenados e profundos; manchas de Neossolos (arenosos). Relevo plano/ondulado.

h) **Vegetação** - O imóvel está inteiramente coberto por floresta umbrófila de terra firme. i)

Recursos Hídricos -Pequenos igarapés cruzando a propriedade (bacia rio Uatumã)

9.2.4- Situação fundiária e Jurídica

Trata-se de Imóvel inteiramente privado titulado e desembaraçado de terras públicas, sendo originariamente expedido regularmente pelo Governo do Estado do Amazonas por Título Definitivo e matriculado sob o número 520, atualmente no Cartório de Itapiranga- AM. Seu registro encontra-se em nome **MARCOS PAULO MOREIRA,** e sua esposa, após sucessivos negócios jurídicos de compra e venda (ANEXO 01).

9.2.5- USO, BENFEITORIAS E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DA PROPRIEDADE

Exploração Mineral: (x) não

Exploração madeireira: (x) não

Não há uso econômico atualmente na propriedade estando inexplorada. Igualmente não há projetos nem licenças aprovados nos órgãos competentes (madeira, mineração ou qualquer outro).

Figura 3. Situação de projetos de mineração autorizados na região do imóvel (Fonte: SIGMINE/DNPM)

10-AVALIAÇÃO DOS ATIVOS-PASSIVOS DA PROPRIEDADE

10.1 – FUNDAMENTOS E MÉTODO ADOTADO

10.1.1 - VALOR DA TERRA NUA (VTN)

Avaliação do **Valor da Terra Nua (VTN)** norma NBR 14.653-3, Parte 2 (ABNT 2019). Método comparativo de dados de mercado; Inferência estatística: metodologia científica com modelo matemático. Os índices estatísticos são aferíveis/reproduzíveis sob as mesmas condições, com a margem erro admissível, indicando o valor mais provável a se negociar o bem no mercado. Programa Estatístico Sisdea (Pelli, 2020).

10.1.2- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O Grau de Fundamentação mede o empenho do avaliador na elaboração dos laudos. A NBR 14.653-3 estabelece 3 graus de fundamentação baseados numa tabela de pontuação, sendo o Grau I menos rigoroso e o III o mais rigoroso. Neste laudo de avaliação o Grau de Fundamentação está enquadrado como Grau III.

10.1.3 - GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão depende mais das características do mercado do que do empenho do avaliador. A norma também classifica as avaliações em 3 Graus de Precisão, sendo o I o menos preciso e o III o mais preciso. A classificação é feita a partir da amplitude do intervalo de confiança com 80% de confiabilidade. Quanto menor esta amplitude, mais precisos serão os Laudos. Neste Laudo o grau de precisão atingiu nível III.

10.1.3- PESQUISA E SELEÇÃO DE DADOS DE MERCADO

Foram efetuadas pesquisas de terrenos ofertados na área de influência geoeconômica do imóvel avaliando (NBR 14.653-3), no máximo nos últimos 06 meses junto ao setor imobiliário (proprietários ou corretores). As informações foram confirmadas com os negociadores por contato telefônico. Foi dada preferência a dados de mercado com maior similaridade com o bem em avaliação.

Dado	Endereço do dado pesquisado	Área (HA	Distancia rod ou Rio (km)	Localização	Valor R$/ha
1	Beira do Rio Uatumã	2000	0,001	1	75,0
2	Sitio beira lago Urucara	30	0,001	3	10000,0
3	Proximo rio Urubu	3000	2	2	300,0
4	No Rio Urubu-Rio Preto da Eva	3000	7	1	166,7
5	Rodovia AM 363-Prox Urucara	60	0,001	3	2500,0
6	Divisa Rio Preto com P. Figuered	3000	12	2	1000,0
7	Beira da AM 010 km 169	47	0,001	3	6382,0
8	Imóvel em Silves-AM	2000	4	1	190,0
9	Imóvel em Silves-AM	1000	28	1	190,0
10	Imóvel em Silves-AM	1000	9	1	190,0
11	Lote perto da Pista Silves-AM	1000	0,001	3	866,0
12	Lote Grande em Silves-AM	3000	20	3	626,0
13	A 70 km de Itapiranga	6000	17	1	240,0
14	Lote 29. Titulado pelo AM	3000	12	2	567,0
15	Lote -TITULADO Rio Preto	3000	3	3	640,0
16	Lote AM 363-na pista, km 62	58	0,001	3	776,0
17	No Rio Urubu-Rio Preto da Eva	600	0,001	3	667,0
18	Proximo lago Balbina	5025	29	2	667,0
19	Acesso AM 240-Balbina	2975	2	3	2500,0
20	Acesso AM 240-Balbina	3000	11	2	600,0
21	Lote 99- Rio Preto	3000	18	1	280,0
22	Na pista AM 010-Km 117	55	0,001	3	2700,0
23	Proximo cidade Rio Preto	1721	1	3	580,0
24	Beira Rio Urubu	1500	0,001	3	1260,0
25	Na Pista AM 010, km 201	50	0,001	3	1500,0
26	Na pista AM 010, prox Itacoatiara	300	0,001	3	2100,0
27	Area na Mata de Itacoatiara	36648	39	2	702,0
28	Na beira rio Urubu	3000	0,001	2	500,0
29	Proximo a AM 240, acesso terra	3000	3	3	1000,0
30	Lote titulado em Silves	3000	10	1	640,0
31	Acesso AM 240-Balbina	3000	18	1	516,0

ANEXO 03: Dados de ofertas de imóveis na região

10.3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

- Área ..... = 2.916,12 ha
- Distância à rodovia principal: 4 km
- Localização: mediana (2)

Valor(R$/ha) (Variável dependente).

Foram selecionadas as seguintes variáveis independentes formadoras dos valores das terras na região em Junho/2022: Variáveis Independentes:

(1)Tamanho dos imóveis (área/ha);
(2) Distância dos imóveis até a rodovia (em km);
(3) Localização:

Modelo da regressão utilizado:

Valor R$/ha = +996,7586005+105441,911 / Área (HA -744,0480161 /Localização)

VALOR DE MERCADO MAIS PROVÁVEL (R$/m²):TERRENO 1.500,00 hectares, SETEMBRO DE 2022 / 80% DE CONFIABILIDADE ESTATÍSTICA:

Intervalo de Confiança: 19,84%	Coeficiente de Determinação:0,91 = 91%
Intervalo de confiança 80,0 % para o valor estimado	**Campo de Arbítrio (intervalo de +/- 15%)**
Mínimo : R$/ha 595,35	
Valor MÉDIO: R$/ha 660,89	
Máximo: R$/ha 726,44	

Valor adotado = 2.916,12 x = R$1.927.234,54 ou **1.930.000,00**
(um milhão, novecentos e trinta mil reais)
(aproximação de até 1% permitido pela ABNT)

ANEXO 04 - Tratamento Estatístico da amostra - Inferência

11 - CONCLUSÃO

Seguindo a metodologia preconizada pela ABNT 14.653-3:2019, considerando a localização, o acesso, a qualidade agronômica (topografia, solo, relevo, clima), o uso da propriedade, a realidade atual do mercado de terras na região, o potencial econômico, bem como a inexistência de ônus, como domínio, hipoteca, passivo ambiental, vínculos e desapropriações, e que os valores pesquisados se encontram dentro dos limites reais de mercado e de saneamento estatístico para a data referência deste Laudo, atribui-se que o valor mais provável a ser negociado para as terras nuas do imóvel rural do LOTE , 68, matricula 520 do Oficio de Itapiranga –AM, com área de 2.916,43 hectares, tem valor mínimo de R$ 1.736.000,00; médio de R$ **1.930.000,00** e máximo de R$ 2.916.000,00 sendo sugerido o valor médio neste Laudo, para a data presente.

