

Proprietário:	Banco Santander	Dossiê:	22434
Tipo de Imóvel:	Imóvel Rural - Terra Nua	Uso do Imóvel:	Rural
Endereço Completo:	Fazenda Primavera V	Nº:	S/N
Bairro:	Zona Rural	Município:	Nova Maringá
UF:	MT	CEP:	
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	-

### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	1.016,8457
	IPTU/ITR:	1.016,8457
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	1.016,8457



### Índice de contaminação ambiental


Não possui indícios de contaminação ambiental.

### Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>					
Valor de Mercado:	R\$	31.704.377,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	17.702.034,34
			% Desc:		-44,17%
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		
			% Desc:		
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		
			% Desc:		
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>					
FC					

### Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas \* FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$	31.704.377,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	17.702.034,34	% Desc:	-44,17%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			3 anos				
Validade do Laudo			1 ANO				

Data do laudo:	08 de novembro de 2024	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	06 de novembro de 2024				
Nome Avaliador:	Carlos Eduardo Weis Barbalho	CREA Resp.:	5063087311	ART nº:	
Telefone:	(19) 9 9772-4555	Email:	carlos@caputiavaliacoes.com.br		

**FAZENDA PRIMAVERA V**



**Caputi & Barbalho**  
AVALIAÇÕES

**Nova Maringá-MT**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE  
IMÓVEL RURAL**

**novembro | 2024**



**Caputi & Barbalho**  
AVALIAÇÕES



**RELATÓRIO N.º 2024/389**

## SUMÁRIO

<b>1. OBJETIVO</b>	<b>6</b>
<b>2. ESCOPO</b>	<b>6</b>
<b>3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>6</b>
<b>4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>	<b>9</b>
4.1 Clima.....	9
4.2. Relevo.....	10
4.3. Vegetação.....	10
4.4. Hidrografia .....	11
4.5. Solo .....	12
4.6. Logística .....	13
<b>5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>16</b>
5.1. Fazenda Primavera V – Matrícula 12.871.....	16
5.2. Utilização da áreas.....	19
5.3. Declividade.....	19
5.4. Análise documental, ressalvas e confrontantes.....	20
<b>6. AMBIENTAL</b>	<b>21</b>
6.1. Situação ambiental.....	22
<b>7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>23</b>
7.1 Metodologia.....	23
7.2. Valor das terras.....	24
7.3. Resultado geral da avaliação do imóvel.....	27
<b>8. TERMO</b>	<b>29</b>

## **ANEXOS**

**ANEXO I - TRATAMENTO POR FATORES**

**ANEXO II - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO III - ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ANEXO IV - CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

**ANEXO V - ANÁLISE SÓCIO AMBIENTAL**

**ANEXO VI - ACERVO FOTOGRÁFICO**



## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO FAZENDA PRIMAVERA V**

**Solicitante:** Banco Santander

**Proprietário:** Altivir José Martelli

**Finalidade do trabalho:** Avaliação a valor de mercado de imóvel rural

**Objeto:** Imóvel rural

**Imóvel:** Fazenda Primavera V

**Área total:** 1.016,8457 hectares

**Município:** Nova Maringá

**Estado:** Mato Grosso

**Relatório n.º:** 2024/389

**Data base:** 08 de novembro de 2024

### **Contratada: Caputi & Barbalho Engenharia Agrônômica**

CREA – São Paulo – n.o 0000812683

CNPJ – 10.491.998/0001-28

### **Endereço da contratada:**

Rod. Margarida da Graça Martins, s/no, km 21 + 700 m – Anexo 3 - Água Seca  
Piracicaba – SP - CEP 13420-280 - Brasil

### **Responsáveis Técnicos:**

Engenheiro Agrônomo Carlos Eduardo Weis Barbalho

CREA – São Paulo – n.o 5063087311

Engenheiro Agrônomo Eugenio Lorenzo Caputi

CREA – São Paulo – n.o 600812572

Piracicaba, 08 de novembro de 2024

## **Banco Santander**

e-mail: iris.gameleira@prservicos.com.br

Data-base : 08 de novembro de 2024

Prezados,

Este estudo apresenta o resultado final da avaliação técnica do imóvel rural de propriedade de Altivir José Martelli, conforme definido no objetivo do trabalho, descrito a seguir.

O imóvel denominado Fazenda Primavera V foi vistoriado fisicamente em 06 de novembro de 2024 por engenheiro especializado em avaliações e peritagens.

Foram definidos o objetivo do trabalho, a descrição da região e do imóvel, o resultado de avaliação da propriedade e a descrição da metodologia de avaliação adotada. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, a planilha de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição dos elementos pesquisadas, classificação do grau de fundamentação e o acervo de fotografias.

Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo.

A área informada da propriedade foi obtida por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos, não sendo objeto deste trabalho qualquer medição a campo para validação das informações oferecidas.

O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os interessados e/ou proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo.

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Caputi & Barbalho.



## 1. OBJETIVO

O Banco Santander contratou a Caputi & Barbalho Engenharia Agrônômica Ltda. com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial a valor de mercado de imóvel de propriedade de Altivir José Martelli para fins de garantia hipotecária.

## 2. ESCOPO

O presente trabalho tem como finalidade a vistoria in loco da matrícula que compõe o imóvel rural denominado Fazenda Primavera V, localizado no município de Nova Maringá, estado de Mato Grosso.

Segundo informações contidas nos documentos fornecidos, o imóvel avaliado possui 1.016,8457 hectares no total.

## 3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A Fazenda Primavera V localiza-se no município de Nova Maringá, estado de Mato Grosso.

Nova Maringá é um município brasileiro situado na região central do estado, a 400 quilômetros da capital, Cuiabá. Sua população é de 5.846 habitantes, segundo estimativa do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), distribuídos em uma área de 11.553,479 quilômetros quadrados. Localiza-se a uma latitude 13° 01' 33" sul e a uma longitude 57° 04' 26" oeste, a uma altitude de 370 metros de altitude.

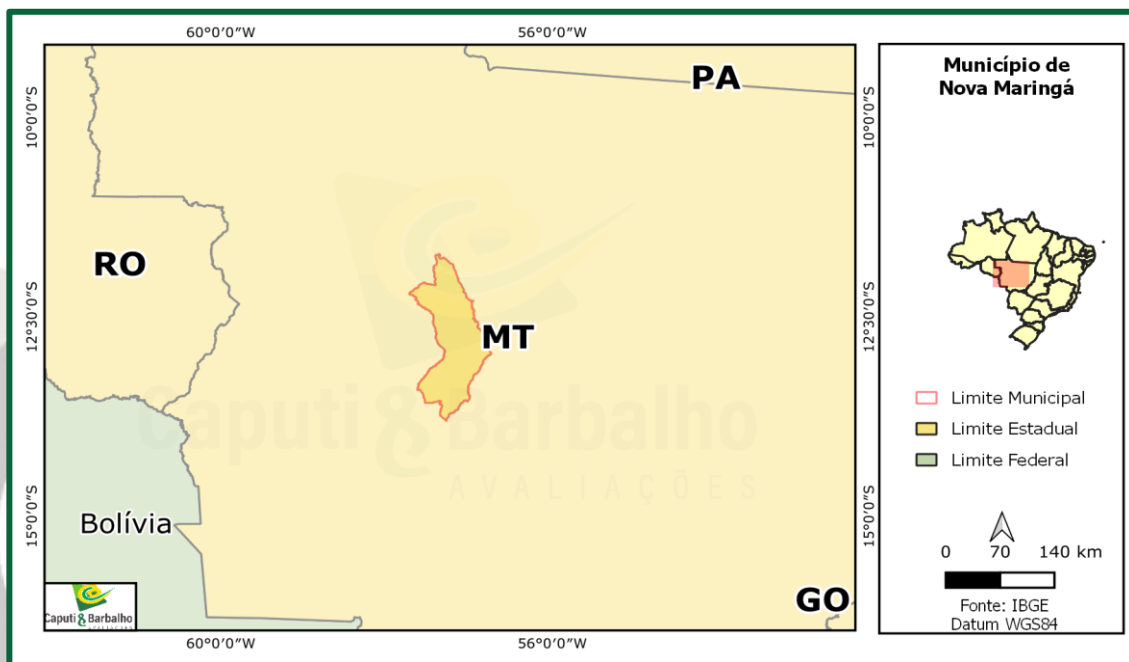


Figura 1. Localização do município de Nova Maringá - MT, onde se situa a Fazenda Primavera V

Foi cadastrado na fazenda avaliada o seguinte ponto com as coordenadas geográficas:

Propriedade	Matrícula	Município - UF	Coordenada Geográfica
Fazenda Primavera V	12.871	Nova Maringá - MT	12°57'14.29"S 57°15'0.61"O

