

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª COMARCA DE VILA RICA -
ESTADO DE MATO GROSSO

DARCIONI DA SILVA GASPARETO, brasileiro, RG nº 4594414 DGPC/GO, inscrito no CPF sob o nº 007.595.331-56, corretor de imóveis devidamente registrado no CRECI-MT sob o nº 12742, e CNAI 37103, perito nomeado por V. Exa. nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, que **AIG SEGUROS BRASIL S.A., CTVA PROTECAO DE CULTIVOS LTDA.** move contra **W S EXPORTACAO E IMPORTACAO DE CEREAIS LTDA, JORGE RENATO DOS SANTOS, NELCI JARCEWSKI DOS SANTOS**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Por oportuno, serve o presente para agradecer à nomeação colocando-me a inteira disposição de V. Excia. para quaisquer esclarecimentos futuros, ou o que se fizer necessário.

PROCESSO Nº:	1000520-70.2024.8.11.0049
REQUERENTE:	AIG SEGUROS BRASIL S.A. CTVA PROTECAO DE CULTIVOS LTDA
REQUERIDO:	W S EXPORTACAO E IMPORTACAO DE CEREAIS LTDA JORGE RENATO DOS SANTOS NELCI JARCEWSKI DOS SANTOS
LOCALIDADE:	FAZENDA SANTA CLARA
CIDADE:	VILA RICA – MT
DATA BASE:	DEZEMBRO/2024



- Sumario Executivo –

Solicitante: AIG SEGUROS BRASIL S.A

Objeto: Avaliação matrícula 6.353

Município: Vila Rica - MT

Localização: 9° 45.140'S - 52° 9.426'O (Porteira Principal)

Área total: 2.276,4160 (dois mil duzentos e setenta e seis hectares quarenta e um ares e sessenta)

Matrícula: 6.353 – CRI de Vila Rica - MT

Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Data base: 12/2024

Valores de Terras: Valor das R\$ 19.204.218,00 (Dezenove milhões duzentos e quatro mil duzentos e dezoito reais)

Avaliação: Benfeitorias: R\$ 188.642,50 (Cento e oitenta e oito mil seiscentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

Valor Total: R\$ 19.392.860,50 (Dezenove milhões trezentos e noventa e dois mil oitocentos e sessenta reais e cinquenta centavos)

Observações: O escopo deste trabalho são as terras e as benfeitorias, não sendo valorados os ativos biológicos, como florestas e culturas e outros.

Grau de fundamentação: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653:1 e NBR 14653:3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Grau de Precisão: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653:1 e NBR 14653:3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Localização do Imóvel (polígono da matrícula 6.353)



INDICE

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	1
1.1 CONCEITO DE VALOR	1
1.2 CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES	2
2 IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIDADE DO IMÓVEL	3
3 METODOLOGIA E CRITERIOS DE AVALIAÇÃO	6
3.1 METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	6
4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
4.1 REALIZAÇÃO DE VISTORIA NA PROPRIEDADE	8
4.2 CADEIA DOMINIAL	9
4.3 DISCRIMINAÇÃO DA ÁREA	9
4.4 RECURSOS HÍDRICOS	12
4.5 ÁREA ÚTIL	13
4.6 CONFRONTANTES	14
4.7 TOPOGRAFIA	14
4.8 TIPO DE SOLO	15
4.9 ACESSO AO IMÓVEL	16
4.9.1 DISTÂNCIA IMÓVEL X CIDADES PROXIMAS	16
4.9.2 DISTÂNCIA IMÓVEL X VIAS PAVIMENTADAS (ASFALTADA)	18
4.10 LOCALIZAÇÃO ÁREA INDIGENA KAPÔT NHINORE	19
4.11 CONFRONTAÇÕES KAPÔT NHINORE X IMÓVEL	20
4.12 BENFEITORIAS	24
4.13 OUTRAS INFORMAÇÕES	25
4.13.1 SEMA	25
4.13.2 SICAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL	26
4.13.3 RECEITA FEDERAL	28
4.13.4 APF AUTORIZAÇÃO PROVISORIA DE FUNCIONAMENTO	29
4.14 OUTRAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	29
5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	33
5.1 DIAGNOSTICO DE MERCADO	33
5.2 AMOSTRAS	33
5.3 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	36
5.4 AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS	27
5.4.1 METODO ROSS HEINDECK	40
5.4.1.1 CERCA DE MADEIRA NOVA	41
5.4.1.2 CERCA DE MADEIRA NOVA	41
5.5 GRAU DE PRECISÃO	42
5.6 HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES	46
5.7 CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VTI)	49
5.7.1 VALOR POR HECTARE	50
5.8 VENDA FORÇADA	50
6 CONCLUSÃO	51
RESPOSTA AOS QUESITOS	53
REFERENCIAS	56



ANEXO I	57
ANEXO II	65
ANEXO III	82
ANEXO IV	87
ANEXO V	92
ANEXO VI	96
ANEXO VII	99
ANEXO VIII	103
ANEXO IX	107
ANEXO X	109
ANEXO XI	111
ANEXO XII	115
ANEXO XIII	117
ANEXO XIV	119
ANEXO XV	121
ANEXO XVI	122
ANEXO XVII	124
ANEXO XVIII	129
ANEXO XIX	135
ANEXO XX	139
ANEXO XXI	144



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores.

A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

Desde a publicação da lei 6.530/1978 o Corretor de Imóveis pode emitir a sua opinião quanto ao valor de um determinado imóvel, com vistas à sua comercialização.

Com a edição da Resolução nº 957/2006 e do Ato Normativo nº 001/2008, o COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis estabeleceu o conteúdo mínimo de um parecer eminentemente técnico, elaborado por profissional habilitado, através do qual o Perito Avaliador apresenta uma análise de mercado, com base em critérios técnicos, com vista à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Portanto, o Laudo técnico reflete a opinião do profissional habilitado em relação ao valor de um determinado imóvel, utilizando, além da experiência do corretor, uma série de critérios técnicos para determinar, de forma mais precisa, o valor de comercialização de um imóvel.

1.1 Conceito de valor

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referenciada avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde, no seu item 3.44, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”



Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informaçõesuficiente, de maneira prudente e sem coação.”

1.2 Condições e limitações

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ Esta avaliação não tem por finalidade determinar o valor de mercado em uso, dos bens móveis e equipamentos. Os valores determinados nesta avaliação não consideram os equipamentos instalados e integrados no processo.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.



► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

2. IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIDADE DO IMÓVEL

Vila Rica é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Localiza-se a uma latitude 10°00'42" sul e a uma longitude 51°06'59" oeste, estando a uma altitude de 280 metros. Sua população estimada em 2022 era de 19.888 habitantes.

A principal fonte de renda do município é a pecuária, o município atualmente é a 5° maior cidade em rebanho bovino do estado e a 17° maior do país. Destaca-se por ser umas das localidades do Baixo Araguaia que mais cresceu nos últimos anos.

Os primeiros habitantes de Vila Rica vieram de Minas Gerais (daí o nome de Vila Rica) seguidos por colonos de Goiás, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul e em proporção menor de outros estados e países.

Vila Rica possui uma área de 7,543,76 km².



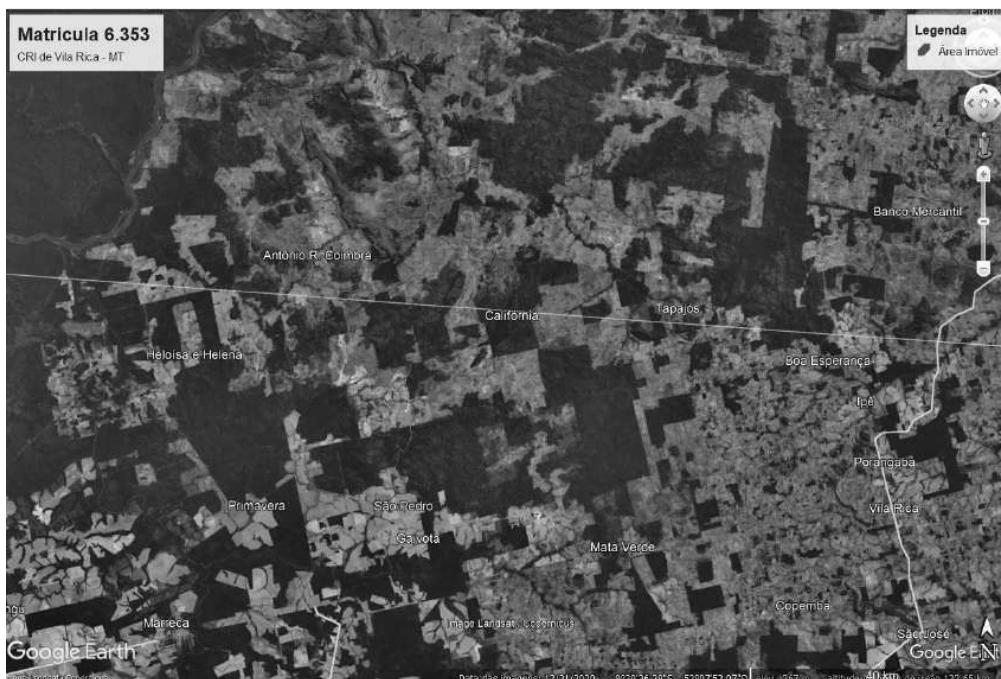
Localização do Estado do Mato Grosso



Localização do Município de Vila Rica - MT



Vila Rica localiza-se ao nordeste do Mato Grosso, na triplice fronteira com os estados do Pará e do Tocantins. A cidade foi fundada em 1978 pelo Sr. Rubens Rezende Peres e pelo Sr. Alair Álvares Fernandes, que vieram para a região com a Colonizadora Vila Rica. Os fundadores, como proprietários de uma grande área de terras, resolveram edificar no local vários assentamentos de pequenos colonos, assim sendo, dividiu-se a terra em pequenas propriedades e as colocou à venda juntamente com o INCRA e Banco do Brasil, em sistema de colonização, e em decorrência de qualidade e fertilidade do solo, o negócio teve grande aceitação. A cidade começou então a ser erguida nas terras cedidas pelo Sr. Alair, em sua fazenda Porangaba.



Localização do Imóvel (vista geral) – cor Vermelho

COMPETÊNCIAS E NORMATIVAS

Lei 6.530/78 Art. 1º - O exercício da profissão de corretor de imóveis, no território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.

Este parecer técnico de avaliação mercadológica foi elaborado com o disposto no art. 3º. Da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), assim redigido:

*Art. 3º - Compete ao
CORRETOR DE IMÓVEIS exercer a intermediação
na compra, venda, permuta e locação de*

19/12/2024

4



*imóveis, podendo ainda, OPINAR QUANTO À
COMERCIALIZAÇÃO E OU LOCAÇÃO
IMOBILIÁRIA.*

Seguindo os procedimentos legais e as normas vigentes, este parecer técnico atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006) e no. 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Avaliação de bens: Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano .

Campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem .

Empreendimento: Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, “shopping center”, parques temáticos), industrial ou rural Engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens.

Engenheiro de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA

Homogeneização: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação Laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com



esta norma, para avaliar o bem.

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado
 Situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem
 Tratamento de dados: Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Pesquisa para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme norma 14653:3 (Imóveis rurais e seus componentes)

“7.4.1 Planejamento da pesquisa - Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo profissional da engenharia de avaliações sobre a formação do valor.”

A pesquisa pode abranger dados localizados em diversos municípios situados dentro da região geoeconômica do bem avaliando, definida e justificada no laudo.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fchas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

7.4.2 Identificação das variáveis do modelo

As variáveis do modelo são identificadas como:

- a) **variável dependente:** Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por



exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como a observação da homogeneidade nas unidades de medida;

- b) variáveis independentes:** As variáveis independentes referem-se às características físicas (área, classes de capacidade de uso da terra potencial agrícola, entre outros), de situação (acesso, localização, distância ao centro de referência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época, condição do negócio – à vista ou a prazo).

Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas importantes no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes posteriormente e vice-versa. Sempre que possível, convém que se adotem variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- por meio de codificação, com o emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias;
- pelo emprego de variáveis proxy; 10 ABNT NBR 14653-3:2019
- por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra, com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação;
- por meio de códigos alocados.

A metodologia adotada para determinação do valor da terra nua foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde encontramos a seguinte definição:

"8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente,



no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL EM GERAL

4.1 Realização de Vistoria na Propriedade

A vistoria para a avaliação do imóvel rural Fazenda Santa Clara, localizado na zona rural da cidade de Vila Rica - MT, procedeu-se às **11:00 horas do dia 10 de Dezembro de 2024**, pelo profissional responsável pela elaboração desse laudo pericial técnico **Darcioni da Silva Gaspareto**, onde segue nos Anexos II as fotos e vídeos efetuados in loco.

Vistoria: A vistoria visa permitir ao avaliador conhecer, da melhor maneira possível, o bem avaliando e o contexto a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados. Além do previsto na ABNT NBR 14653-1, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação, constantes a seguir.

