

PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

JUNHO/2025

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

1

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.****-04 em 07/04/2026 07:52:32
Número do documento: 25062522442325100000184828910
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062522442325100000184828910>
Assinado eletronicamente por: HENRIQUE FAGUNDES MARQUES - 25/06/2025 22:44:23

PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA DE TERRAS / RURAL

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

2

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 07/04/2026 07:52:32
Número do documento: 25062522442325100000184828910
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062522442325100000184828910>
Assinado eletronicamente por: HENRIQUE FAGUNDES MARQUES - 25/06/2025 22:44:23

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	5
3. CARACTERÍSTICAS DA AVALIAÇÃO	6
4. DADOS DO IMÓVEL OBJETO	7
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
6. FUNDAMENTAÇÃO	10
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO/ CONCLUSÃO	11
8. ANEXOS	13
8.1 MATRICULA ATUALIZADA	14
8.2 APF	42
8.3 CAR	44
8.4 CCIR	46
8.5 ITR	49
8.6 MEMORIAL DESCRITIVO	51
8.7 COMPARATIVOS DE MERCADO	60
8.8 FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO	61
8.9 MAPA DO IMÓVEL AVALIADO	69
9 CERTIFICADO DE TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS	70

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

3

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 07/04/2026 07:52:32
Número do documento: 25062522442325100000184828910
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062522442325100000184828910>
Assinado eletronicamente por: HENRIQUE FAGUNDES MARQUES - 25/06/2025 22:44:23

1. INTRODUÇÃO

A Zandoná Imóveis LTDA (Zandoná Imóveis), neste ato representado por seu corretor e socio proprietário Sr. ENIO AURELIO ZANDONÁ, brasileiro, casado, corretor de imóveis registrado no CRECI/MT 4615, portador do CPF 441.106.500-20 e RG 1035875812 SSP/RS, com sede na Av. Júlio José de Campos, nº 82, Centro, no município de Água Boa, Mato Grosso, foi contratado para determinar o Valor Mercadológico do Imóvel rural, no município de Água Boa - MT, denominado "FAZENDA BURITIZAL", na região denominada Banco Safra, com superfície total de 1.970,5884 hectares (um mil novecentos e setenta hectares, cinquenta e oito ares e oitenta e quatro centiares) em seu estado atual, conforme matrícula sob. Número 11.386 do Serviço Registral de Imóveis de Água Boa – MT, emitida em 20/06/2025, fornecida pelo solicitante deste.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1/2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros, conforme pesquisa e entrevistas verbais, bem como o conhecimento técnico e experiência de mercado do corretor e avaliador Enio Aurelio Zandoná, que assina este laudo.

Enio Aurelio Zandoná
Enio Aurelio Zandoná
Corretor de Imóveis – Nível Técnico (CRECI/MT 4615)

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)



2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, tendo em vista a sua natureza e a disponibilidade de dados, a opção escolhida foi a utilização do "MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO", que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde ofertas e vendas semelhantes num raio de 150 km e do mesmo segmento na região do imóvel ou em outras regiões que são significativamente selecionadas como orientação. Ainda, para a realização do presente Laudo foi adotado os métodos definidos pelas ABNT NBR 14653-1/01 e ABNT NBR 14653-3, os quais consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços de avaliação de imóveis rurais e levando em consideração a opinião e experiência mercadológica do corretor, determinando assim o valor.

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

5

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 07/04/2026 07:52:32
Número do documento: 25062522442325100000184828910
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062522442325100000184828910>
Assinado eletronicamente por: HENRIQUE FAGUNDES MARQUES - 25/06/2025 22:44:23

3. CARACTERÍSTICAS DA AVALIAÇÃO

DATA:	25 de junho de 2025
SOLICITANTE:	Ismael David de Rezende CPF: 045.795.261-04
PROPRIETÁRIO:	Ismael David de Rezende CPF: 045.795.261-04
OBJETO:	Área de terras, situada neste Município e Comarca de Água Boa – MT, zona rural, “FAZENDA BURITIZAL” na região conhecida como Banco Safra, com superfície total de 1.970,5884 hectares (um mil novecentos e setenta hectares, cinquenta e oito ares e oitenta e quatro centiares) conforme matrícula sob. Número 11.386 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Água Boa – MT.
FINALIDADE:	Determinar o valor mercadológico atualizado do Imóvel objeto deste laudo, tendo por referência à Matrícula Número 11.386 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Água Boa – MT, fornecida pelo solicitante deste, onde o teor da matrícula fica a cargo da parte interessada neste em realizar as devidas conferências necessárias para sua utilização.

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

6

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***-04 em 07/04/2026 07:52:32
Número do documento: 25062522442325100000184828910
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062522442325100000184828910>
Assinado eletronicamente por: HENRIQUE FAGUNDES MARQUES - 25/06/2025 22:44:23

4. DADOS DO IMÓVEL OBJETO

MATRÍCULA: Número 11.386 do cartório de 1º ofício de Água Boa - MT.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, situado no Município de Água Boa - MT, zona rural, na região conhecida como Banco safra.