Quadro 1. Coordenadas geográficas do imóvel avaliado

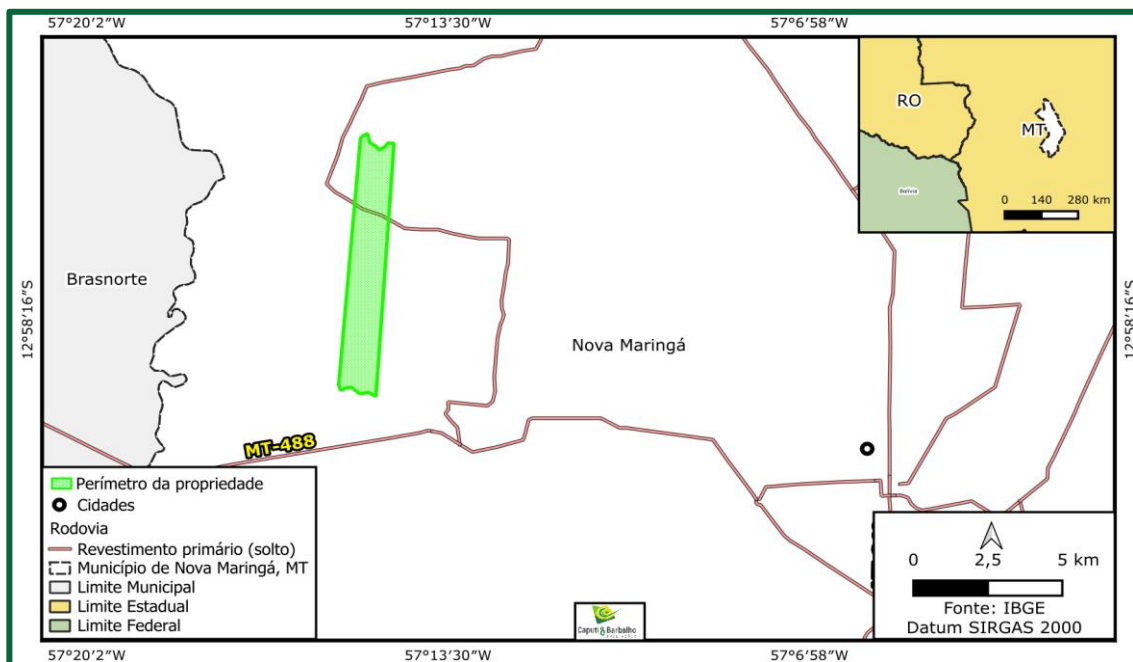


Figura 2. Localização da Fazenda Primavera V



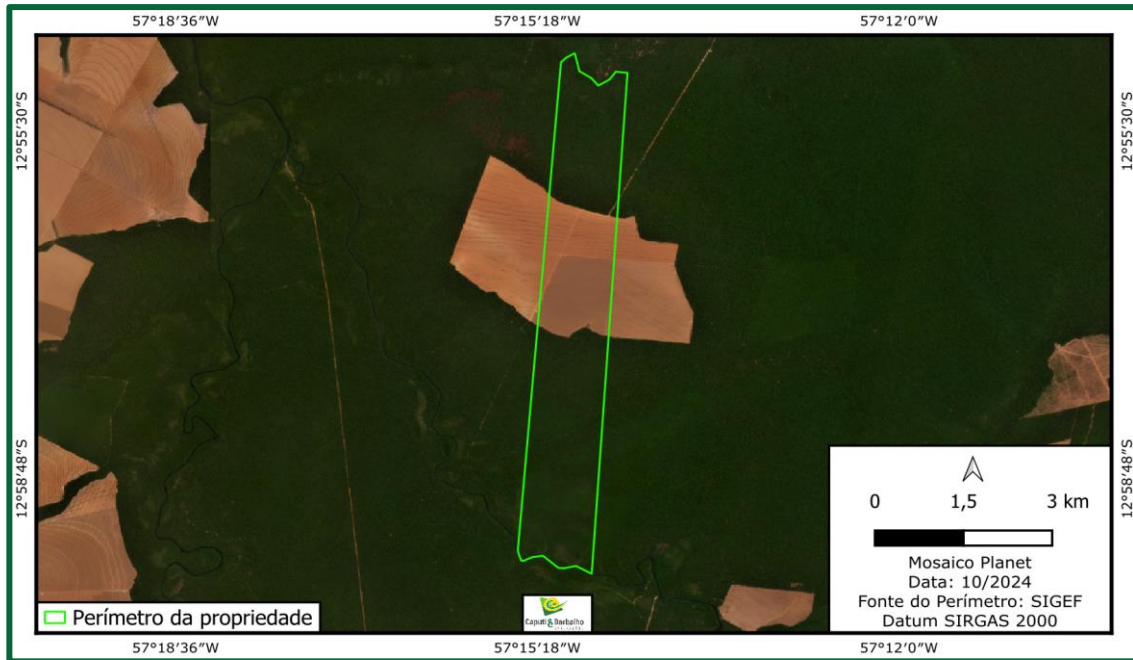


Figura 3. Perímetro da Fazenda Primavera V

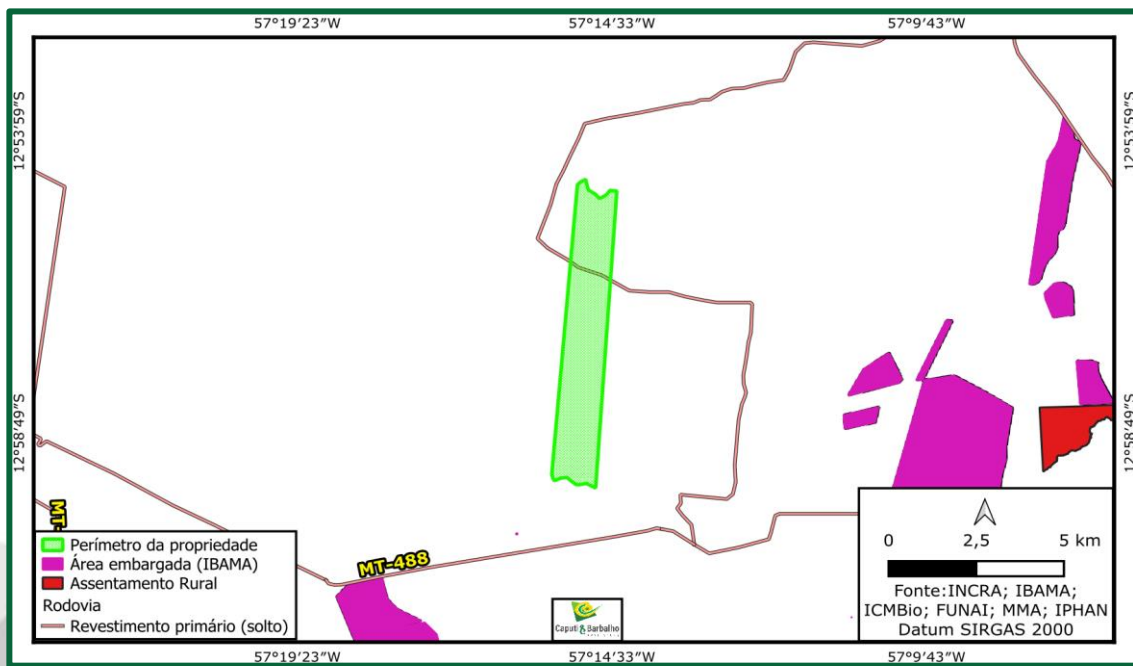


Figura 4. Localização da fazenda quanto à presença de áreas indígenas, áreas quilombolas, unidades de conservação e assentamentos rurais

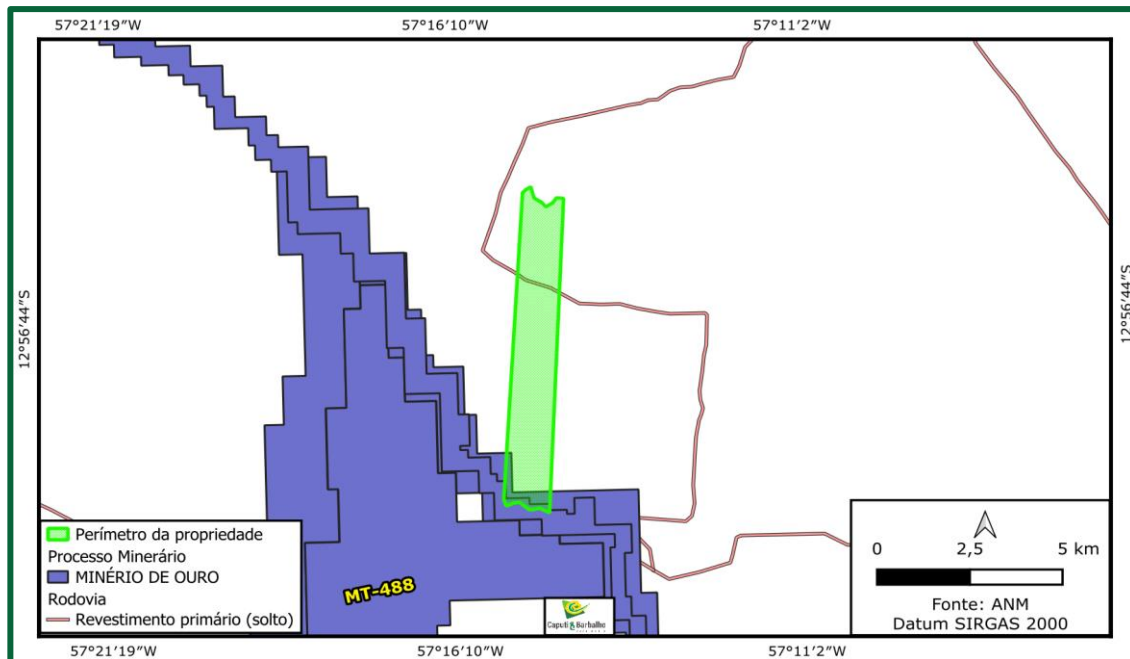


Figura 5. Localização da Fazenda Primavera V quanto à presença de áreas com processos minerários

De acordo com a ANM - Agência Nacional de Mineração o imóvel sobrepõe área com requerimento de lavra garimpeira para extração de minério de ouro (processo 866346/2020).

## 4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 Clima

O clima da região de Nova Maringá - MT é classificado como tropical com maior pluviosidade no verão. A temperatura média é de 25,1 °C. A precipitação anual média é de 1.755 mm, de acordo com dados da Agritempo/Embrapa.

Pluviosidade - Média e Dispersão												
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
<b>Média (mm)</b>	310	283	250	129	40	8	3	9	56	149	237	281

Quadro 2. Índice de precipitação da região de Nova Maringá - MT

Fonte: Agritempo / Embrapa

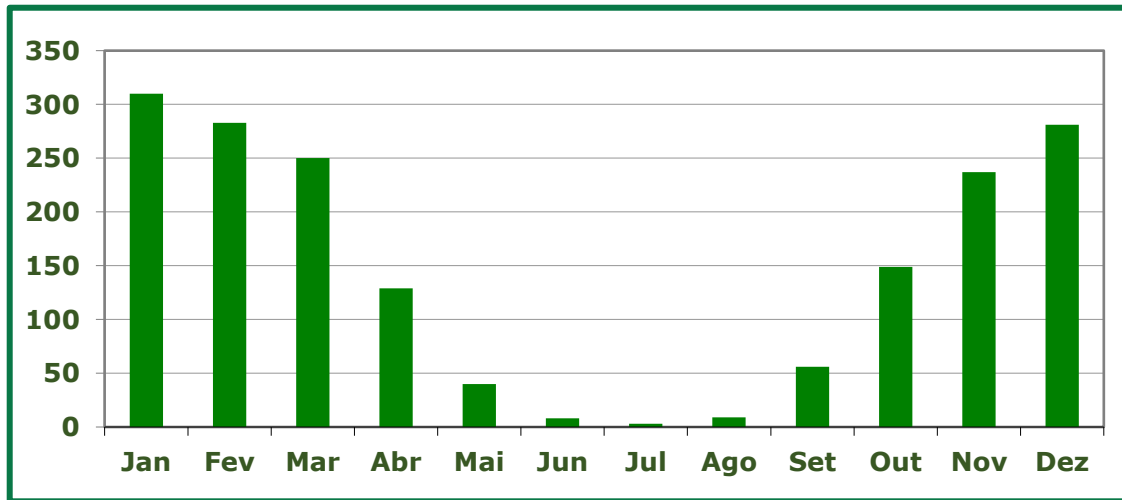


Figura 6. Pluviosidade Média Mensal da Região de Nova Maringá - MT

Fonte: Agritempo / Embrapa

#### 4.2. Relevo

A região de Nova Maringá - MT possui relevo plano a levemente ondulado.

#### 4.3. Vegetação

A vegetação predominante na região de Nova Maringá - MT é floresta amazônica.

A floresta amazônica é considerada a maior floresta tropical do mundo e concentra enorme biodiversidade. Além disso, ela faz parte do bioma Amazônia, o maior dos seis biomas brasileiros. É uma floresta tropical densa, formada por árvores de grande porte. A vegetação é dividida em: mata de várzea, mata de igapó e mata de terra firme. Além da exuberante flora, a floresta amazônica também abriga diversas espécies animais.

Alguns animais encontrados são: onças, suçuaranas, jaguatiricas, peixes-boi, pirarucus, jabutis, ariranhas, tucanos, araras, jiboia, sucuri.