Durante a vistoria, ao imóvel, foram observadas as áreas e sua capacidade de uso de solo, bem como o grau de utilização, levando-se em conta também a situação ou localização da propriedade visando a avaliação de terra nua e suas áreas de uso aberta e benfeitorias.

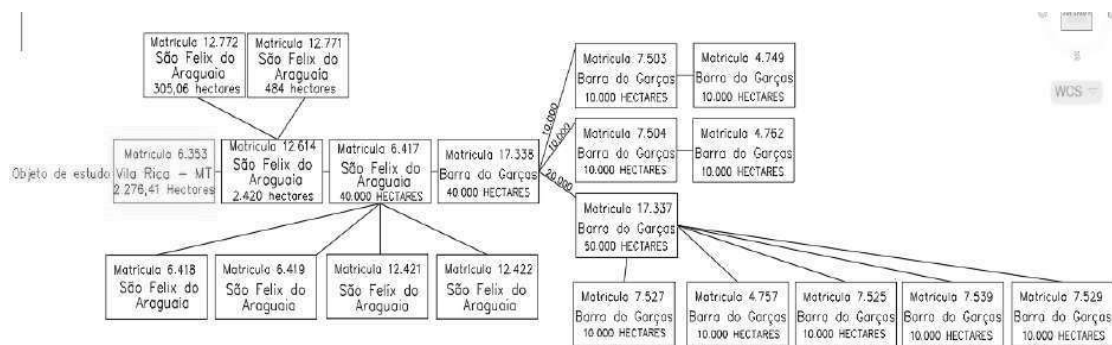


Posição da área – Vista geral



4.2 Cadeia Dominial

A **cadeia dominial** é um estudo documental realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis para verificar a legitimidade da propriedade de um imóvel. Esse estudo retrocede todas as matrículas antecessoras até a titulação primitiva, rastreando possíveis falhas, vícios ou fraudes que possam ter ocorrido ao longo do tempo.



Cadeia Dominial – Conforme documentos em anexos.

Observa-se que, a **matricula 17.337** de Barra do Garças, unificou 5 (cinco) matrículas (7.527, 4.757, 7.525, 7.539, 7.529), sendo todas elas com, 10.000 (dez mil) hectares, totalizando 50.000 (cinquenta mil) hectares.

Para tanto a **matricula 17.338**, alocada no CRI de Barra do Garças, recebeu da matricula 17.337 a quantia de 20.000 (vinte mil) hectares e uma incorporação de matrículas (7.504, 7.503), com uma quantia de 10.000 (dez mil) hectares cada matricula incorporada.


Juntamente com a **Matricula 6.417**, já alocada no CRI de São Felix do Araguaia, a mesma com 40.000 (quarenta mil) hectares, dividiu-se em 5 (cinco) matrículas, sendo elas 6.418, 6.419, 12.421, 12.422 e a matricula 12.614.

Sendo assim, temos a **Matricula 12.614**, que foi transferida para o CRI de Vila Rica – MT, com **matricula 6.353 (objeto de perícia)**

4.3 Discriminação da área – Matricula 6.353

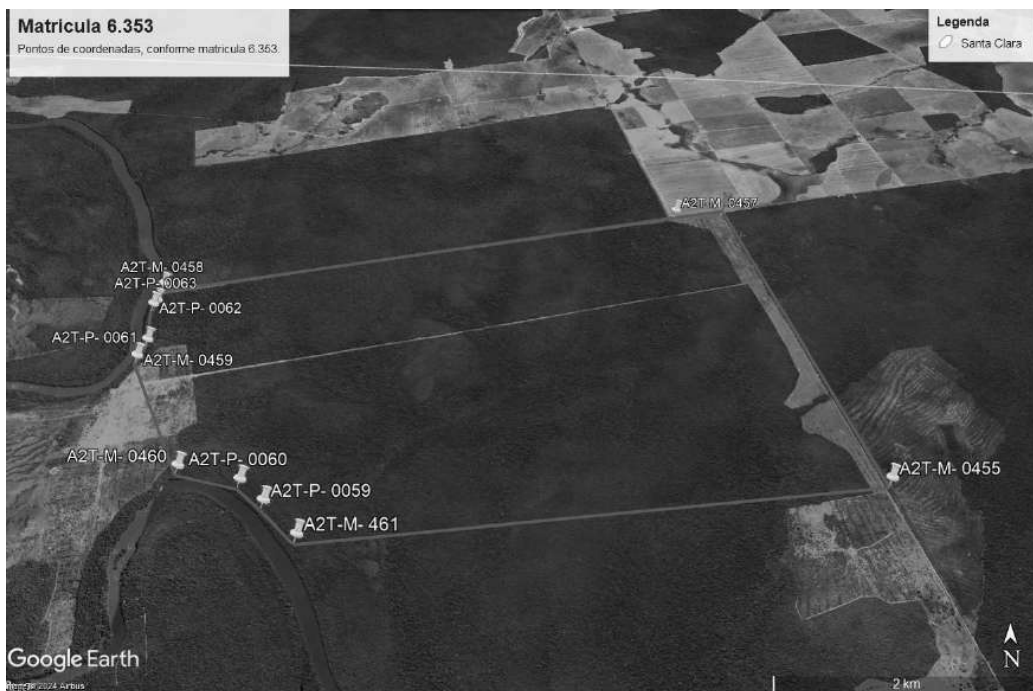
A discriminação de uma matrícula envolve a descrição detalhada de um imóvel registrado no cartório de registro de imóveis. Essa descrição inclui informações essenciais que permitem a identificação precisa do imóvel e são fundamentais para garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias. Sendo assim, temos abaixo a caracterização da área e suas devidas coordenadas posicionadas no mapa.



IMÓVEL: Um **LOTE RURAL**, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado "**FAZENDA SANTA CLARA**", com a área de **2.276,4160 ha (Dois mil, duzentos e setenta e seis hectares, quarenta e um ares e sessenta centiares)**, com os seguintes limites e confrontações: Perímetro: 19.638,95 metros. "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A2T-M-0456, de coordenadas N 8.922.960,535 metros e E 372.859,125 metros; situado na Faixa de Domínio da Estrada Municipal; deste, segue confrontando pela faixa de domínio da referida Estrada Municipal, com azimute de 166°57'12" e distância de 3.984,98 metros até o vértice A2T-M-0455, de coordenadas N 8.919.078,420 metros e E 373.758,708 metros; deste, segue confrontando com FAZENDA RECANTO I, Código INCRA: 000.027.175.706-9, propriedade de Hermínio Cabral Vieira Júnior, com azimute de 263°40'06" e distância de 5.211,05 metros até o vértice A2T-M-0461, de coordenadas N 8.918.503,719 metros e E 368.579,445 metros; deste, segue confrontando pela margem direita do RIO COMANDANTE FONTOURA, sentido jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 314°00'10" e 480,75 metros até o vértice A2T-P-0059, de coordenadas N 8.918.837,691 metros e E 368.233,642 metros; 310°44'14" e 333,06 metros até o vértice A2T-P-0060, de coordenadas N 8.919.055,044 metros e E 367.981,277 metros; 283°49'50" e 608,99 metros até o vértice A2T-M-0460, de coordenadas N 8.919.200,625 metros e E 367.389,940 metros; deste, segue confrontando com a GLEBA FONTOURINHA, Código INCRA: 905.062.112.143-0, propriedade de ERONIDES ELEOTÉRIO NEVES, com azimute de 330°13'43" e distância de 1.540,28 metros até o vértice A2T-M-0459, de coordenadas N 8.920.537,576 metros e E 366.625,070 metros; deste, segue confrontando pela margem direita do RIO COMANDANTE FONTOURA sentido jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°18'00" e 221,67 metros até o vértice A2T-P-0061, de coordenadas N 8.920.755,676 metros e E 366.664,705 metros; 350°07'22" e 528,19 metros até o vértice A2T-P-0062, de coordenadas N 8.921.276,039 metros e E 366.574,100 metros; 26°27'19" e 60,87 metros até o vértice A2T-P-0063, de coordenadas N 8.921.330,532 metros e E 366.601,216 metros; 359°17'03" e 259,64 metros até o vértice A2T-M-0458, de coordenadas N 8.921.590,150 metros e E 366.597,972 metros; deste, segue confrontando com a FAZENDA ANTONIETA, Código INCRA: 901.024.300.209-6, propriedade de DORIVAL XAVIER DE SOUZA, com azimute de 77°33'01" e distância de 5.808,92 metros até o vértice A2T-M-0457, de coordenadas N 8.922.842,451 metros e E 372.270,296 metros; deste, segue confrontando pela faixa de domínio da Estrada Municipal sentido Rio Comandante Fontoura para Confresa, com azimute de 78°39'37" e distância de 600,55 metros até o vértice A2T-M-0456, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas acima descritas e da base de controle implantada próximo a sede da Fazenda Recanto I, denominado de BASE JP-11, de coordenadas: UTM E 373900.117 metros e N 8917493.327 metros e geográficas Lat. 9°47'27.043"S e Long. 52°08'59.238"W, estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e ajustados a partir das estações planimétricas da rede geodésica brasileira homologada pelo IBGE, marco de código nº 91.189 localizado em Canabrava do Norte-MT, de coordenadas E 409.186,157 metros, e N 8.778.445,028 metros, (Lat. 10°02'57.2818"S e Longitude 51°49'53,0506"W) e marco 91.194 localizado em Confresa-MT, de coordenadas E 438.315,592 metros, e N 8.824.401,592 metros (Lat. 10°38'03.2824"S e Long. 51°33'50.2358"W, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central-5100' WGR, e ao Equador, tendo como datum, o SAD-69, com origem no Vertice Chuá. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Tudo conforme mapa e memorial descritivo, firmados por Josemar Pereira dos Santos, credenciado no INCRA sob o código: A2T, ART nr. 33M 252.141, quitada. **PROPRIETÁRIO:** **RAIMUNDO BANDEIRA DE MELO**, brasileiro, comerciante, filho de Napoleão Bndeira de Melo, e de Joana Gonçalves da Luz, inscrito no CPF/MF: 158.115.901-30 e portador da Carteira de Identidade RG nº 861.531 SSP/GO, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com, **MARIA HELENA DA SILVA MELO**, residentes e domiciliados na cidade de Anápolis-GO. CCIR 2000/2001/2002; Denominação do Imóvel Fazenda Santa Clara; Localização, no Município de Vila Rica-MT; Código do Imóvel n. **901.130.203.165-1**; FMP 4,00 ha.; área: 2.420,00 ha.; Detentor: Raimundo Bandeira de Melo. Número do Imóvel da Receita Federal: **5.006.876-6**. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 1 da Matrícula nº 12.614 livro 2 do 1º Serviço Registral de São Felix do Araguaia. Protocolo nº 17.179 de 15.05.2014. Emolumentos: R\$ 53,30. **Vila Rica. 03 de junho de 2014.** Eu,  Renato Cunha Donato, Oficial, que o fiz digitar, conferi e subscrevi.-----

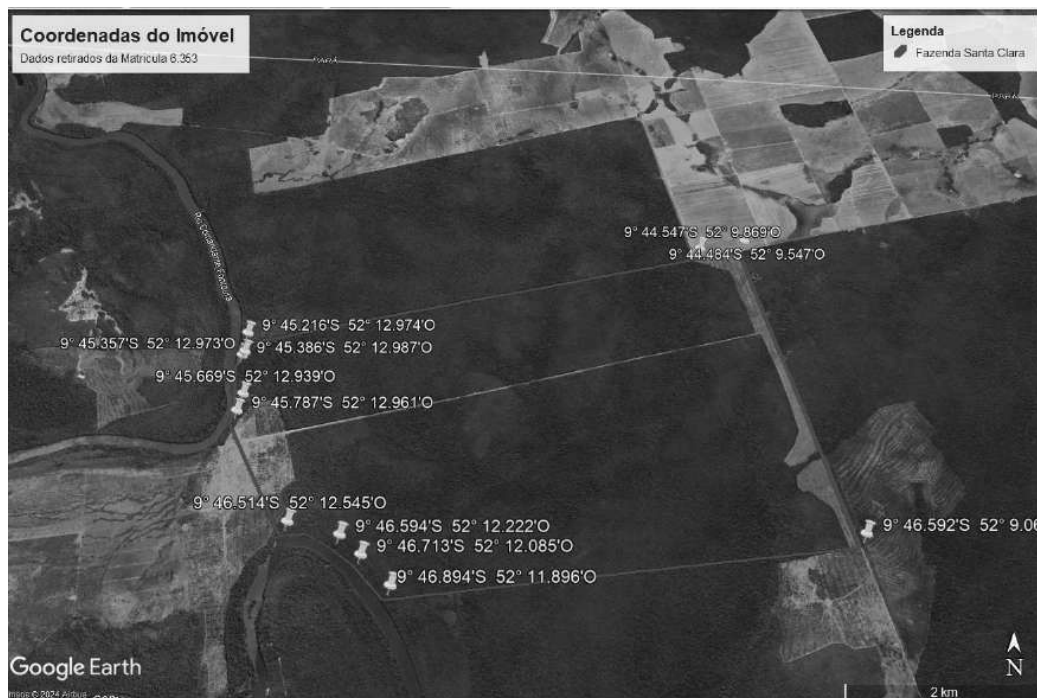
Sendo assim, temos os seguintes vértices da área 6.353 e com seus devidos códigos de Georeferenciamento, distâncias e Graus, com um total de **2.276.4160 (dois mil duzentos e setenta e seis hectares, quarenta e um ares e sessenta centiares)**.