12 – BIBLIOGRAFIA

ABNT. NBR 13.133. Execução de levantamento topográfico. 1994. 35p.
ABNT – NBR 14.653-3 Avaliação de imóveis rurais. 2019.
ABUNAHMAN, SA. Engenharia Legal e de Avaliações - : Editora Pini, São Paulo: 4.ed. 1998.
ARANTES, CA; SALDANHA, MS. Avaliação de imóveis rurais – norma NBR 14.656 – 3 ABNT Comentada. LEUD Editora. IBAPE-RS. 2009. São Paulo. 270 p.
LEPSCH IF; R. BELLINAZZI JR, D. BERTOLINI E C.R. ESPÍNDOLA. Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso. Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, 1991.
LIMA, MRC. Avaliação De Propriedades Rurais. Manual Básico: A Engenharia De Avaliações Rurais Aplicada Às Fazendas. 2005.
PROGRAMA (*SOFTWERE*) SISDEA. 2018
VELOSO, H.P.; RANGEL FILHO, A.L.R.; LIMA, J.C.A. Classificação da vegetação brasileira, adaptada a um sistema universal. IBGE. Rio de Janeiro, 123 p. 1991.

13 - ANEXOS

ANEXO 01 - Matricula imobiliária junto ao Cartório de Imóveis.

ANEXO 02 - Planta e Memorial descritivo georreferenciados

ANEXO 03 - Dados de ofertas de imóveis na região.

ANEXO 04 - Tratamento Estatístico da amostra - Inferência.

ANEXO 05 - CAR, ITR e CCIR do Imóvel
ANEXO 06 - Anotação da Responsabilidade Técnica - ART/CREA.

ANEXO 01

Matrícula imobiliária junto ao Cartório de Imóveis

CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE ITAPIRANGA/AMAZONAS
OFÍCIO ÚNICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Extrajudicial de Itapiranga

Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 509
Bairro Centro, Itapiranga - AM
Fone: (92) 98563-9229 – www.cartorioitapiranga.com.br / contato@cartorioitapiranga.com.br
LILIAN GONÇALVES CEZAR RODRIGUES
OFICIALA

CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE ITAPIRANGA/AM
LILIAN G.C.R.
OFICIALA

CERTIDÃO NARRATIVA/INTEIRO TEOR

Protocolo nº 289

CERTIFICO, a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins, que revendo, neste Cartório, o **Livro 2-RG**, sob a **matrícula nº 520**, de **26/08/2022**, **Ficha 01 e 02**, verifiquei constar:

IMÓVEL RURAL – LOTE Nº 68, localizado na margem direita do Rio Uatumã, Município de Itapiranga, Amazonas, com uma **Área de 2.916,1243ha** e **Perímetro** de **21.993,43m**. **Código INCRA/SNCR: 9511457133178;** Descrição da Parcela constante no Memorial Descritivo: Inicia-se a descrição deste perímetro no Vértice **AF0-M-3734** de Longitude **-58°47'54,250''** de Latitude **-2°24'12,652''** e de Altitude **87,67m**; deste segue confrontando com Lote 67, com Azimute de 123°19' e distância de 5222,63m até o vértice **AF0-M-1963** de Longitude **-58°45'32,990''** de Latitude **-2°25'46,045''** e de Altitude **65,32m**; deste segue confrontando com Lote 63, com Azimute de 214°53' e distância de 5896,52m até o vértice **AF0-M-L395** de Longitude **-58°47'22,158''** de Latitude **-2°28'23,512''** e de Altitude **62,35m**; deste segue confrontando com Lote 69, com Azimute de 303°32' e distância de 253,22m até o vértice **AF0-V-O230A** de Longitude - **58°47'28,989''** de Latitude - **2°28'18,958''** e de Altitude **45,07m**; deste segue confrontando com Lote 69, com Azimute de 304°57' e distância de 4721,19 até o vértice **AF0-M-L054** de Longitude **-58°49'34,238''** de Latitude **-2°26'50,891''** e de Altitude **38,55m**; deste segue confrontando com Fazenda São Sebastião, com azimute de 35°23' e distância de 134,93m até o vértice **AF0-M-3735** de Longitude **-58°49'31,708''** de Latitude **-2°26'47,309''** e de Altitude **38,55m**; deste segue confrontando com

CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE ITAPIRANGA/AMAZONAS
OFÍCIO ÚNICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 509
Bairro Centro, Itapiranga - AM
Fone: (92) 98563-9229 – www.cartorioitapiranga.com.br / contato@cartorioitapiranga.com.br
LILIAN GONÇALVES CEZAR RODRIGUES
OFICIALA

Fazenda São Sebastião, com Azimute de 34°57′ e distância de 4834,19m até o vértice **AF0-V-O303** de Longitude **-58°48′02,065″** de Latitude **-2°24′38,313″** e de Altitude **50,0m**; deste segue confrontando com Fazenda São Sebastião, com Azimute de 330°50′ e distância de 259,25m até o vértice **AF0-V-O302** de Longitude **-58°48′06,154″** de Latitude **-2°24′30,943″** e de Altitude **70,0m**; deste segue confrontando com Fazenda São Sebastião, com Azimute de 33°12′ e distância de 671,48m até o vértice **AF0-M-3734** ponto inicial da descrição deste perímetro. O Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (credenciado). **CERTIFICAÇÃO: 6d39a14e-7f14-47ea-9b2f-a47a10bcb4b8.** Em atendimento ao § 5° do art. 176 da Lei 6.015/73, foi certificado que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA; Data Certificação: 10/02/2022 15:36 Data da Geração: 26/08/2022 12:38; Responsável Técnico Sebastião Pereira dos Santos, Formação: Técnico de Grau Médio em Agrimensura, Código de credenciamento: CL3, Conselho Profissional: 08473579291/AM; Documento de RT: CFT2201628204-AM e CFT 2202038793; Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000; Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas; Azimutes: Azimutes geodésicos. **Código do Imóvel Rural: 951.145.713.317-8**; **Número do CCIR: 44607049229; Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF (CIB): 9.612.980-8; Registro no CAR: AM-1302009-06E4-02D2. E491. 4A86. 92F9. EB73. 4E00. 24D5. PROPRIETÁRIO: SEBASTIÃO DA SILVA BARBOSA**, brasileiro, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade n° 0766570-9 SESEG-AM, inscrito no CPF sob n° 313.478.602-82, casado com **ROBENILZA BATALHA BARBOSA**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1641227-3/SSP-AM, inscrita no CPF nº 276.171.572-15, sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 17/03/1989, conforme do 6º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Manaus – AM, residentes e domiciliados na Rua Passes,