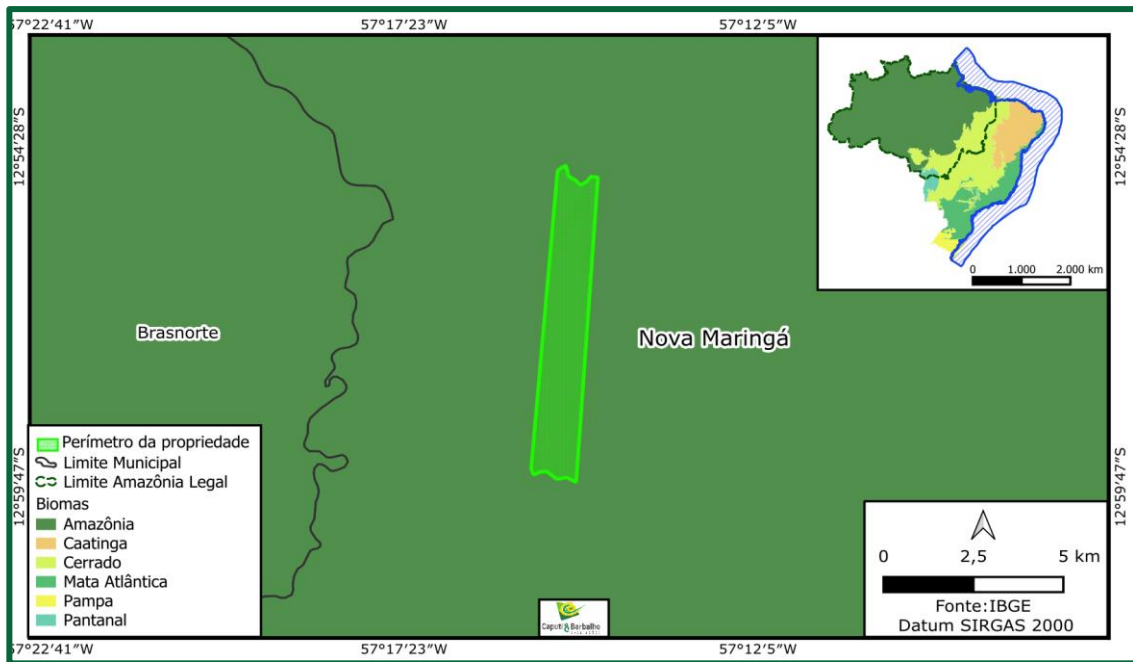


Figura 7. Mapa de biomas da Fazenda Primavera V

#### 4.4. Hidrografia

A região de Nova Maringá - MT localiza-se a Região Hidrográfica Amazônica, onde os principais rios são Amazonas, Negro, Solimões e Purus.

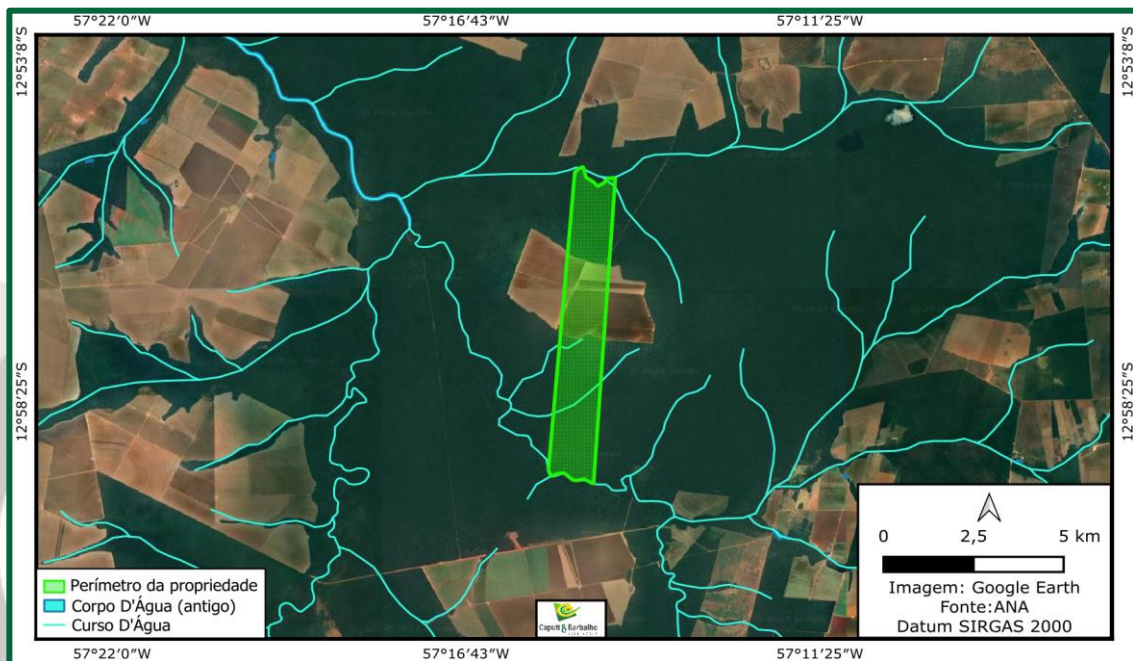


Figura 8. Mapa da região hidrográfica de Nova Maringá - MT  
Fonte: Agência Nacional de Águas (ANA)

#### 4.5. Solo

Na região de Nova Maringá - MT, a predominância, de acordo com dados do IBGE, é de solos classificados como Latossolo Vermelho-amarelo Distrófico, Latossolo Vermelho Distrófico e Neossolo Quartzarênico Órtico.

Os latossolos são solos muito evoluídos, com acumulação de argila em horizonte subsuperficial. Variam de fortemente a bem drenados, embora ocorram solos que têm cores pálidas, de drenagem moderada ou até mesmo imperfeitamente drenada. São solos, normalmente, muito profundos e fortemente ácidos, com baixa saturação por bases. Típico de região tropical e normalmente em relevo plano e suave ondulado, embora possa ocorrer em área mais acidentadas.

Os neossolos são solos pouco evoluídos, devido à reduzida atuação dos processos pedogenéticos, seja pelas características inerentes ao material originário ou pelos fatores de formação (clima, relevo ou tempo), que podem impedir ou limitar a evolução dos solos.

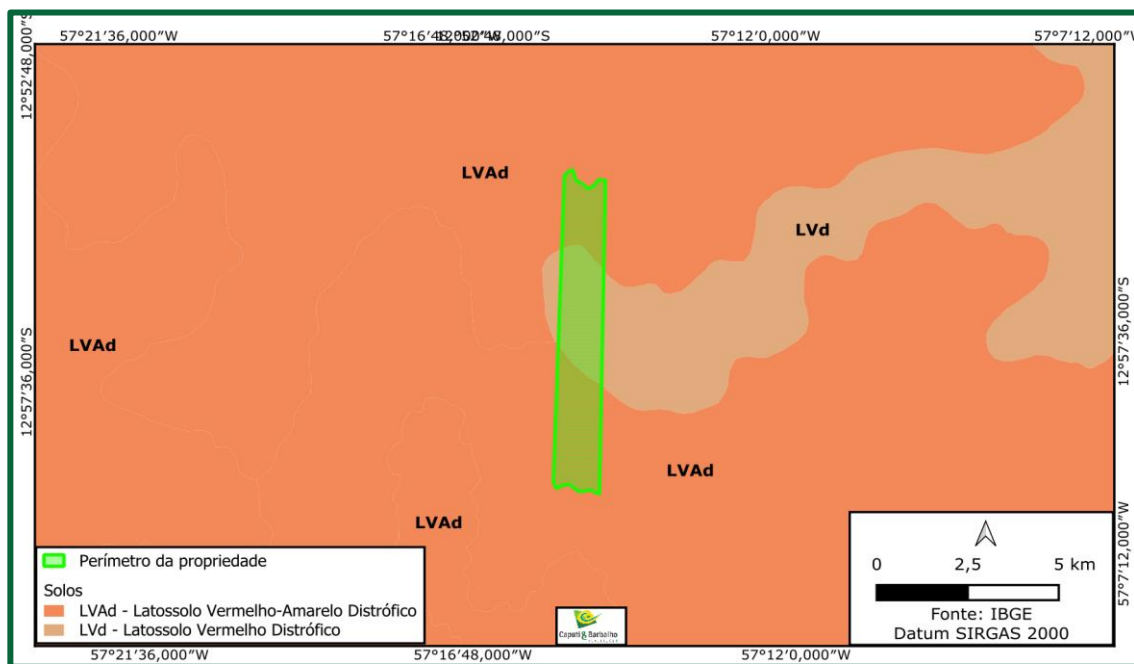


Figura 9. Mapa de tipos de solos da região de Nova Maringá - MT

Fonte: IBGE

## 4.6. Logística

### 4.6.1. Rodovias

O estado do Mato Grosso possui uma extensão rodoviária de 35.128,6 quilômetros, sendo 27.428,3 quilômetros de rodovias não pavimentadas (78% do total) e 7.700,3 quilômetros de rodovias pavimentadas (22% do total), de acordo com dados preliminares de 2013 do Plano Nacional de Viação. Além disso, existem mais 6.406,9 quilômetros de rodovias planejadas para o estado. As principais rodovias federais que cortam Mato Grosso são BR-070, BR-158, BR-163, BR-174, BR-242, BR-364 e as estaduais são MT-220, MT-306 e MT-319.

Do total da malha rodoviária do estado, 29,9% possui condições consideradas boas ou ótimas; 30,5% das rodovias são consideradas deficientes e 39,6% ruins ou péssimas.

Para comparação, a média brasileira é de 13,6% de estradas pavimentadas, de um total de 1.583.331,5 quilômetros da malha rodoviária. Do total da malha, 42,6% são consideradas boas ou ótimas, 30,5% são deficientes e 26,9% são ruins ou péssimas.