Identificação dos pontos/coordenadas no mapa.

Observa-se que, pontos de longitude e latitude em referência acima, consta que, o imóvel se encontra posicionado a Direita do Rio Comandante Fontoura, no Município de Vila Rica no Estado do Mato Grosso.



Coordenadas Longitude e Latitude

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNwSOAIK.

19/12/2024





Identificação do polígono -Vista Geral – Matricula 6.353

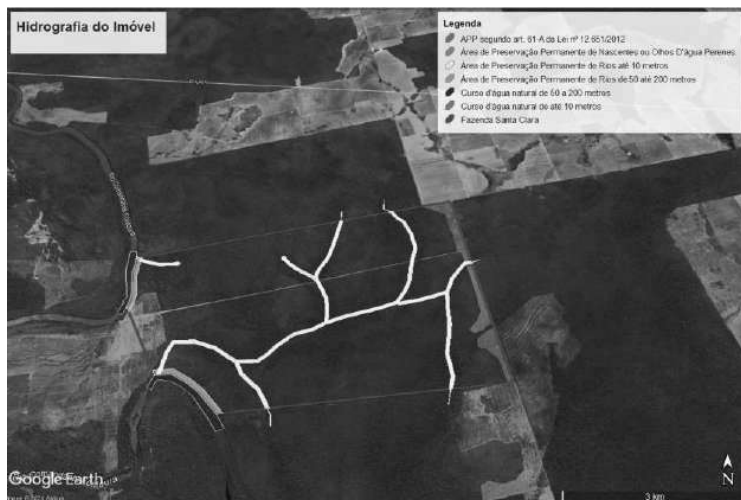
4.4 Recursos Hídricos

Os recursos hídricos são essenciais para as fazendas em geral, desempenhando papéis cruciais na irrigação das culturas, criação de animais, processamento de produtos, conservação ambiental e saneamento. A gestão eficiente da água inclui captação, armazenamento, uso eficiente, monitoramento da qualidade, reciclagem e reuso.

A água é vital para garantir a produtividade agrícola e pecuária, assim como para manter a sustentabilidade e a preservação dos ecossistemas rurais. A variabilidade climática, concorrência por recursos são alguns dos desafios enfrentados na gestão dos recursos hídricos em fazendas.

Sendo assim, observa-se que, a área possui grandes vertentes de água com grande abundância de água. Informou os locais que foram questionados que, a maioria das vertentes de água não secam em período de seca na região.





Recurso hídricos do imóvel – Retirados do SICAR

4.5 Área Útil

A capacidade de uso da terra é classificada de acordo com fatores que interferem no potencial de cultivo/uso da área, como a declividade baixa e o potencial risco de erosão baixa, a fertilidade do solo e sua capacidade produtiva, o clima da região e a disponibilidade de água, a posição em que a área está posicionada e a disponibilidade da área para possíveis construções de grande porte.



Área Útil do Imóvel (Branco)

19/12/2024

13



Após visita técnica ao local, foi identificado que na maioria da área se encontra com Vegetação Nativa. Predominantemente, na parte que percorre a estrada vicinal que dá acesso ao polígono, a área se encontra em uso para pastagem. Já na parte próxima ao Rio Comandante Fontoura, também encontra-se uma parte da área consolidada em pastagem.

Conforme levantamento junto aos dados coletados, identificou-se que a área **possui aproximadamente 150 hectares de área consolidada para uso.**

4.6 Confrontantes

Os confrontantes em áreas rurais são as propriedades ou limites que fazem divisa com um determinado imóvel rural. A identificação precisa dos confrontantes é essencial para a demarcação correta do imóvel.

Observa-se que a Leste da área(direita), a área se encontra com divisa a estrada vicinal, onde demonstramos no mapa abaixo, o código do imóvel hoje cadastrados juntamente com o SIGEF.



Confrontantes – Dados SIGEF

4.7 Topografia

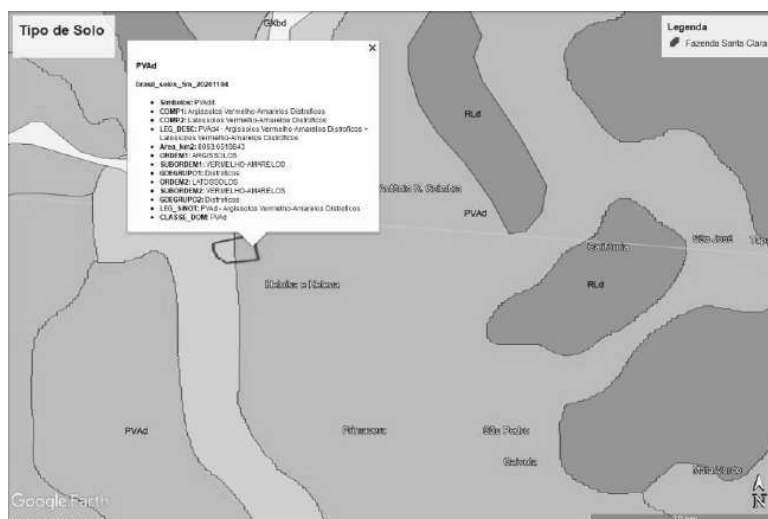
O imóvel rural possui área Moderadamente Ondulada com declive e aclive baixo, sendo que não apresenta variações expressivas no seu relevo no imóvel em geral.





Altitude da área - Topografia

4.8 Tipo de Solo



Solo predominante - PVAd

PVAd
brasil_solos_5m_2021104

- **Simbolos:** PVAd4
- **COMP1:** Argissolos Vermelho-Amarelos Distroficos
- **COMP2:** Latossolos Vermelho-Amarelos Distroficos
- **LEG_DESC:** PVAd4 - Argissolos Vermelho-Amarelos Distroficos + Latossolos Vermelho-Amarelos Distroficos
- **Area_km2:** 8063.6519843
- **ORDEM1:** ARGISSOLOS
- **SUBORDEM1:** VERMELHO-AMARELOS
- **GDEGRUPO1:** Distroficos
- **ORDEM2:** LATOSSOLOS
- **SUBORDEM2:** VERMELHO-AMARELOS
- **GDEGRUPO2:** Distroficos
- **LEG_SINOT:** PVAd - Argissolos Vermelho-Amarelos Distroficos
- **CLASSE_DOM:** PVAd

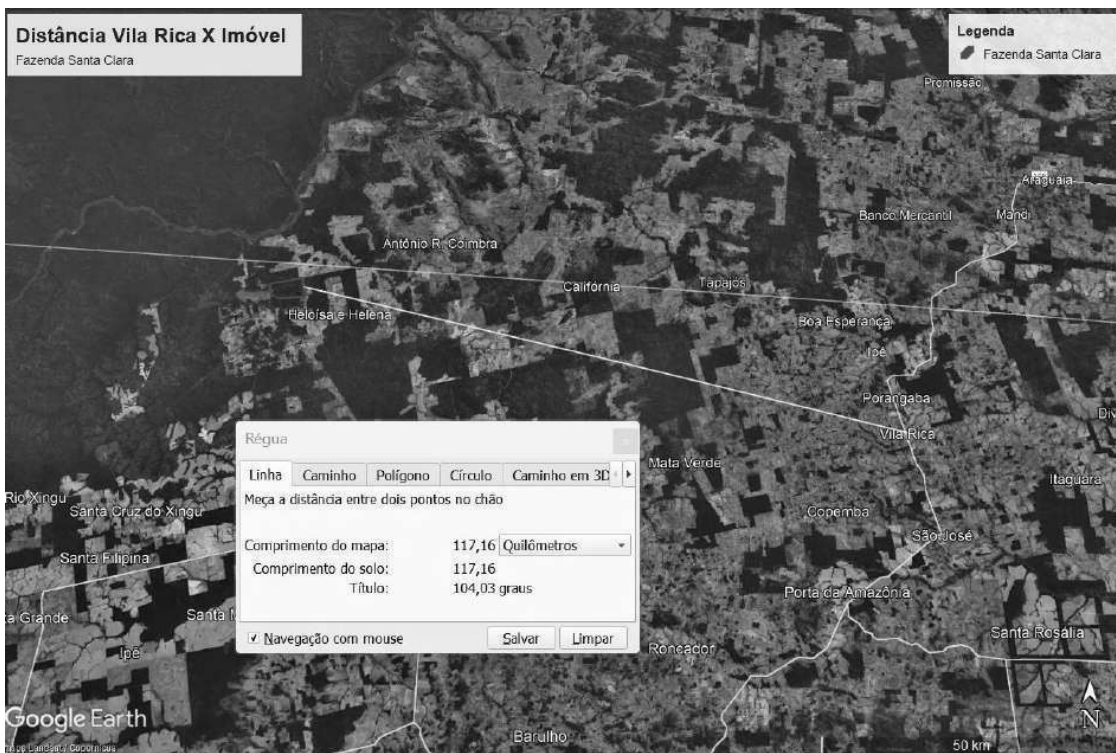
19/12/2024

15





Santa Cruz do Xingu x Imóvel



Imóvel x Vila Rica

19/12/2024
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNWSOAIK.

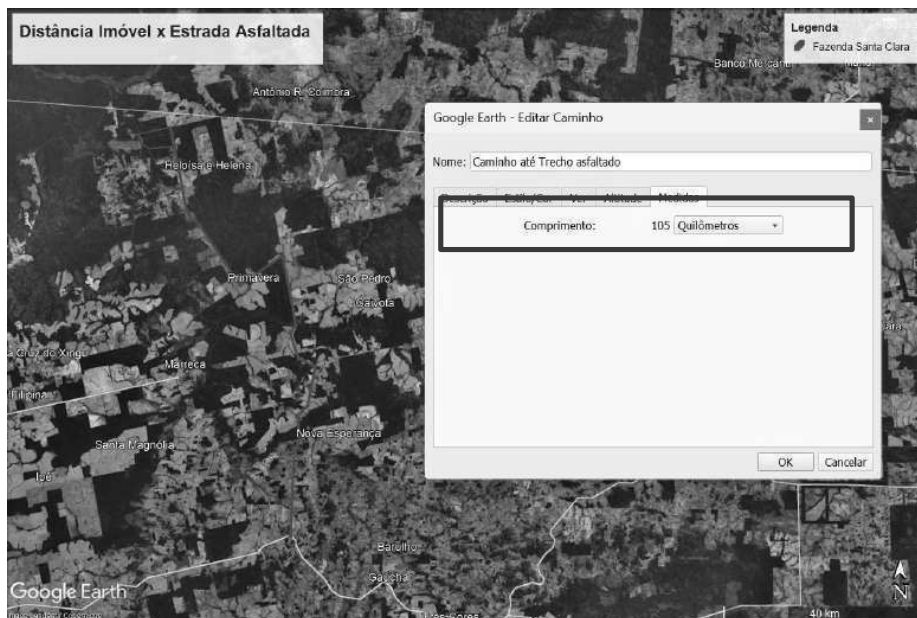




Imóvel x Confresa

4.9.2 Distâncias Imóvel x Vias Pavimentadas (Asfaltada)

Desloca-se aproximadamente 105 Km até a MT - 430, onde se encontra o Asfalto, conforme imagem abaixo. Sendo esse o trajeto mais perto de uma Via pavimentada.



Fazenda Santa Clara x Acesso MT- 430

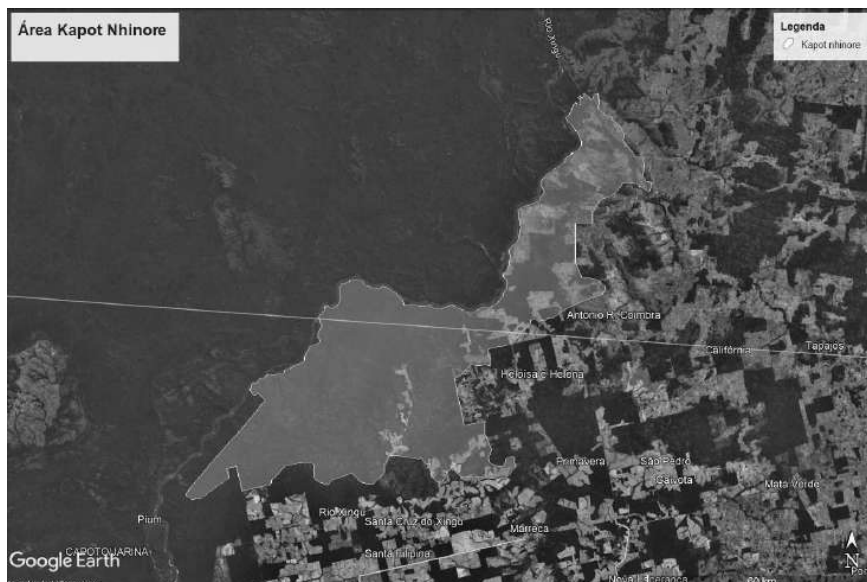
19/12/2024 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNW50AIK.