Cartório Extrajudicial de Itapiranga
Cartório Extrajudicial de Itapiranga
Bel. Lilian Gonçalves Cezar Rodrigues
SELO ELETRONICO TJAM - SELO CERINT00471332882XLORLFE6L47, Valor do ato: R$ 51,97, Parte(s): SEBASTIAO DA SILVA BARBOSA, data 26/08/2022. Consulte o selo em https://cidadao.portalseloam.com.br/ ou atraves do QR Code:

CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE ITAPIRANGA/AMAZONAS
OFÍCIO ÚNICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Extrajudicial de Itapiranga

Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 509
Bairro Centro, Itapiranga - AM
Fone: (92) 98563-9229 – www.cartorioitapiranga.com.br / contato@cartorioitapiranga.com.br
LILIAN GONÇALVES CEZAR RODRIGUES
OFICIALA

288, Conjunto Jardim Meridional, Bairro Parque Dez, CEP: 69054-161, na cidade de Manaus/AM.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 508, Ficha 1, Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Itapiranga, 26 de agosto de 2022. _____ A Oficiala Substituta (Lecilene de Castro Lopes Martins).

AV-01/520 – 26/08/2022 – Protocolo nº 230 de 26/08/2022: Conforme Requerimento firmado pelo proprietário, datado de 08/04/2022, de que foram respeitados todos os direitos dos confrontantes, bem como a certificação do INCRA, CCIR, prova de quitação do ITR por meio da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, código de controle D460.84FF.EDFD.E3E5, datada de 15/03/2022 e válida até 11/09/2022, e Termo de Responsabilidade Técnica – CFT2201628204-AM e CFT 2202038793, responsável técnico Sebastião Pereira dos Santos, Técnico de Grau Médio em Agrimensura, RNP: 08473579291, e em atenção ao §5º do artigo 9º do Decreto 4449/02, os quais ficam arquivados digitalmente nesta Serventia, procede-se a esta Averbação para fazer constar a **ABERTURA DA PRESENTE MATRÍCULA**, em função da identificação do imóvel rural onde resultou a alteração da matrícula anterior. - SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO AVBIMV004713M2OQT1COE1COP721, Valor do ato: R$ 203,28, Parte(s): SEBASTIÃO DA SILVA BARBOSA, data 26/08/2022. Consulte o selo em https://cidadao.portalseloam.com.br/ ou através do QR Code: - O referido é verdade e dou fé. Itapiranga, 26 de agosto de 2022. _____ A Sub-Oficiala (Lecilene de Castro Lopes Martins).

R-02/520 – 26/08/2022 - Protocolo nº 231 de 26/08/2022: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do Judicial e Anexos da Comarca de Silves, Amazonas, no Livro nº 10, às fls. nº 190, datada de 21/12/2021; da Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada no Cartório do Judicial e Anexos da Comarca de

CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE ITAPIRANGA/AMAZONAS
OFÍCIO ÚNICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Extrajudicial de Itapiranga

Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 509
Bairro Centro, Itapiranga - AM
Fone: (92) 98563-9229 – www.cartorioitapiranga.com.br / contato@cartorioitapiranga.com.br
LILIAN GONÇALVES CEZAR RODRIGUES
OFICIALA

Silves, Amazonas, no Livro nº 11, às fls. nº 053, datada de 21/03/2022; e da Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada no Cartório do Judicial e Anexos da Comarca de Silves, Amazonas, no Livro nº 11, às fls. nº 054, datada de 08/04/2022, as quais ficam arquivadas digitalmente nesta Serventia, procede-se a este Registro para fazer constar que o proprietário, **SEBASTIÃO DA SILVA BARBOSA** e sua esposa **ROBENILZA BATALHA BARBOSA**, já qualificados anteriormente, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula em favor de **MARCOS PAULO MOREIRA**, brasileiro, farmacêutico, portador da cédula de identidade RG nº 20.859.350 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 177.128.358-02, casado com MARIANA DE STEFANI MOREIRA, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 32925246 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 227.550.608-08, sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 26/11/2016, nos termos da certidão de casamento lavrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito Jardim Paulista, São Paulo, Matrícula nº 112375 01 55 2016 2 00100 244 0010297-33, residentes e domiciliados a Avenida Professor Frederico Herman Jr., nº 199, apartamento 32-B, Alto de Pinheiro, São Paulo; Pelo preço total de **R$ 100.000,00 (cem mil reais)**, já recebidos em moeda corrente e legal do País. Demais condições: Não há. – Foi apresentada para este ato a quitação da Guia de ITBI – Documento de Arrecadação Municipal – DAM, Código 1112.02.00, expedida em 20/05/2022 pela Prefeitura Municipal de Itapiranga/AM, recolhida sobre o valor declarado na escritura de R$ 100.000,00, conforme comprovante arquivado em pasta própria. Apresentou o CCIR nº 44607049229, do exercício de 2021, devidamente quitado, e a prova de quitação do ITR por meio da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, código de controle D460.84FF.EDFD.E3E5, datada de 15/03/2022 e válida até 11/09/2022; NIRF (CIB): 9.612.980-8. - Emitida a D.O.I. - Códigos HASH: 853b.2137.0419.de60.eea3.9127.e19a.8e71.3ba7.f82e e d43b.cab9.18a4.9e0e.d6c5.00ff.4255.cd42.3f52.8594, Provimento nº 39/2014 - CNJ. - SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO

CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL DA COMARCA DE ITAPIRANGA/AMAZONAS
OFÍCIO ÚNICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Extrajudicial de Itapiranga

