

Meritíssimo Juízo de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Sinop/MT.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo nº: 1002445-12.2016.8.11.0040

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

Deprecantes: FERNANDO TARDIOLI LUCIO DE LIMA e BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A

Deprecados: DEBORA PEREIRA LUCAS e DARCY MACIEL COSTA

JOÃO PAVAN GHELLER, Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, Engenheiro Civil (UEM/PR), Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, MBA em Geotecnologias e MBA em Projeto, Desempenho e Construção de Estruturas e Fundações, Corretor de Imóveis, registrado nos conselhos CREA sob. o nº 24.868/MT e CRECI sob. o nº 14.219/MT, membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE/MT sob. o nº 558, vem, respeitosamente, à honrosa presença de Vossa Excelência, APRESENTAR O PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

(66) 99638-8392 / 99281-8766
contato@ghellerpericias.com.br
Avenida dos Tarumãs, 1873, Sala 5 - Jardim Paraíso, CEP 78556-102 - Sinop/MT

 @ghellerpericias
www.ghellerpericias.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (IMÓVEL RURAL)

RESUMO EXECUTIVO

Dados Iniciais

Solicitante:	Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sinop/MT
Objeto:	Avaliação dos bens penhorados: Matrícula 7.425 CRI Sinop - Lote nº 03 - Área: 331,5400ha Matrícula 7.502 CRI Sinop - Lote nº 3-A-2 - Área: 60,5000ha



Vista aérea dos Imóveis objeto.

Características Gerais

Tipo de Trabalho:	Avaliação mercadológica.
Objetivo:	Realizar a avaliação dos bens penhorados determinando o valor de mercado da terra nua e das benfeitorias do imóvel.
Data base:	29 de abril de 2024.
Método de Avaliação:	MCDDM com tratamento científico por inferência estatística (ABNT NBR 14653-3; 2022).

Valores da Avaliação:

Matrícula nº 7.425:	Valor da Terra Nua (VTN):	R\$ 15.338.240,15
	Valor das Benfeitorias (VB):	R\$ 838.048,71
Matrícula nº 7.502:	Valor da Terra Nua (VTN):	R\$ 4.339.313,90
Valor Total:¹		R\$ 20.500.000,00

¹ ABNT NBR 14653-1 (2019), item 6.8.1, permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbitrio, em até 1%".

SUMÁRIO

PROÊMIO	4
1 CONSTITUINTES	4
2 OBJETO	5
3 OBJETIVO	9
4 PREMISSAS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	9
5 METODOLOGIA	10
5.1 NORMAS TÉCNICAS	10
5.2 MÉTODO EVOLUTIVO.....	10
5.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – M.C.D.D.M.	11
5.2.1.1 Pesquisa de Mercado	11
5.2.1.2 Tratamento de Dados.....	12
5.2.2 Método da Quantificação de Custo	12
6 DESCRIÇÃO DA MICRORREGIÃO.....	12
6.1 LOCALIZAÇÃO	12
6.2 CARACTERÍSTICAS DA MICRORREGIÃO.....	14
7 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	15
7.1 VISTORIA.....	18
7.2 CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	18
8 CÁLCULOS E RESULTADOS.....	18
8.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA DAS MATRÍCULAS Nº 7.425 E 7.502	18
8.1.1 Pesquisa de Mercado	19
8.1.2 Variáveis do Modelo.....	22
8.1.3 Preços Unitários dos Elementos da Amostra.....	24
8.1.4 Tratamento dos Dados por Inferência Estatística	28
8.1.5 Projeção de Valores da Terra Nua	34
8.1.6 Grau de Fundamentação e Precisão	36
8.1.6.1 Grau de Fundamentação	36
8.1.6.2 Grau de Precisão.....	38
8.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	38
9 RESPOSTAS AOS QUESITOS	41
9.1 QUESITOS DOS DEPRECANTEs – ID 90789107	41
10 CONCLUSÃO	46
11 ANEXOS	47
12 BIBLIOGRAFIA	48
13 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	48
14 ENCERRAMENTO.....	49

PROÊMIO

Neste parecer técnico de avaliação mercadológica, o termo “valor de mercado” é definido como:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”²

Esta definição vem do conceito originário de economistas do século XIX que conceituaram a ideia de produtividade máxima, baseado na premissa de “maior e melhor aproveitamento” (High and Best Use) definido como: “o uso razoavelmente provável e legal da propriedade, que é fisicamente possível, adequadamente apoiado e financeiramente viável, e que resulta no maior valor”³.

1 CONSTITUINTES

Seguem descritos os dados do solicitante e solicitada:

Solicitante:	Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca Sinop/MT
Endereço:	Praça dos Três Poderes, nº 175, Centro, Sinop - MT, CEP: 78550-112
Perito Judicial:	Eng. Civil e Corretor de Imóveis João Pavan Gheller
Formação Acadêmica:	Engenheiro Civil - UEM/PR
Pós Graduado:	Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
Pós Graduado:	MBA em Geociências e Geotecnologias
Pós Graduado:	MBA em Projeto, Desempenho e Construção de Estruturas e Fundações
Pós Graduando:	MBA Engenharia Diagnóstica e Tratamento de Manifestações Patológicas em Obras
Curso Técnico:	Transações Imobiliárias IBC/BA
CREA:	RN: 121.057.161-7 / MT: 24.868
IBAPE:	MT: 558
CRECI:	MT: 14.219
Endereço:	Avenida dos Tarumãs, 1873, sl. 05, Jardim Paraíso, Sinop/MT
ART:	Em anexo

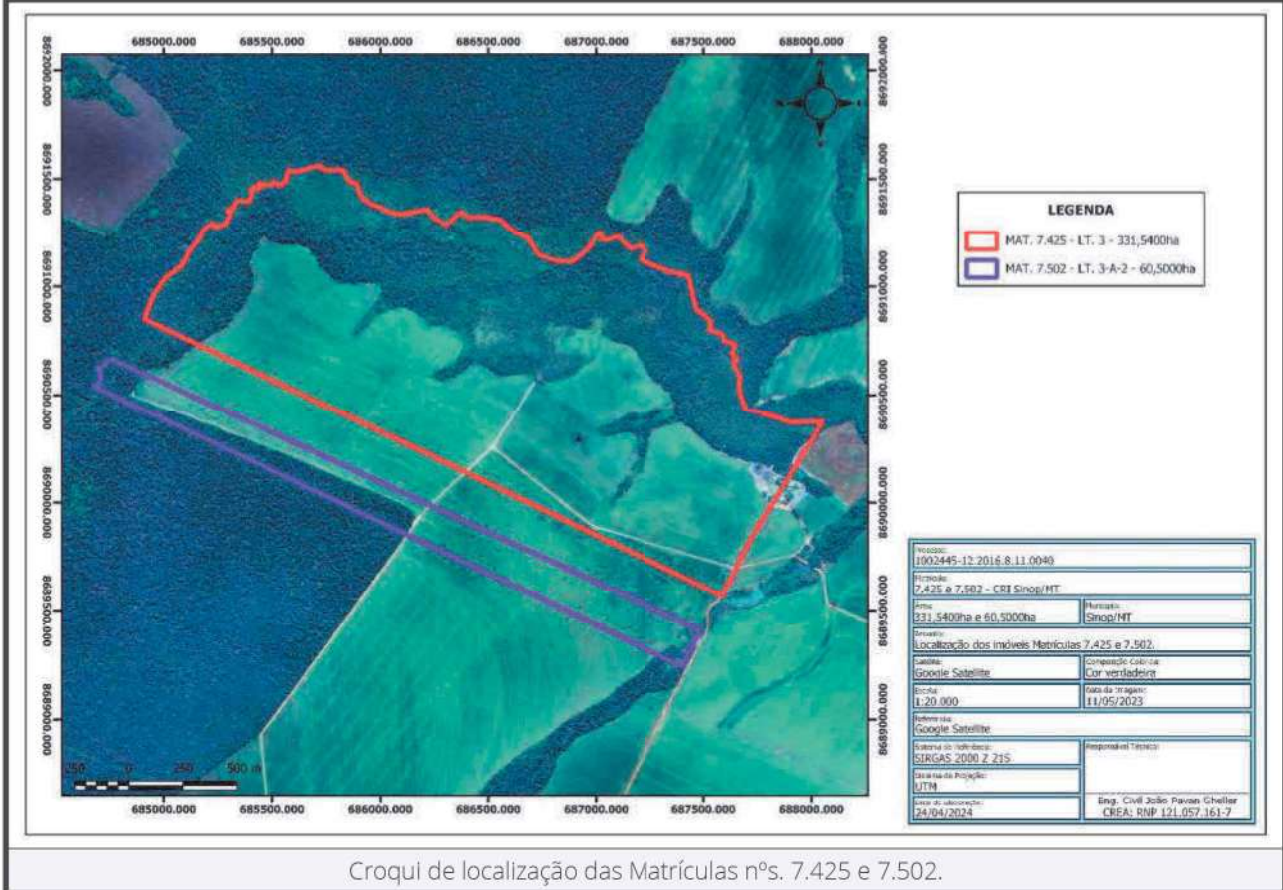
² Fonte: IBAPE – Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP – 1994.

³ American Institute of Real Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property.

2 OBJETO

Avaliação mercadológica dos imóveis subscritos abaixo.

Objeto:	Matrícula 7.425 CRI Sinop - Lote nº 3 - Área: 331,5400ha; Matrícula 7.502 CRI Sinop - Lote nº 3-A-2 - Área: 60,5000ha.
Mat. 7.425: (IDs 3059252, 3059259, 3059263 e 3059270)	Lote nº 3, situado no Bairro Mônica, com área de 331,5400ha do Núcleo Colonial Celeste, do Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Ribeirão Mafalda; SUDESTE: Estrada Rosália de 38°00'NE, com 950,00 metros; SUDOESTE: Linha seca de 55°50'NW, com 3.070,00 metros, com o Lote nº 3-A; NOROESTE: Córrego Ieda.
Mat. 7.502: (IDs 3059276, 3059283 e 3059291)	Lote nº 3-A-2, situado no Bairro Mônica, com área de 60,5000ha, situado na Gleba Celeste 4ª Parte, do Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Linha seca de 55°50'NW, com 3.175,00 metros, com o Lote nº 3-A; SUDESTE: Estrada Rosália de 38°00'NE, com 191,00 metros; SUDOESTE: Linha seca de 55°50'NW, com 3.180,00 metros, com o Lote nº 3-A-1; NOROESTE: Córrego Ieda.





Vista aérea dos Imóveis objeto.

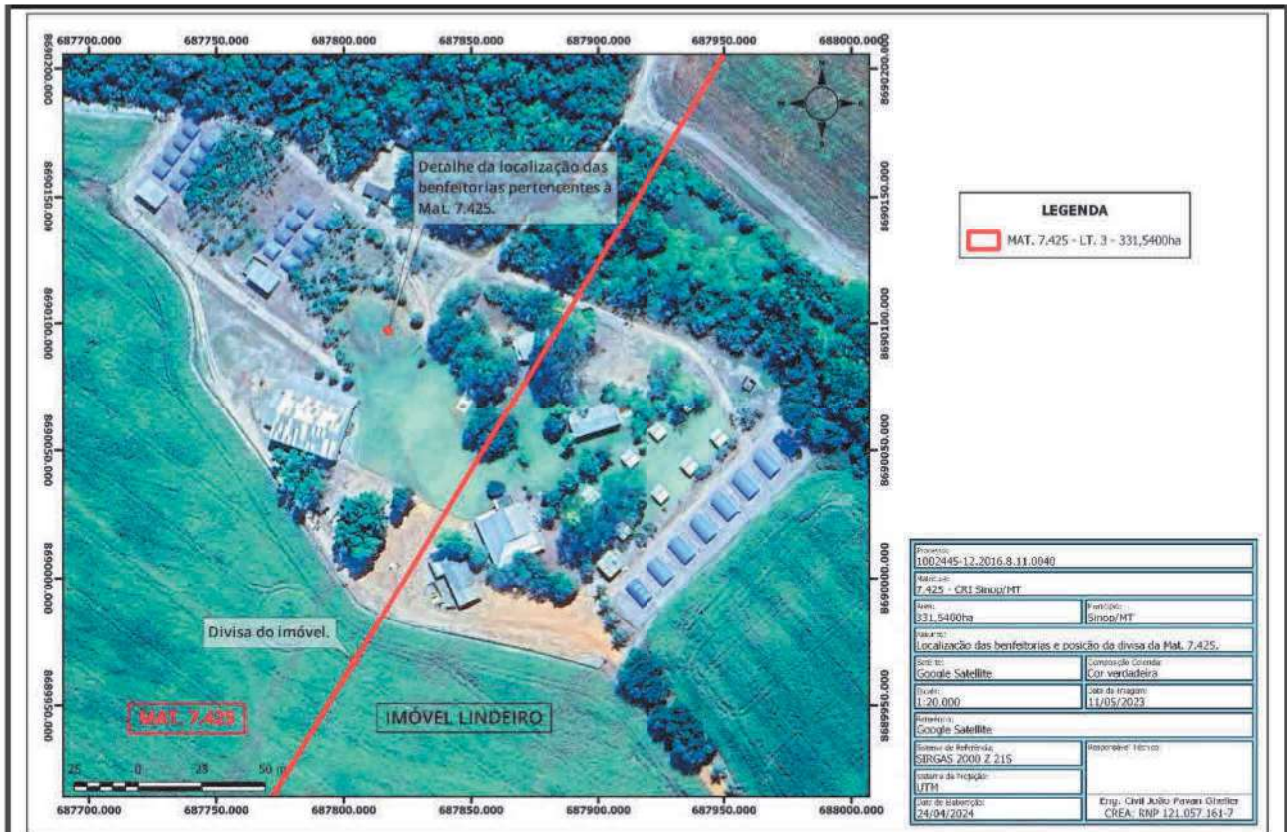


Vista aérea da Matrícula 7.425.

(66) 99638-8392 / 99281-8766
contato@ghellerpericias.com.br
Avenida dos Tarumãs, 1873, Sala 5 - Jardim Paraíso, CEP 78556-102 - Sinop/MT

  @ghellerpericias
www.ghellerpericias.com.br





Localização das benfeitorias e posição da divisa da Mat. 7.425.