4.10 Localização da ÁREA INDIGENA KAPÔT NHINORE

A Terra Indígena (TI) Kapôt Nhĩnore é considerada local sagrado para os povos Yudjá (Juruna) e Mëbêngôkre (Kayapó). O território está localizado nos municípios de Vila Rica e Santa Cruz do Xingu, em Mato Grosso, e São Félix do Xingu, no Pará. A Fundação Nacional dos Povos Indígenas (Funai) estima população de cerca de 60 indígenas, numa região com superfície aproximada de 362.243 hectares (Funai, 2023).

Fundação Nacional dos Povos Indígenas (Funai) aprovou os estudos de Identificação e Delimitação da Terra Indígena (TI) Kapôt Nhĩnore, localizada nos estados do Pará e Mato Grosso em 28/07/2023 com o **DESPACHO DECISÓRIO Nº 80/2023/COGAB - PRES/GABPR-FUNAI**.



Google Earth - <https://www.gov.br/funai/pt-br/atuacao/terras-indigenas/geoprocessamento-e-mapas/painel-terras-indigenas>

Situação da área – Kapôt Nhinore

Nome da Terra Indígena: Kapôt Nhinore, Etnia: Kayapó, Área Oficial (ha): 362243 **Fase**
Administrativa: Delimitada, Modalidade: Tradicionalmente ocupada, Coordenação Regional:
 Coordenação Regional Norte Do Mato Grosso, Unidade da Federação: PA,MT, Município: Santa Cruz do Xingu,Vila Rica,São Félix do Xingu

19/12/2024

19



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNW50AIK.

As fases do procedimento demarcatório das terras tradicionalmente ocupadas são definidas por Decreto da Presidência da República (Decreto 1775/1996) os quais se complementam em um processo que só é finalizado com a homologação e registro da área em nome da União com usufruto dos povos indígena.

O procedimento demarcatório de tais áreas está definido no Decreto nº. 1.775, de 08 de janeiro de 1996, tendo como fases:

- **Em estudo:** Fase na qual são realizados os estudos antropológicos, históricos, fundiários, cartográficos e ambientais, que fundamentam a identificação e a delimitação da área indígena.
- **Delimitadas:** Fase na qual há a conclusão dos estudos e que estes foram aprovados pela Presidência da Funai através de publicação no Diário Oficial da União e do Estado em que se localiza o objeto sob processo de demarcação.
- **Declaradas:** Fase em que o processo é submetido à apreciação do Ministro da Justiça, que decidirá sobre o tema e, caso entenda cabível, declarará os limites e determinará a demarcação física da referida área objeto do procedimento demarcatório, mediante Portaria publicada no Diário Oficial da União.
- **Homologadas:** Fase em que há a publicação dos limites materializados e georreferenciados da área, através de Decreto Presidencial, passando a ser constituída como terra indígena.
- **Regularizadas:** Fase em que há a Funai auxilia a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), como órgão imobiliário da União, a fazer o registro cartorário da área homologada, nos termos do artigo 246, §2º da Lei 6.015/73.

Conforme demonstrado acima, a área indígena se encontra alocada e concluso os estudos de posicionamento, diante disso, podemos observar o real posicionamento da área em estudo Acima.

4.11 Confrontações KAPOT NHINORE X IMÓVEL

As confrontações entre terras indígenas e imóveis privados é um tema complexo e delicado, que envolve aspectos históricos, jurídicos, sociais e culturais. A seguir mostramos dados retirados da decisão, onde mostra os pontos de nosso interesse para a localização da área indígena KAPOT NHINORE em confrontação com a FAZENDA SANTA CLARA.

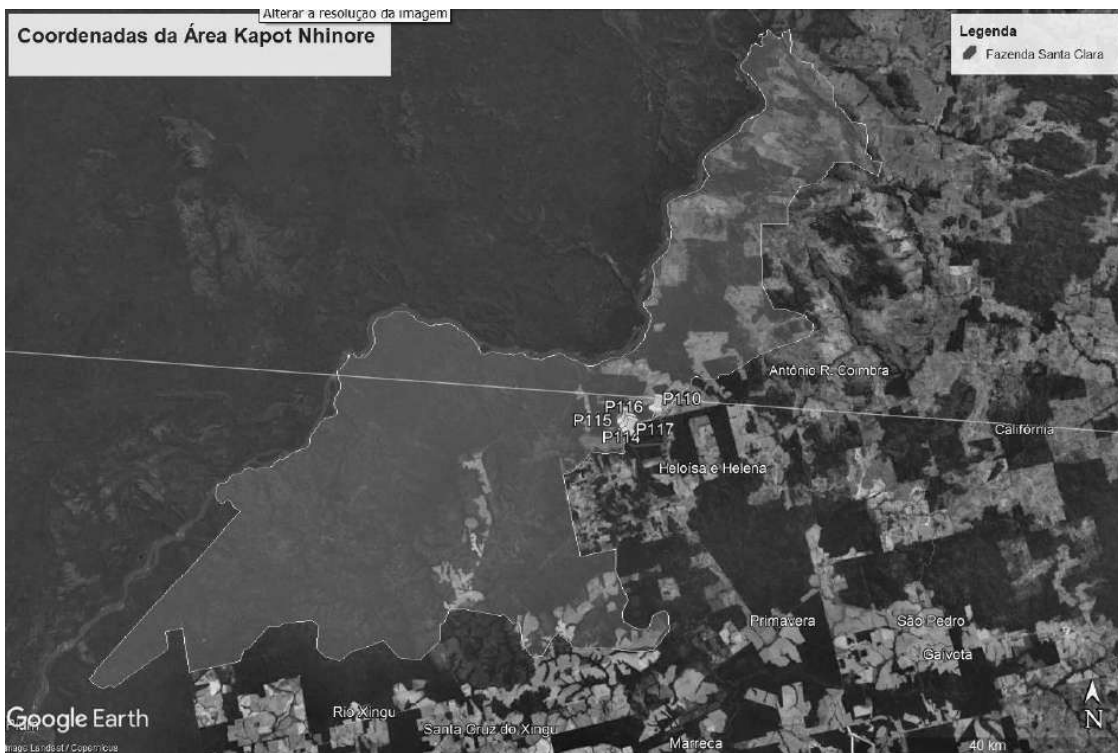
aproximadas 9°41'33.9" S e 52°549.7" WGr; deste segue até o vértice P108 de coordenadas geográficas aproximadas 9°43'59.1" S e 52°9'18.6" WGr; deste segue até o vértice P109 de coordenadas geográficas aproximadas 9°43'59.1" S e 52°9'18.8" WGr; deste segue até o vértice P110 de coordenadas geográficas aproximadas 9°44'39.5" S e 52°10'16.8" WGr; localizado na margem de uma estrada vicinal, deste segue pela estrada até o vértice P111 de coordenadas geográficas aproximadas 9°45'14.3" S e 52°13'0.1" WGr; localizado na margem direita do Rio Comandante Fontoura, deste segue a montante do citado rio até o vértice P112 de coordenadas geográficas aproximadas 9°45'22.5" S e 52°13'0" WGr; deste segue até o vértice P113 de coordenadas geográficas aproximadas 9°45'24.5" S e 52°13'1" WGr; deste segue até o vértice P114 de coordenadas geográficas aproximadas 9°45'41.4" S e 52°12'58.2" WGr; deste segue até o vértice P115 de coordenadas geográficas aproximadas 9°45'48.5" S e 52°12'59.3" WGr; localizado na margem direita do Rio Comandante Fontoura, deste segue até o vértice P116 de coordenadas geográficas aproximadas 9°46'11.7" S e 52°12'46" WGr; deste segue até o vértice P117 de coordenadas geográficas aproximadas 9°46'32.5" S e 52°12'34.2" WGr; localizado na margem direita do Rio Comandante Fontoura, deste segue a jusante pelo citado rio, passando pelos vértices, vértice P118 de coordenadas geográficas aproximadas 9°46'55.2" S e 52°12'44.4" WGr; vértice P119 de coordenadas geográficas aproximadas 9°47'20.9" S e 52°12'37" WGr; vértice P120 de coordenadas geográficas aproximadas 9°47'29.4" S e 52°12'39.4" WGr; vértice

Trecho retirado - <https://www.in.gov.br/web/dou/-/despacho-decisorio-n-80/2023/cogab-pres/gabpr-funai-499284854>





Vista detalhada da localização dos pontos – Conforme decisão



Vista Geral – Localização da Área Indígena x Imóvel (matricula 6.353)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNW50AIK.

19/12/2024

21

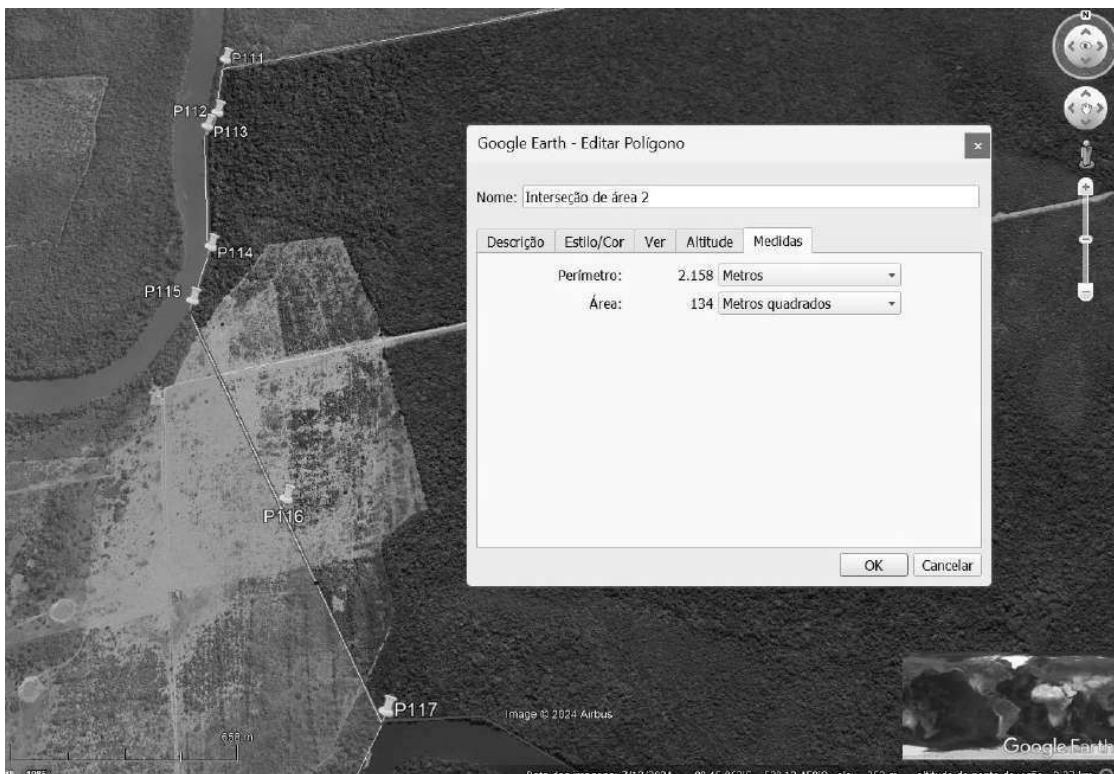


Observa-se que a área da Fazenda Santa Clara, encontra-se adentrando a área indígena Kapôt Nhinore, justamente no **Ponto 116**, sendo esse adentro de aproximadamente 1 (um) metro, conforme imagem abaixo demonstrado.



Fonte – Google Earth

Sendo assim, temos um cruzamento de área entre os **pontos P115 a P117**, com uma área de aproximadamente **de 134 (cento e trinta e quatro) metros quadrados**, conforme imagem abaixo.



Fonte: Google Earth

19/12/2024
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNwSOAIK.