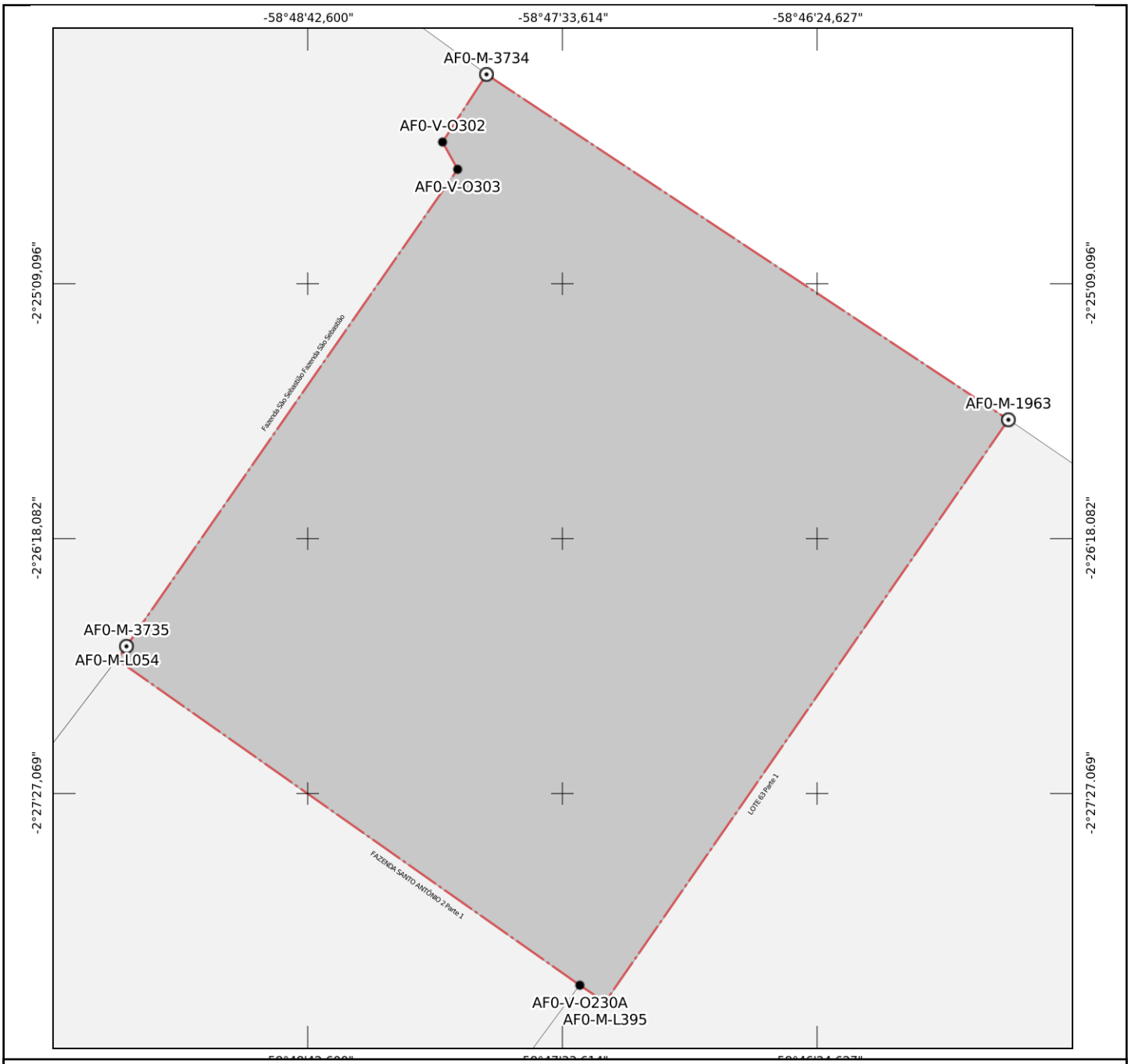
Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 509
Bairro Centro, Itapiranga - AM
Fone: (92) 98563-9229 – www.cartorioitapiranga.com.br / contato@cartorioitapiranga.com.br
LILIAN GONÇALVES CEZAR RODRIGUES
OFICIALA

REGIMV004713KK6VN53B2O8CSH92, Valor do ato: R$ 1.014,82, Parte(s): MARCOS PAULO MOREIRA, SEBASTIÃO DA SILVA BARBOSA, ROBENILZA BATALHA BARBOSA, MARIANA DE STEFANI MOREIRA, data 26/08/2022. Consulte o selo em https://cidadao.portalseloam.com.br/ ou através do QR Code:- O referido é verdade e dou fé. Itapiranga, 26 de agosto de 2022. _____ A Sub-Oficiala (Lecilene de Castro Lopes Martins).

A presente certidão é cópia fiel da matrícula nº 520, do Livro nº 2 - Registro Geral, compondo-se de 02 folhas, extraída de acordo com o Artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.
"Válido somente com o selo de fiscalização e controle" (Resolução 12/05).
Prazo de validade: 30 (trinta dias), conforme Artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/86. O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Itapiranga/AM, 26 de agosto de 2022. Lecilene de Castro Lopes Martins_____, Oficiala Substituta, responsável pela emissão.

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO CERINT00471332882XLORLFE8L47, Valor do ato: R$ 51,97, Parte(s): SEBASTIÃO DA SILVA BARBOSA, data 26/08/2022. Consulte o selo em https://cidadao.portalseloam.com.br/ ou através do QR Code:

ANEXO 2 – PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO



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

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

Denominação:
LOTE 68
Proprietário:
Umberto de Souza Siqueira
CPF:
142.657.612-91
Matrícula do imóvel:
808
Cartório de Registro de Imóveis:
(00.480-4) Silves - AM
Código INCRA/SNCR:
9511457133178
Município:
Itapiranga-AM

Natureza da Área:
Particular
Responsável Técnico:
SEBASTIÃO PEREIRA DOS SANTOS
Formação:
Técnico de Grau Médio em Agrimensura
Conselho Profissional:
08473579291/AM
Cód. Credenciado:
CL3
Documento de RT:
CFT2201628204 - AM

Área (Sistema Geodésico Local):	**Perímetro:**	**Sistema Geodésico:**	**Sistema de Coordenadas:**	**Escala:**	**Formato:**
2916,1243 ha	21.993,43 m	SIRGAS 2000	Lat./Long. - não projetado	1:49181	A4

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

CERTIFICAÇÃO: 6d39a14e-7f14-47ea-9b2f-a47a10bcb4b8

Em atendimento ao § 5° do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 10/02/2022 15:36
Data da Geração: 10/02/2022 18:49

Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).
A autenticidade desde documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/6d39a14e-7f14-47ea-9b2f-a47a10bcb4b8/

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: LOTE 68
Proprietário(a): XXXXXX PAULO MXXXXXX
Matrícula do imóvel: 520
Município/UF: Itapiranga-AM

Responsável Técnico(a): SEBASTIAO PEREIRA DOS SANTOS
Formação: Técnico(a) de Grau Médio em Agrimensura
Código de credenciamento: CL3

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 2916,1243 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: ***.128.358**
Código INCRA/SNCR: 9511457133178
Cartório (CNS): (00.471-3) Itapiranga - AM

Conselho Profissional: 08473579291/AM
Documento de RT: CFT2201628204 - AM

Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 21.993,43 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AF0-M-3734	-58°47'54,250"	-2°24'12,652"	87,67	AF0-M-1963	123°19'	5222,63	LOTE 67
AF0-M-1963	-58°45'32,990"	-2°25'46,045"	65,32	AF0-M-L395	214°53'	5896,52	LOTE 63
AF0-M-L395	-58°47'22,158"	-2°28'23,512"	62,35	AF0-V-O230A	303°32'	253,22	LOTE 69
AF0-V-O230A	-58°47'28,989"	-2°28'18,958"	45,07	AF0-M-L054	304°57'	4721,19	LOTE 69
AF0-M-L054	-58°49'34,238"	-2°26'50,891"	38,55	AF0-M-3735	35°23'	134,93	FAZENDA SÃO SEBASTIÃO
AF0-M-3735	-58°49'31,708"	-2°26'47,309"	38,55	AF0-V-O303	34°57'	4834,19	FAZENDA SÃO SEBASTIÃO
AF0-V-O303	-58°48'02,065"	-2°24'38,313"	50,0	AF0-V-O302	330°50'	259,25	FAZENDA SÃO SEBASTIÃO
AF0-V-O302	-58°48'06,154"	-2°24'30,943"	70,0	AF0-M-3734	33°12'	671,48	FAZENDA SÃO SEBASTIÃO