Vista aérea da Matrícula 7.502.

O resultado desta avaliação, bem como os critérios técnicos, metodologia empregada, graus de fundamentação e de precisão, definições técnicas e procedimentos para a determinação de valores encontram-se detalhadas no corpo deste trabalho.

3 OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo realizar a avaliação dos bens penhorados determinando o valor de mercado da terra nua e das benfeitorias dos imóveis:

- MATRÍCULA Nº 7.425: Lote nº 3, situado no Bairro Mônica, com área de 331,54 ha do Núcleo Colonial Celeste, do Município de Sinop, Estado de Mato Grosso;
- MATRÍCULA Nº 7.502: Lote nº 3-A-2, situado no Bairro Mônica, com área de 60,50 ha do Núcleo Colonial Celeste 4ª Parte, do Município de Sinop, Estado de Mato Grosso.

4 PREMISSAS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Na execução deste parecer técnico de avaliação mercadológica foram consideradas informações coletadas no mercado imobiliário, empresas corretoras de imóveis ou pelos próprios proprietários dos imóveis, e que por premissa, consideradas verdadeiras e válidas, não tendo sido efetuada nenhuma análise jurídica e de dimensões das mesmas.

Ressalva-se que para fins do cálculo do valor de mercado, os imóveis foram considerados livre de passivos tais como, ambiental, servidão, hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer ônus, gravames ou problemas que possam prejudicar o seu bom uso e/ou comercialização. Presume-se, ainda, que não existem condições obscuras ou não aparentes que possam afetar a liquidez do bem. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou por serviços que possam vir a ser tornar necessários devido à descoberta desses fatores.

Os perímetros especificados na descrição tabular das matrículas dos imóveis que compuseram os exames técnicos periciais, se georreferenciados, foram adquiridos junto ao site do SIGEF/INCRA (Sistema de Gestão Fundiária – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), se não georreferenciados, sem certificação junto ao INCRA, foram mapeados a partir da própria descrição tabular ou obtidos no site do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural).

Quanto às áreas dos imóveis a serem consideradas na avaliação, serão confrontadas as áreas obtidas pelo mapeamento por geoprocessamento com as áreas especificadas na descrição tabular

9

(66) 99638-8392 / 99281-8766

contato@ghellerpericias.com.br

Avenida dos Tarumãs, 1873, Sala 5 - Jardim Paraíso, CEP 78556-102 - Sinop/MT

  @ghellerpericias

www.ghellerpericias.com.br

das matrículas dos imóveis, sendo que, em caso de divergência recomenda-se a adoção do seguinte procedimento: a) para área proveniente de levantamento topográfico georreferenciado não certificado pelo INCRA, adotar a área da matrícula, b) para área proveniente de levantamento topográfico georreferenciado certificado pelo INCRA e inferior à matriculada, adotar a área da certificada, c) para área proveniente de levantamento topográfico georreferenciado certificado pelo INCRA e superior à matriculada, adotar a área da matrícula, e) para área proveniente de levantamento topográfico georreferenciado certificado pelo INCRA e matrícula estiver retificada conforme a certificação, adotar a área retificada da matrícula.

Não compõe objeto deste trabalho aferir *in loco* e nem validar tais perímetros e áreas, bem como, efetuar a análise dominial de titularidade.

As informações contidas neste trabalho são válidas para o local e o momento da vistoria e exame.

5 METODOLOGIA

5.1 NORMAS TÉCNICAS

A metodologia empregada na elaboração deste parecer técnico está prevista na Resolução-COFECI nº 1.066/2007 e nas normas definidas pela A.B.N.T – Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Artigos correlatos, definidos e apontados neste relatório e em especial as listadas abaixo.

- ABNT NBR 14653-1:2019 - Procedimentos gerais, que *“desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens”*.
- ABNT NBR 14653-3:2022 – Imóveis rurais, que *“é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis rurais e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais”*.

5.2 MÉTODO EVOLUTIVO

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir da conjugação de métodos, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para calcular o valor da terra nua e o Método da Quantificação de Custo para calcular os valores das benfeitorias.



5.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – M.C.D.D.M.

Em virtude das características da região, do objetivo e da finalidade desta avaliação, da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações disponíveis no mercado imobiliário, foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” (M.C.D.D.M.), definido pela NBR 14653-1 (2019) como aquele que *“identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

5.2.1.1 Pesquisa de Mercado

O mercado imobiliário real não traça uma relação de concorrência perfeita, as atividades do mercado imobiliário sofrem influências de fatores exógenos a ele, que podem oscilar para mais ou para menos, tais como, as oscilações das taxas de financiamento imobiliário, dos preços de insumos e *commodities* externos, das safras agrícolas, etc.⁴

A pesquisa é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa de mercado, a coleta e vistoria dos elementos amostrais. O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostragem representativa de dados de mercado a ele semelhantes.⁵

A coleta consistiu na obtenção de elementos amostrais de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, com atributos comparáveis às situações paradigmas e que gerem o aumento da confiabilidade dos elementos coletados, cujos dados e informações são contemporâneos à data de referência, bem como as características físicas, econômicas, de localização e investigação do mercado imobiliário⁶.

Uma vez composta a amostra, procedeu-se ao saneamento da amostra, que consiste na identificação dos elementos amostrais que possam provocar condições anômalas, os chamados *outliers*, a partir das condições médias apontadas pelos demais dados e, se for o caso, poderão ser eliminados da amostra.

⁴ NETO, A. F., et al. *Engenharia de avaliações*. 2 ed. São Paulo: Liv. E Ed. Universidade de Direito, 2014.

⁵ Fonte: ABNT NBR 14.653-3: 2022 – Imóveis rurais e seus componentes.

1,72km até a Av. das Figueiras, deste faz conversão a esquerda e segue por via asfaltada na distância de 1,76km até a Rod. BR 163, deste faz conversão a direita e segue por via asfaltada na distância de 2,17km até a Rod. MT 140, deste faz conversão a esquerda e segue por via asfaltada na distância de 22,65km até a Estrada Rosália (estrada rural cascalhada), deste faz conversão a esquerda e segue por via rural cascalhada na distância de 7,10km até o imóvel Mat. 7.425.



Figura 6.1: Localização da cidade de Sinop-MT⁶

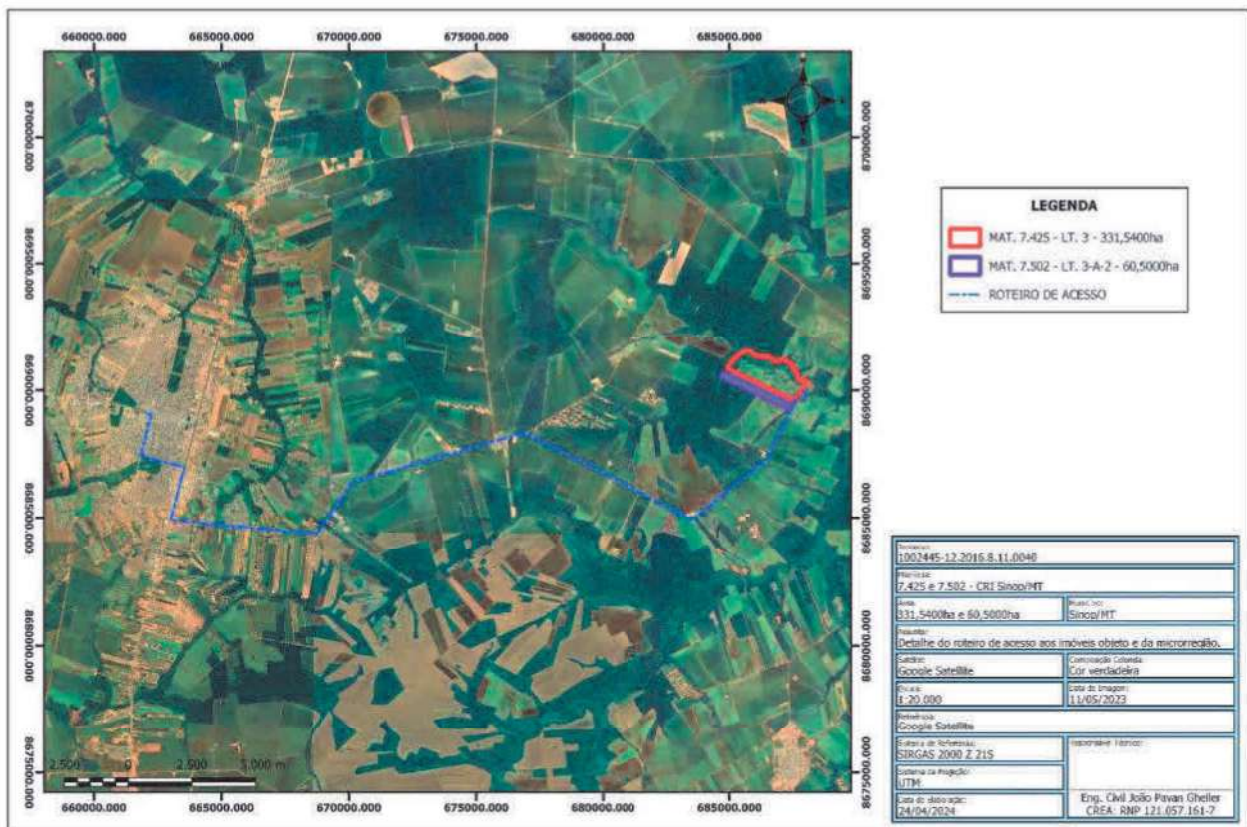


Figura 6.2: Detalhe do roteiro de acesso aos imóveis objeto e da microrregião.

⁶ Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu.



Figura 6.3: Detalhe do ponto de acesso e entrada para a sede.

6.2 CARACTERÍSTICAS DA MICRORREGIÃO

A definição dos limites e as características da microrregião analisada foram obtidas a partir de um trabalho de campo realizado conforme o procedimento:

- Definição, delimitação e vistoria *in loco* da microrregião;
- Observação e coleta de elementos amostrais junto ao mercado imobiliário, com observação das infraestruturas públicas disponíveis e aos tipos de uso e aptidão predominante.

A microrregião definida, na qual, o imóvel avaliando está inserido apresenta as características detalhadas abaixo.

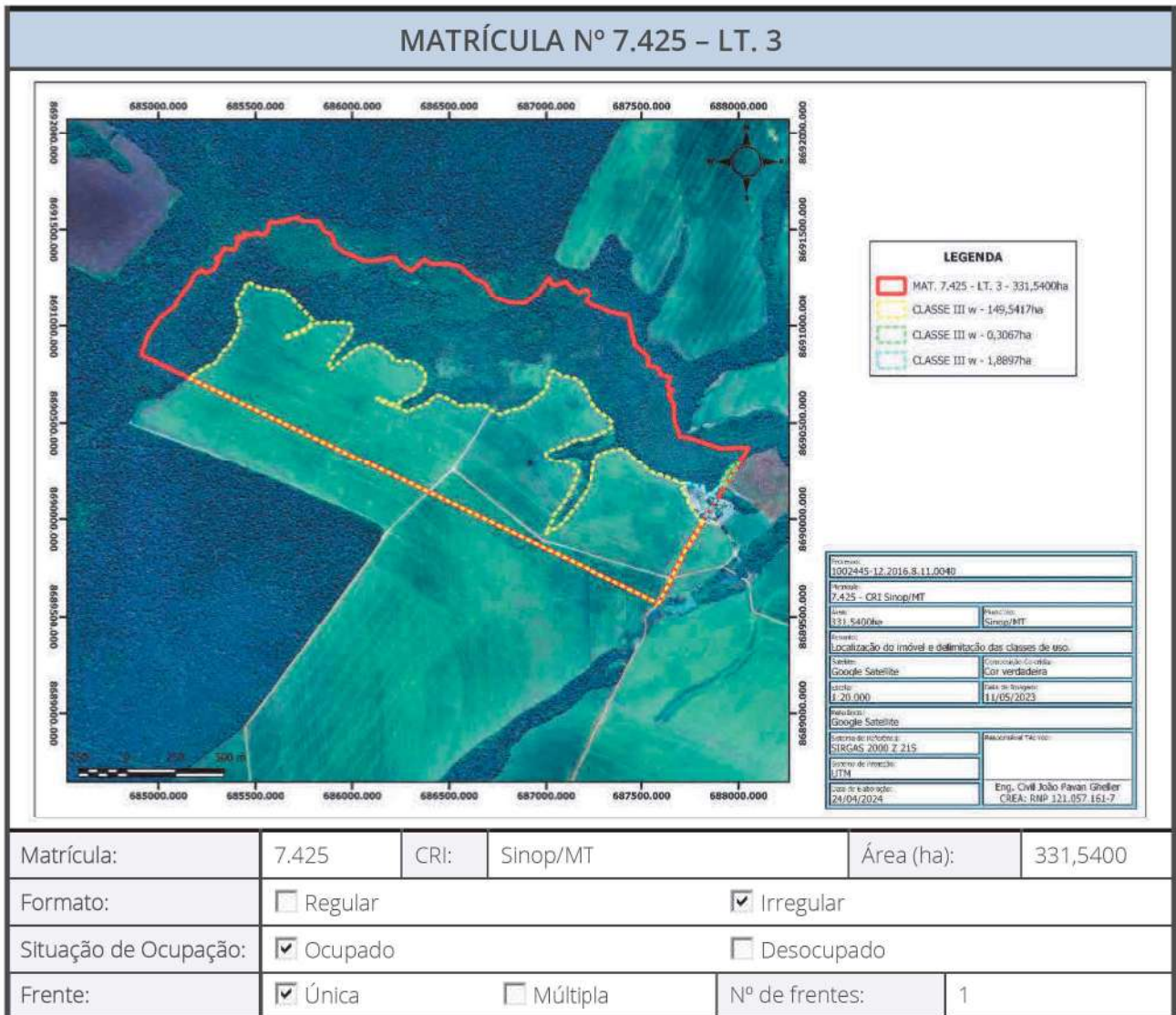
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
<input checked="" type="checkbox"/> Uso	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura	<input type="checkbox"/> Pecuária	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Avicultura
<input checked="" type="checkbox"/> Infraestrutura Disponível	<input type="checkbox"/> Rede de água potável	<input type="checkbox"/> Rede de esgoto	<input type="checkbox"/> Rede de água pluvial	
	<input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica	<input type="checkbox"/> Telefonia	<input type="checkbox"/> Iluminação Pública	
	<input type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação cascalhada		