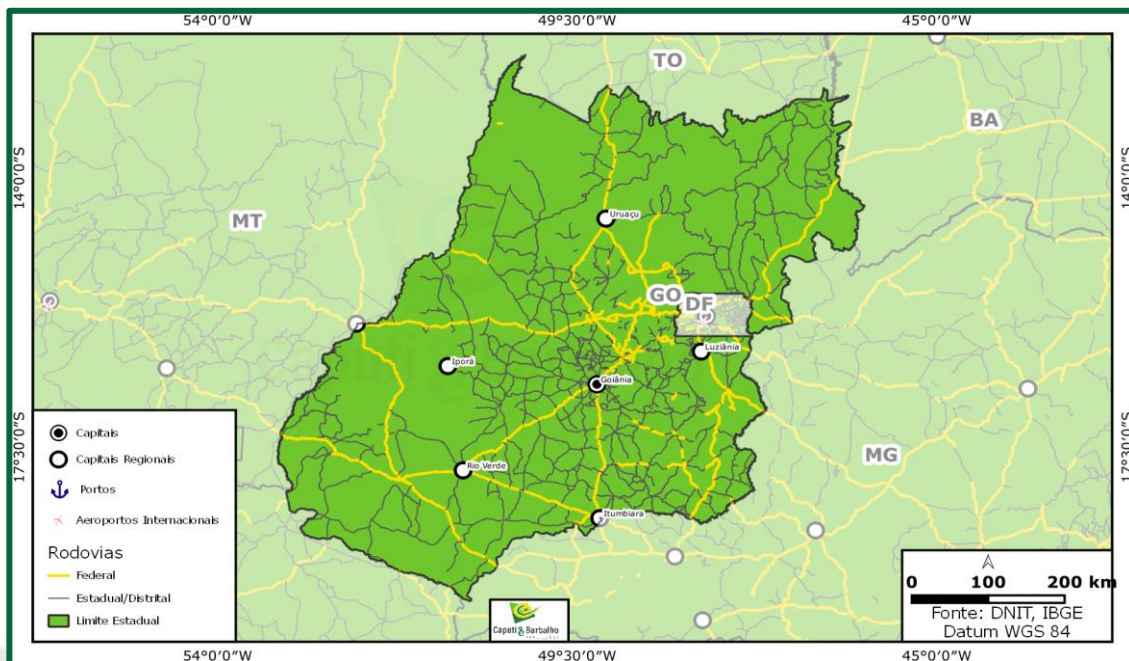


Figura 10. Mapa de rodovias do estado de Mato Grosso

### 4.6.2. Ferrovias

O estado do Mato Grosso conta com 100 quilômetros de trilhos de Ferrovia na região de Alto Araguaia, ligando Mato Grosso ao porto de Santos, em São Paulo.

A Ferrovia e o terminal de cargas de Itiquira - construído e operado pela Seara - fazem da região um polo de desenvolvimento, melhorando o escoamento da produção do Estado e diminuindo o preço do frete, além de aumentar o poder de competitividade com outros estados. Só o terminal de Itiquira conta com uma área de 70 hectares e cerca de seis quilômetros de extensão, com perspectivas de capacidade de 100 mil toneladas/dia e movimentação estimada é de 2,5 milhões de toneladas/ano.

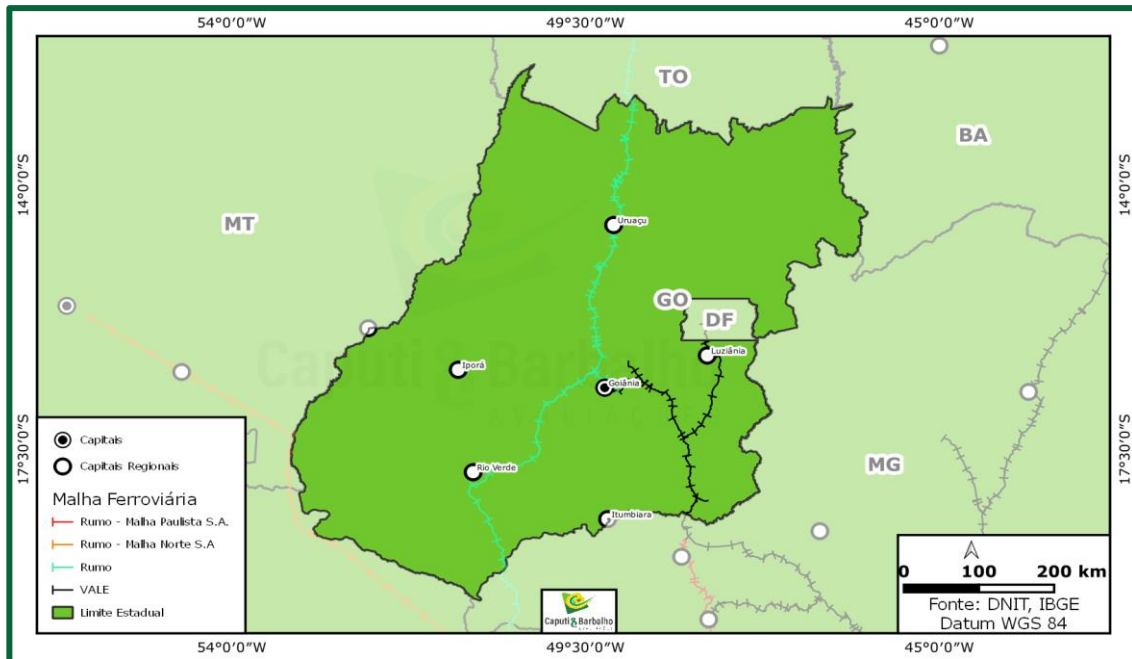


Figura 11. Mapa da rede ferroviária no estado de Mato Grosso

#### 4.6.3. Hidrovias

O Rio Claro é bastante utilizado devido ao seu potencial hidroviário na região. São utilizados também o Rio Turvo e o Rio São Domingos.

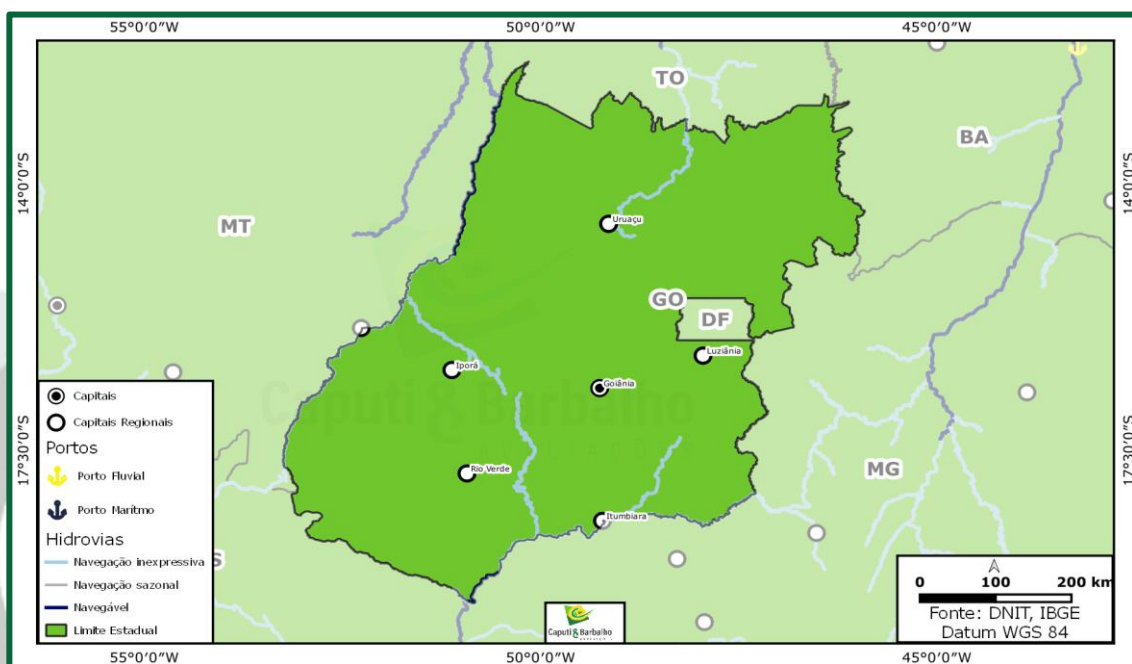


Figura 12. Mapa hidroviário do estado de Mato Grosso

#### 4.6.4. Portos

O porto mais próximo de Nova Maringá é o de Santarém - PA, localizado a 1.635 quilômetros de distância, aproximadamente.

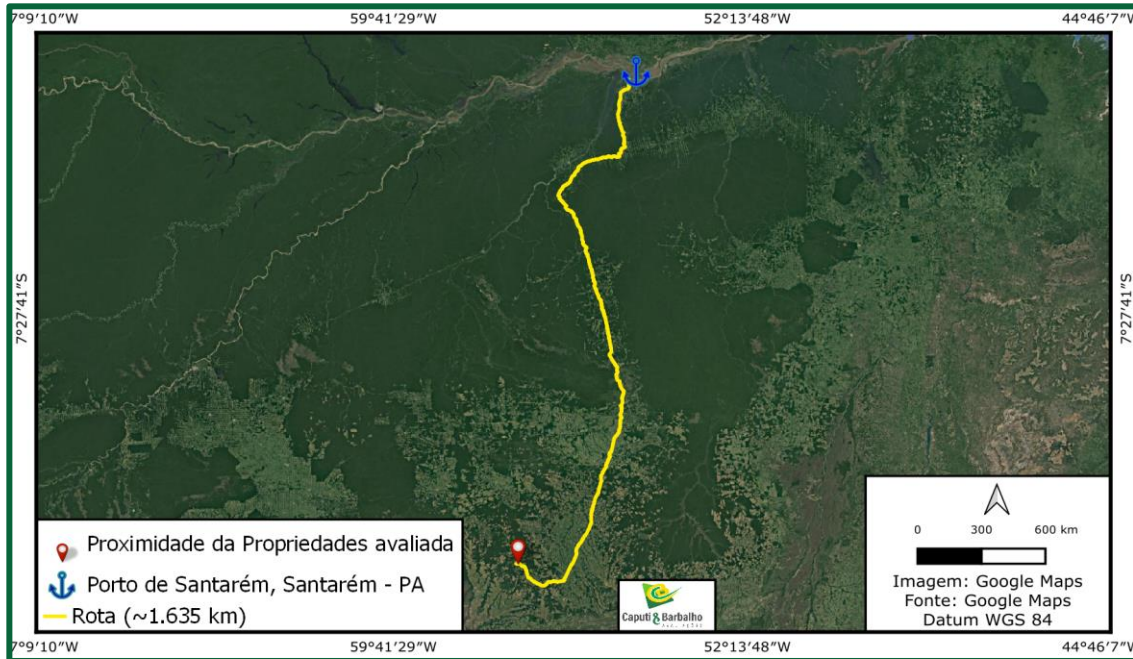


Figura 13. Rota da fazenda avaliada até o porto de Santarém - PA

#### 4.6.5. Armazéns

Na região do imóvel avaliando em um raio de 100 quilômetros existem 118 armazéns, com capacidade total de armazenamento de 1.877.035 toneladas de grãos, de acordo com dados da companhia nacional de abastecimento (Conab).