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

CERTIFICAÇÃO: 6d39a14e-7f14-47ea-9b2f-a47a10bcb4b8

Em atendimento ao § 5° do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 10/02/2022 15:36

Data da Geração: 24/03/2023 13:32

Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro

A autenticidade desde documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/6d39a14e-7f14-47ea-9b2f-a47a10bcb4b8/

ANEXO 03

Dados de mercado de imóveis na região

Dado 1

Terras na beira do Rio Uatuma. Todo na mata, com 2 mil hectares. de pura beleza natural e potencial econômico. Documentada. | Código no Viva Real: 2679849935Contato: (92) 98122-0160
Valor Unitário: R$/hectare = 75,00

Dado 2:

Sitio a venda am Amazonas Urucara frente ao Rio 30.4 ha

R$300.000,00

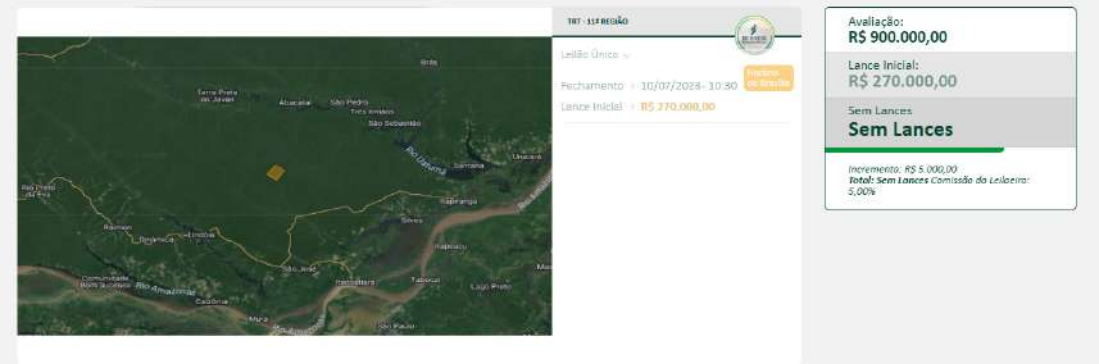
Area a venda Amazonas Urucará Frente Rio

30.4 ha sem benfeitorias

(16)99261-0585

Sitio rente ao Rio 30.4 ha. Area frente para o Rio Urucará AM. 30.4 hectares. Documentado. Sem benfeitorias. R$300.000,00. CONTATO: (16)99261-0585.
Valor Unitário: R$/hectare = 10.000,00.

Dado 3:

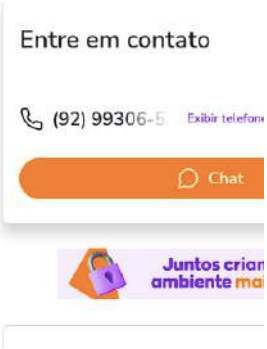


3.000 hectares, **matrícula 567.** PROPRIETÁRIO: INSTITUTO AMAZÔNIA**.** R$ 900.000,00 (novecentos mil reais)Valor Unitário: R$/hectare = 30000

Dado 4:

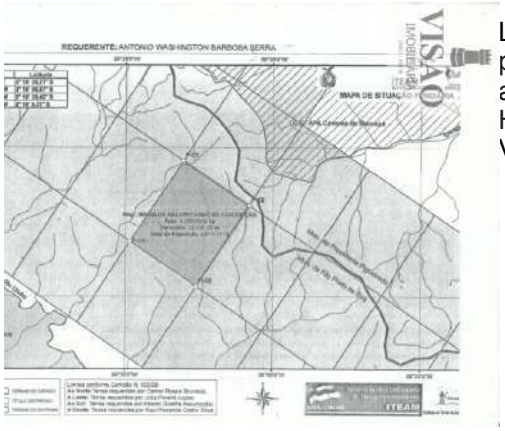
3.000 hectares, R$ 500.000,00 com valor Unitário: R$/hectare = 167,00 reais

Dado 5:



Vendo terreno na estrada do canela fundo com igarapé do laguinho. Em Itapiranga-AM. Na beira da rodovia AM 363. A 15 min da cidade. medindo 1100 de frente com 400 lado direito e 800 lado esquerdo. Fundo no igarapé do laguinho. Entrar em contato 92 992661760.
Valor Unitário: R$/Ha = 2.500,00

Dado 6:



Lote de terras no Rio Urubu que em parte do ano é navegavel e proximo tambem ás vicinais ZF-07 e ZF-08 que por sua vez apresentam-se em boas condições de tráfego. 3.000,00 HECTARES total. Com c'redito de carbono potencial aprovado.
Valor Unitário: R$/Ha = 1000,00. CONTATO. (92) 99301-6211

Dado 7:

Vendo terreno com 47ha para sítio na Rodovia Am 010 km 169. Código do anúncio: 5598 medindo 470.000m2 NA AM-010 KM 169. contato direto com a natureza! Fundos com o igarapé do Pereuá lazer e tranquilidade garantidos. Documentação 100% legalizada Título definitivo. Valor: R$ 300.000,00. Valor Unitário:
R$/Ha = 6.382,00.

Dado 8:

Esse Imóvel é um terreno 20,000,000 m² disponível à venda, no Município de Silves-AM. Você pode comprar este terreno por um preço base de R$380.000. Valor Unitário: R$/Ha =190,00

Oferta Site: Faz W. Código: U1921317

Dado 9:

Esse Imóvel é um terreno 1000 hectares disponível à venda, no Município de Silves-AM. Você pode comprar este terreno por um preço base de R$190.000. Valor Unitário: R$/Ha =190,00. Site FazW. código U1779426

Dado 10:

Esse Imóvel é um terreno 1000 hectares disponível à venda, no Município de Silves-AM. Você pode comprar este terreno por um preço base de R$190.000. Valor Unitário: R$/Ha =190,00. Site FazW. código U1779426

Dado 11:

Lote terreno 1000 hectares, todo na mata fechada virgem. Local de bom acesso. disponível à venda, no Município de Silves-AM. Valot total da terra com preço base de R$866.000,00. Valor Unitário:R$/Ha =866,00. Site FazW. código U1144318

Dado 12:

Lote terreno 3000 hectares, todo na mata fechada virgem. Local de bom acesso. disponível à venda, no Município de Silves-AM. Valor total da terra com preço base de R$ 1.880.000,00. Valor Unitário:R$/Ha =, 626,00. Site FazW. códigoU1917964

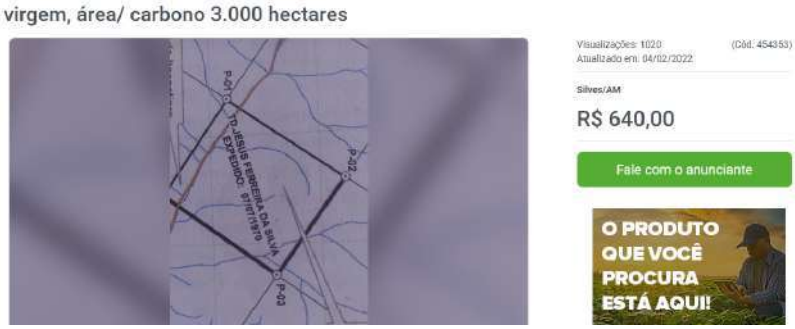
Dado 13:

FAZENDA EM SILVES -Amazonas 6000 hectares com acesso via estrada de chão a 17km da AM-363, a 70km de Itapiranga, terra 100% primária. são 2 matrículas, registro em cartório, geo sigef ccir, itr, car, título definitivo Valor R$ 1.400.000,00 somente a área toda, Contato(92)98150-2412 / 99105-6464 .Valor Unitário:R$/Ha =, 240,00

Dado 14:

FAZENDA com 3000 hectares , LOTE 29 em Silves-AM. título definitivo e matricula ja regularizada. Valor R$ 1.700.000,00. Valor Unitário:R$/Ha = 567,00. Anúncio na OLX código 832015

Dado 15:



Terreno para qualquer atividade, área que pode servir para compensação de carbono como para qualquer outra atividade, terreno virgem, com área de 3.000 hectares, com titulo definitivo, Registro de imóveis, cadeia dominial, ônus reais e reipersecutória, e CAR !! Valor Unitário:R$/Ha = 640,00

Dado 16:

Terreno para qualquer atividad. Terrenos na estrada am 363 silves/itapiranga" 230.000m² Silves, AM.na estrada AM 363, km 61 e 62. 1° Lote - margem direita km 61, mede (367x1000m), com área aprox de 36,67ha. Valor R$ 25.000 2° Lote - margem esquerda km 62, mede (230x1000m), com área aprox. de 21,64 ha. Valor R$ 20.000 contato 92 .92) 99480-7730 ... Valor Unitário:R$/Ha = 776,000 (área total 58 hectares).

Dado 17:

Vendo 600 Hectares De Mata Fechada Em Silves!!! Terra Documentada; Próxima Ao Rio Urubu; Ideal Para Área De Compensação Ecológica; Totalmente Preservada!!! Aceitamos Propostas E Permuta!! **Visão Imobiliária.**
VAlor Unitário:R$/Ha = 667,000 .

Dado 18:

Localização Privilegiada: Apenas 110 Km De Manaus, No Município De Presidente Figueiredo/Am Via Estrada. Área Total: Fazenda Cristo Rei Ii: 1.994,96 Hectares Fazenda Cristo Rei Iii: 3.030,98 Hectares Total: 5.025,94 Hectares Potencial Para Créditos De Carbono Estudo Já Realizado E Aprovado. Retorno Previsto Para O Primeiro Semestre De 2026. Contato: (13) 99130-0338. VAlor Unitário:R$/Ha = 667,000 .

Dado 19:

Lote De Terras Com Mata Bruta Em Presidente Figueredo-Am, Na Região Da Estrada De Balbina. Valorizada Por Acesso Por Asfalto E Depois Por Ramal E Regiao De Turismo. VAlor Unitário:R$/Ha = 2.500,00.
CONTATO: MARCELO GOMES (66) 999-041525

Dado 20:

Fazenda com 3000 hectares em Rio Preto da Eva/AM

Lote De Terras Com Mata Bruta Em Presidente Figueredo-Am, Na Região Da Estrada De Balbina. Acesso Ruim Pois Nao Tem Ramal. VAlor Unitário:R$/Ha = 2.500,00.
CONTATO: Alecssandro Tunu Fiomeno (corretor): Valor Unitário:R$/Ha = 600,00.

Dado 21:

Fazenda com 3000 hectares em Rio Preto da Eva no Amazonas, ler a

Lote 99 perto do Rio urubu. Sem acesso por estrada. mais 18 km da estrada de chao mais proxima, Mata fechada virgem, sem acesso terrestre, sem nenhuma benfeitoria, excelente pra garantia de Banco, Credito de Carbono. Valor Unitário:R$/Ha = 280,00. CONTATO: Alecssandro Tunu Fiomeno (corretor):

Dado 22:

Sitio Margem Direita Da Rodovia Am-010, Km 117, A Apenas 37 Km Do Município De Rio Preto Da Eva. Com 54,799 Ha. Possui Documentação Atualizada Junto Ao Cartório De Registro De Imóveis E Ao Sigef/Incra, Garantindo Segurança Jurídica Na Negociação. VAlor Unitário:R$/Ha = 2700,00. Contato: Sirlane Rocha - Corretora De Imóveis 9 9 1 9 9 8 1 2 5 - Creci 7062

Dado 23:

Trata-Se De Um Terreno Situado A Margem Direita Do Rio Preto Da Eva, No Municipio De Rio Preto Da Eva. Gleba Distrito Agropecuario Com 17.212.200M² De Terras, Acesso Fluvial Avaliado Em R$ 1.000.000,00. Valor Unitário:R$/Ha =580,00/De Atendimento (92) 98401-8244

Dado 24:

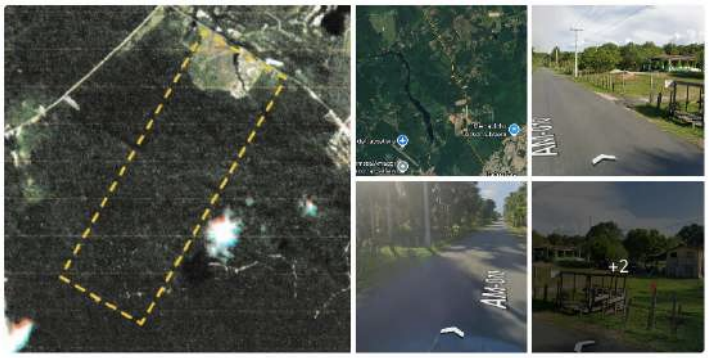
Fazenda Em Rio Preto Da Eva Amazonas Documentada. Lado Esquerdo Da Margem Do Rio Urubu. Pela Rodovia Am 010 À 107 Km Da Cidade De Manaus - Am. Área Com 1.500.674Ha. Valor Unitário: R$/Ha = 1.260,00. Anunciado Em Https://Www.Chavesnamao.Com.Br/.

Dado 25:

VENDO TERRENO AM 010 - km 201 - 500 X 1000metros

Terreno Na Pista Da Am 010 Km 201, Itacoatiara-Am. 500 Mt Frente X 1.000Mt De Fundo. Área Total 500.000Mt2. Todo Documentado - Com Título Definitivo. Tem Igarapé Com Bom Volume De Água Que Desce Dentro Do Terreno - Excelente Para Projeto De Piscicultura) Valor R$ 90.000,00 - Por 75.000,00 Contato 92993342086 Marcello Benevides. Valor Unitário R$/Ha = 1500,00.