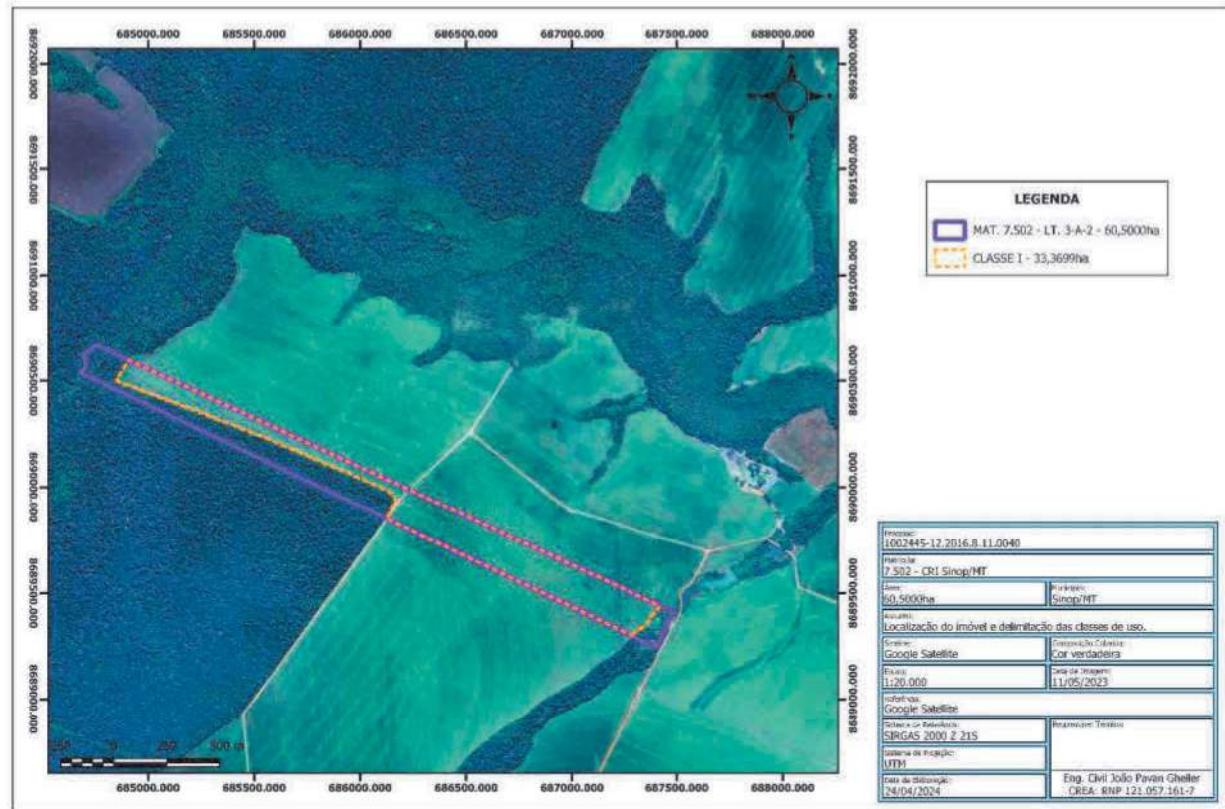
Serviços e Equipamentos Comunitários	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Armazéns graneleiros	<input type="checkbox"/> Cooperativas
	<input type="checkbox"/> Agroindústrias	<input type="checkbox"/> Assist. Téc. Agrícola	<input type="checkbox"/> Escolas
	<input type="checkbox"/> Comércio de insumos	<input type="checkbox"/> Rede bancária	
Principais Vias de Acesso:	Rodovia MT-140		
Trabalhos Complementares			

7 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

As características dos imóveis avaliando foram levantadas na vistoria *in loco* e a partir dos dados coletados foi realizada a descrição a seguir.



Dimensão:	<input checked="" type="checkbox"/> Pequeno (até 4 MF)	<input type="checkbox"/> Médio (acima de 4 até 15 MF)	<input type="checkbox"/> Grande (acima de 15 MF)
Topografia:	<input type="checkbox"/> Plano (0-3%)	<input checked="" type="checkbox"/> Suave ondulado (3-8%)	<input type="checkbox"/> Ondulado (8-20%)
	<input type="checkbox"/> Forte ondulado	<input type="checkbox"/> Montanhoso (45-75%)	<input type="checkbox"/> Escarpado (> 75%)
Exploração:	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Lazer e turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura
	<input type="checkbox"/> Extrativismo	<input type="checkbox"/> Interesse ambiental	<input type="checkbox"/> Pecuária
	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Misto
Localização:	<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim
Infraestrutura Disponível:	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de energia elétrica externa	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de energia elétrica interna	
	<input type="checkbox"/> Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Sistema viário interno	
Recurso Natural:	Ribeirão Mafalda e Córrego Ieda		
Identificação Pedológica:	+LVA19 – latossolo vermelho-amarelo (IBGE)		
Situação e Viabilidade de Circulação:	<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Muito boa	<input type="checkbox"/> Boa
	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Desfavorável	<input type="checkbox"/> Má
Classe da Capacidade de Uso:	I:	II:	III w: 151,7381 ha (milho)
	V:	VI:	VII:
<input type="checkbox"/> Trabalhos Complementares	VIII: 179,8019ha (mata)		
	Coordenadas UTM: E 687800m e N 8690050m, Sirgas 2000 Z 21S.		

MATRÍCULA Nº 7.502 - LT. 3-A-2


Matrícula:	7.502	CRI:	Sinop/MT	Área (ha):	60,5000
Formato:	<input checked="" type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Irregular		
Situação de Ocupação:	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado		<input type="checkbox"/> Desocupado		
Frente:	<input checked="" type="checkbox"/> Única	<input type="checkbox"/> Múltipla	Nº de frentes:	1	
Dimensão:	<input checked="" type="checkbox"/> Pequeno (até 4 MF)	<input type="checkbox"/> Médio (acima de 4 até 15 MF)	<input type="checkbox"/> Grande (acima de 15 MF)		
Topografia:	<input type="checkbox"/> Plano (0-3%)	<input checked="" type="checkbox"/> Suave ondulado (3-8%)	<input type="checkbox"/> Ondulado (8-20%)		
	<input type="checkbox"/> Forte ondulado	<input type="checkbox"/> Montanhoso (45-75%)	<input type="checkbox"/> Escarpado (> 75%)		
Exploração:	<input type="checkbox"/> Não explorado	<input type="checkbox"/> Lazer e turismo	<input checked="" type="checkbox"/> Agricultura		
	<input type="checkbox"/> Extrativismo	<input type="checkbox"/> Interesse ambiental	<input type="checkbox"/> Pecuária		
	<input type="checkbox"/> Silvicultura	<input type="checkbox"/> Agroindustrial	<input type="checkbox"/> Misto		
Localização:	<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim	
Infraestrutura Disponível:	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de energia elétrica externa		<input checked="" type="checkbox"/> Rede de energia elétrica interna		
	<input type="checkbox"/> Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Sistema viário interno			
Recurso Natural:	Córrego Ieda				
Identificação Pedológica:	+LVA19 - latossolo vermelho-amarelo (IBGE)				



documento original, assinado digitalmente por VITORIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 02/07/2024 às 11:58.
 Para obter o documento original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102352-54.2016.8.26.0100 e código ETVV4955.

8.1.1 Pesquisa de Mercado

Os elementos que compõem a amostra, bem como, as respectivas características e atributos estão detalhados individualmente em anexo e seguem abaixo no quadro resumo da amostra seguido pelo cálculo do valor presente.

AMOSTRA				
Nº Am.	Área Total (ha)	Área Aberta (ha)	Condição	Preço
1	4.263,0000	3.000,00	Oferta	2.200.000,00 SC soja
2	181,5000	110,00	Transação	108.000,00 SC soja
3	121,0000	72,60	Oferta	R\$ 8.000.000,00
4	673,0000	510,00	Oferta	R\$ 75.000.000,00
5	60,0000	35,00	Oferta	72.000,00 SC soja
6	1.519,0000	795,00	Oferta	R\$ 55.000.000,00
7	118,0000	41,30	Oferta	R\$ 5.000.000,00
8	3.100,0000	1.900,00	Oferta	R\$ 262.500.000,00
9	242,0000	100,00	Oferta	R\$ 15.800.000,00
10	62,0000	56,00	Oferta	R\$ 3.400.000,00
11	95,0000	-	Oferta	120.000,00 SC soja
12	74,0000	48,10	Oferta	R\$ 1.600.000,00
13	1.464,0000	820,00	Oferta	1.000.000,00 SC soja
14	1.729,0000	860,00	Oferta	1.000.000,00 SC soja
15	62,0000	37,20	Oferta	R\$ 3.600.000,00
16	92,0000	18,00	Oferta	R\$ 5.000.000,00
17	78,0000	45,00	Oferta	R\$ 4.990.000,00
18	130,0000	60,00	Oferta	R\$ 5.000.000,00
19	98,2947	98,29	Oferta	R\$ 3.600.000,00
20	153,0000	153,00	Oferta	132.000,00 SC soja
21	1.100,0000	683,00	Oferta	R\$ 107.000.000,00
22	407,0000	400,00	Oferta	R\$ 122.100.000,00
23	660,0000	540,00	Oferta	750.000,00 SC soja
24	1.450,0000	820,00	Oferta	1.305.000,00 SC soja



Figura 9.1: Croqui de localização da microrregião contendo os elementos amostrais e o avaliando⁷

⁷ Fonte: Google Earth (2023)

VALOR PRESENTE							
Elemento	Valor (nº SC soja*)	Parcelas	VF Parcela	Prazo (anos)	Juros**	VP Parcela	VP
1	2.200.000,00	à vista	366.665,67	0	8%	366.666,67	2.195.608,20
		1	366.665,67	1	8%	366.373,57	
		2	366.665,67	2	8%	366.080,70	
		3	366.665,67	3	8%	365.788,07	
		4	366.665,67	4	8%	365.495,68	
		5	366.665,67	5	8%	365.203,51	
2	108.000,00	à vista	21.600,00	0	8%	21.600,00	107.689,79
		1	10.800,00	1	8%	10.791,37	
		2	10.800,00	2	8%	10.782,74	
		3	10.800,00	3	8%	10.774,12	
		4	10.800,00	4	8%	10.765,51	
		5	10.800,00	5	8%	10.756,90	
		6	10.800,00	6	8%	10.748,30	
		7	10.800,00	7	8%	10.739,71	
		8	10.800,00	8	8%	10.731,13	
3	74.074,07	à vista	74.074,07	0	8%	74.074,07	74.074,07
4	694.444,44	à vista	208.333,33	0	8%	208.333,33	693.473,78
		1	121.527,78	1	8%	121.430,63	
		2	121.527,78	2	8%	121.333,57	
		3	121.527,78	3	8%	121.236,58	
		4	121.527,78	4	8%	121.139,67	
5	72.000,00	à vista	72.000,00	0	8%	72.000,00	72.000,00
6	509.259,26	à vista	509.259,26	0	8%	509.259,26	509.259,26
7	46.296,30	à vista	46.296,30	0	8%	46.296,30	46.296,30
8	2.100.000,00	à vista	262.500,00	0	8%	262.500,00	2.093.925,42
		1	262.500,00	1	8%	262.290,17	
		2	262.500,00	2	8%	262.080,50	
		3	262.500,00	3	8%	261.871,01	
		4	262.500,00	4	8%	261.661,68	
		5	262.500,00	5	8%	261.452,52	
		6	262.500,00	6	8%	261.243,52	
		7	262.500,00	8	8%	260.826,03	
9	146.296,30	à vista	36.574,07	0	8%	36.574,07	146.091,81
		1	36.574,07	1	8%	36.544,84	
		2	36.574,07	2	8%	36.515,63	
		3	36.574,07	4	8%	36.457,27	
10	31.481,48	à vista	31.481,48	0	8%	31.481,48	31.481,48
11	120.000,00	à vista	30.000,00	0	8%	30.000,00	119.832,27
		1	30.000,00	1	8%	29.976,02	
		2	30.000,00	2	8%	29.952,06	
		3	30.000,00	4	8%	29.904,19	

VALOR PRESENTE							
Elemento	Valor (nº SC soja*)	Parcelas	VF Parcela	Prazo (anos)	Juros**	VP Parcela	VP
12	14.814,81	à vista	14.814,81	0	8%	14.814,81	14.814,81
13	1.000.000,00	à vista	200.000,00	0	8%	200.000,00	997.355,29
		1	114.285,71	1	8%	114.194,36	
		2	114.285,71	2	8%	114.103,08	
		3	114.285,71	3	8%	114.011,87	
		4	114.285,71	4	8%	113.920,73	
		5	114.285,71	5	8%	113.829,67	
		6	114.285,71	6	8%	113.738,68	
14	1.000.000,00	à vista	300.000,00	0	8%	300.000,00	998.323,13
		1	140.000,00	1	8%	139.888,09	
		2	140.000,00	2	8%	139.776,27	
		3	140.000,00	3	8%	139.664,54	
		4	140.000,00	4	8%	139.552,89	
15	33.333,33	à vista	33.333,33	0	8%	33.333,33	33.333,33
16	46.296,30	à vista	46.296,30	0	8%	46.296,30	46.296,30
17	46.203,70	à vista	46.203,70	0	8%	46.203,70	46.203,70
18	46.296,30	à vista	46.296,30	0	8%	46.296,30	46.296,30
19	33.333,33	à vista	33.333,33	0	8%	33.333,33	33.333,33
20	132.000,00	à vista	132.000,00	0	8%	132.000,00	132.000,00
21	990.740,74	à vista	990.740,74	0	8%	990.740,74	990.740,74
22	814.000,00	à vista	814.000,00	0	8%	814.000,00	814.000,00
23	750.000,00	à vista	750.000,00	0	8%	750.000,00	750.000,00
24	1.305.000,00	à vista	250.000,00	0	8%	250.000,00	1.300.793,13
		1	131.875,00	1	8%	131.769,58	
		2	131.875,00	2	8%	131.664,25	
		3	131.875,00	3	8%	131.559,01	
		4	131.875,00	4	8%	131.453,84	
		5	131.875,00	5	8%	131.348,76	
		6	131.875,00	6	8%	131.243,77	
		7	131.875,00	9	8%	130.929,29	
8	131.875,00	10	8%	130.824,63			

*COTAÇÃO SC SOJA IMEA/MT SINOP 25/04/2024:

R\$ 108,00

** PRONAMP BB

8.1.2 Variáveis do Modelo

As variáveis definidas nos modelos são: índice agrônômico e preço unitário. A variável índice agrônômico é descrita como uma variável quantitativa, independente ou explicativa, representa o valor da correlação da variável nota agrônômica ponderada, relativa às classes de capacidade de uso de solos, com a variável situação e viabilidade de circulação de cada elemento amostral, ou seja, a variável índice agrônômico considera a situação ou estado de conservação das estradas, a viabilidade de circulação nas estradas composta pela combinação das variáveis: tipo de estrada,

importância das distâncias e praticabilidade durante o ano, e a nota agrônômica ponderada relativa às classe de capacidade de uso de solos de cada elemento amostral, sendo que, a hipótese inicial é de que o aumento no índice agrônômico implique no aumento do valor unitário. A variável preço unitário é descrita como variável quantitativa, dependente ou explicada, que representa o valor do imóvel em sacas de soja por hectare (SC soja / ha).