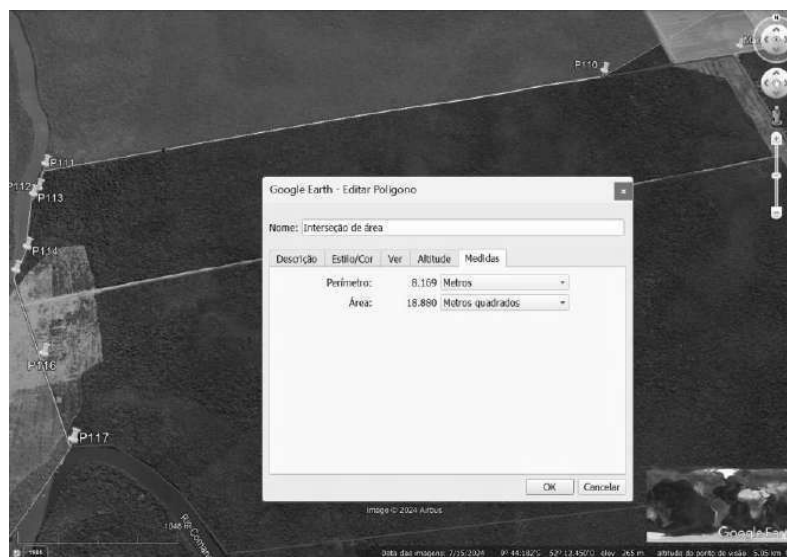


Encontra-se também, junto ao Ponto P110 um adentro a área indígena kapôt Nhinore, com uma metragem aproximada de 9 (nove) metros.



Fonte: Google Earth

Sendo assim, temos um cruzamento de área entre os pontos **P110 a P111**, com uma área de aproximadamente **de 18.880 m² (Dezoito mil oitocentos e oitenta metros quadrados)**, conforme imagem abaixo.



Fonte: Google Earth

Após toda a apresentação das sobreposições das áreas, temos a quantidade total aproximada de **19.014 m² (dezenove mil quatorze metros quadrados) ou seja 1,90 (um hectare e noventa ares) hectares**, sendo assim a área da FAZENDA SANTA CLARA está sobreposta a área indígena KAPÔT NHINORE.

19/12/2024

23



4.12 BENFEITORIAS

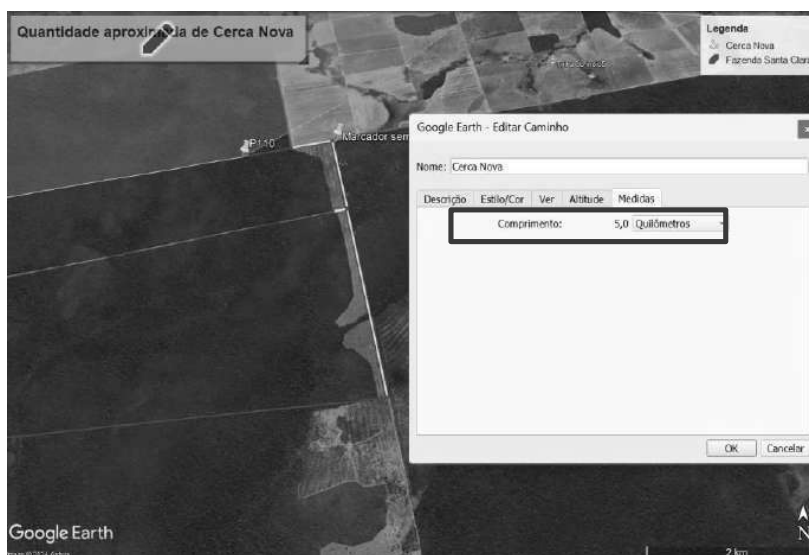
As benfeitorias em um imóvel rural são melhorias ou construções realizadas pelo proprietário ou possuidor da terra, com o objetivo de aumentar o valor, a utilidade ou a produtividade da propriedade.

Observa-se que o imóvel em questão, possui benfeitorias, sendo ela: Cerca nova em alguns pontos do imóvel. (foto abaixo).



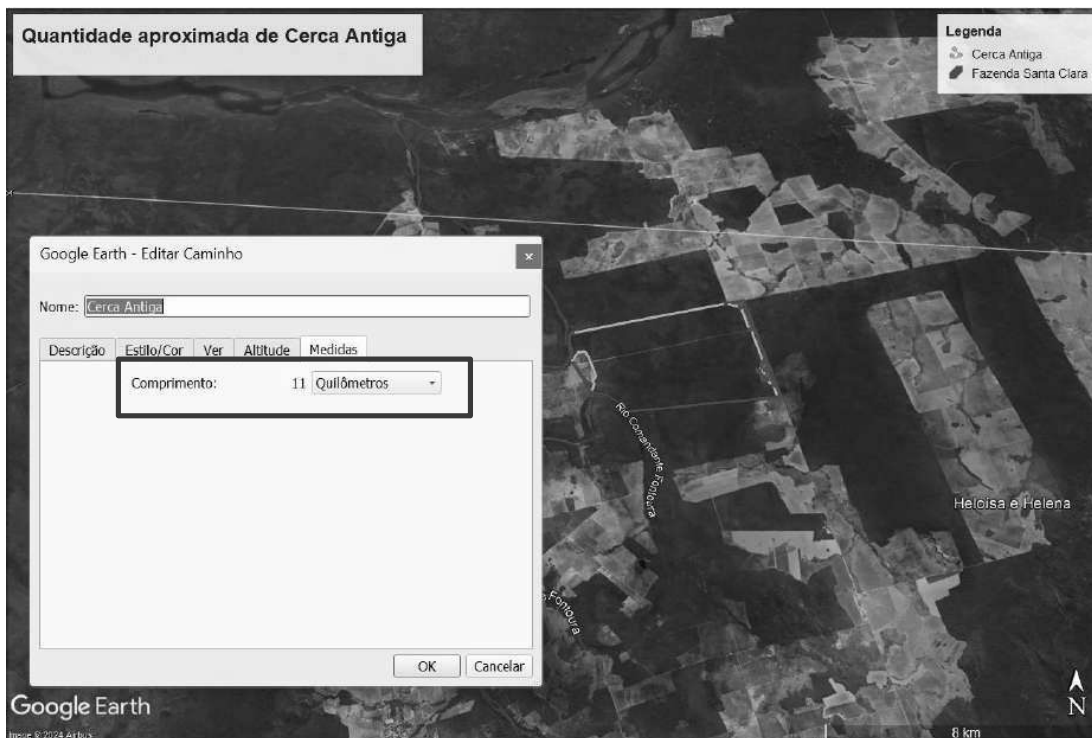
Foto do imóvel in loco com suas benfeitorias

Para garantir a precisão e a conformidade com as normas estabelecidas, informamos que utilizaremos a metragem de **5000 (cinco mil) metros** da nova cerca nos cálculos posteriores, e também **11.000 (onze mil) metros** de cerca com idade aparente de 10 anos, conforme a NBR 14653. Esta norma é fundamental para assegurar que todos os parâmetros técnicos e legais sejam devidamente atendidos durante o processo.



Cerca nova – Benfeitoria – Fonte Google Earth





Cerca Antiga – Idade Aparente 10 anos – Fonte Google Earth

4.13 OUTRAS INFORMAÇÕES

4.13.1 SEMA



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE - MMA
INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA



CERTIDÃO NEGATIVA DE EMBARGO

Número da Certidão: RE2MGLGS59VHAJVR
Emitido em: 12/12/2024
Validade até: 11/01/2025

CNPJ/CPF: 12.997.338/0001-49

NADA CONSTA
NA LISTA DE EMBARGOS DO IBAMA.

Código para Consulta: RE2MGLGS59VHAJVR



OBSERVAÇÕES:
1. Certidão expedida gratuitamente;
2. Esta declaração é válida sem rasuras ou emendas;
3. A presente certidão não servirá de prova contra ostração de qualquer débito que vier a ser reclamado pelo IBAMA;
4. Essa certidão é válida por 30 (trinta) dias;
5. A autenticidade desta certidão pode ser averiguada no site do IBAMA, endereço: http://www.ibama.gov.br/Servicos/On-Line/Link_Certidao_Negativa_de_Debito.

<https://servicos.ibama.gov.br/ctf/publico/areasembargadas/ConsultaPublicaAreasEmbargadas.php>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNW50AIK.

19/12/2024



4.13.2 – SICAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5108600-95972655B62D432D8553948E52EA2F7C	Data da Inscrição: 25/04/2016	Data da Última Retificação: 04/05/2019
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 2272,83 ha	Módulos Fiscais: 28,41
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 09°45'47,58" S Longitude: 52°10'58,4" O
Município: Vila Rica	Unidade da Federação: MT
Condição Externa: Cancelado por decisão administrativa	
Situação do Cadastro: Cancelado	
Condição do PRA: -	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	1525,96
Área Rural Consolidada	148,94
Área de Servidão Administrativa	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1 de 3

Demonstrativo gerado em: 11/12/24 17:23

<https://www.car.gov.br/#/consultar/MT-5108600-D83C560002BE4F6990D122F6A6DEDD30>

19/12/2024

26





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5108600-95972655B62D432D8553948E52EA2F7C	Data da Inscrição: 25/04/2016	Data da Última Retificação: 04/05/2019
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	1525,94
Área de Reserva Legal Proposta	0,00
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	123,50
APP em Área Rural Consolidada	1,24
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	122,19

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2 de 3

Demonstrativo gerado em: 11/12/24 17:22



Este documento foi gerado pelo usuário 460.***.***-15 em 01/04/2025 16:34:26
 Número do documento: 24121909414869100000166972583
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121909414869100000166972583>
 Assinado eletronicamente por: DARCIONI DA SILVA GASPARETO - 19/12/2024 09:41:49

Num. 179347992 - Pág. 27

19/12/2024

27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNW50AIK.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5108600-95972655B62D432D8553948E52EA2F7C	Data da Inscrição: 25/04/2016	Data da Última Retificação: 04/05/2019
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-277,50
Área de Reserva Legal a recompor	0,01
Áreas de Preservação Permanente a recompor	1,31
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 11/12/24 17:23

4.13.3 RECEITA FEDERAL

Receita Federal Buscar no portal

MINISTÉRIO DA ECONOMIA

[Perguntas Frequentes](#) | [Contato](#) | [Serviços](#) | [Dados Abertos](#) | [Área de Imprensa](#) | [Onde Encontrar](#) | [Avisos](#) | [English](#) | [Español](#)

Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural

Resultado da Consulta

As informações disponíveis na Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB sobre o imóvel rural identificado pelo CIB 5.006.876-8 são insuficientes para a emissão de certidão por meio da Internet

Para maiores esclarecimentos, consulte a página de orientações para emissão de Certidão nas unidades de atendimento.

Nova consulta
Avaliar

<https://coletorcafir.receita.fazenda.gov.br/coletor/consulta/consultaCafir.jsf>



Este documento foi gerado pelo usuário 460.***.***-15 em 01/04/2025 16:34:26
 Número do documento: 24121909414869100000166972583
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121909414869100000166972583>
 Assinado eletronicamente por: DARCIONI DA SILVA GASPARETO - 19/12/2024 09:41:49

4.13.4 APF - Autorização Provisória de Funcionamento

APF Rural - Consulta

CPF/CNPJ do proprietário
12997338000149

CPF do Responsavel

Número da APF

Número do CAR
 Federal Estadual
 MT-XXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Buscar

Nenhum resultado encontrado

<https://monitoramento.sema.mt.gov.br/apfrural/>

4.14 OUTRAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Na constante dos trabalhos, identifica-se que existe outra matrícula alocada no mesmo local do Objeto de perícia, conforme abaixo:

19/12/2024
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNwSOAIK.