Dado 26:



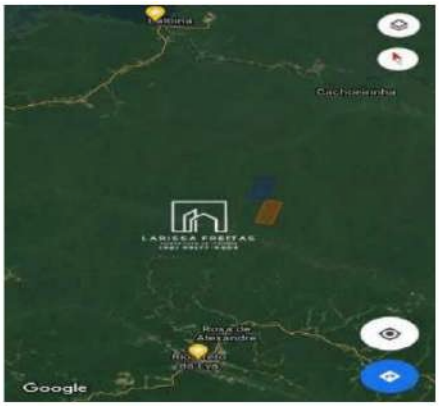
Terrenos, 300 Hectares Áreas, Itacoatiara Amazonas

Áreas, Terrenos 300 Hectares. Beira Da Am 010 Perto De Itacoatiara-Am Localizado Na Estrada PróximoA I Tacoatiara, 300Ha, Sendo De Frente 1000X3000 Fundo Área De Jazidas, Britas, -Imóvel Rural: C/R -Município: Itacoatiara - Am -Área Total: 300 Hectares - Documentado Reg. E -Escriturado. Essa Área R$ 650.000Mil/ Valor Unitário R$/Ha = 2.100,00. Contato: 92) 99181-6543

Dado 27:

Município De Itacoatiara. Área Grande, Gleba Com Anúncio No Mf Rural Código (Cód. 809338). Todo Na Mata. Imóvel Documentado Com 35.648,09 Ha. Valor Unitário: 702,00 R$/Ha

Dado 28:



Município De Rio Preto Da Eva. Imóvel Na Mata, Com 3 Mil Hectares. Perto Do Rio Urubu. R$ 500/Ha Benfeitoria: Não Fonte Informação: Larissa Freitas (92) 99177-6305 E 92991776305

Dado 29:

Imóvel Na Mata, Com 3 Mil Hectares. Acesso Pela Estrada Para Balbina. Benfeitoria: Nâo Valor Unitário: R$: 1.000,00 /Ha Fonte Informação: Anúncio No Site Da Mfrural:Codigo Anuncio Cód. 294180)

Dado 30:

Terreno de 3.000 hectares toda regularizada com titulo definitivo, registro de imóveis, **Valor R$640/ ha.** Fonte Informação: Oferta no site MFRural: Código (Cód. 449912) Benfeitoria: Nâo

Dado 31:

terreno de 3.000 hectares na tríplice fronteira entre Presidente Figueiredo, Rio Preto da Eva e Silves **Valor R$ 516,00/ha**. Fonte Informação: Imobiliária Casa Norte (92) 3232-6199 Benfetoria: Não.

ANEXO 04 –

Tratamento Estatístico da amostra - Inferência.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Data de referência:

domingo, 14 de setembro de 2025

Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	23

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9543423 / 0,9543423
Coeficiente de determinação:	0,9107691
Fisher - Snedecor:	102,07
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	69%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	86%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	95%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,35%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8455011,619	2	4227505,810	102,069
Não Explicada	828363,472	20	41418,174	
Total	9283375,092	22		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor R$/ha = +996,7586005 +105441,911 / Área (HA -744,0480161 / Localização

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área (HA	1/x	11,36	0,01
Localização	1/x	-4,91	0,01
Valor R$/ha	y	9,24	0,01

Correlações Parciais:

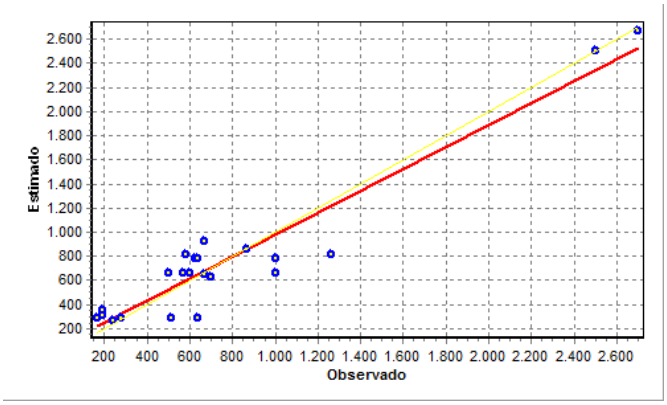
Correlações parciais para Área (HA	Isoladas	Influência
Localização	-0,30	0,62
Valor R$/ha	0,90	0,93
Correlações parciais para Localização	**Isoladas**	**Influência**
Valor R$/ha	-0,58	0,74

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

17 PONTOS

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



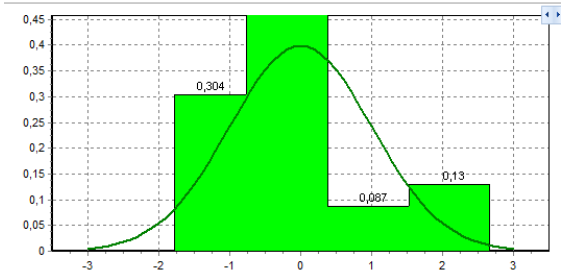
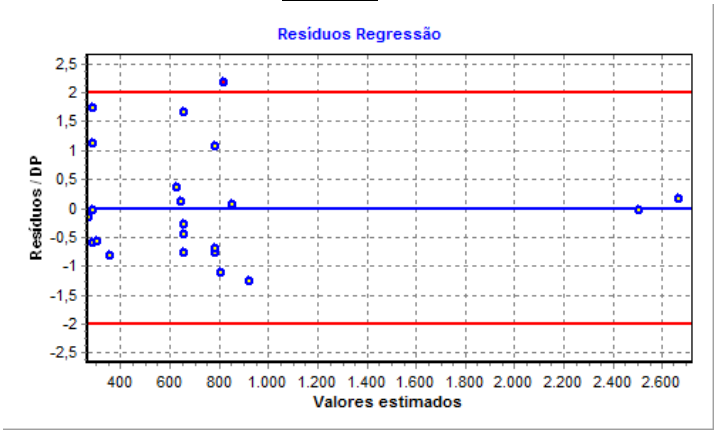
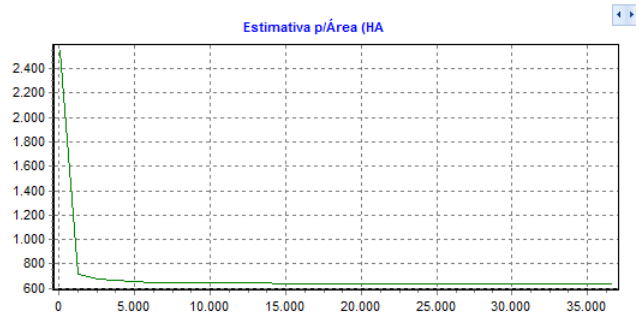
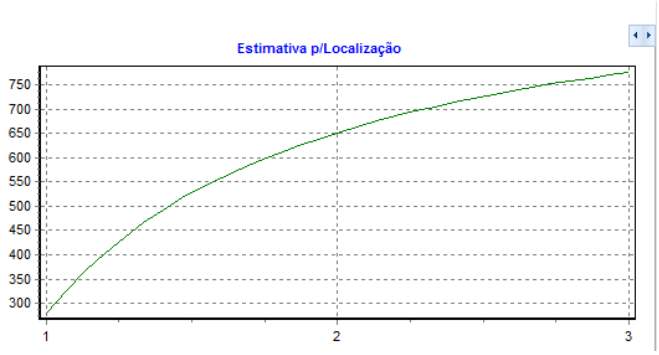