O sistema de capacidade de uso da terra é uma classificação técnico-interpretativa, originalmente estruturada pelo Serviço de Conservação do Solo dos Estados Unidos, para agrupar solos em classes de capacidade de uso, o qual foi adaptado para as condições do Brasil por Lepsch⁸. Representa um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada.

A classificação da capacidade de uso da terra foi realizada com base no Manual para Levantamento Utilitário e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, editora Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, e de acordo com a escala de valores relativos de terras para a microrregião de Sinop (Sponchiado e Carvalho, 2015).

ÍNDICE AGRONÔMICO																		
Situação e Viabilidade de Circulação		Classes e Subclasses de Capacidade de Uso																
		I	II s	II e	II es	III s	III w	III e	III es	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e	VII es	VIII
		100	90	82	74	61	57	52	48	40	36	33	24	17	15	11	10	9
Ótima	100%	1,000	0,900	0,820	0,740	0,610	0,570	0,520	0,480	0,400	0,360	0,330	0,240	0,170	0,150	0,110	0,100	0,090
Muito Boa	95%	0,950	0,855	0,779	0,703	0,580	0,542	0,494	0,456	0,380	0,342	0,314	0,228	0,162	0,143	0,105	0,095	0,086
Boa	85%	0,850	0,765	0,697	0,629	0,519	0,485	0,442	0,408	0,340	0,306	0,281	0,204	0,145	0,128	0,094	0,085	0,077
Regular	70%	0,700	0,630	0,574	0,518	0,427	0,399	0,364	0,336	0,280	0,252	0,231	0,168	0,119	0,105	0,077	0,070	0,063
Desfavorável	60%	0,600	0,540	0,492	0,444	0,366	0,342	0,312	0,288	0,240	0,216	0,198	0,144	0,102	0,090	0,066	0,060	0,054
Má	50%	0,500	0,450	0,410	0,370	0,305	0,285	0,260	0,240	0,200	0,180	0,165	0,120	0,085	0,075	0,055	0,050	0,045

Fonte: Escala de valores relativos de terras para a microrregião de Sinop no Estado do Mato Grosso, Sponchiado e Carvalho (2015).

VARIÁVEIS DO MODELO		
Independentes	Índice agrônômico:	Referência individual do elemento amostral
Dependente	Preço unitário:	SC soja / ha

⁸ Manual para Levantamento Utilitário e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, 5ª Aproximação, 1. ed. Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, 2.015.

PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

PREÇO UNITÁRIO DA TERRA NUA																		
Elemento	Área Total (ha)	Área Aberta (ha)	VP	Elasticidade	VTI	VU	Benefitoria un., metros)	Quant. (m², metros)	Idade Aparente	R	IR	IDADE AT/VR*100	Coef. K	Foc	VU*	Pc-IBAPE	Conservação x Pc	PUTN
1	4.263,0000	3.000,0000	2.195.608,20	90%	1.976.047,38	463,53	Duas casas	380,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	616,077,96	461,80
							Casas func	100,00	15	20%	50	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 2.826,56	0,734	157.195,49	
							Curral	150,00	5	10%	20	25,00%	0,5686	0,612	R\$ 300,00	-	27.528,30	
2	181,5000	110,0000	107.680,79	100%	107.680,79	593,33	-	-	0	20%	70	0,00%	0,0000	0,200	R\$ 2.826,56	-	-	593,33
							Casa sede	350,00	25	20%	70	35,71%	0,5158	0,613	R\$ 2.826,56	0,919	387.840,74	
							Barracão	175,00	25	20%	50	41,67%	0,4810	0,585	R\$ 1.491,55	0,518	79.070,23	
3	121,0000	72,6000	74.074,07	90%	66.666,67	550,96	Curral	535,00	15	10%	20	75,00%	0,2379	0,314	R\$ 300,00	-	50.225,19	483,98
							Cercamento	12.000,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 500,00	-	217.518,00	
							Casa sede	120,00	20	20%	70	28,57%	0,6722	0,738	R\$ 2.826,56	0,919	229.969,41	
4	673,0000	510,0000	693.473,78	90%	624.126,40	927,38	Casas func	115,00	20	20%	50	33,33%	0,6460	0,717	R\$ 2.826,56	0,734	171.021,26	898,37
							Refletório	70,00	20	20%	70	28,57%	0,6722	0,738	R\$ 2.826,56	0,518	75.613,81	
							Alojamento	90,00	20	20%	70	28,57%	0,6722	0,738	R\$ 2.826,56	0,518	97.217,75	
5	60,0000	35,0000	72.000,00	90%	64.800,00	1.080,00	Barracão	300,00	10	20%	50	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 1.491,55	0,518	602.906,46	1.033,68
							Phv	1.700.000,00	10	10%	20	50,00%	0,4980	0,548	R\$ 1,00	-	991.940,00	
							Casa sede	75,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	165.022,88	
6	1.519,0000	795,0000	509.259,26	90%	458.333,33	301,73	Casas func	45,00	15	20%	50	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 2.826,56	0,734	70.739,97	286,76
							Barracão	110,00	15	20%	50	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	64.394,10	
							Casa sede	300,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	440.956,68	
7	118,0000	41,3000	46.296,30	90%	41.666,67	353,11	4 casas func.	320,00	15	20%	50	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 2.826,56	0,734	503.025,58	346,11
							Barracão	830,00	10	20%	50	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 1.491,55	0,518	586.012,82	
							Barracão	175,00	15	20%	50	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	102.445,16	
8	4.300,0000	3.100,0000	2.093.925,42	90%	1.884.532,88	438,26	Curral	2.425,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 300,00	-	263.740,58	435,31
							Cercamento	18.500,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 500,00	-	335.340,25	
							Galpão câmara frita	175,00	5	20%	50	8,33%	0,9327	0,946	R\$ 1.491,55	0,518	127.923,35	
9	118,0000	41,3000	46.296,30	90%	41.666,67	353,11	Barracão	175,00	5	20%	50	8,33%	0,9327	0,946	R\$ 1.491,55	0,518	127.923,35	346,11
							Casa sede	125,00	20	20%	50	33,33%	0,7544	0,804	R\$ 2.826,56	0,734	208.382,37	
							Casa func	60,00	20	20%	50	33,33%	0,6460	0,717	R\$ 2.826,56	0,734	89.228,48	
10	4.300,0000	3.100,0000	2.093.925,42	90%	1.884.532,88	438,26	Casa sede	300,00	20	20%	70	28,57%	0,7544	0,804	R\$ 2.826,56	0,919	417.445,10	435,31
							2 casas func.	340,00	10	20%	50	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 2.826,56	0,734	431.722,46	
							Barracão	820,00	20	20%	50	33,33%	0,7250	0,780	R\$ 1.491,55	0,518	494.169,61	
11	118,0000	41,3000	46.296,30	90%	41.666,67	353,11	Barracão	50,00	20	20%	50	33,33%	0,7250	0,780	R\$ 1.491,55	0,518	30.130,29	346,11

PREÇO UNITÁRIO DA TERRA NUA																		
Elemento	Área Total (ha)	Área Aberta (ha)	VP	Elasticidade	VTI	VU	Benefitoria	Quant. (m², un., metros)	Idade Aparente	R	IR	IDADE AT/VR!*100	Coef. K	Foc	VU*	Pc-IBAPE	Conservação x Pc	PUTN
9	242,0000	100,0000	146,091,81	90%	131,482,63	543,32	Casa sede	170,00	20	20%	30	33,33%	0,5483	0,639	R\$ 2.826,56	0,734	225,247,15	512,68
							Casa func.	100,00	20	20%	30	33,33%	0,6460	0,717	R\$ 2.826,56	0,734	148,714,14	
							Barracão	242,00	20	20%	30	33,33%	0,7250	0,780	R\$ 1.491,55	0,518	145,840,30	
							Barracão	300,00	20	20%	30	33,33%	0,7250	0,780	R\$ 1.491,55	0,518	180,738,76	
							Curral	900,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 300,00	-	65,255,40	
10	62,0000	52,0000	31,481,48	90%	28,233,33	456,99	Cercamento	1.920,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 50,00	-	34.800,88	202,21
							Casa sede	165,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	363,045,94	
							Barracão	985,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 1.491,55	0,518	391.888,55	
							Curral	990,00	10	10%	20	50,00%	0,5119	0,561	R\$ 300,00	-	166.530,87	
							Cercamento	6.340,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 50,00	-	114.922,01	
11	95,0000	95,0000	119,832,27	90%	107,849,04	1.135,25	Casa sede	295,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	649,082,13	1,015,13
							Casa func.	60,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 2.826,56	0,734	94.317,30	
							Barracão	730,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 1.491,55	0,518	489.023,32	
							Barracão	-	0	20%	70	0,00%	0,0000	0,200	R\$ 2.826,56	-	-	
							Casa sede	195,00	25	20%	70	35,71%	0,5198	0,613	R\$ 2.826,56	0,919	214.838,86	
13	1,464,0000	820,0000	997,355,29	90%	897,619,76	613,13	2 casas func.	165,00	20	20%	30	33,33%	0,6460	0,717	R\$ 2.826,56	0,734	245,378,33	605,61
							Barracão	950,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	556.130,87	
							Barracão	125,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	73.175,11	
							Barracão	190,00	2	20%	30	3,33%	0,9886	0,989	R\$ 1.491,55	0,518	99.364,25	
							Escritório e dormitório	300,00	20	20%	30	33,33%	0,6460	0,717	R\$ 1.491,55	0,518	155.003,51	
14	1,729,0000	860,0000	998,323,13	90%	898,490,82	519,66	Barracão	100,00	20	20%	30	33,33%	0,6460	0,717	R\$ 1.491,55	0,518	55.381,61	518,53
							Casa sede	60,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	132.015,71	
							Casa func.	40,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 2.826,56	0,734	62.878,20	
							Curral	210,00	5	10%	20	25,00%	0,6971	0,727	R\$ 300,00	-	45.825,57	
							Cercamento	1.300,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 50,00	-	23.564,45	
15	62,0000	37,2000	33,333,33	90%	30,000,00	483,87	Casa sede	-	0	20%	70	0,00%	0,0000	0,200	R\$ 2.826,56	-	-	452,90
							Casa func.	340,00	3	20%	70	4,29%	0,9761	0,981	R\$ 2.826,56	0,919	671.506,17	
							Barracão	100,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 2.826,56	0,734	179.884,26	
							Barracão	325,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 1.491,55	0,518	150.726,37	
							Curral	430,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 300,00	-	46.766,37	
16	92,0000	18,0000	46,296,30	90%	41,666,67	452,90	Cercamento	6.000,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 50,00	-	119.638,90	401,53
							Casa sede	140,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	308.038,98	
							Barracão	110,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	64.394,10	
							Curral	550,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 300,00	-	59.817,45	
							Cercamento	4.780,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 50,00	-	86.646,67	
17	78,0000	45,0000	46,203,70	90%	41,583,33	320,51	Casa sede	-	0	20%	70	0,00%	0,0000	0,200	R\$ 2.826,56	-	-	285,55
							Casa func.	100,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 2.826,56	0,734	319.040,37	
							Barracão	340,00	5	20%	30	8,33%	0,9537	0,963	R\$ 1.491,55	0,518	107.930,62	
							Barracão	340,00	5	20%	30	8,33%	0,9537	0,963	R\$ 1.491,55	0,518	252.961,68	
							Barracão	180,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	105.372,17	
18	130,0000	60,0000	46,296,30	90%	41,666,67	305,20	Casa sede	145,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	319.040,37	728,95
							Casa func.	60,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 2.826,56	0,734	107.930,62	
							Barracão	340,00	5	20%	30	8,33%	0,9537	0,963	R\$ 1.491,55	0,518	252.961,68	
							Barracão	180,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	105.372,17	
							Barracão	180,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	105.372,17	
19	98,9447	-	33,333,33	90%	30,000,00	305,20	Casa sede	-	0	20%	70	0,00%	0,0000	0,200	R\$ 2.826,56	-	-	305,20
							Barracão	140,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	319.040,37	
							Barracão	110,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	64.394,10	
							Curral	550,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 300,00	-	59.817,45	
							Cercamento	4.780,00	15	10%	20	75,00%	0,2917	0,363	R\$ 50,00	-	86.646,67	
20	153,0000	153,0000	132,000,00	90%	118,800,00	776,47	Casa sede	145,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	319.040,37	728,95
							Casa func.	60,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 2.826,56	0,734	107.930,62	
							Barracão	340,00	5	20%	30	8,33%	0,9537	0,963	R\$ 1.491,55	0,518	252.961,68	
							Barracão	180,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	105.372,17	
							Barracão	180,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	105.372,17	