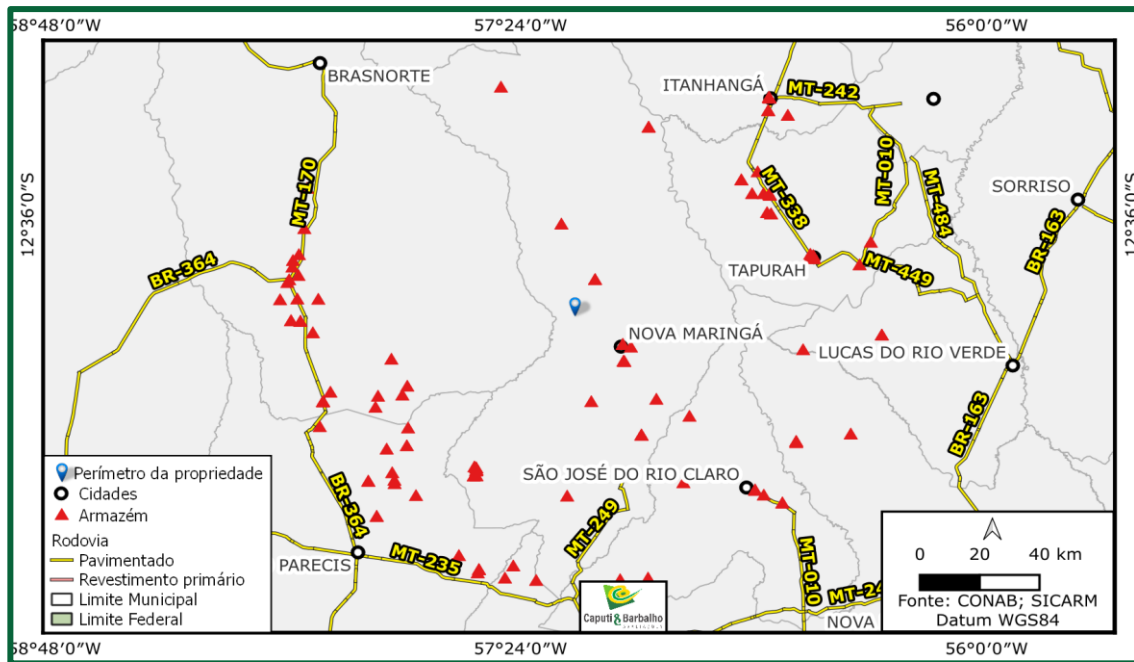


Figura 14. Armazéns no entorno da propriedade objeto da avaliação

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1. Fazenda Primavera V – Matrícula 12.871

#### 5.1.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Primavera V com área de 1.016,8457 hectares situado no município de Nova Maringá localizado nas coordenadas 12°57'14.29"S 57°15'0.61"O no bioma floresta amazônica.

Destinado à agricultura anual.

#### 5.1.2. Roteiro de acesso

Partindo-se da cidade de Nova Amringá, sentido norte, segue -se pela Rodovia Estadual MT-160 por 21,4 quilômetros até o acesso à sede do imóvel. Não possui acesso direto, apenas pela sede que localiza-se emm outra matrícula.

#### 5.1.3. Área e Ocupação das terras

O imóvel possui 1.016,8457 hectares de área total segundo informações contidas em sua matrícula e 1.016,8457 hectares no Sistema de Informações Geograficas (SIG) adotada para cálculo sendo, 251,7710 hectares cultivados com lavoura 765,0747 hectares de vegetação nativa .

#### 5.1.4. Topografia

Apresenta topografia pouco ondulada.

#### 5.1.5. Solo

Predominância de solos tipo Latossolo (Figura 9), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

#### 5.1.6. Hidrografia

Pelo imóvel há a passagem do Rio Sucuruina ou Ponte de Pedra.

#### 5.1.7. Benfeitorias não reprodutivas

As edificações não foram avaliadas.

#### 5.1.8 Roteiro de Acesso

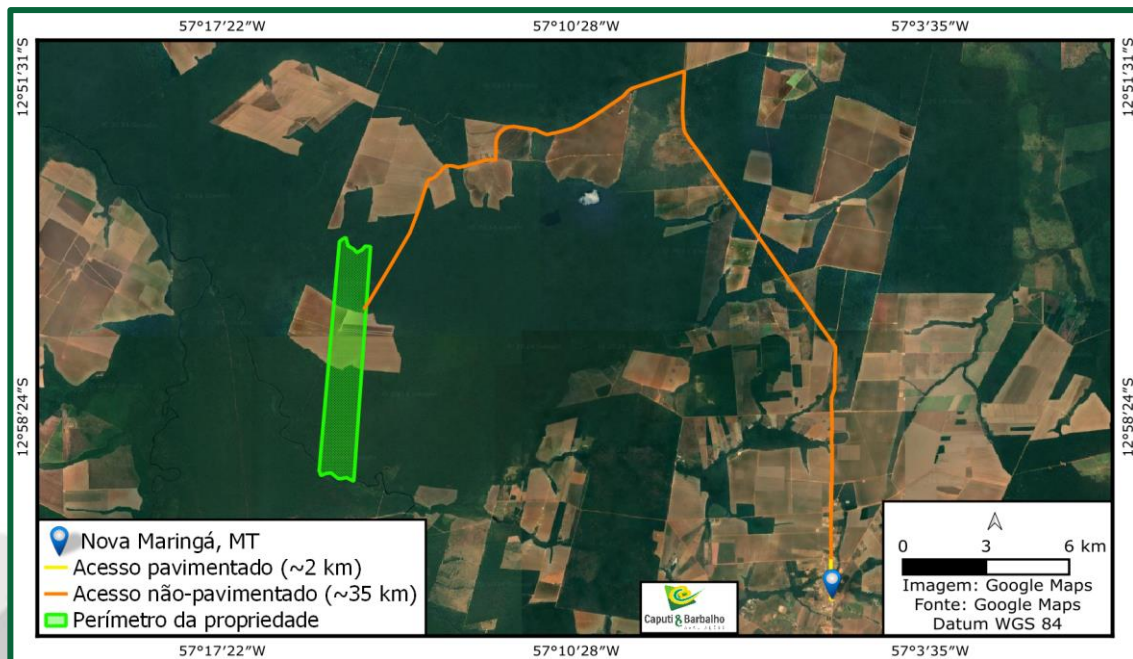


Figura 15. Roteiro de acesso da Fazenda Primavera V

## 5.2. Utilização da áreas



Figura 16. Uso do solo da Fazenda Primavera V

## 5.3. Declividade

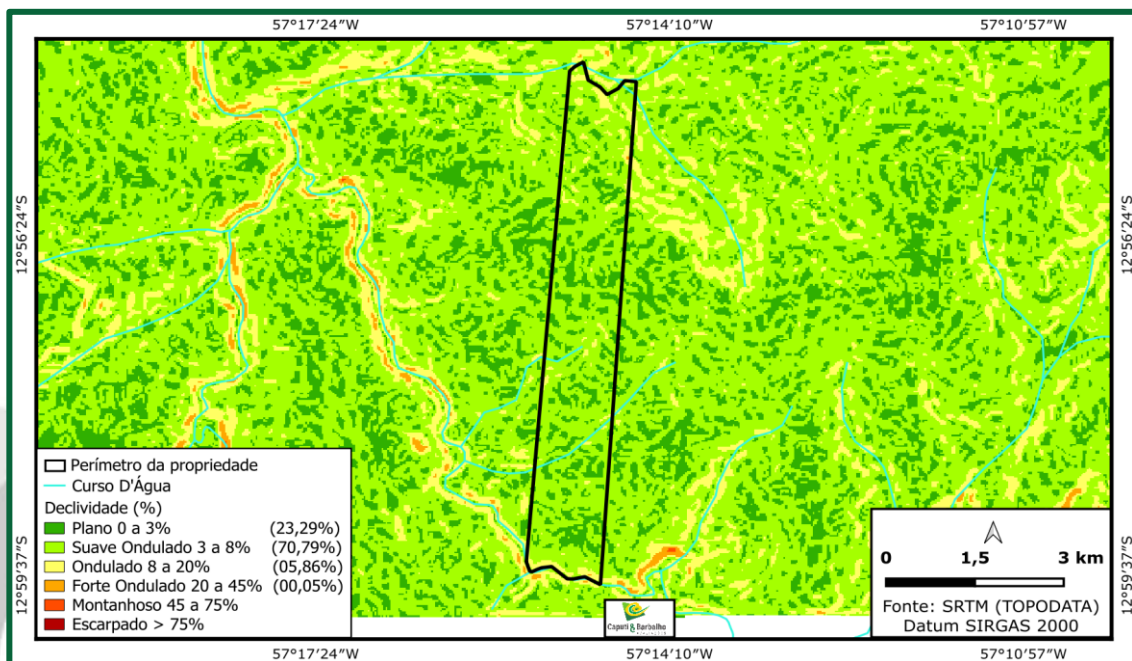


Figura 17. Declividade da Fazenda Primavera V

COMPOSIÇÃO DE ÁREAS						
Matrícula	Lavoura (ha)	Pastagens (ha)	Culturas Permanentes (ha)	Benfeitorias (ha)	Vegetação Nativa (ha)	Área Total (ha)
12.871	251,7710	-	-	-	765,0747	1.016,8457
-	<b>251,7710</b>	-	-	-	<b>765,0747</b>	<b>1.016,8457</b>

Quadro 3. Uso e tamanho das áreas da matrícula avaliada que compõe a Fazenda Primavera V

PERCENTUAL DAS CLASSES DE USO DO SOLO								
Matricula/C lasses	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
12.871	-	24,76%	-	-	-	-	-	75,24%

Quadro 4. Percentual das classes de uso do solo da fazenda avaliada

#### 5.4. Análise documental, ressalvas e confrontantes

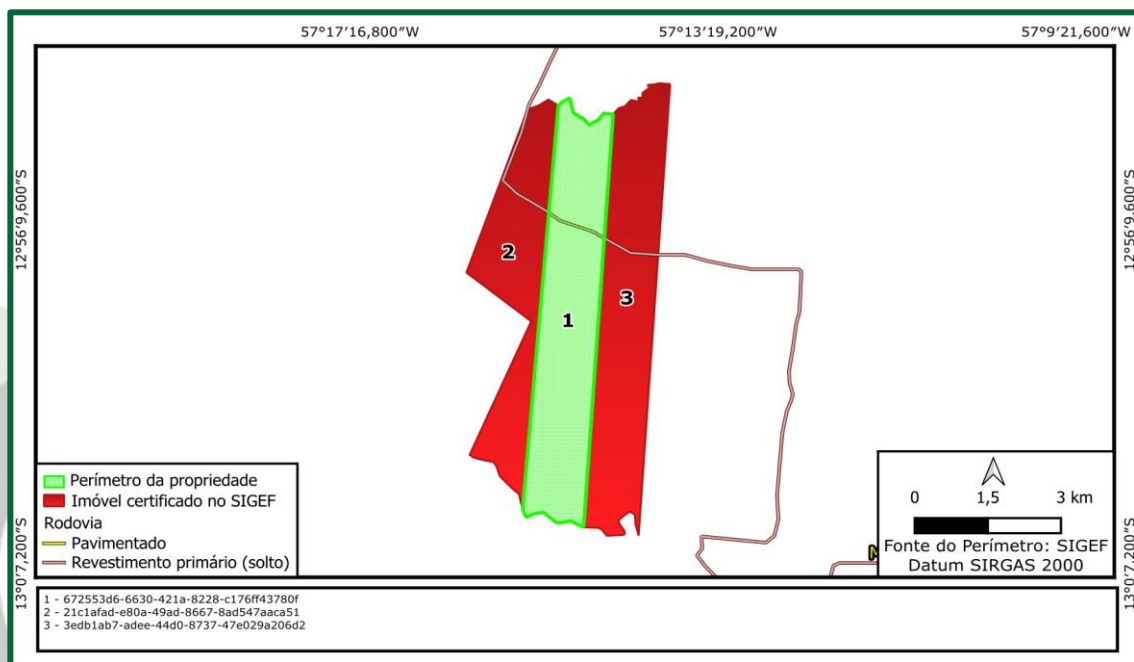


Figura 18. Mapa de localização dos confrontantes, conforme, CAR, SIGEF, SNCI e outros.