Roteiro de acesso ao imóvel: saindo de Água Boa – MT, pela rodovia MT 240, sentido bar da Dinorá, banco safra, percorrer até acabar o asfalto e continue pela estrada de terra principal por mais aproximadamente 77 km onde você passara por 5 entroncamentos, o 2º e 5º vire a direita e os demais a esquerda, a área avaliada faz divisa com a Fazenda Ype Amarelo, onde para ter acesso a ela você passa pela sede da mesma, e percorre a estrada principal dela até passar o corgo onde iniciara a área avaliada

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS: Área com um total de 1.970,5884 hectres, hoje sendo utilizada para plantio agrícola aproximado de 1.130 hectares hoje com gergelim em boa parte, e mais aproximadamente 200 hectares com seringas já produzindo borracha, sendo um total de 634,1133 hectares de reserva e APP.

Na área em seringa contem 4 casas de alvenaria (placas de concreto), um alojamento e um deposito de defensivos, cada casa contendo 2 quartos, sala cozinha e 1 banheiro.

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

7

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Na sede principal, possui um barracão em estrutura metálica de 800,00m² sem piso interno, mais barracão em estrutura metálica de 640,00m² com piso acimentado, alojamento com 6 quartos e três banheiros, cantina, cozinha, banheiro, despensa e lavanderia, mais uma residência para funcionários com 4 quartos 2 banheiros e sala.

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO
DAS BENFEITORIAS
EXISTENTES NO IMÓVEL:**

Conforme visita até o imóvel, constatamos que o mesmo, está em atividade agrícola possuindo produção de seringa e com gergelim plantando na maioria da área consolidada, casa e barracões em estado bom para regular de conservação, possuindo alguma rachaduras e alguns reparos a fazer.

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

8

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 07/04/2026 07:52:32
Número do documento: 25062522442325100000184828910
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062522442325100000184828910>
Assinado eletronicamente por: HENRIQUE FAGUNDES MARQUES - 25/06/2025 22:44:23

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Frente aos dados avaliados e medidos para tal avaliação, o imóvel está em localização regular, uma, ficando a aproximadamente 70 km de armazéns para revenda dos grãos, onde favorece o seu valor de mercado. Fator que afeta diretamente a situação atual de liquidez. Contudo, para que seja a venda facilitada, o imóvel deve ter suas ofertas direcionadas a agricultores, pecuárias e investidores com potencial econômico financeiro de investimento de alto. Atualmente o mercado é **desvalorizante**, devido à instabilidade política e econômica, como também a perda de lavouras na região, que afetou vários agricultores, onde vem diminuído o comércio de imóveis urbanos e rurais depreciando assim o seu valor, fator este que está gerando instabilidade nas negociações destas regiões específicas.

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

9

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 07/04/2026 07:52:32
Número do documento: 25062522442325100000184828910
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062522442325100000184828910>
Assinado eletronicamente por: HENRIQUE FAGUNDES MARQUES - 25/06/2025 22:44:23

6. FUNDAMENTAÇÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14.653-1 e 2 /2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

10

ZapSign 71502560-105a-4ec9-ba4a-5c231c2757fd. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***.***-04 em 07/04/2026 07:52:32
Número do documento: 25062522442325100000184828910
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25062522442325100000184828910>
Assinado eletronicamente por: HENRIQUE FAGUNDES MARQUES - 25/06/2025 22:44:23

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO/ CONCLUSÃO

Após avaliação do imóvel, objeto deste Parecer Técnico, localizado no Município de Água Boa-MT, Estado de Mato Grosso, "FAZENDA BURITIZAL", com superfície total de 1.970,5884 hectares (um mil novecentos e setenta hectares, cinquenta e oito ares e oitenta e quatro centiares) conforme matrícula sob. Número 11.386 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Água Boa – MT, em seu estado atual, relata-se que esta é uma avaliação mercadológica de perímetro rural que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário da localidade do imóvel, considerando imóveis com características semelhantes na extensão de 150 km (cento e cinquenta quilômetros) dos arredores do objeto de avaliação.

A vistoria realizada junto ao imóvel avaliado, a qual se deu em visita onde o corretor e avaliador Enio Aurélio Zandoná, levou em consideração as características do imóvel.

Por fim, comparando com os demais imóveis, todos próximo ao objeto desta avaliação que contribuíram para a formação dos valores aqui expressos, a Zandoná Imóveis, representada por seu Corretor Enio Aurelio Zandoná, **conclui** neste momento que o imóvel objeto desta avaliação tem seu valor de mercado:

Considera-se como seu valor máximo em **R\$ 88.650.000,00 (oitenta e oito milhões seiscentos e cinquenta mil reais)**.

Tendo assim seu valor forçado de venda (30% abaixo do máximo) para uma possível venda mais rápida **R\$ 62.055.000,00 (sessenta e dois milhões e cinquenta e cinco mil reais)**.

Contudo conclui-se o seu valor médio apurado para venda em **R\$ 75.352.500,00 (setenta e cinco milhões trezentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais)**.

Zandoná Imóveis LTDA

Enio Aurelio Zandoná

Assinado digitalmente via ZapSign por
Enio Aurelio Zandoná
CPF: 441.106.500-20
Data 25/06/2025 19:52:12.945 (UTC-0300)

11