Gráfico de resíduos - Regressão Linear







RESIDUOS

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
4	166,67	287,86	-121,19	-72,71%	-0,60
5	2.500,00	2.506,11	-6,11	-0,24%	-0,03
6	1.000,00	659,88	340,12	34,01%	1,67
8	190,00	305,43	-115,43	-60,75%	-0,57
9	190,00	358,15	-168,15	-88,50%	-0,83
10	190,00	358,15	-168,15	-88,50%	-0,83
11	866,00	854,18	11,82	1,36%	0,06
12	626,00	783,89	-157,89	-25,22%	-0,78
13	240,00	270,28	-30,28	-12,62%	-0,15
14	567,00	659,88	-92,88	-16,38%	-0,46
15	640,00	783,89	-143,89	-22,48%	-0,71
17	667,00	924,48	-257,48	-38,60%	-1,27
18	667,00	645,72	21,28	3,19%	0,10
20	600,00	659,88	-59,88	-9,98%	-0,29
21	280,00	287,86	-7,86	-2,81%	-0,04
22	2.700,00	2.665,87	34,13	1,26%	0,17
23	580,00	810,01	-230,01	-39,66%	-1,13
24	1.260,00	819,04	440,96	35,00%	2,17
27	702,00	627,61	74,39	10,60%	0,37
28	500,00	659,88	-159,88	-31,98%	-0,79
29	1.000,00	783,89	216,11	21,61%	1,06
30	640,00	287,86	352,14	55,02%	1,73
31	516,00	287,86	228,14	44,21%	1,12

ANEXO 05 - CAR, ITR e CCIR do Imóvel

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

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

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 9.612.980-8
Nome do Imóvel: LOTE 68

Município: ITAPIRANGA **UF: AM**
Área total (em hectares): 3.000,0

Contribuinte: MARCOS PAULO MOREIRA
CPF: 177.128.358-02

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 13:14:18 do dia 15/03/2022 <hora e data de Brasília>.
Válida até 11/09/2022.
Código de controle da certidão: **D460.84FF.EDFD.E3E5**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

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

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL		
951.145.713.317-8	LOTE 68		
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO	ÁREA CERTIFICADA[7]
3.000,0000	Não Classificada	25/02/2022	0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL	UF
MARGEM DIREITA RIO UATUMÃ TD GEA		ITAPIRANGA	AM

MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
0,0000	0,00	80,0000	37,5000	4,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
AM/SILVES	06/10/2020	4804	808	R-1	2-D	3.000,0000

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
3.000,0000	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
MARCOS PAULO MOREIRA	177.128.358-02
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
177.128.358-02	MARCOS PAULO MOREIRA	Proprietario Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO CCIR	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR	
07/02/2022	44607049229	25/02/2022	**DATA DE VENCIMENTO: 09/03/2022**

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
0,00	111,83	111,83	0,00	0,00	111,83

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO – UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP – FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

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

Número de Autenticidade
09700.20920.10393.04506

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: AM-1302009-06E4.02D2.E491.4A86.92F9.EB73.4E00.24D5	Data de Cadastro: 11/02/2022 22:52:51

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: LOTE 68		
Município: Itapiranga		UF: Amazonas
Coordenadas Geográficas do Centroide do Imóvel Rural:	Latitude: 02°26'18,96" S	Longitude: 58°47'34,1" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 2.916,6101		Módulos Fiscais: 36,4576
Código do Protocolo: AM-1302009-CEC3.26F3.B28C.4554.B352.6BAD.1708.0737		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também nãodispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: AM-1302009-06E4.02D2.E491.4A86.92F9.EB73.4E00.24D5	Data de Cadastro: 11/02/2022 22:52:51

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [2916.1243 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [2.916,6101 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 142.657.612-91	Nome: UNBERTO DE SOUZA SIQUEIRA

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: AM-1302009-06E4.02D2.E491.4A86.92F9.EB73.4E00.24D5	Data de Cadastro: 11/02/2022 22:52:51

Imóvel		**Imóvel**	
Área Total do Imóvel	2.916,6101	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	2.916,6101	**Reserva Legal**	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	2.916,6101
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

ANEXO 06 - Anotação da Responsabilidade Técnica - ART/CREA.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-AM

ART OBRA OU SERVIÇO
Nº AM20250550056

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Amazonas

INICIAL

1. Responsável Técnico

JURIMAR COLLARES IPIRANGA

Título profissional: **ENGENHEIRO FLORESTAL**

RNP: **0403331919**
Registro: **0403331919AM**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MARCOS PEREIRA MOREIRA (MARCOS PEREIRA MOREIRA)** CPF/CNPJ: **177.128.358-02**
AVENIDA PROF. FREDERICO VEIGA HERMAN JR Nº: **199**
Complemento: **AP 32-B** Bairro: **ALTO DE PINHEIROS**
Cidade: **S PAULO** UF: **SP** CEP: **01311200**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
Valor: **R$ 2.500,00** Tipo de contratante: **Pessoa Física**
Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RAMAL ZONA RURAL Nº: **s/n**
Complemento: **LOTE 68: IMóVEL RURAL, ZONA RURAL, ITAPIRANGA-AM** Bairro: **ZONA RURAL**
Cidade: **ITAPIRANGA** UF: **AM** CEP: **69120000**
Data de Início: **01/09/2025** Previsão de término: **12/09/2025** Coordenadas Geográficas: **-24.367568, -58.972855**
Finalidade: **Rural** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **MARCOS PEREIRA MOREIRA (MARCOS PEREIRA MOREIRA)** CPF/CNPJ: **177.128.358-02**

4. Atividade Técnica

1 - Assessoria	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > GEODÉSIA > GEORREFERENCIAMENTO > DE GEORREFERENCIAMENTO > #TOS_34.6.1.2 - RURAL	2.916,1234	ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de mercado de um lote de terras (LOTE 68), matricula 520, Itapiranga-AM, com área de 2916.1234 ha. Método Comparativo de dados de mercado: Inferência estatística. Modelo matemático. Programa Sisdea. Método Oficial da NBR 14653-3. ANBT.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-AM, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

7. Entidade de Classe

IBAPE/AM - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Amazonas

gov.br Documento assinado digitalmente
JURIMAR COLLARES IPIRANGA
Data: 13/09/2025 19:52:55-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Manaus, 13 de setembro de 2025
Local data

JURIMAR COLLARES IPIRANGA - CPF: 342.569.112-00

MARCOS PEREIRA MOREIRA (MARCOS PEREIRA MOREIRA) - CPF: 177.128.358-02

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

O profissional declara serem verdadeiras as informações aqui prestadas, sobre as quais assume todas as responsabilidades, sob pena de incorrer nas sanções previstas no art. 299 do Código Penal Brasileiro e no art. 10º do Código de Ética Profissional instituído pela Resolução 1002/02 das Condutas Vedadas.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 103,03** Registrada em: **12/09/2025** Valor pago: **R$ 103,03** Nosso Número: **8306852102**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://publico.crea-am.org.br/, com a chave: d8CZA
Impresso em: 13/09/2025 às 18:43:23 por: , ip: 191.189.18.174