PREÇO UNITÁRIO DA TERRA NUA																		
Elemento	Área Total (ha)	Área Aberta (ha)	VP	Elasticidade	VTI	VU	Benefitoria	Quant. (m² un., metros)	Idade Aparente	R	IR	IDADE AT/VRIT*100	Coef. K	Foc	VU*	Pc-IBAPE	Conservação x Pc	PUTN
21	1.100,0000	683,0000	990,740,74	90%	891.666,67	810,61	Casa sede	325,00	20	20%	70	28,57%	0,6722	0,738	R\$ 2.826,56	0,919	431.192,64	801,38
							Casa func.	120,00	10	20%	30	16,07%	0,8338	0,867	R\$ 2.826,56	0,734	215.861,23	
							Barracão	670,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 1.491,55	0,518	448.829,62	
22	407,0000	400,0000	814,000,00	90%	732,600,00	1.800,00	Casa sede	340,00	20	20%	70	28,57%	0,6722	0,738	R\$ 2.826,56	0,919	412.028,53	1.753,19
							Z.casa func.	140,00	20	20%	30	33,33%	0,6460	0,717	R\$ 2.826,56	0,734	356.913,94	
							Barracão	1.650,00	10	20%	30	16,67%	0,8338	0,867	R\$ 1.491,55	0,518	693.341,28	
							Barracão	800,00	5	20%	30	8,33%	0,9537	0,963	R\$ 1.491,55	0,518	595.209,96	
23	660,0000	540,0000	750,000,00	90%	675,000,00	1.022,73	Casa sede	130,00	15	20%	70	21,43%	0,8088	0,847	R\$ 2.826,56	0,919	286.038,19	1.014,54
							Casa func.	100,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 2.826,56	0,734	157.195,49	
							Barracão	340,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	140.496,22	
24	1.450,0000	820,0000	1.300,793,13	90%	1.170,713,82	807,39	Casa sede	190,00	20	20%	70	28,57%	0,6722	0,738	R\$ 2.826,56	0,919	364.118,23	795,60
							Casa func.	190,00	20	20%	30	33,33%	0,6460	0,717	R\$ 2.826,56	0,734	193.328,38	
							Barracão	810,00	15	20%	30	25,00%	0,6971	0,758	R\$ 1.491,55	0,518	474.747,74	
							Barracão	620,00	5	20%	30	8,33%	0,9537	0,963	R\$ 1.491,55	0,518	461.281,07	
							Refletório	130,00	5	20%	30	8,33%	0,9537	0,963	R\$ 2.826,56	-	353.842,35	

*CLUB SINDUSCONANT

8.1.4 Tratamento dos Dados por Inferência Estatística

Os cálculos científicos da inferência estatística, compostos pelas estatísticas descritiva e de regressão foram calculados com o auxílio do software Microsoft Excel, após, foram validados os pressupostos de atendimento ao grau de fundamentação e ao grau de precisão conforme a ABNT NBR 14653-3 (2022), bem como, efetuado a projeção de valor da terra nua (VTN) do imóvel objeto e os respectivos intervalos de confiança e do campo de arbítrio, conforme demonstrado abaixo.

TRATAMENTO CIENTÍFICO – INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Elemento	Tipo	Situação	ÍNDICE AGRONÔMICO												Índice Agron.	
			Gleba 1			Gleba 2			Gleba 3			Gleba 4				Área _{Total} (ha)
			Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator		
MAT. 7.425	-	Muito Boa	III w	151,7381	0,542	VII	179,8019	0,086			0,000			0,000	331,5400	0,295
MAT. 7.502	-	Muito Boa	I	33,3599	0,950	VII	27,1301	0,086			0,000			0,000	60,5000	0,563
1	Oferta	Ótima	I	1.800,0000	1,000	IV s	1.263,0000	0,090	VIII	1.263,0000	0,090			0,000	4.263,0000	0,561
2	Transação	Muito Boa	I	110,0000	0,950	VII	71,5000	0,086			0,000			0,000	181,5000	0,610
3	Oferta	Muito Boa	IV s	72,6000	0,380	VII	48,4000	0,086			0,000			0,000	121,0000	0,262
4	Oferta	Muito Boa	I	510,0000	0,950	VII	163,0000	0,086			0,000			0,000	673,0000	0,741
5	Oferta	Ótima	I	35,0000	1,000	VII	25,0000	0,090			0,000			0,000	60,0000	0,621
6	Oferta	Boa	IV s	795,0000	0,340	VII	724,0000	0,077			0,000			0,000	1.519,0000	0,215
7	Oferta	Muito Boa	II s	41,3000	0,855	VII	76,7000	0,086			0,000			0,000	118,0000	0,355
8	Oferta	Ótima	I	2.600,0000	1,000	II s	400,0000	0,900	IV s	100,0000	0,400	VIII	1.200,0000	0,090	3.100,0000	1,003
9	Oferta	Muito Boa	I	70,0000	0,950	IV s	30,0000	0,380	VIII	142,0000	0,086			0,000	242,0000	0,372
10	Oferta	Regular	IV s	56,0000	0,280	VII	6,0000	0,063			0,000			0,000	62,0000	0,259
11	Oferta	Ótima	I	95,0000	1,000			0,000			0,000			0,000	95,0000	1,000
12	Oferta	Regular	III s	48,1000	0,427	VII	25,9000	0,063			0,000			0,000	74,0000	0,300
13	Oferta	Muito Boa	I	820,0000	0,950	VII	644,0000	0,086			0,000			0,000	1.464,0000	0,570
14	Oferta	Muito Boa	I	723,0000	0,950	II s	137,0000	0,855	VIII	869,0000	0,086			0,000	1.729,0000	0,508
15	Oferta	Regular	IV s	37,2000	0,280	VII	24,8000	0,063			0,000			0,000	62,0000	0,193
16	Oferta	Muito Boa	I	18,0000	0,950	VII	74,0000	0,086			0,000			0,000	92,0000	0,255
17	Oferta	Muito Boa	IV s	45,0000	0,380	VII	33,0000	0,086			0,000			0,000	78,0000	0,256
18	Oferta	Muito Boa	IV s	60,0000	0,380	VII	70,0000	0,086			0,000			0,000	130,0000	0,222
19	Oferta	Muito Boa	VIII	98,2347	0,086			0,000			0,000			0,000	98,2947	0,086
20	Oferta	Regular	III s	153,0000	0,427			0,000			0,000			0,000	153,0000	0,427
21	Oferta	Ótima	I	683,0000	1,000	VII	417,0000	0,090			0,000			0,000	1.100,0000	0,655
22	Oferta	Ótima	I	400,0000	1,000	VII	7,0000	0,090			0,000			0,000	407,0000	0,984
23	Oferta	Ótima	I	540,0000	1,000	VII	120,0000	0,090			0,000			0,000	660,0000	0,835
24	Oferta	Muito Boa	I	820,0000	0,950	VII	630,0000	0,086			0,000			0,000	1.450,0000	0,575

RESUMO DOS RESULTADOS DA REGRESSÃO

ESTATÍSTICA DE REGRESSÃO	
R múltiplo	89,94% Coef. de correlação
R-Quadrado	80,89% Coef. de determinação
R-quadrado ajustado	79,83% Coef. de determinação ajustado
Erro padrão	106,55812 Desvio padrão
Observações	20 6*(k+1) = 12 ∴ GF III

Micronumerosidade: Atenae.

ANOVA				Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo.	
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	865286,11123	865286,11123	76,20555	0,000007%
Resíduo	18	204383,40908	11354,63384		
Total	19	1069669,52031			

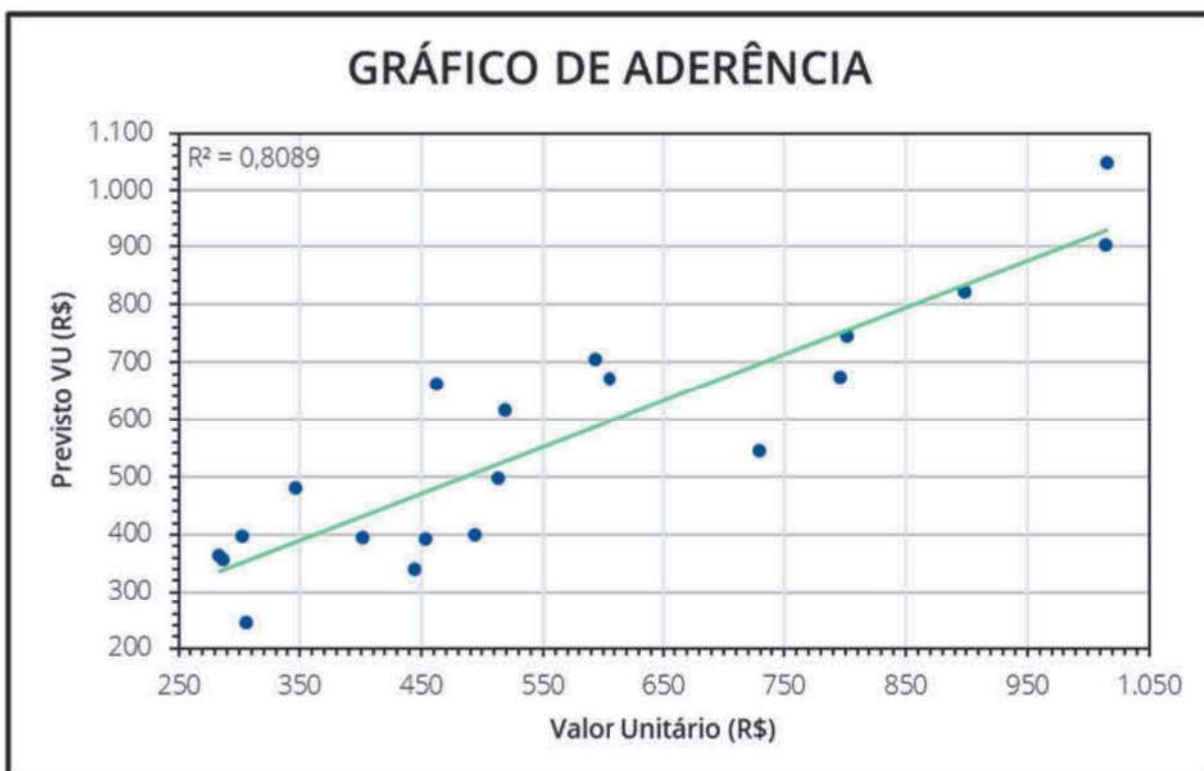
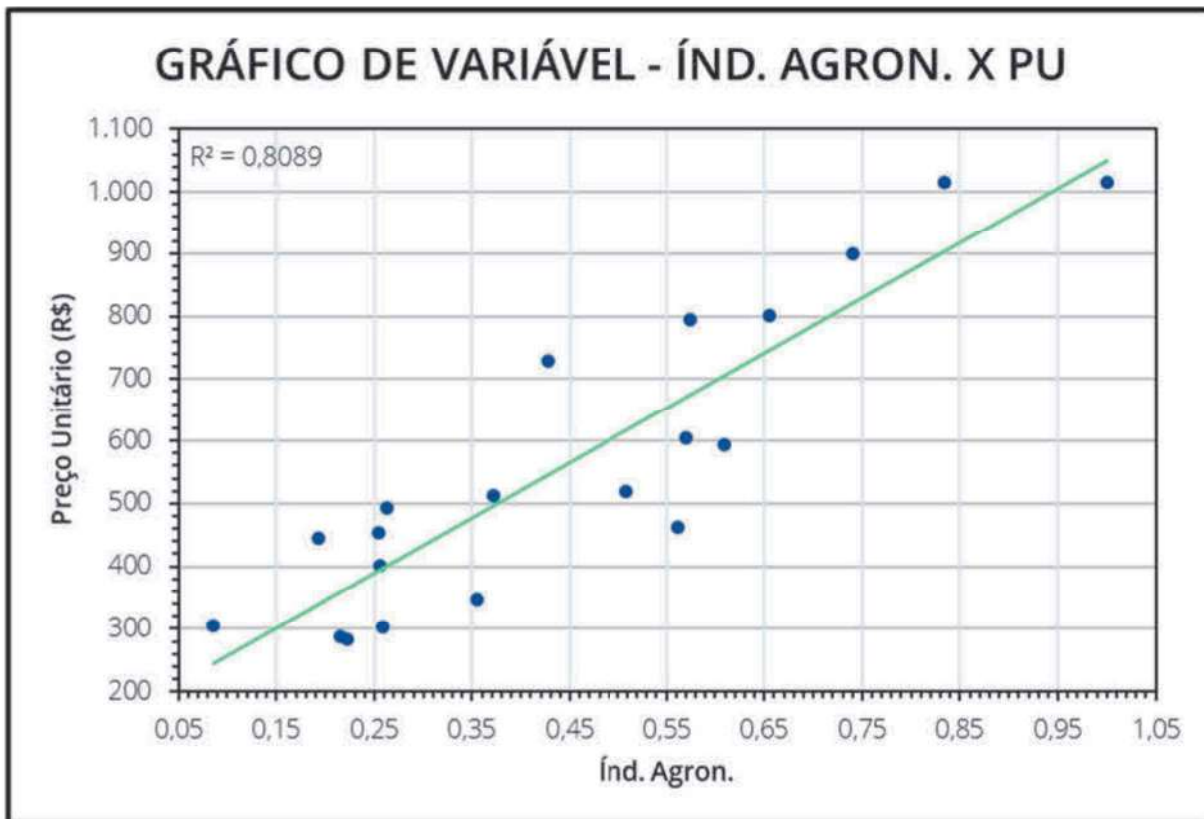
F de significação ≤ 1% ∴ GF III
Com aproximadamente 100% de confiança aceita-se o modelo.