Matricula	Ficha	CNM:063362.2.0011739-62
		1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VILA RICA - ESTADO DE MATO GROSSO Caixa Postal 51 - Cep 78.645-000. Fone (66) 3554-2669 Renato Cunha Donato - Oficial LIVRO 02 - REGISTRO GERAL
11.739	1	

IMÓVEL: Um **LOTE RURAL**, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado **"FAZENDA BURITI - GLEBA D"**, com a área de **2.279,1418 ha (Dois mil, duzentos e setenta e nove hectares, quatorze ares e dezoito centiares)**, com os seguintes limites e confrontações: Perímetro: 19.782,19 metros. "Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice F51-M-3968, Longitude: -52°09'34,770", Latitude: -9°44'28,361" e Altitude: 257,508 m, deste segue confrontando com CNS: 06.336-2 | Mat. 11184 (atual 6076) | Fazenda Harmonia no azimute 167°12' e distância de 4.049,51 m até o vértice AW2-P-9050, Longitude: -52°09'05,369", Latitude: -9°46'36,891" e Altitude: 271,153 m, deste segue confrontando com CNS: 06.336-2 | Mat. 5266 | Fazenda Buriti - Gleba C no azimute 263°51' e distância de 5.205,90 m até o vértice AW2-P-9023, Longitude: -52°11'55,205", Latitude: -9°46'55,003" e Altitude: 233,62 m, deste segue confrontando com RIO COMANDANTE FONTOURA no azimute 314°47' e distância de 477,50 m até o vértice AW2-P-9022, Longitude: -52°12'06,324", Latitude: -9°46'44,054" e Altitude: 233,55 m, deste segue no azimute 315°08' e distância de 358,89 m até o vértice AW2-P-9021, Longitude: -52°12'14,631", Latitude: -9°46'35,775" e Altitude: 233,44 m, deste segue no azimute 280°23' e distância de 611,63 m até o vértice A2T-M-0460, Longitude: -52°12'34,371", Latitude: -9°46'32,187" e Altitude: 232,33 m, deste segue no azimute 330°25' e distância de 1.540,62 m até o vértice A2T-M-0459, Longitude: -52°12'59,315", Latitude: -9°45'48,575" e Altitude: 226,96 m, deste segue no azimute 12°45' e distância de 231,36 m até o vértice AW2-P-9032, Longitude: -52°12'57,638", Latitude: -9°45'41,231" e Altitude: 226,65 m, deste segue no azimute 351°19' e distância de 528,24 m até o vértice AW2-P-9031, Longitude: -52°13'00,251", Latitude: -9°45'24,235" e Altitude: 226,28 m, deste segue no azimute 09°57' e distância de 62,26 m até o vértice AW2-P-9030, Longitude: -52°12'59,898", Latitude: -9°45'22,239" e Altitude: 225,87 m, deste segue no azimute 345°17' e distância de 242,75 m até o vértice A2T-M-2802, Longitude: -52°13'01,920", Latitude: -9°45'14,597" e Altitude: 246,74 m, deste segue confrontando com Ocupante, Alfredo Silveira De Lucena - FAZENDA PIRILAMPO no azimute 77°46' e distância de 5.805,30 m até o vértice A2T-M-2801, Longitude: -52°09'55,775", Latitude: -9°44'34,586" e Altitude: 246,12 m, deste segue no azimute 73°22' e distância de 668,20 m até o vértice F51-M-3968, ponto inicial desta descrição". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 53447932-945c-4e0a-bc04-d34e4a754394. Tudo conforme mapa e memorial descritivo, firmados por Manoel da Silva Taques Filho - Engenheiro Agrimensor - Conselho Profissional: 4.350/D-MT/MT - Código de credenciamento: AW2, vinculado a ART nº 1220230099714, devidamente quitada. **PROPRIETÁRIOS: WALTER MARINO**, brasileiro, industrial, inscrito no CPF/MF: 000.261.318-20 e portador da Carteira de Identidade RG nº 2.044.002 SP, casado sob o regime de Comunhão de Bens, com **ROSE MARIE GENTILE MARINO**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 3.312.022 SP, residentes e domiciliados à Alameda dos Araés, nº 801, Indianópolis-SP; **MARCOS DE LEITE GONÇALVES**, brasileiro, industrial, inscrito no CPF/MF: 125.345.908-80 e portador da CI/RG nº 8.764.950-0 SSP/SP, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SUSIMEIRE CORREA GONÇALVES**, brasileira, enfermeira, inscrita no CPF/MF: 036.647.188-01 e portadora da CI/RG nº 13.740.391-4 SSP/SP, residentes e domiciliados à Rua Alcantarilla, nº 155, Apto 72, Morumbi, São Paulo, Capital; **LUIS MAURO DE LEITE GONÇALVES**, brasileiro, engenheiro mecânico, inscrito no CPF/MF: 033.699.838-42 e portador da CI/RG nº 8.764.951-2 SSP/SP, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SANDRA MARA TENORIO**, brasileira, modelo, inscrita no CPF/MF: 100.223.588-03 e portadora da CI/RG nº 10.676.906 SSP/SP, residentes e domiciliados à Rua Antonio Aggio nº 470, Apto 42, Jardim Ampliação, São Paulo, Capital; e **ESMERALDO GONÇALVES DE SÁ FILHO**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF: 405.878.356-72 e portador da CI/RG nº 8.764.952-4 SSP/SP, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SUZI HELENA FERNANDES DE SÁ**, brasileira, psicóloga, inscrita no

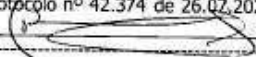
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNWSOAIK.

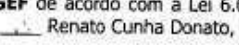
19/12/2024

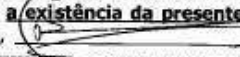
30



Matricula	Ficha	CNM:063362.2.0011739-62 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VILA RICA - ESTADO DE MATO GROSSO Caixa Postal 51 - Cep 78.645-000. Fone (66) 3554-2669 Renato Cunha Donato - Oficial LIVRO 02 - REGISTRO GERAL
11.739	1-v	

CPF/MF: 320.726.188-43 e portadora da CI/RG nº 13.952.227-X SSP/SP, residentes e domiciliados à Rua Rafael Clarke, nº 33, Jd. Jussara, São Paulo, Capital. **O imóvel objeto desta matrícula ficou pertencendo aos proprietários na seguinte proporção: 6,25% para Walter Marino; e 93,75% para Marcos de Leite Gonçalves, Luis Mauro de Leite Gonçalves, e Esmeraldo Gonçalves de Sá Filho. CCIR 2023;** Denominação do Imóvel Faz. Buriti; Localização 5107743, no Município de Santa Cruz do Xingu-MT; Código do Imóvel n. **901.059.007.919-5**; Módulo Rural 38,90 ha; n. de Módulos Rurais 256,30; Módulo Fiscal 80,00 ha; n. de Módulos Fiscais: 124,70; FMP 4,00 ha.; área: 9.976,00 ha.; Declarante: Raul Bauab, brasileiro, CPF: 015.751.398-04. Número do Imóvel no Cadastro Imobiliário Brasileiro: **5.371.231-5. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 5.266 livro 2 deste 1º Ofício de Registro de Imóveis. Protocolo nº 42.374 de 26.02.2024. Emolumentos: R\$ 94,00. **Vila Rica, 19 de agosto de 2024.** Eu,  Renato Cunha Donato, Oficial, que o fiz digitar, conferi e subscrevi.

AV-01-11.739 - GEORREFERENCIAMENTO DESTA IMÓVEL - Certifico que na **AV-06-5.266** deste ofício, que o imóvel objeto desta matrícula foi devidamente **georreferenciado** de acordo com as exigências da Lei 10.267/2001 e **atendeu o disposto no artigo 9º do Decreto 4.449/2002, alterado pelo Decreto nº 5.570 de 31/10/2005, alterado pelo Decreto nº 7.620 de 21.11.2011 conforme Certificação nº 53447932-945c-4e0a-bc04-d34e4a754394** datada de 01/06/2023 emitida pelo **SIGEF** de acordo com a Lei 6.015/73. Vila Rica, 19 de agosto de 2024. Eu,  Renato Cunha Donato, Oficial, que o fiz digitar, conferi e subscrevi.

AV-02-11.739 - Protocolo nº 43.420 de 12.11.2024 - **MANDADO DE AVERBAÇÃO** - Conforme Ofício - Processo nº 1000901-54.2019.8.11.0049, datado de 20/09/2024, assinado eletronicamente por Wellington de Paula em 20/09/2024, Processo nº **1000901-54.2019.8.11.0049** - PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - Reivindicação; **Parte Autora:** JUAREZ LOPES PRUDENTE, CPF: 395.055.881-00, EDMAR TEIXEIRA DE PAULA JUNIOR, CPF: 795.197.251-72, BEATRIZ LOPES PRUDENTE, CPF: 350.399.571-49, MAURICIO LOPES PRUDENTE, CPF: 435.432.271-49, MARIA DE LOURDES COSTA, CPF: 007.262.291-13, DARCI BARBOSA DE REZENDE, CPF: 473.243.686-20, ADEMARS BARBOSA PRUDENTE, CPF: 016.755.526-06, EDMAR TEIXEIRA PAULA, CPF: 008.430.326-34; **Parte Ré:** TALIANA SANTOS FARIA, LUIS MAURO DE LETTE GONÇALVES, ESMERALDO GONÇALVES DE SÁ FILHO, MARCOS DE LETTE GONÇALVES, W S EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO DE CEREIAS LTDA, HERMINIO CABRAL VIEIRA JUNIOR, SILVANA RENATA LOPES, SATURNINO GONÇALVES e IRON MARQUES PARRREIRA, com determinação do MM. Julz de Direito, Dr. Ivan Lúcio Amarante, da Segunda Vara desta Comarca de Vila Rica-MT, para que seja averbado às margens desta matrícula **a existência da presente ação.** Emolumentos: R\$ 18,15. Vila Rica, 27 de novembro de 2024. Eu,  Renato Cunha Donato, Oficial, que o fiz digitar, conferi e subscrevi.

1º Ofício Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Vila Rica- MT.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS

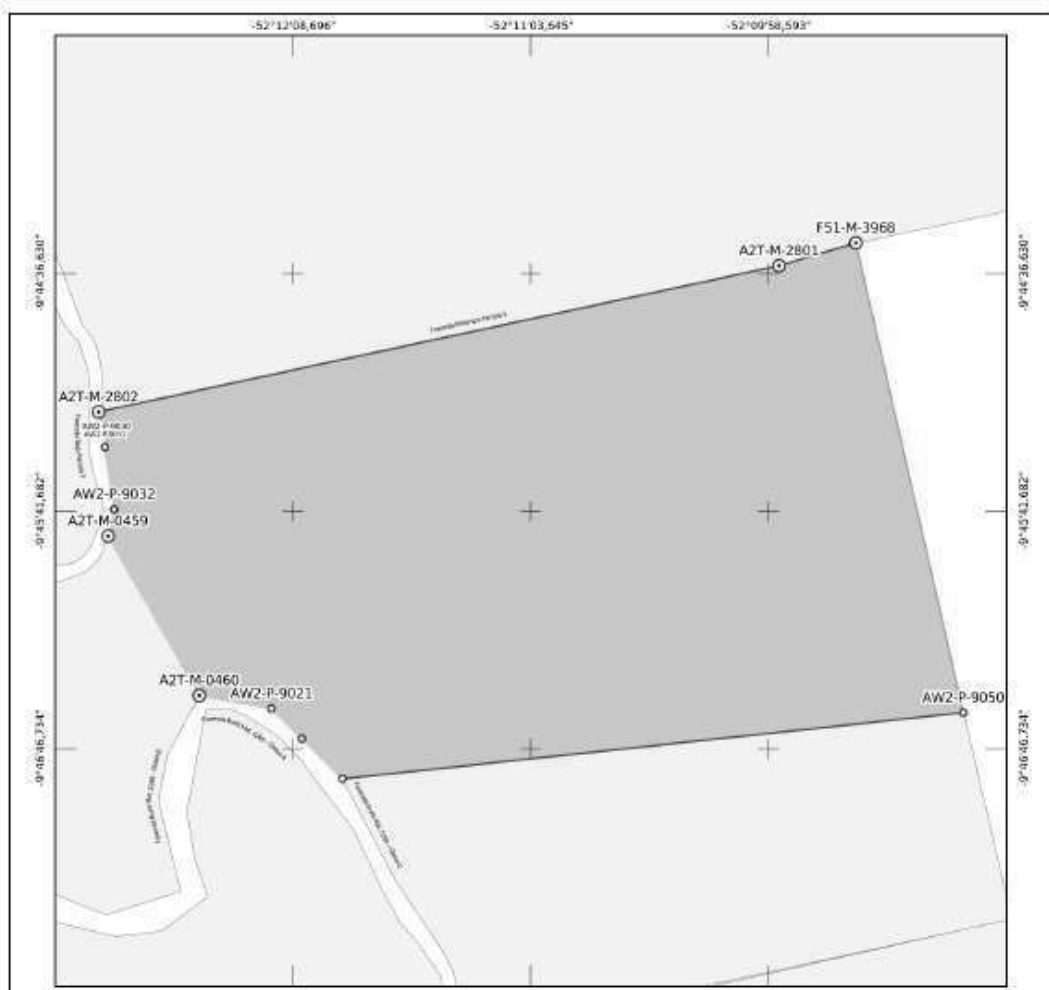
Certifico que a presente fotocópia confere com o original da Matrícula nº **11739**, não existindo até a presente data quaisquer outros registros averbações ou ônus, além das que nela consta. O referido é verdadeiro e dou fé. Vila Rica- MT, 11 de dezembro de 2024. Emitido por MARCOS PAULO. as 16:50:59.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registro
Código do Cartório: **276**
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): **8, 176**
CFB 67636 - R\$ 56,50
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>

ASSINADOR DIGITAL
ASSINADO DIGITALMENTE POR:
LUCAS RAFAEL RAUBER:0269677816-1
0269677816-1
9F98183E92078CB0E59F347FAD88A8774F03
11/12/2024 16:58
PARA CONFERIR A AUTENTICIDADE ACESSAR:
<https://seaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>



19/12/2024
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site <https://seaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNWSOAIK.