O imóvel objeto da avaliação teve seu perímetro obtido através do SIGEF.

Através das análises realizadas por consultas públicas no SIGEF, SNCI, CAR e matrícula, o imóvel não possui nenhum tipo de sobreposição de área e existem confrontantes que confirmam sua localização.

## 6. AMBIENTAL

De acordo com a Legislação Ambiental, o imóvel rural denominado Fazenda Primavera V, localizado no estado de Mato Grosso, deve possuir uma área mínima de Reserva Legal de 50% da área total da propriedade.

As informações inerentes às áreas de Reserva Legal e/ou Áreas de Preservação Permanente são fornecidas pelo cliente. A existência das áreas de Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente foram verificadas somente de forma visual, durante a vistoria ao imóvel.

Região	Bioma	Área de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado**	35%
	Floresta Tropical**	80%
Outras Regiões	Demais Biomas	20%

Quadro 5. Exigência quanto áreas de Reserva Legal

\*\*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

De qualquer forma, o percentual de conservação da Reserva Legal ou compensação da mesma deve sempre ser consultado diretamente no órgão ambiental do Estado correspondente, principalmente no caso de áreas próximas aos limites entre os biomas de cerrado e de floresta tropical, na Amazônia Legal.

Local	APP Exigida	
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do Rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50m	30 m de cada lado
	De 50 a 200 m	50 m de cada lado
	de 200 a 500 m	100 m de cada lado
	> 600 m	200 m de cada lado
		5000 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água	50 m de raio	
Topo de morros, serras, montanhas	Toda a área	
Encostas com declive superior a 45°	Toda a área	
Altitude superior a 1.800 m	Toda a área	
Bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo	Faixa igual ou superior a 100 m em projeções horizontais	

Quadro 6. Exigência quanto a Áreas de Preservação Permanente

### 6.1. Situação ambiental

Imóvel	Matrícula	Averbação de R.L na Matrícula	Área de Mata Nativa (%)	Legislação Ambiental Vigente (%)
Fazenda Primavera V	12.871	Possui Termo de Responsabilidade de Manutenção de Floresta Manejada de 50% da área total (AV.01-12.871).	75,24	50,00

Quadro 7. Situação ambiental da matrícula avaliada, de acordo com a legislação ambiental vigente

## **7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **7.1 Metodologia**

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O grau de fundamentação foi I e o grau de precisão foi III.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3/19, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em agosto de 1994, a qual fixa procedimento para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6 - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Realizamos a avaliação patrimonial dos bens pertencentes aos grupos de bens supracitados em concordância com a metodologia descrita a seguir, com o intuito de determinar os seguintes valores:

#### **7.1.1. Valor de Mercado**

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições do mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

É caracterizado pelas premissas e informações, aprovionadas pela corporação, além de Normas Técnicas específicas e vistorias e inspeções “in loco”.

Este valor pode advir do valor de reprodução ou reposição, abatendo-se as parcelas resultantes da depreciação.

#### **7.1.2. Valor de Reprodução ou Reposição**

Valor de Reprodução ou de Reposição é considerado como o investimento necessário à aquisição de bens novos, idênticos ou com características e capacidades semelhantes aos existentes.

#### **7.1.3. Vida Útil Remanescente**

É o período de tempo estimado que um determinado bem se prestará funcionalmente e economicamente para o seu devido propósito. Dentre os diversos métodos previstos para a avaliação de bens do ativo imobilizado, os aplicados foram:

#### **a. Método Evolutivo:**

Determina o valor total do imóvel através da reunião de métodos, a partir do valor do terreno, ponderado o custo de reprodução das benfeitorias adequadamente depreciadas e o fator de comercialização.

#### **b. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

#### **c. Método do Valor Econômico:**

É a avaliação do valor econômico de um ativo, determinado pelo Fluxo de Caixa Futuro Descontado a Valor Presente. Como apenas o caixa disponibiliza numerário para novos investimentos ou para pagamento de dividendos, o Fluxo de Caixa Descontado lastreia-se no conceito de que o valor econômico de um ativo em uso está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos obtidos pelas operações futuras geradas com este ativo.

### **7.2. Valor das terras**

Define-se o valor das terras como o imóvel rural despojado das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos), das culturas permanentes e temporárias, das árvores e florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado". Ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparou-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação in loco deste avaliador.



### 7.2.1. Cálculo do Valor homogeneizado pelo método comparativo de mercado

Pelo método de comparativo de mercado, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) 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: Localização
- F2: Acesso
- F3: Topografia
- F4: Aguada
- F5: Solo
- F6: Ocupação %
- F7: Tamanho
- F8: Especulação

Fator final homogeneizado da amostra:  $F_h = F1 * F2 * F3 * F4 * F5 * F6 * F7 * F8$

Valor Unitário Homogeneizado:  $X_i : F_h * V_o$ , onde  $V_o$  é o valor em R\$ da amostra informado pelo agente de mercado.

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

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

### 7.2.2. 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:  $d = |X_i - X|/S < VC$

### 7.2.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

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

Eles são determinados pelas fórmulas:  $L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student (na referência da tabela  $A_s - 1$ , onde  $A_s$  é o número de amostras saneadas), para 80% de confiança e  $t(n-1)$  graus de liberdade.

Para o cálculo do Valor de Mercado do Terreno considerou-se como Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare do imóvel avaliado.

Portanto, o valor total da terra bruta do imóvel rural Fazenda Primavera V localizado no município de Nova Maringá - MT é de:

Imóvel	Matrícula	Valor da Terra (R\$/ha)	Área Total (ha)	Valor da Terra (R\$)
Fazenda Primavera V	12.871	31.179,14	1.016,8457	31.704.377,00
			<b>1.016,8457</b>	<b>31.704.377,00</b>

*Quadro 8. Cálculo do valor da terra bruta da matrícula avaliada que compõe a Fazenda Primavera V*



### 7.3. Resultado geral da avaliação do imóvel

Sobre o valor de mercado foi aplicado fator de desconto que originou o valor de liquidação forçada.

O valor de liquidação forçada trata-se do valor mais provável de um bem, num breve prazo de tempo, numa situação em que o comprador encontra-se interessado, porém não impelido a comprar e o vendedor encontra-se compelido a vender.

A taxa do valor de liquidação forçada foi calculada utilizando-se a seguinte fórmula:

$$PV = \frac{FV}{(1 + i)^n}$$

Onde,

PV = Valor presente

FV = Valor futuro

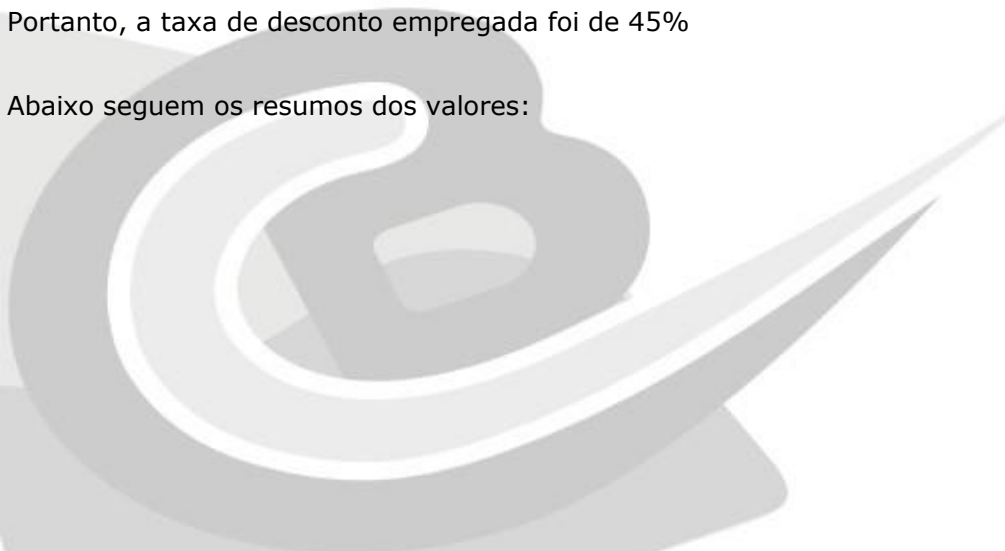
i = Taxa de juros

n = tempo de venda (em anos)

Tempo de venda (n) em anos:	3,00
Despesas de venda e comissão:	10%
Total de descontos do preço inicial	10%
Valor para cálculo (FV)	90%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	11,25%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	0,00%
Desconto atratividade	6%
Alíquota ITR	6,00%
<b>Taxa de Liquidação forçada (PV):</b>	<b>0,55</b>

Portanto, a taxa de desconto empregada foi de 45%

Abaixo seguem os resumos dos valores:



N.º	Fazenda	Grupo de bens	Área (ha)	Valor de Mercado Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
<b>1</b>	Fazenda Primavera V	Terrenos	1.016,8457	31.704.377,00	17.702.034,34	31.179,14
<b>Total da Matrícula 12.871</b>			<b>Total</b>	<b>31.704.377,00</b>	<b>17.702.034,34</b>	31.179,14
<b>Total Geral</b>			<b>1.016,8457</b>	<b>31.704.377,00</b>	<b>17.702.034,34</b>	<b>31.179,14</b>

Quadro 10. Planilha geral de análise do valor da matrícula avaliada que compõe a Fazenda Primavera V

O imóvel não possui acesso independente.



## 8. TERMO

#NOME?

Piracicaba - SP, 08 de novembro de 2024



**Caputi & Barbalho** Engenharia Agrônômica Ltda.  
CREA - São Paulo - n.º 0000812683



**Eng. Agr. Carlos Eduardo Weis Barbalho**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - São Paulo - n.º 5063087311  
(19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555  
**Caputi & Barbalho Avaliações**



**ANEXO I**

**TRATAMENTO POR FATORES**



## ANEXO I

### TRATAMENTO POR FATORES

Conforme descrito anteriormente, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na determinação dos valores de mercado das terras objeto desta avaliação. Dessa forma, os valores de mercado foram calculados com base na comparação com outros imóveis semelhantes, considerando as suas características equivalentes.

Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

Abate-se o valor das benfeitorias das amostras. Estima-se através da descrição obtida, o valor das benfeitorias existentes nas amostras e desconta-se este valor para que se possa comparar terra nua com terra nua.

Os fatores de correção empregados foram:

Fatores de correção							
Localização	Acesso	Ocupação	Aguada	Solo	Topografia	Área	Especulação

A seguir apresentamos as premissas consideradas nas ponderações dos fatores de correção adotados:

#### LOCALIZAÇÃO

Localização ou situação é um item que exerce influência significativa no valor da terra nua.

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados e às fazendas da microrregião.

Esta proximidade, entretanto, não se mede em metros ou poucos quilômetros. Muitas vezes, distâncias entre duas propriedades superiores a 50 km não correspondem a qualquer diferença de valor.