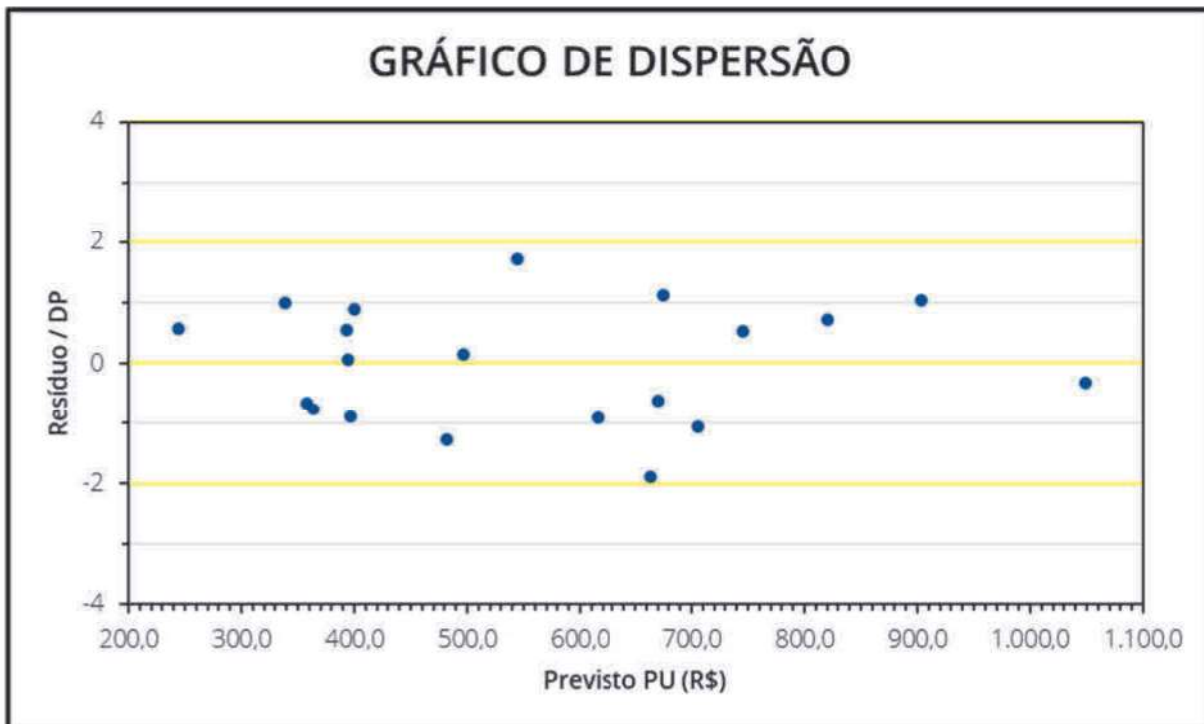
	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	168,9930526278	51,05093	3,31028	0,39%	61,73903	276,24707	61,73903	276,24707
Índice Agronômico	880,1266465768	100,82120	8,72958	0,00001%	668,30916	1091,94413	668,30916	1091,94413

Modelo PUTM (SC soja/ha) = 168,99305 + 880,12665*(Índice agronômico)
valor-P ≤ 10% ∴ GF III
Com aproximadamente 99,61% de confiança o modelo ajustado não passa na origem.
Com aproximadamente 100% de confiança a variável Índice agronômico é importante para a formação dos preços.

Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor.

Observação	RESULTADOS DE RESÍDUOS				DISTRIBUIÇÃO NORMAL			
	Previsão(a) VUTN	Resíduos	Resíduos padrão	Resíduos padronizado	Res. padronizado e	± 1 Desv. Padrão	$\pm 1,64$ Desv. Padrão	$\pm 1,96$ Desv. Padrão
1	663,18324	-201,38813	-1,94173	-1,88994	-1,88994			-1,890
2	705,55026	-112,21810	-1,08197	-1,05312	-1,27127		-1,271	-1,271
3	399,93828	94,04211	0,90673	0,88254	-1,05312		-1,053	-1,053
4	820,93804	77,43001	0,74656	0,72565	-0,91745	-0,917	-0,917	-0,917
5	357,90914	-71,14932	-0,68600	-0,66770	-0,88903	-0,889	-0,889	-0,889
6	481,57003	-135,46429	-1,30671	-1,27127	-0,75598	-0,756	-0,756	-0,756
7	496,72021	15,96230	0,14980	0,14980	-0,66770	-0,668	-0,668	-0,668
8	396,94585	-94,73369	-0,91339	-0,88903	-0,50998	-0,610	-0,610	-0,610
9	1049,11970	-33,98581	-0,32768	-0,31894	-0,31894	-0,319	-0,319	-0,319
10	670,60753	-64,99855	-0,62670	-0,60998	0,07097	0,071	0,071	0,071
11	616,29439	-97,76217	-0,94259	-0,91745	0,4980	0,150	0,150	0,150
12	339,03352	105,36837	1,01593	0,98883	0,52442	0,524	0,524	0,524
13	593,46361	59,43494	0,57305	0,55777	0,55777	0,558	0,558	0,558
14	393,96696	7,56222	0,07291	0,07097	0,56796	0,568	0,568	0,568
15	364,11036	-80,55589	-0,77670	-0,75598	0,72665	0,727	0,727	0,727
16	244,68394	60,52071	0,58352	0,56796	0,88254	0,883	0,883	0,883
17	544,80713	184,13835	1,77541	1,72806	0,98883	0,989	0,989	0,989
18	745,50001	55,88144	0,53879	0,52442	1,04205	1,042	1,042	1,042
19	903,49874	111,03930	1,07061	1,04205	1,3437	1,134	1,134	1,134
20	674,71989	120,87618	1,16545	1,13437	1,72806	1,728	1,728	1,728
Autocorrelação - Estatística de Durbin-Watson				$\Sigma =$	20	14	18	20
Soma das diferenças ao quadrado dos resíduos				Normalidade dos resíduos calculada	70%	70%	90%	100%
Soma dos quadrados dos resíduos:				Normalidade dos resíduos aceitável	64 - 75	64 - 75	88 - 95	35 - 100
Valor d:				Distribuição Normal				Atende
Tabela								
Durbin-Watson				dl:	1,197			
				du:	1,398			
0 ≤ d ≤ dl :								
dl ≤ d ≤ du :								
du ≤ d ≤ 4-du :				Não autocorrelação ⇒ não rejeita-se H0				
4-du ≤ d ≤ 4-dl :								
4-dl ≤ d ≤ 4 :								
Não há autocorrelação ao nível de significância de 1%.								





8.1.5 Projeção de Valores da Terra Nua

A partir do modelo de regressão definido para os imóveis objeto, foi calculado a projeção de valores da terra nua, considerando as características intrínsecas e individuais dos mesmos, sendo obtido os valores de R\$15.338.240,15 para a Mat. 7.425 e R\$4.339.313,90 para a Mat. 7.502.

AVALIAÇÃO - TERRA NUA

PROJEÇÃO DE VALORES - MAT. 7.425				
TRATAMENTO: INFERÊNCIA ESTATÍSTICA				
A p r t a m e n t o	Referência: Abril/2024			
	PUTN (SC soja/ha) = 168,99305 + 880,12665*(Índice agrônômico)			
	Área (ha):	331,5400	Nº dados utilizadas:	20
	Média de PU (SC soja/ha):	563,13	Desvio padrão PU:	106,56
	Índice Agrônômico	0,295	Preço Unitário (SC soja/ha):	428,37
	Cotação SC soja IMEA/MT Sinop 25/04/202	108,000	Valor Total:	R\$ 15.338.240,15
	Intervalo de Confiança			
	Intervalo de confiança inferior:	396,79	Amplitude do IC (80%):	14,95%
	Intervalo de confiança superior:	460,82	Grau de Precisão:	≤ 30% ∴ GP III
	Campo de Arbítrio		Valores Admissíveis	
	Limite inferior (-15% * média):	364,11	Valor mínimo:	396,79
	Limite superior (+15% * média):	492,62	Valor máximo:	460,82
	VALOR TOTAL TERRA NUA:			R\$ 15.338.240,15
	Pressupostos do modelo			Validação
Hipótese de crescimento das variáveis: correspondem ao comportamento pré-definido no modelo.			OK	
Coeficiente de correlação (R-múltiplo): força de relação entre as variáveis.			OK	
Coeficiente de determinação (R-Quadrado): poder de explicação do modelo.			OK	
Micronumerosidade: dados de mercado efetivamente utilizados: $n \geq 6(k+1) \therefore GF III$, $n \geq 4(k+1) \therefore GF II$, $n \geq 3(k+1) \therefore GF I$, para $n \leq 30$ e $n_i \geq 3$.			GF III	
Linearidade do modelo: gráfico de variáveis pelo PU.			OK	
Normalidade dos resíduos: distribuição próxima da curva normal.			OK	
Nível de significância máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor: valor-P ($\leq 10\% \therefore GF III$; $\leq 20\% \therefore GF II$; $\leq 30\% \therefore GF I$).			GF III	
Nível de significância máximo para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor: F de significação ($\leq 1\% \therefore GF III$; $\leq 2\% \therefore GF II$; $\leq 5\% \therefore GF I$).			GF III	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central: amplitude ($\leq 30\% \therefore GP III$; $\leq 40\% \therefore GP II$; $\leq 50\% \therefore GP I$; $> 50\% \therefore$ não há classificação).			GP III	
Homoceadasticidade: gráfico de dispersão com pontos distribuídos sem forma geométrica.			OK	
Autocorrelação: Estatística de Durbin-Watson, erros não são correlacionados.			OK	
Aderência: proximidade dos pontos com a reta de referência.			OK	
Multicolinearidade: correlação de Pearson (r).			OK	

PROJEÇÃO DE VALORES - MAT. 7.502				
TRATAMENTO: INFERÊNCIA ESTATÍSTICA				
A p a r t a m e n t o	Referência: Abril/2024			
	PUTN (SC soja/ha) = 168,99305 + 880,12665*(Índice agrônômico)			
	Área (ha):	60,5000	Nº dados utilizadas:	20
	Média de PU (SC soja/ha):	563,13	Desvio padrão PU:	106,56
	Índice Agrônômico	0,563	Preço Unitário (SC soja/ha):	664,11
	Cotação SC soja IMEA/MT Sinop 25/04/202	108,000	Valor Total:	R\$ 4.339.313,90
	Intervalo de Confiança			
	Intervalo de confiança inferior:	632,53	Amplitude do IC (80%):	9,64%
	Intervalo de confiança superior:	696,57	Grau de Precisão:	≤ 30% ∴ GP III
	Campo de Arbítrio		Valores Admissíveis	
Limite inferior (-15% * média):	564,50	Valor mínimo:	632,53	
Limite superior (+15% * média):	763,73	Valor máximo:	696,57	
VALOR TOTAL TERRA NUA:			R\$ 4.339.313,90	
Pressupostos do modelo		Validação		
Hipótese de crescimento das variáveis: correspondem ao comportamento pré-definido no modelo.		OK		
Coeficiente de correlação (R-múltiplo): força de relação entre as variáveis.		OK		
Coeficiente de determinação (R-Quadrado): poder de explicação do modelo.		OK		
Micronumerosidade: dados de mercado efetivamente utilizados: $n \geq 6(k+1) \therefore GF III$, $n \geq 4(k+1) \therefore GF II$, $n \geq 3(k+1) \therefore GF I$, para $n \leq 30$ e $n_i \geq 3$.		GF III		
Linearidade do modelo: gráfico de variáveis pelo PII.		OK		
Normalidade dos resíduos: distribuição próxima da curva normal.		OK		
Nível de significância máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor: valor-P ($\leq 10\% \therefore GF III$; $\leq 20\% \therefore GF II$; $\leq 30\% \therefore GF I$).		GF III		
Nível de significância máximo para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor: F de significação ($\leq 1\% \therefore GF III$; $\leq 2\% \therefore GF II$; $\leq 5\% \therefore GF I$).		GF III		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central: amplitude ($\leq 30\% \therefore GP III$; $\leq 40\% \therefore GP II$; $\leq 50\% \therefore GP I$; $> 50\% \therefore$ não há classificação).		GP III		
Homocedasticidade: gráfico de dispersão com pontos distribuídos sem forma geométrica.		OK		
Autocorrelação: Estatística de Durbin-Watson, erros não são correlacionados.		OK		
Aderência: proximidade dos pontos com a reta de referência.		OK		
Multicolinearidade: correlação de Pearson (r).		OK		

8.1.6 Grau de Fundamentação e Precisão

Os graus de fundamentação e de precisão atingidos neste laudo estão demonstrados abaixo.

8.1.6.1 Grau de Fundamentação

Calculado com base no item 9.3.1 da NBR 14.653-3/2022 e tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório. O atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos e o enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, sendo obtido o Grau de Fundamentação III.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Inferência Estatística ⁹				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras <i>a priori</i>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$2(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1%	2%	3%
Total de pontos:				18

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Grau de Fundamentação:			III

⁹ Fonte: ABNT NBR 14.653-3:2022, Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.



documento original, assinado digitalmente por VITORIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 02/07/2024 às 11:58.
 Para obter o documento original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102352-54.2016.8.26.0100 e código ETVV4955.