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



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



Denominação: Fazenda Buriti – Gleba – D		Natureza da Área: Particular	
Proprietário(a): XXXXXXXX XXXXXX... e outros		Responsável Técnico(a): MANOEL DA SILVA TAQUES FILHO	
Matrícula do Imóvel: 11739		Formação: Engenheiro(a) Agrimensor(a)	
Código INCRA/SNCR: 9010590079195		Conselho Profissional: 4.350/D-MT/MT	
Cartório de Registro de Imóveis: (06.336-2) Vila Rica - MT		Cód. Credenciado(a): AW2	
Município: Vila Rica-MT		Documento de RT: 1220230099714 - MT	

Área (Sistema Geodésico Local): 2279,1418 ha	Perímetro: 19.782,19 m	Sistema Geodésico: SIRGAS 2000	Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado	Escala: 1:46388	Formato: A0
--	----------------------------------	--	--	---------------------------	-----------------------

• Vértice tipo M	— Limite ideal	—+—+—+— Cercas
• Vértice tipo P	— Limite artificial não aplicado	
• Vértice tipo V	— Corpo d'água ou curso d'água	
○ Vértice tipo O	— Linha de queimada	
— Muro	— Grota	■ Imóvel em estudo
— Estrada	— Crista de encosta	□ Imóveis confrontantes
— Vale	— Pé de encosta	
— Canal	— Limite natural não aplicado	

CERTIFICAÇÃO: 53447932-945c-4a0a-bc04-d34e4a754394
 Em atendimento ao § 5º 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: 01/06/23 09:44
Data de Geração: 11/12/24 15:31



Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a).
 A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/53447932-945c-4a0a-bc04-d34e4a754394/

Planta da matrícula 11.739 – Denominada Fazenda Buriti.

19/12/2024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17:34. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNW50AIK.

5. Avaliação do Imóvel

5.1 Diagnostico de Mercado

Para a avaliação do imóvel foram consideradas as condições econômicas do município e região do imóvel, assim como a capacidade produtiva que o mesmo possui. O imóvel em estudo está localizado em uma microregião onde a atividade são pecuária e agricultura, principal geradora de renda, dentro da região analisada.

O imóvel situa-se na área na zona rural do município de Vila Rica – MT. Sendo a maior parte do acesso à propriedade é via terra/chão o que dificulta o acesso e transporte para fins de escoamento de produção ou qualquer outro tipo de negócio que poderia ser implementado.

5.2 Amostras


A documentação necessária (georreferenciamento e outros) e a questão de Reserva Legal, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais, foram consideradas em situação igual para todas as amostras/opiniões. Todas as informações consideradas são para imóveis com títulos/matriculas, não de posse e sem impedimento ou qualquer outro tipo de situação atípica que possa ocasionar divergência nas análises das amostras.




Amostras de pesquisas



Amostra 1


FICHA DE PESQUISA											
Dado nº:	1	Data do evento:	06/2024	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	<input type="checkbox"/> transação					
		Valor do Imóvel	R\$ 45.000.000,00	Fonte:	Pontual Imóveis						
		Endereço:	Próximo a Vila Rica – MT – Zona Rural								
		Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Vila Rica - MT				
		Área Imóvel (ha):	3.151,00 hectares								
	Localização:	ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa	regula	<input type="checkbox"/>	ruim				
	Topografia			Plano	Aclive	<input type="checkbox"/>	Declive	<input checked="" type="checkbox"/>	Acidentado		
Foto dado 1											
Informações relevantes:	Imóvel rural										

Amostra 2


FICHA DE PESQUISA											
Dado nº:	2	Data do evento:	07/2024	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	<input type="checkbox"/> transação					
		Valor do Imóvel	R\$ 30.000.000,00	Fonte:	Pontual Imóveis						
		Endereço:	Próximo a Santa Terezinha – MT – Zona Rural								
		Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Santa terezinha - MT				
		Área Imóvel (ha):	1.936 hectares								
	Localização:	ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa	regula	<input type="checkbox"/>	ruim				
	Topografia	<input checked="" type="checkbox"/>		Plano	Aclive	<input type="checkbox"/>	Declive	<input type="checkbox"/>	Acidentado		
Foto dado 2											
Informações relevantes:	Imóvel rural com a maior parte da área aberta.										



Amostra 3

FICHA DE PESQUISA												
Dado nº:	3	Data do evento:	05/2024	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	<input type="checkbox"/> transação						
	Valor do Imóvel	R\$	20.000.000,00	Fonte:	Pontual Imóveis							
	Endereço:	Próximo a Santa Terezinha – MT – Zona Rural										
	Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Santa Terezinha - MT						
	Área Imóvel (ha):	1.483 hectares										
	Localização:		ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa		regula	<input type="checkbox"/>	ruim			
	Topografia		Plano				Active		Declive	<input checked="" type="checkbox"/>	Acidentado	
Foto dado 3												
Informações relevantes:	Imóvel rural.											

Amostra 4


FICHA DE PESQUISA												
Dado nº:	4	Data do evento:	08/2024	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	<input type="checkbox"/> transação						
	Valor do Imóvel	R\$	50.000.000,00	Fonte:	Pontual Imóveis							
	Endereço:	Próximo a Vila Rica – MT – Zona Rural										
	Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Vila Rica - MT						
	Área Imóvel (ha):	4.989 hectares										
	Localização:		ótima	<input type="checkbox"/>	boa	<input checked="" type="checkbox"/>	regula	<input type="checkbox"/>	ruim			
	Topografia		Plano				Active		Declive	<input checked="" type="checkbox"/>	Acidentado	
Foto dado 4												
Informações relevantes:	Imóvel rural.											

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNwSOAIK.

19/12/2024



Amostra 5

FICHA DE PESQUISA									
Dado nº:	5	Data do evento:	01/2024	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> oferta	<input type="checkbox"/> transação			
	Valor do Imóvel	R\$	20.000.000,00	Fonte:	Pontual Imóveis				
	Endereço:	Próximo a Vila Rica – MT – Zona Rural							
	Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Vila Rica - MT			
	Área Imóvel (ha):	1.153 hectares							
	Localização:	ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa	regular	ruim			
	Topografia	Plano			Declive	<input checked="" type="checkbox"/>	Acidentado		
Foto dado 5									
Informações relevantes:	Imóvel rural.								

5.3 Avaliação do Imóvel

Imóvel avaliando

Um LOTE RURAL, situado neste município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, denominado "FAZENDA SANTA CLARA", com a área de 2.276,4160 ha (Dois mil, duzentos e setenta e seis hectares, quarenta e um ares e sessenta centiares), com os seguintes limites e confrontações e Perímetro: 19.638,95 metros.

Área: 27.760.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Fonte
- F2: Área
- F3: Solo/Topografia



F4: Localização

F5: Abertura

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

área 1

Área:	31.510.000m²
Valor:	R\$45.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1,43
Fator de homogeneização Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Área:	0,85
Fator de homogeneização Solo/Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Localização :	0,90
Fator de homogeneização Abertura:	0,85

Imóvel 2:

área 2

Área:	19.360.000m²
Valor:	R\$30.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1,55
Fator de homogeneização Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Área:	0,95
Fator de homogeneização Solo/Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Localização :	0,90
Fator de homogeneização Abertura:	0,85

Imóvel 3:

Área 3

Área:	14.830.000m²
Valor:	R\$20.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1,35
Fator de homogeneização Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Área:	0,90
Fator de homogeneização	0,85



Solo/Topografia:

Fator de homogeneização 0,80
Localização :
Fator de homogeneização 0,85
Abertura:

Imóvel 4:

Área 4
Área: 49.890.000m²
Valor: R\$50.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,00
Fator de homogeneização Fonte: 0,90
Fator de homogeneização Área: 0,80
Fator de homogeneização 0,80
Solo/Topografia:
Fator de homogeneização 0,80
Localização :
Fator de homogeneização 0,85
Abertura:

Imóvel 5:

área 5
Área: 11.530.000m²
Valor: R\$20.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,73
Fator de homogeneização Fonte: 0,90
Fator de homogeneização Área: 0,95
Fator de homogeneização 0,85
Solo/Topografia:
Fator de homogeneização 0,80
Localização :
Fator de homogeneização 0,80
Abertura:

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m ² homog.
1	1,43	0,90	0,85	0,90	0,90	0,85	0,75
2	1,55	0,90	0,95	0,90	0,90	0,85	0,91
3	1,35	0,90	0,90	0,85	0,80	0,85	0,63

19/12/2024
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNwSOAIK.



4	1,00	0,90	0,80	0,80	0,80	0,85	0,39
5	1,73	0,90	0,95	0,85	0,80	0,80	0,81

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 0,70$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$$S = 0,20$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |0,75 - 0,70| / 0,20 = 0,27 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |0,91 - 0,70| / 0,20 = 1,07 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |0,63 - 0,70| / 0,20 = 0,34 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |0,39 - 0,70| / 0,20 = 1,54 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |0,81 - 0,70| / 0,20 = 0,54 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 0,70 - 1,53 * 0,20/\sqrt{5 - 1} = 0,55$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 0,70 + 1,53 * 0,20/\sqrt{5 - 1} = 0,85$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$0,63 a R\$0,77

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:



Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 0,75 (amostra 1); 0,63 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$0,69

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$0,69 * 27.760.000,00 = R\$19.204.218,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$19.204.218,00

5.4 Avaliação de benfeitorias (Caso existente)

5.4.1 METODO ROSS HEINDECK

Utilizaremos o método de Ross Heindeck. Este método situa-se numa posição intermediária entre o da linha reta e o da parábola. É um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável.

Como queremos saber o valor de mercado de nosso imóvel, é necessário **DEPRECIAR** o **VALOR DA BENFEITORIA**. Tanto em termos de **IDADE APARENTE**, como em termos de **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**.

Para isto, utiliza-se uma maneira consolidada nas avaliações, que é a **Tabela de Ross-Heidecke**.

É o instrumento utilizado em 100% dos nossos trabalhos de avaliação.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra, conforme tabela em *anexo 1*:

Portanto, temos:

$$D = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) + \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) * c \right)] 1 - R$$

D - é a depreciação total;
C - é o coeficiente de Heidecke;
R - é o valor residual;
x - é a idade do bem/benfeitoria;
n - é a vida útil esperada.



5.4.1.1 Cerca de madeira Nova

Após visita in loco, identificamos que a propriedade esta cercada por uma cerca de Arame liso de 5 fios, com estacadas cravadas a cada 4 metros, conforme item 4.12.

Preço de cada estaca no mercado = R\$ 35,00 (trinta e cinco reais)

Preço da bola de arame com 1000 metros = R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais)

Portanto temos:

$T = \text{Preço lasca}(1 \text{ km}/\text{distância lasca}) + \text{Quantidade de fio (Preço Arame)}$

$T = 35(1000/4) + 5 (1300)$

$T = 8.750,00 * 6.500,00$

T = 15.250,00

Sabendo o valor do Quilômetro (1000 metros) será de R\$ **15.250,00 (Quinze mil duzentos e cinquenta reais)**, apresentou-se no Item 4.12 a quantia de 5 (cinco) Quilômetros de cerca nova.

Sendo assim, Temos:

Total = 5 km x 15.250,00 reais

Total = 76.250,00 reais

Sendo assim, temos o valor aproximado de 5 Km de cerca nova no valor de **R\$ 76.250,00 (Setenta e seis mil duzentos e cinquenta reais)**.

5.4.1.2 CERCA ANTIGA – 10 ANOS APARENTE

Portanto temos o valor de R\$ 15.250,00 (quinze mil duzentos e cinquenta reais) por kilometro de cerca nova (item 5.4.1.1) para efetuar a reprodução do valor.

$$D = 1 \left(x + x^2 \right) \frac{1}{2} + \frac{1 - 1}{n} \left(x + x^2 \right) \frac{c}{2} \frac{1 - R}{n^2}$$

D - é a depreciação total;

C - é o coeficiente de Heidecke;

R - é o valor residual;

x - é a idade do bem/benfeitoria;

n - é a vida útil esperada.

$$D = \left[0,5 \frac{(8 + 8^2)}{20} + (1 - 0,5) \frac{(8 + 8^2)}{20} * 0,299 \right] 1 - 0,20$$

$$D = \left[0,5 (0,56) + (1 - 0,56) * 0,299 \right] 0,80$$

$$D = \left[0,28 + 0,44 * 0,299 \right] 0,80$$

$$D = \left[0,28 + 0,13156 \right] 0,80$$

$$D = \left[0,41156 \right] 0,80$$

$$D = 0,329248$$



Portanto temos a depreciação de $0,329248 \times 100\% = 32,92\%$.

Arrendondamos para a porcentagem de **33% (trinta e três por cento)**.

Encontrado a depreciação das benfeitorias aplica-se:

$$T = 15.250,00 - 33\%$$

$$T = \mathbf{10.217,50 \text{ (dez mil duzentos e dezessete reais e cinquenta centavos)}}$$

Resumindo temos, para cada quilometro de cerca, aplica-se o valor de **R\$ 10.217,50 (dez mil duzentos e dezessete reais e cinquenta centavos)** como benfeitoria.

Sendo assim, temos a quantia de 11 (onze) quilômetros conforme item 4.12, e o valor da depreciação das benfeitorias.

$$\text{Total} = 10.217,50 \text{ reais} \times 11 \text{ quilômetros}$$

Total = 112.392,50 (cento e doze mil trezentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos).