Considere-se, por exemplo, uma propriedade que se dedique à exploração pecuária de grande porte, localizada no limite urbano de uma cidade bastante populosa, que não possua, entretanto, um frigorífico, em cotejo com outra propriedade submetida à mesma exploração e possuindo as mesmas características, porém afastada vários quilômetros do perímetro urbano, contando com a proximidade de um frigorífico capaz de absorver a sua produção. Certamente a segunda propriedade terá um valor superior à primeira, para aquele tipo de exploração.

LOCALIZAÇÃO	
ATÉ 10 KM	1,00
10 A 35 KM	0,90
>35 KM	0,85
>60 KM	0,80
>100 KM	0,70
>200 KM	0,60

## ACESSO

O tipo de pavimentação das estradas que dão acesso à propriedade, seguida pela distância da mesma até os centros de interesse agro econômico e a trafegabilidade da mesma nas diversas épocas do ano.

ACESSO	
ACESSO ÓTIMO	1,00
ACESSO MUITO BOM	0,95
ACESSO BOM	0,90
ACESSO DESFAVORAVEL	0,80
ACESSO RUIM	0,75
ACESSO PÉSSIMO	0,70

## TOPOGRAFIA

A topografia dos solos das amostras é comparada diretamente com o imóvel avaliando, considerando-se os percentuais dos relevos encontrados e as limitações permanentes.

TOPOGRAFIA	
PLANA	1,00
POUCO ONDULADO	0,95
ATÉ 30% ACIDENTADO	0,90
30% A 40% ACIDENTADO	0,85
40% A 50% ACIDENTADO	0,80
MAIS DE 50% ACIDENTADO	0,75
MUITO ACIDENTADO	0,70

## AGUADAS

Dependendo da região em estudo, o potencial hídrico é fator extremamente preponderante.

O fator aguadas refere-se ao volume de cursos d'água nas propriedades, ou seja, capacidade de irrigação ou fornecimento de água para os rebanhos, ou mesmo captação de água através de poços.

AGUADAS	
GRANDES VOLUMES	1,00
RIOS	0,95
CORREGOS	0,90
RIACHOS	0,85
CURSOS D'AGUAS (NÃO PERENES)	0,80
POÇOS RASOS	0,75
POÇOS PROFUNDOS	0,70
SEM AGUA	0,60

## SOLO

Neste fator, as terras foram enquadradas nas Classes de Capacidade de Uso. Esta classificação estabelece classes homogêneas de terras baseadas no grau de limitação do uso. Na caracterização das classes de Capacidade de Uso, leva-se em consideração a maior ou menor complexidade das práticas conservacionistas, quais sejam: as de controle de erosão e as de melhoramento do solo (calagens, adubação, etc.).

As Classes de Capacidade de Uso são as seguintes:

Classe I: São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas, próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média a alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I

Classe II: Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.

Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.

Classe IV: São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais.

Classe V: São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, serem apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.

Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. São terras declivosas, com pedregosidade (30-50%), pequena produtividade (Areais Quartzosas em terrenos não planos), solos muito úmidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem ou terras com limitações climáticas muito severas.

Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.

Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes (áreas de preservação permanente).

### SOLO

CLASSE I	1,00
CLASSE II	0,95
CLASSE III	0,75
CLASSE IV	0,55
CLASSE V	0,50
CLASSE VI	0,40
CLASSE VII	0,30
CLASSE VIII	0,20

### OCUPAÇÃO

Aplica-se o percentual de área aberta, estágio da fase de abertura e o percentual das áreas com cobertura vegetal natural (reserva florestal).

OCUPAÇÃO	
100%	1,00
90%	0,95
80%	0,95
70%	0,95
60%	0,90
50%	0,85
40%	0,80
30%	0,78
20%	0,76
10%	0,73
FECHADA	0,70

## ÁREA

Os imóveis rurais têm variações significativas no tamanho, portanto a dimensão das propriedades é um dos fatores também considerados. Há regiões onde propriedades agrícolas pequenas tem valor comercial incrementado e em outras áreas semelhantes sequer provocam interesse, deve-se, portanto, estudar a região e constatar como se comporta o mercado imobiliário para este fator.

Para obtenção do coeficiente de tamanho  $C_t$ , a fórmula, constante da publicação de ABUNAHMAN (2008), foi adaptada: função exponencial da proporção entre a área do elemento ( $A_e$ ) e a do avaliando referência ( $A_r$ ), pela seguinte expressão:

$$C_t = (A_r / A_e)^f$$

Quando  $(A_r / A_e) > 1,3$ ; então o expoente  $f$  será 0,125.

Quando  $(A_r / A_e) < 0,7$ ; então o expoente  $f$  será 0,25.

## ESPECULAÇÃO

Tratando-se de elementos comercializadas ou de opiniões obtidas aplica-se para este fator o coeficiente 1,00, tratando-se de oferta, dentro de valores praticados no mercado, são aplicados coeficientes menores, conforme o entendimento do avaliador, para ajustar a margem de negociação entre o preço pedido e o que efetivamente será transacionado.

A verificação desta margem é feita comparando-se diversas ofertas com várias negociações efetivamente realizadas.

ESPECULAÇÃO	
Negócios Transacionados e Opinião Balizada	100%
Negociações em Andamento	100 - 90%
Ofertas e Valores Especulativos	90 - 80%

## FATORES DE CORREÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel	Matrícula	Localização	Acesso	Topografia	Aguada	Solo	Ocupação
Fazenda Primavera V	12.871	0,90	0,90	0,95	0,90	0,39	0,75

Kozma, M. C. F. da S., Engenharia de Avaliações (Avaliação de Propriedades Rurais), São Paulo, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ed. PINI, 1984

DESLANDES, Cristiano Augusto – “Avaliação de Imóveis Rurais” – editora Aprenda Fácil – Viçosa – MG, 2002

Lepsch, I. F., (Coord.) Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, Campinas, Sociedade Brasileira da Ciência do Solo, 1983.

ABUNAHMAN, Sergio Antonio – “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” – Editora Pini – 2008



## **ANEXO II**

# **PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO**



RESUMO DE VALORES

FAZENDA PRIMAVERA V - MATRÍCULA 12.871

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	
Área (ha):	1.016,8457
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	31.179,14
Valor unitário - SOJA (sc/ha) :	256,44
Valor commodity adotado (R\$/sc) :	121,58
<b>VALOR DE MERCADO (R\$) :</b>	
<b>R\$ 31.704.377,00</b>	

CÁLCULO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Tempo de venda (n) em anos:	3
Despesas de venda e comissão:	10%
Total de descontos do preço inicial	10%
Valor para cálculo (FV)	90%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	11,25%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	0
Desconto atratividade	6%
Alíquota ITR	6%
<b>Taxa de Liquidação forçada (PV):</b>	<b>0,56</b>

RESULTADOS	
Valor unitário adotado (R\$):	<b>31.179,14</b>
Amplitude do Intervalo de Confiança :	<b>25,15%</b>
Limite inferior (R\$) :	<b>27.288,42</b>
Limite Superior (R\$) :	<b>35.099,86</b>
Graus de liberdade (n-1) :	<b>5</b>
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2)(R\$) =	<b>1,48</b>

	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
Valor unitário médio :	31.179,14	31.179,14	31.179,14	31.179,14	31.179,14
Valor unitário médio + 30% :	40.532,89	40.532,89	40.532,89	40.532,89	40.532,89
Valor unitário médio - 30% :	21.825,40	21.825,40	21.825,40	21.825,40	21.825,40
Desvio padrão :	6.506,62	6.506,62	6.506,62	6.506,62	6.506,62
Coefficiente de variação (CV) :	20,87%	20,87%	20,87%	20,87%	20,87%
Elementos utilizados :	6	6	6	6	6

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO E GRAFICO DE DISTRIBUIÇÃO - VALOR ESTIMADO X VALOR OBSERVADO



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº.	Município - UF	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor das Construções Cíveis (R\$)	Condição de Pagamento	Valor das Terras (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Valor da Soja (Saca/ha)	Fatores de Homogeneização								TOTAL	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
										Especulação	Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo	Ocupação %	Área						
1	Nova Maringá - MT	Luiz Sobral (22) 99760-4443	2.300,0000	60.000.000,00	0,00	1,00	60.000.000,00	26.086,96	214,56	0,90	1,00	1,00	0,95	1,06	0,91	1,00	1,11	1,01	23.734,65	23.734,65	23.734,65	23.734,65	23.734,65
2	Nova Maringá - MT	Idamar Batista (17) 99100-5773	730,0000	40.000.000,00	0,00	1,00	40.000.000,00	54.794,52	450,67	0,90	1,00	1,00	0,95	1,06	0,59	1,00	0,96	0,57	27.918,31	27.918,31	27.918,31	27.918,31	27.918,31
3	Campo Novo dos Parecís - MT	L.M Imóveis (65) 98457-0888	700,0000	31.250.000,00	0,00	1,00	31.250.000,00	44.642,86	367,18	0,90	1,29	1,00	0,95	1,06	0,53	1,00	0,95	0,65	26.113,11	26.113,11	26.113,11	26.113,11	26.113,11
4	Brianorte - MT	Inédita Negócios de Fazenda (62) 98170-3282	5.200,0000	370.000.000,00	0,00	0,86	317.564.364,53	61.070,07	585,22	0,90	1,00	0,95	0,95	1,06	0,61	1,00	1,23	0,72	39.479,03	39.479,03	39.479,03	39.479,03	39.479,03
5	Nova Maringá - MT	Inédita Negócios de Fazenda (62) 98170-3282	5.010,0000	270.000.000,00	0,00	0,95	256.348.314,61	51.167,33	443,25	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,72	1,00	1,22	0,83	38.318,00	38.318,00	38.318,00	38.318,00	38.318,00
6	Brasnorte - MT	Idamar Batista (17) 99100-5773	1.820,0000	110.000.000,00	0,00	1,00	110.000.000,00	60.439,56	497,10	0,90	1,00	1,13	0,95	0,95	0,53	1,00	1,08	0,58	31.511,75	31.511,75	31.511,75	31.511,75	31.511,75

**ANEXO III**

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**






### ELEMENTO 1

<b>Tipo de Imóvel</b>	<b>Fontes de Informações</b>	<b>Área Total (ha)</b>	<b>2.300,0000</b>					
Rural	Luiz Sobral (22) 99760-4443							
<b>Especulação</b>	<b>Município - UF</b>							
Oferta	Nova Maringá - MT							
<b>Topografia</b>	<b>Recursos hídricos</b>							
Plana	Riachos							
<b>Acesso</b>								
Acesso Bom								
<b>Localização</b>								
0								
<b>Percentual de classe de solos</b>								
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
0%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	70%	<b>Área aberta (%)</b>
<b>Ocupação % e exploração econômica</b>								
0								30%
<b>Valor informado (R\$):</b>	60.000.000,00							
<b>Valor estimado das benfeitorias (R\$)</b>	0,00							
<b>Condição de pagamento:</b>	1+0							
<b>Valor total da propriedade (R\$):</b>	60.000.000,00							<b>Data de coleta</b>
<b>Valor unitário (R\$/ha):</b>	26.086,96							nov/24