8.1.6.2 Grau de Precisão

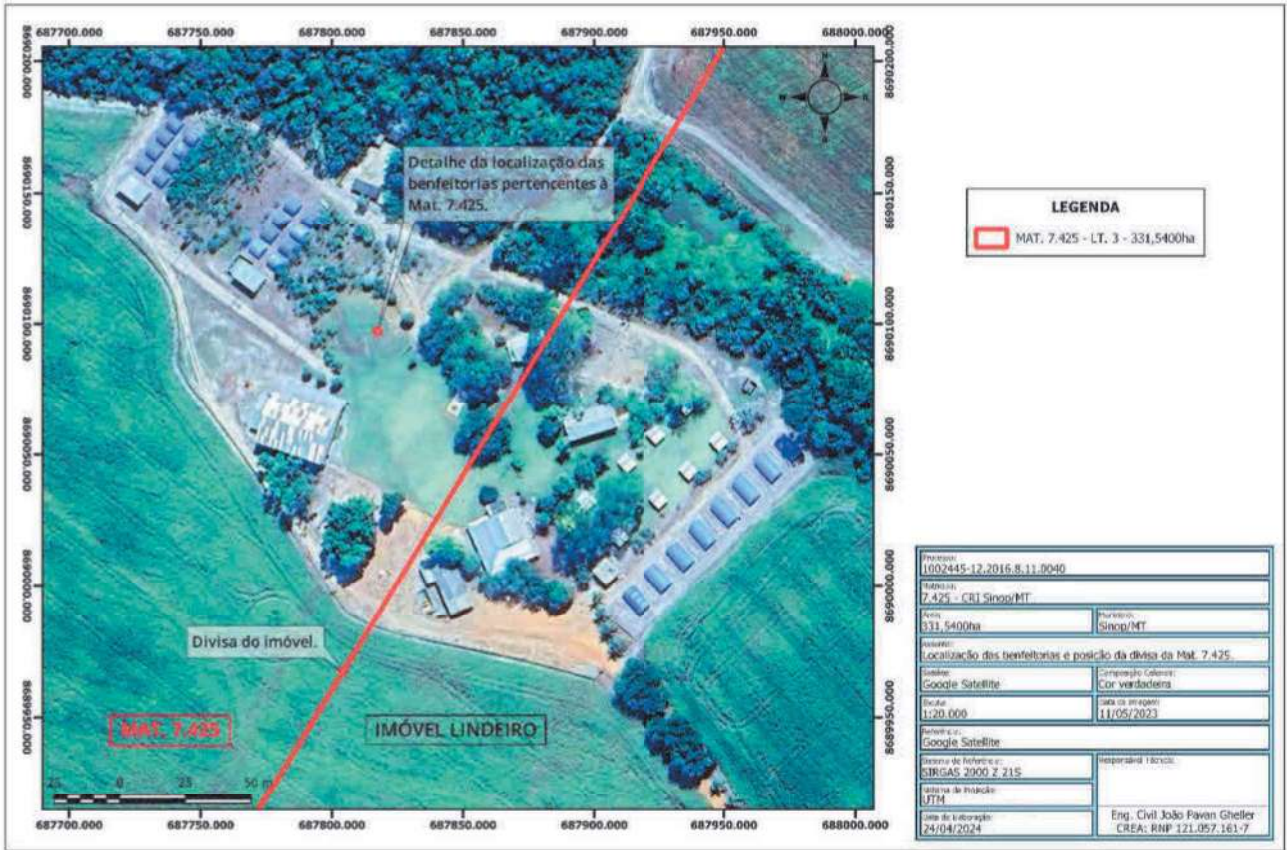
Calculado com base no item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2022 e depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*, sendo obtido o Grau de Precisão III.

GRAU DE PRECISÃO – M.C.D.D.M. ¹⁰			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 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.			
Grau de Precisão:			III

8.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Realizado o exame das benfeitorias edificadas nos imóveis objeto, calculando as respectivas áreas construídas mediante aferição *in loco*, identificando a idade aparente e o estado de conservação, resultando no valor individual de cada uma das benfeitorias e sendo obtido o valor total de R\$838.048,71 para as benfeitorias pertencentes à Mat. 7.425, já que inexistem benfeitorias na Mat. 7.502.

¹⁰ Fonte: ABNT NBR 14.653-3:2020, Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.



documento original, assinado digitalmente por VITORIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 02/07/2024 às 11:58.
 Número do documento: 24042916425533400000143849391
 https://pje.trf4.jus.br/Processo/Consulta/Documentos/Fluxograma?seq=24042916425533400000143849391
 original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102352-54.2016.8.26.0100 e código ET/V4955.

VALOR DAS BENFEITORIAS - MAT. 7.425

Benfeitorias	Quantidade	Unidade	Idade Aparente	R	IR	IDADE ATVRI*100	Coef. K	Foc	VU*	Pc-IBAPE	Conservação x Pc
Barracão salão de festas	700,73	m²	10	20%	60	16,67%	0,7430	0,794	R\$ 1.491,55	0,609	R\$ 505.644,23
Casa de oração	137,70	m²	5	20%	60	8,33%	0,7836	0,827	R\$ 1.491,55	0,609	R\$ 103.426,43
Cabana 1	24,50	m²	4	0%	5	80,00%	0,2573	0,257	R\$ 1.491,55	0,177	R\$ 1.664,24
Cobertura rústica	39,50	m²	5	0%	5	100,00%	0,0000	0,000	R\$ 1.491,55	0,091	R\$ -
Cabana 2	100,00	m²	8	0%	10	80,00%	0,2573	0,257	R\$ 1.491,55	0,178	R\$ 6.831,21
Estrutura para camping	18,00	un.	8	0%	10	80,00%	0,2729	0,273	R\$ 8.000,00	-	R\$ 39.297,60
Banheiro coletivo feminino	62,12	m²	10	20%	60	16,67%	0,7430	0,794	R\$ 2.826,56	0,481	R\$ 67.092,50
Banheiro coletivo masculino	62,12	m²	10	20%	60	16,67%	0,7430	0,794	R\$ 2.826,56	0,481	R\$ 67.092,50
Lago	1,00	vb.	-	-	-	-	-	-	R\$ 4.000,00	-	R\$ 4.000,00
Paisagismo e jardimamento	1,00	vb.	-	-	-	-	-	-	R\$ 15.000,00	-	R\$ 15.000,00
Reservatório de água e rede de distribuição	1,00	vb.	-	-	-	-	-	-	R\$ 8.000,00	-	R\$ 8.000,00
Transformador de energia elétrica e rede de distribuição	1,00	vb.	-	-	-	-	-	-	R\$ 8.000,00	-	R\$ 20.000,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

R\$ 838.048,71

*CLUB SINDIUSCON/MT

9 RESPOSTAS AOS QUESITOS

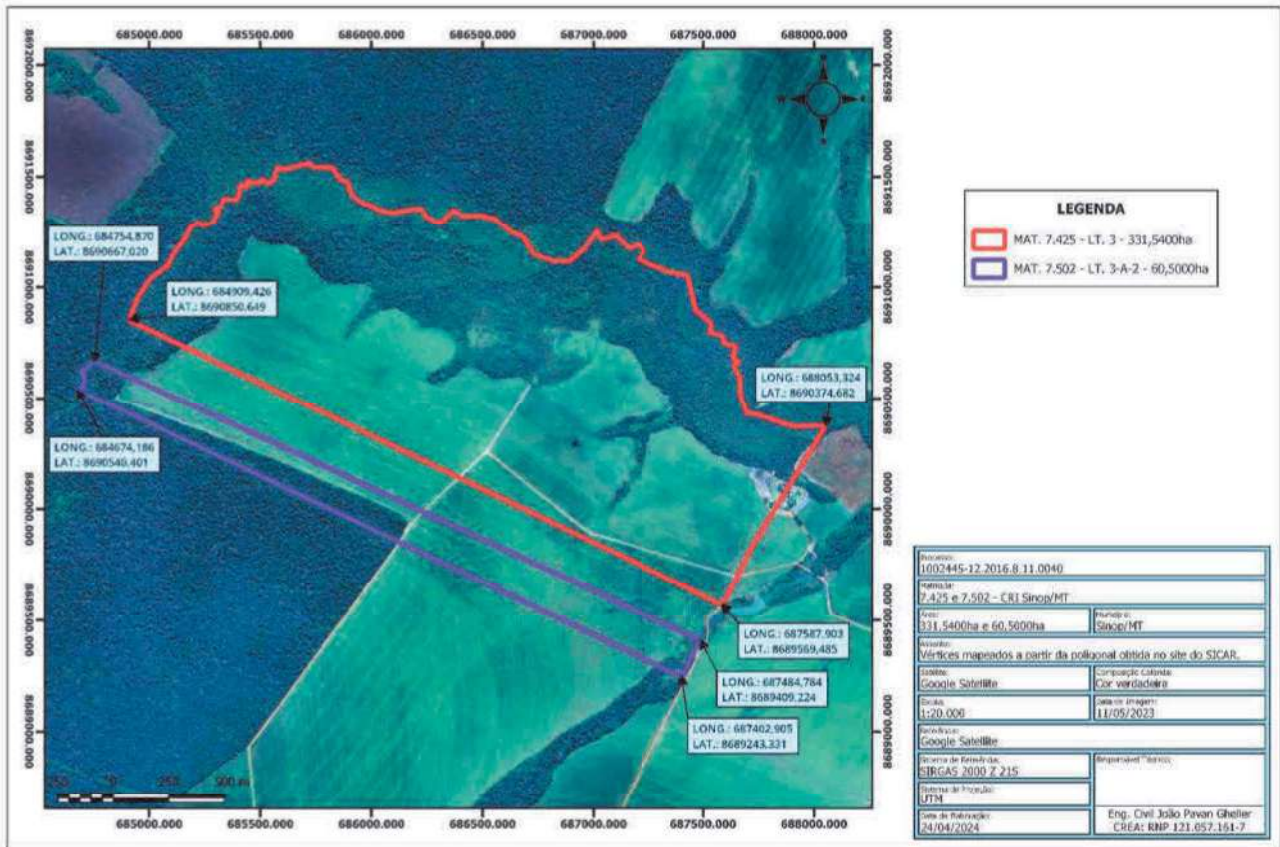
9.1 QUESITOS DOS DEPRECANTES – ID 90789107

1) Solicita-se ao Sr. Perito percorrer, descrever e fotografar os imóveis rurais objetos da presente lide, especificando sua área em hectares, localização exata em coordenadas geodésicas, e apontando o nº da matrícula que lhe é correspondente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

R: Os questionamentos encontram-se respondidos ao longo deste parecer técnico, devido a extensão da resposta e para evitar a repetitividade, reportar-se especificamente nos itens: 2) OBJETO e 7) DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS e nos anexos item 3) VISTORIA TÉCNICA.

2) Esclarecer todas as confrontações e limites de cada imóvel, a fim de identificar a exata localização, obtendo, se possível, o mapa do imóvel objeto dessa avaliação, bem como as coordenadas geodésicas dos vértices do imóvel;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente nos itens: 2) OBJETO e 7) DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS, já em relação às coordenadas dos vértices, salienta-se que os vértices não se encontravam materializados *in loco* impossibilitando a coleta e registro de suas coordenadas, no entanto, foram mapeados a partir da poligonal obtida no site do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural), como detalhado no mapa abaixo.



3) Informar o trajeto percorrido para a localização do imóvel, a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso a ele, e se há estradas externas que o cortam;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 6.1 LOCALIZAÇÃO.

4) Informar se o imóvel está cadastrado no CAR (Cadastro Ambiental Rural), a situação do cadastro (ativo, pendente ou cancelado) e o número do registro no CAR (ou número de protocolo);

R: O imóvel Mat. 7.425 encontra-se registrada no CAR sob o nº MT-5107909-C603893DCD354FB690CC346BA927454C com o cadastro ativo aguardando análise e o imóvel Mat. 7.502 encontra-se registrada no CAR sob o nº MT-5107909-6C69.EBCC.67EC.4AAF.94F6.4B6F.386C.2CBE com o cadastro ativo aguardando análise.

5) Estando o imóvel registrado no CAR, pede-se ao Sr. Perito anexar o CAR do imóvel ao laudo pericial;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente nos anexos, item 4) CADASTRO AMBIENTAL RURAL.



cópia do original, assinado digitalmente por VITORIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 02/07/2024 às 11:58. Para acessar o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102352-54.2016.8.26.0100 e código ETVV4955.

6) Informar quais são as edificações e benfeitorias do imóvel, especificando sua área em metros quadrados, características e localização exata, o estado de conservação, idade aparente e se são ou não obsoletas;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 8.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS e nos anexos item 3) VISTORIA TÉCNICA.

7) Esclarecer se há, no imóvel em avaliação, culturas permanentes e em quantos hectares. Em caso positivo, apontar o(s) tipo(s) de cultura(s) presente(s), estágio de desenvolvimento, idade e condições fitotécnicas;

R: Inexistem.

8) Esclarecer se existem áreas objeto de locação/arrendamento, informar o período de vigência de tais contratos e a dimensão de cada área em hectares;

R: Quesito prejudicado, pois fora determinado a perícia para realizar a avaliação dos bens penhorados determinando o valor de mercado e não realizar exames em contratos de locação/arrendamento com terceiros.

9) Descrever a topografia de cada imóvel, classificar os solos quanto a sua capacidade de uso e descrever as condições de conservação;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 7 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

10) Indicar a qualidade e demais características atinentes ao solo na região em que o imóvel está localizado;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente nos itens: 6 DESCRIÇÃO DA MICRORREGIÃO e 7 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

11) Informar se há áreas irrigadas no imóvel e se possuem outorga para captação de águas superficiais ou de poço profundo;

R: Durante a vistoria técnica não foi constatado a existência de pivôs de irrigação e foi constatado apenas a existência de um poço (aparentemente do tipo semi artesiano) para abastecimento de água das instalações da sede, conforme registro da imagem do mesmo em anexo no quadro RESERVATÓRIO DE ÁGUA E REDE DE DISTRIBUIÇÃO do item 3) VISTORIA TÉCNICA.

12) Esclarecer quantos hectares de cada imóvel correspondem à área de preservação permanente e à reserva legal, e informar onde se localizam;

R: A Mat. 7.425 contém 179,8019ha de mata e a Mat. 7.502 contém 27,1301ha de mata, e estão localizados conforme os mapas de localização no item 7 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

13) Esclarecer se há intervenção nestas áreas de preservação permanente, sem autorização dos órgãos ambientais competentes constituindo um passivo ambiental;

R: Durante a vistoria não foi constatada a ocorrência de desmate no local, conforme imagens em anexo item 3) VISTORIA TÉCNICA.

14) Informar se há exploração econômica nos imóveis e, em caso positivo, indicar se é realizada pelos proprietários ou por terceiros, e, nesse último caso, a que título;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 7 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS, quanto ao questionamento do uso ser realizado pelos proprietários ou por terceiros, não é possível afirmar, pois, durante a diligência pericial não compareceram assistente técnico e nem representante dos Deprecados que poderiam elucidar essa questão, como também, durante a vistoria aos imóveis inexistiam quaisquer pessoas (funcionários ou caseiro) e os trabalhos periciais foram realizados somente na presença do assistente técnico dos Deprecantes, o Eng. Agrônomo João Claudio Pimenta Penteado Manente, conforme o termo de instalação da perícia em anexo.

15) Em caso de haver plantações ou pastagens, descrever as condições em que se encontram, estado de conservação, idade, e aspectos fitotécnicos;

R: Reportar-se ao parecer técnico, especificamente no item 7 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS, quanto ao estágio de desenvolvimento, idade e condições fitotécnicas, ressalta-se que a avaliação considera o valor da terra nua (VTN) e, portanto, as condições de culturas temporárias são indiferentes para a formação do valor da terra nua e, portanto, desconsideradas.