Totalizando o valor das benfeitorias, temos a somatoria dos valores 112.392,50 (cercas usadas) + 76.250,00 (cercas Novas), totalizando **R\$ 188.642,50 (CENTO E OITENTA E OITO REAIS MIL SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)**.

5.5 Grau de Precisão

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo

Tabela de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3

19/12/2024

42



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNWSOAIK.

3	Apresentação de dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Nesse caso obtivemos o **GRAU II**, em nosso laudo de avaliação .

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

Portanto, os graus de precisão e fundamentação atingidos não podem ser objeto de imposição por parte do contratante do laudo de avaliação.

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			
Amplitude do intervalo de confiabilidade é de:		20,38%	
GRAU ATINGIDO	GRAU III		

Neste caso, temos o seguinte calculo para determinarmos o grau de precisão.

Amostras	Descrição	Valor	Nº
A1	amostra 01	45.000.000,00	1,00
A2	amostra 02	30.000.000,00	1,00
A3	amostra 03	20.000.000,00	1,00
A4	amostra 04	50.000.000,00	1,00
A5	amostra 05	20.000.000,00	1,00
A6	amostra 06	0,00	0,00



Total =>	165.000.000,00
--------------------	-----------------------

N= Número de Amostras => **5**
Xa 27.500.000,00
S= Somatório (X-x)2 N-1

Amostras	X1	Xa - xi=d1	(Xa - xi)²
A1	R\$ 45.000.000,00	17.500.000,00	306.250.000,00
A2	R\$ 30.000.000,00	2.500.000,00	6.250.000,00
A3	R\$ 20.000.000,00	7.500.000,00	56.250.000,00
A4	R\$ 50.000.000,00	22.500.000,00	506.250.000,00
A5	R\$ 20.000.000,00	7.500.000,00	56.250.000,00
A6	R\$ -	27.500.000,00	756.250.000,00
Somatório =>			1.687.500.000,000

S= 421.875.000.000,00

S= 20.539.595,9064

CV= S / Xa = 0,7469 ou 74,69%

Desta forma teremos o Coeficiente de Variação de 74,69%

Saneamento pelo critério da exclusão da média aritmética

O universo amostral será saneado para saber qual ou quais os elementos do rol pesquisado são impertinentes através do **CRITÉRIO DE EXCLUSÃO PELA MÉDIA ARITMÉTICA**, definindo um intervalo de **30%** para mais e **30%** para menos, sobre a média, eliminando-se elementos situados fora deste.

Limite inferior 27.500.000,00 x 0,70 = R\$ 19.250.000,00
 Limite superior 27.500.000,00 x 1,30 = R\$ 35.750.000,00

Cálculo do intervalo de confiança - Ic

- Ic = Intervalo de Confiança
- X = Média Saneada
- t = Índice de Student tabelado para n -1
- S = Desvio Padrão
- n = Número de Amostras
- Ic =

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17:44. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNwSOAIK.

19/12/2024



$$Ic = X \pm t \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Índice tabelado - t =		2,132
Ic =	5.604.790,76	
Ic	49.395.209,24	
Nível de Precisão		
Ic - X =	21.895.209,24	
	21.895.209,24	79,62 %
	27.500.000,00	

Precisão encontrada = **20,38 %**

O que define sobre a média encontrada de R\$ 27.500.000,00 a um nível de R\$ 5.604.790,76 de 80%, e o campo de arbítrio variando de 6 R\$ 49.395.209,24 % sobre a média, o índice necessário para **79,62** enquadrar a avaliação no nível de precisão

RIGOROSA.

Fundamentação

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	1 Ponto

Tabela 2 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos	9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau II	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II	

19/12/2024

45



Precisão

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

- | | |
|---|---|
| 1 | Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
20,38% |
| 2 | Grau de Precisão Obtido
Grau II |

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado.

5.6 Homogeneização de Valores

Para homogeneização dos valores obtidos na pesquisa, são consideradas as variáveis que mais influenciam na obtenção do preço de uma propriedade na região, observações e fatores resumidos em:

- 1) A documentação (georreferenciamento) e a questão ambiental, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais/urbanas e por serem exigências legais que ainda podem sofrer alterações, foram consideradas em situação regular para todas as amostras.
- 2) Poucos negócios na região, sendo mais difícil negócios com áreas maiores e boas. Ocorrência de negócios de pequenos valores e principalmente entre vizinhos.
- 3) A exploração pecuária na região de Vila Rica, principalmente a criação de gado de corte, juntamente com a exploração de soja são expressivas atividades na região.
- 4) Várias ofertas de terras, principalmente com o mesmo uso atual das propriedades avaliandas.
- 5) Os informantes relatam que os negócios são fechados com prazo curto, no máximo em três parcelas ou à vista. Falam que depende muito da situação do vendedor e do tamanho da área (maior volume de dinheiro).
- 6) Os principais aspectos considerados na aquisição de propriedade rural/urbana são a qualidade da terra (solo, relevo e possibilidade de mecanizar e utilizar ela como um todo). A deficiência nutricional de uma área é corrigida com bom manejo e adubações ou correções, já o fator



declividade é uma variável imutável.

7) Outro aspecto destacado é a percentagem de área útil ou agricultável da propriedade. Quanto maior a área com restrição ambiental de uso, menor o valor da propriedade.

8) A ocorrência de várias fontes de água só é valorizada para a atividade pecuária, ainda assim com certa restrição pela maior perda de área útil em função da APP, principalmente se o foco de exploração é agricultura.

9) Os informantes falam que a área ambiental entra na negociação, desde que não seja em excesso e corresponda a área de Reserva Legal (RL) da propriedade, porém nesse estudo de caso e avaliação, não temos o uso de Reserva Legal na área.

10) A existência de benfeitorias (construções e edificações) ajuda na negociação, principalmente se apresentam funcionalidade para a atividade a ser explorada pelo comprador (com maior destaque para indústria). No entanto, dificilmente valorizam o imóvel na negociação, em função de ser um imóvel com necessidades de reparos e melhorias.

11) Atualmente, é praticamente obrigatória a regularidade documental e ambiental da propriedade, sendo difícil a transferência do imóvel em cartório sem a apresentação de toda a documentação. No entanto, como as leis ambientais estão em discussão no Congresso e os órgãos oficiais são morosos, a situação ambiental das propriedades está, na maioria, em fase de regularização.

12) Resumindo, temos um mercado com tendência de estabilidade, com média procura de terras para áreas com solos aptos para serem explorados para a produção de grãos em geral, com acesso mais pertos das rodovias, que não apresentem restrições ambientais e, principalmente, com boa disponibilidade de espaço.

13) Os fatores de homogeneização dos imóveis amostrados em relação ao imóvel avaliado e que tem forte influência no cálculo do valor da terra nua, para uso na agropecuária, são:

a) Fator Fonte – o fator fonte é de 100% (1,00) sendo a entrevista uma venda realizada e de 90% (0,90) no caso da entrevista ser uma oferta. Este é o único fator que multiplica diretamente o valor pedido nas amostras do mercado.

b) Fator Área – este fator considera a dimensão do imóvel ou o valor da transação, portanto:

Área	Escala
até 500 ha	1,00

19/12/2024
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA PIMENTEL MEIRELES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 04/04/2025 às 09:17.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025020-18.2022.8.26.0100 e código ZNwSOAIK.



de 500 a 1.500 ha	0,95
de 1.500 a 2.500 ha	0,90
de 2.500 a 5.000 ha	0,85
Acima de 5.000 ha	0,80

c) Fator Solo/Topografia – este fator considera a Classe de Solo, fazendo uma ponderação entre a proporção dos vários tipos de Classe.

Descrição	Variação	Adotado
Plano	0 a 3%	1,00
Suave Ondulado	3 a 8%	0,95
Moderadamente Ondulado	8 a 13%	0,90
Ondulado	13 a 20%	0,85
Fortemente Ondulado	20 a 45%	0,80

d) Fator Localização – conforme quadro constante abaixo:

Situação	Tipo de estrada	Características		
		Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito boa	1ª Classe sem asfalto	Relativa	Permanente	95%
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
Desfavorável	Estradas e servidões	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80%
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios com chuvas	75%
Péssima	Fechos e intercepções por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo com seca	70%

19/12/2024

48



e) Fator Melhoria – no fator melhoria considera-se o estágio de benfeitorias existentes no imóvel de acordo com as possibilidades de explorações econômicas do mesmo, ou seja, se as benfeitorias existentes são suficientes e úteis – 100% (1,00) ou se devem ser desmanchadas ou há necessidade de se construir mais – 90% (0,90).

f) Fator Abertura – este fator pondera a atual situação das glebas a serem exploradas: se passível de exploração abaixo:

Área	Escala
0 a 10%	0,80
10 a 20%	0,85
20 a 30%	0,90
30 a 40%	0,95
Acima de 45%	1,00

Para tal situação temos, a quantia de abertura/uso do solo, cadastrado juntamente com o Órgão regulamentador CAR - MT, apresentou-se a quantida aproximada de 150 hectares. Adotaremos a quantida de abertura de solo em um valor exato de **150 hectares para cálculos.**

14) No cálculo do valor médio da terra, compara-se o imóvel da entrevistas/pesquisados com o imóvel a ser avaliado. Para fazer a homogeneização, multiplica-se o valor do imóvel entrevistado pelos fatores considerados no imóvel em avaliação e divide pelos fatores considerados no imóvel entrevistado.

5.7 Cálculo do Valor Total do Imóvel (VTI)

O VTI contabiliza o valor das benfeitorias e o VTN. Para cálculo deste utilizou-se a seguinte equação:

$$\text{VTI} = \text{valor das benfeitorias} + \text{valor da terra nua (VTN)}$$

$$\text{VTI} = 188.642,50 + \text{R}\$19.204.218,00$$



VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 19.392.860,50 (Dezenove Milhões trezentos e noventa e dois mil oitocentos e sessenta reais e cinquenta centavos)
12/2024

5.7.1 Valor por Hectare

Sabendo do Valor do imóvel de **R\$ 19.392.860,50 (dezenove milhões trezentos e noventa e dois mil e oitocentos e sessenta reais e cinquenta centavos)**, podemos obter o valor por hectare. Com isso temos o seguinte cálculo:

$$VH = VTI / \text{Área do Imóvel}$$

$$VH = 19.392.860,50 / 2.276,4160$$

$$VH = \mathbf{8.519,03 \text{ (Oito mil quinhentos e dezenove reais e três centavos)}}$$

VH – Valor por hectare

VTI – Valor Total do Imóvel

Sendo assim, temos o valor de **R\$ 8.519,03 (Oito mil quinhentos e dezenove reais e três centavos)**, por hectare.

R\$ 8.519,03 R\$/Hectare

5.8 Venda Forçada

Para garantir a precisão e a conformidade com as normas estabelecidas, informamos que utilizaremos a porcentagem e, conforme a NBR 14653. Esta norma é fundamental para assegurar que todos os parâmetros técnicos e legais sejam devidamente atendidos durante o processo.

Venda Forçada	
Valor de Mercado	R\$ 19.392.860,50
Venda Forçada	30%
Venda Final	R\$ 13.575.002,35



VALOR DE MERCADO COM VENDA FORÇADA

R\$ 13.575.002,35 (Treze milhões quinhentos e setenta e cinco mil dois reais e trinta e cinco centavos)
12/2024

6. Conclusão

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, conclui-se que o Valor de Mercado, considerando pagamento do imóvel, para a propriedade rural denominada Fazenda Santa Clara, localizada no Município de Vila Rica - MT, com área total de 2.276,4160 hectares, tem-se o valor arrendado para **R\$ 19.300.000,00 (dezeno milhões e trezentos mil reais) e venda forçada no valor de 13.500.000,00 (Treze milhões e quinhentos mil reais)**

Diante da vistoria realizada “in loco” no imóvel mencionado nos autos e analisado seu padrão e características dos locais, de acordo com os documentos apresentados nos autos e relatos das partes, identificou-se que a área em questionamento, se encontra dentro do estado do Mato Grosso, sendo essa, sobreposta pela área Indígena Kapot Nhinore.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos o valor de mercado do imóvel à data da avaliação.

Dado por encerrado o presente LAUDO em **144 folhas** de papel formato A4, digitadas de um só lado, em anexo relatório fotográfico, imagem satélite, e documentos do imóvel avaliados e outros anexos pertinentes ao Avaliação do Imóvel.

O responsável técnico pelo trabalho, coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente Laudo tem por validade 30 dias, a partir da assinatura de laudo.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.



Vila Rica, 17 de dezembro de 2024.

DARCIONI DA SILVA GASPARETO

Corretor de Imóveis 12742

Perito Avaliador 37103



Este documento foi gerado pelo usuário 460.***.***-15 em 01/04/2025 16:34:26
Número do documento: 24121909414869100000166972583
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121909414869100000166972583>
Assinado eletronicamente por: DARCIONI DA SILVA GASPARETO - 19/12/2024 09:41:49