### ELEMENTO 2

<b>Tipo de Imóvel</b>	<b>Fontes de Informações</b>	<b>Área Total (ha)</b>	<b>730,0000</b>					
Rural	Idamar Batista (17) 99100-5773							
<b>Especulação</b>	<b>Município - UF</b>							
Oferta	Nova Maringá - MT							
<b>Topografia</b>	<b>Recursos hídricos</b>							
Plana	Riachos							
<b>Acesso</b>								
Acesso Bom								
<b>Localização</b>								
0								
<b>Percentual de classe de solos</b>								
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
0%	61%	0%	0%	0%	0%	0%	39%	<b>Área aberta (%)</b>
<b>Ocupação % e exploração econômica</b>								
0								60%
<b>Valor informado (R\$):</b>	40.000.000,00							
<b>Valor estimado das benfeitorias (R\$)</b>	0,00							
<b>Condição de pagamento:</b>	1+0							
<b>Valor total da propriedade (R\$):</b>	40.000.000,00							<b>Data de coleta</b>
<b>Valor unitário (R\$/ha):</b>	54.794,52							nov/24

### ELEMENTO 3

<b>Tipo de Imóvel</b>	<b>Fontes de Informações</b>	<b>Área Total (ha)</b>	<b>700,0000</b>					
Rural	L.M Imóveis (65) 98457-0888							
<b>Especulação</b>	<b>Município - UF</b>							
Oferta	Campo Novo dos Parecís - MT							
<b>Topografia</b>	<b>Recursos hídricos</b>							
Plana	Riachos							
<b>Acesso</b>								
Acesso Bom								
<b>Localização</b>								
0								
<b>Percentual de classe de solos</b>								
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
0%	71%	0%	0%	0%	0%	0%	29%	<b>Área aberta (%)</b>
<b>Ocupação % e exploração econômica</b>								
0								70%
<b>Valor informado (R\$):</b>	31.250.000,00							
<b>Valor estimado das benfeitorias (R\$)</b>	0,00							
<b>Condição de pagamento:</b>	1+0							
<b>Valor total da propriedade (R\$):</b>	31.250.000,00							<b>Data de coleta</b>
<b>Valor Unitário (R\$/ha):</b>	44.642,86							nov/24


### ELEMENTO 4

<b>Tipo de Imóvel</b>	<b>Fontes de Informações</b>	<b>Área Total (ha)</b>	<b>5.200,0000</b>					
Rural	Inédita Negócios de Fazenda (62) 98170-3282							
<b>Especulação</b>	<b>Município - UF</b>							
Oferta	Brianorte - MT							
<b>Topografia</b>	<b>Recursos hídricos</b>							
Plana	Riachos							
<b>Acesso</b>								
Acesso Muito Bom								
<b>Localização</b>								
0								
<b>Percentual de classe de solos</b>								
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
0%	57%	0%	0%	0%	0%	0%	43%	<b>Área aberta (%)</b>
<b>Ocupação % e exploração econômica</b>								
0								60%
<b>Valor informado (R\$):</b>	370.000.000,00							
<b>Valor estimado das benfeitorias (R\$)</b>	0,00							
<b>Condição de pagamento:</b>	1+3							
<b>Valor total da propriedade (R\$):</b>	370.000.000,00							<b>Data de coleta</b>
<b>Valor Unitário (R\$/ha):</b>	71.153,85							nov/24

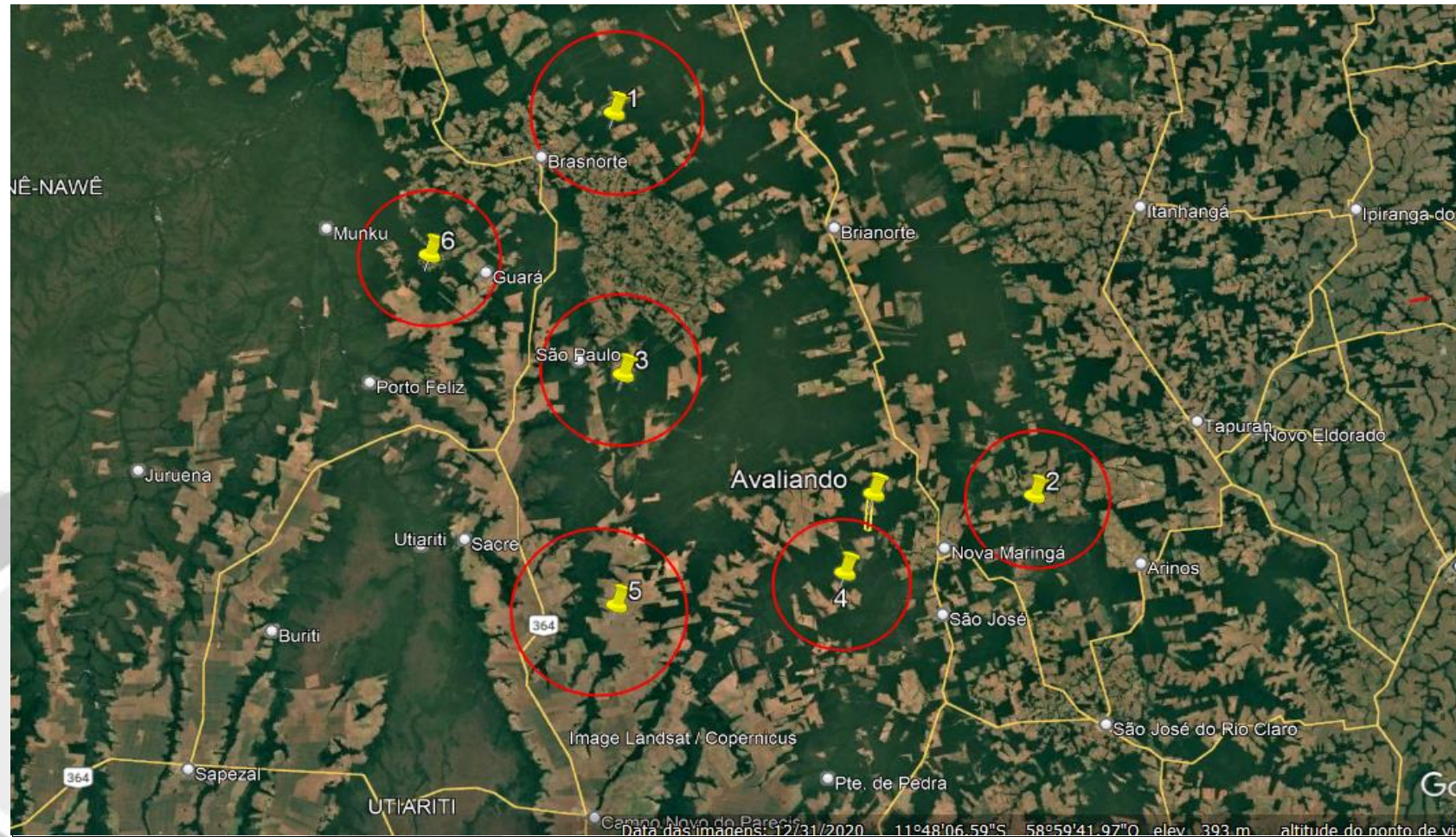
### ELEMENTO 5

<b>Tipo de Imóvel</b>	<b>Fontes de Informações</b>	<b>Área Total (ha)</b>	<b>5.010,0000</b>					
Rural	Inédita Negócios de Fazenda (62) 98170-3282							
<b>Especulação</b>	<b>Município - UF</b>							
Oferta	Nova Maringá - MT							
<b>Topografia</b>	<b>Recursos hídricos</b>							
Plana	Córregos							
<b>Acesso</b>								
Acesso Bom								
<b>Localização</b>								
0								
<b>Percentual de classe de solos</b>								
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
0%	45%	0%	0%	0%	0%	0%	55%	<b>Área aberta (%)</b>
<b>Ocupação % e exploração econômica</b>								
0								50%
<b>Valor informado (R\$):</b>	270.000.000,00							
<b>Valor estimado das benfeitorias (R\$)</b>	0,00							
<b>Condição de pagamento:</b>	1+1							
<b>Valor total da propriedade (R\$):</b>	270.000.000,00							<b>Data de coleta</b>
<b>Valor Unitário (R\$/ha):</b>	53.892,22							nov/24

### ELEMENTO 6

<b>Tipo de Imóvel</b>	<b>Fontes de Informações</b>	<b>Área Total (ha)</b>	<b>1.820,0000</b>					
Rural	Idamar Batista (17) 99100-5773							
<b>Especulação</b>	<b>Município - UF</b>							
Oferta	Brasnorte - MT							
<b>Topografia</b>	<b>Recursos hídricos</b>							
Plana	Rios							
<b>Acesso</b>								
Acesso Desfavorável								
<b>Localização</b>								
0								
<b>Percentual de classe de solos</b>								
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
0%	70%	0%	0%	0%	0%	0%	30%	<b>Área aberta (%)</b>
<b>Ocupação % e exploração econômica</b>								
0								70%
<b>Valor informado (R\$):</b>	110.000.000,00							
<b>Valor estimado das benfeitorias (R\$)</b>	0,00							
<b>Condição de pagamento:</b>	1+0							
<b>Valor total da propriedade (R\$):</b>	110.000.000,00							<b>Data de coleta</b>
<b>Valor Unitário (R\$/ha):</b>	60.439,56							nov/24

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO AVALIANDO E ELEMENTOS



## **ANEXO IV**

# **CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**





TABELA 1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA A AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou Pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	Pela utilização do método dacapitalização da renda no grau I de fundamentação ou Pelo custo de formação fornecido por terceiros
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de maisda metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item

TABELA 4 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO 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	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00a
a	No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea			

**TABELA 5 – ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

Pontos Mínimos	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**TABELA 6 – 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 do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2 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.

**TABELA 9 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo
2	Avaliação das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias

**TABELA 10 – ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	6	4	2
Itens obrigatórios	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I



**ANEXO V**

**ANÁLISE SÓCIO AMBIENTAL**



### DADOS PROPRIETÁRIOS

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ	RESTRIÇÃO POR TRABALHO ESCRAVO	RESTRIÇÃO POR EMBARGOS IBAMA
Altivir José Martelli	472.852.529-91	NÃO	NÃO

### DADOS DO CAR

Fazenda Primavera V - 12.871

CAR	DATA CONSULTA	SITUAÇÃO CADASTRO	SITUAÇÃO DA RL	RL DECLARADA (HA)	RL AVERBADA (HA)	RL VETORIZADA (HA)	ÁREA DE APP (HA)
MT-5108907-A9D5FE0018254EF7AF2C333FDC359B6B	06/11/2024	Ativo	Não Analisada	1562,6200	-	-	82,0193

### TIPO DE RESTRIÇÕES

Fazenda Primavera V - 12.871

AMAZÔNIA LEGAL	ICMBIO	QUILOMBOLA	IBAMA	IPHA	FUNAI	UC	APP	RL	ARIE	APA
NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO

**ANEXO VI**

**ACERVO FOTOGRÁFICO**





Estrada interna de acesso



Placas da propriedade



Vista da área e estrada de acesso



Vista para a área



Vista para a área de mata



Vista para a área de mata



Vista para a área





**Caputi & Barbalho**  
AVALIAÇÕES