16) Relatar as atividades agrícolas ou de outra natureza desenvolvidas pelos vizinhos dos imóveis avaliados;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 6.2 CARACTERÍSTICAS DA MICRORREGIÃO.

17) Levantar eventuais débitos relativos aos imóveis, como aqueles decorrentes de ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), entre outros;

R: Quesito prejudicado, não consta nos autos tais informações.

18) Informar se no imóvel da presente lide incide algum processo minerário, devendo para isso consultar o site do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM);

R: Em consulta ao site, https://app.anm.gov.br/dadosabertos/SIGMINE/PROCESSOS_MINERARIOS/, foi obtido que não consta processo minerário nos imóveis, como também, consultando os autos nada consta.

19) Tendo em vista as características do imóvel avaliando, as posturas municipais (zoneamento) e o mercado imobiliário, e em obediência às normas aplicáveis ao caso, qual seja, a NBR 14.653 - "Avaliação de Imóveis" em todas as suas variações, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, solicita-se:

a) Caracterizar a região do imóvel avaliando segundo os aspectos relevantes para explicação dos preços do hectare;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 6.2 CARACTERÍSTICAS DA MICRORREGIÃO.

b) Caracterizar o imóvel segundo sua situação na região considerando os aspectos relevantes (atributos) que explicam o valor do hectare;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 7 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

c) Efetuar pesquisa de preços de terras no mercado imobiliário citando e identificando as fontes das informações coletadas: nome, endereço e telefone dos informantes, declarando a data de referência da pesquisa, inclusive informando as datas das transações e formas de pagamento sempre que disponível;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente nos anexos item 1) AMOSTRA.

d) Se possível, vistoriar as propriedades a que se referem os elementos de pesquisa, descrevendo-as e informando sua localização;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente nos anexos item 1) AMOSTRA.

e) Caso opte pelo método de estatística descritiva, proceder à homogeneização dos dados coletados na pesquisa de mercado imobiliário apresentando, em detalhes, os cálculos efetuados e explicitando o significado e a origem dos fatores técnicos de homogeneização utilizados, excluindo o valor das benfeitorias do valor total de cada elemento pesquisado para a obtenção do valor unitário do terreno;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 8.1.3 Preços Unitários dos Elementos da Amostra.

f) Calcular a média saneada (explicitando o critério de saneamento segundo o nível de precisão normal) e informar o valor do hectare de terra nua;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente nos itens 8.1.4 Tratamento dos Dados por Inferência Estatística e 8.1.4 Projeção de Valores da Terra Nua, em que, a Mat. 7.425 resultou no valor de R\$46.263,96 por hectare e a Mat. 7.502 resultou no valor de R\$71.723,88 por hectare.

g) Caso o Sr. Perito opte pelo método de inferência estatística, solicita-se identificar as variáveis explicativas (independentes) do modelo seguindo rigorosamente as recomendações explicitadas nos procedimentos metodológicos da NBR 14653-3 de junho de 2019 da ABNT;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 8.1.2 Variáveis do Modelo.

20) Partindo do valor unitário básico (R\$/ha) obtido para o imóvel em pesquisa de mercado imobiliário, calcular o valor da área total de terra nua do imóvel;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 8.1.4 Projeção de Valores da Terra Nua, em que, a Mat. 7.425 resultou no valor de R\$15.338.240,15 e a Mat. 7.502 resultou no valor de R\$4.339.313,90.

21) Descrever as características (dimensões, idade e estado de conservação) das edificações existentes. Obedecendo à Norma da ABNT aplicável, calcular o valor de cada benfeitoria, aplicando fatores numéricos para a correção por sua depreciação por idade e estado de conservação e apresentando os cálculos efetuados nos seus detalhes esclarecedores;

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 8.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS, em que, resultou no valor de R\$ 838.048,71.

22) Calculados o valor da terra nua e das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, apontar o valor total do imóvel avaliando.

R: Respondido no parecer técnico, especificamente no item 10 CONCLUSÃO, em que, consta o valor total dos dois imóveis penhorados Matrículas nºs. 7.425 e 7.502 de R\$20.500.000,00.

10 CONCLUSÃO

O presente trabalho realizou a avaliação, com base no valor de mercado da data base de 29 de abril de 2024 e em conformidade com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007 e a ABNT NBR 14.653-3 (2022), dos valores da terra nua e benfeitorias dos imóveis penhorados Matrículas nºs. 7.425 e 7.502 CRI Sinop/MT, como apresentados a seguir.

RESUMO DOS VALORES			
Imóveis	Descrição	Área	Valor Total
Matrícula nº 7.425	Valor da Terra Nua (VTN)	331,5400ha	R\$ 15.338.240,15
	Valor das Benfeitorias (VB)	-	R\$ 838.048,71
Matrícula nº 7.502	Valor da Terra Nua (VTN)	60,5000ha	R\$ 4.339.313,90
Valor Total			R\$ 20.515.602,76

Os valores expressos neste laudo foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Considerando o arredondamento permitido pela NBR 14653-1 (2019), o valor final da indenização dos imóveis penhorados, já descontada a margem de negociação numa eventual venda, é de:

VALOR FINAL DA INDENIZAÇÃO → R\$ 20.500.000,00
(VINTE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

A presente avaliação, em razão do número de dados pesquisados e considerando o tratamento estatístico adotado, foi enquadrada nos graus máximos, Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III, preconizados pela Norma ABNT NBR 14.653-3, conforme demonstrado em capítulo específico.

11 ANEXOS

- 1) Amostra
- 2) Mapas
- 3) Vistoria Técnica
- 4) Cadastro Ambiental Rural
- 5) Termo de Instalação da Perícia



12 BIBLIOGRAFIA

- ✓ RESOLUÇÃO COFECI Nº 1.066/2007. Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências. Salvador, 2007.
- ✓ ABNT NBR 14.653-1-Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.
- ✓ ABNT NBR 14.653-3-Avaliação de bens. Parte 3: Imóveis rurais. Rio de Janeiro, 2020.
- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP-2015.
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP-2011.
- ✓ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP-2017.
- ✓ NETO, A. F., et al. *Engenharia de avaliações*. 2 ed. São Paulo: Liv. E Ed. Universidade de Direito, 2014.
- ✓ Fiker, J. *Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos*. 4 ed. São Paulo: Pini, 2016.
- ✓ Fiker, J. *Linguagem do laudo pericial: técnicas de comunicação e persuasão*. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2005.
- ✓ Abunahman, S. A. *Curso básico de engenharia legal e de avaliações*. 4. ed. ver. e ampl. São Paulo: Pini, 2008.
- ✓ Nasser Júnior, R. *Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações*. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.
- ✓ Sponchiado, S, Carvalho, A. M. ESCALA de valores relativos de terras para a microrregião de Sinop no estado do Mato Grosso. XVIII COBREAP, Belo Horizonte, 2015.

13 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições listadas a seguir.

- 1) As informações prestadas por terceiros na elaboração deste relatório, apesar de todos os cuidados tomados, não possuem plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
- 2) Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data deste relatório, representado uma “fotografia” do momento. Tendências positivas do mercado imobiliário analisado em períodos pretéritos não estabelecem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções e diagnósticos de mercado apresentados têm caráter meramente opinativo, não assumindo responsabilidade por variações de comportamento do mercado.

14 ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica contém 101 (cento e uma) páginas digitadas eletronicamente, sendo que, esta página segue datada e assinada.

Sinop/MT, 29 de abril de 2024.



JOÃO PAVAN GHELLER

PERITO JUDICIAL

ENGENHEIRO CIVIL E CORRETOR DE IMÓVEIS

- ✓ ENGENHEIRO CIVIL – UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ / UEM-PR
CREA: RNP 121.057.161-7 e Registro: 24.868/MT
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / IBAPE-MT – nº: 558
- ✓ Pós Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
- ✓ Pós Graduado MBA em Geotecnologias
- ✓ Pós Graduado MBA em Projeto, Desempenho e Construção de Estruturas e Fundações
- ✓ Pós Graduado MBA Engenharia Diagnóstica e Tratamento de Manif. Patológicas em Obras
- ✓ Técnico em Transações Imobiliárias – Instituto Brasileiro de Cursos / IBC-BA
CRECI: 14.219/MT
- ✓ Curso de Avaliação de Imóvel Urbano / SINDARQ-PR
- ✓ Curso de Avaliação de Imóvel Rural / IBAPE-MT
- ✓ Curso de Perícia Judicial e Extrajudicial com base no Novo CPC / IBAPE-MT
- ✓ Artigos Científicos Autorais Apresentados/Publicados:
 - *Aplicação das Geotecnologias na Fundamentação da Usucapião. Apresentado presencialmente no XXII CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, 2023, SÃO PAULO-SP.*
 - *Inferência Estatística Aplicada na Análise dos Valores dos Aluguéis Comerciais em Sinop/MT Durante a pandemia do Covid-19. Apresentado presencialmente no XXI CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, 2021, GOIÂNIA-GO.*
 - *Avaliação do Desempenho dos Recalques Ocorridos em Dois Silos Graneleiros Executados em Nova Andradina-MS. Publicado nos anais do I SEMINÁRIO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ, 2011, MARINGÁ-PR.*

49



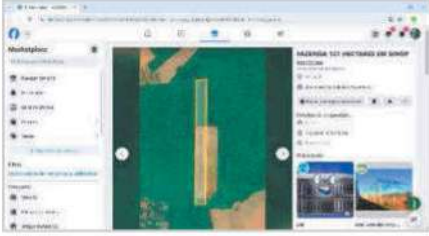
(66) 99638-8392 / 99281-8766
contato@ghellerpericias.com.br
Avenida dos Tarumãs, 1873, Sala 5 - Jardim Paraíso, CEP 78556-102 - Sinop/MT

 @ghellerpericias
www.ghellerpericias.com.br

ANEXOS


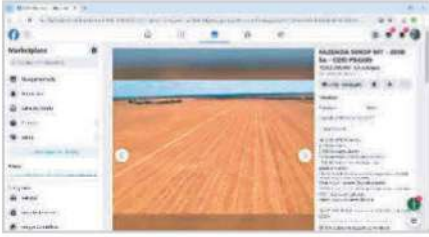

- 1) Amostra
- 2) Mapas
- 3) Vistoria Técnica
- 4) Cadastro Ambiental Rural
- 5) Termo de Instalação da Perícia

1) AMOSTRA

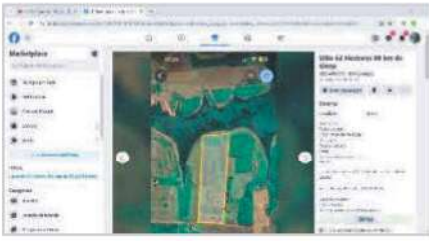

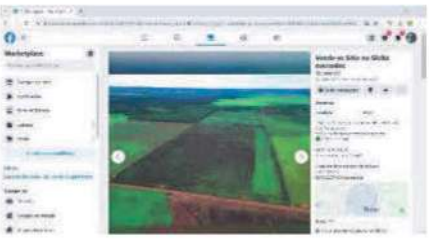
ELEMENTO:		Oferta:	2.200.000,00 SC soja			
1		Condição:	1 à vista + 5 parcelas anuais			
		Transação:	-			
		Condição:	-			
		Dados da Fonte:				
		Informante:	-			
		Imobiliária:	IMOBILIARIA HOUSE CUIABA CRECI: J11489			
		Contato:	(65) 9.9986.6884 – 9.9690.2005			
		Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-3-salas-com-garagem-mt-sinop-zona-rural-42630m2-RS2200000/id-14647528/?gal=1			
		Dados da Propriedade:				
		Área total (ha):	4.263,0000	Área de agricultura (ha):	1.800,0000	Área de pasto (ha):
Área de mata (ha):	1.263,0000	-	-	-	-	
Complemento:	-					
Dados das Benfeitorias:						
Duas casas (m²):	280,00	Casa func. (m²):	100,00	Curral (m²):	150,00	
-	-	-	-	-	-	
Complemento:	Dimensões aproximadas.					
ELEMENTO:		Oferta:	-			
2		Condição:	-			
		Transação:	108.000,00 SC soja			
		Condição:	20% à vista + 8 parcelas anuais			
		Dados da Fonte:				
		Informante:	-			
		Imobiliária:	Via163 Sorriso			
		Contato:	(66) 9.9985.1042 – 9.8461.9003			
		Site:	https://www.via163sorriso.real49.com/14/moveis/venda-fazenda-sorriso-mt			
		Dados da Propriedade:				
		Área total (ha):	72,6000	Área de agricultura (ha):	110,0000	Área de mata (ha):
-	-	-	-	-	-	
Complemento:	-					
Dados das Benfeitorias:						
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
Complemento:	Dimensões aproximadas.					
ELEMENTO:		Oferta:	74.074,07 SC soja			
3		Condição:	À vista			
		Transação:	-			
		Condição:	-			
		Dados da Fonte:				
		Informante:	Edison Junior Corretor Creci: MT16565-F			
		Imobiliária:	-			
		Contato:	-			
		Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/3144422532489966/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&eferralCode=messenger_banner			
		Dados da Propriedade:				
		Área total (ha):	121,0000	Área de pastagem (ha):	72,6000	Área de mata (ha):
-	-	-	-	-	-	
Complemento:	-					
Dados das Benfeitorias:						
Casa sede (m²):	250,00	Barracão (m²):	175,00	Curral (m²):	533,00	
Cercamento (m):	12.000,00	-	-	-	-	
Complemento:	Dimensões aproximadas.					




ELEMENTO:	4		Oferta:	694.444,44 SC soja	
			Condição:	30% à vista + 4 parcelas anuais	
			Transação:	-	
			Condição:	-	
Dados da Fonte:			Informante:	Priscila Rodrigues Corretora CRECI: F11458	
			Imobiliária:	-	
			Contato:	(65) 9.9615.6579	
			Site:	https://www.priscilacorretora.com.br/imovel/2391783/fazenda-venda-ipiranga-do-norte-mt-rural	
Dados da Propriedade:					
Área total (ha):	673,0000	Área de agricultura (ha):	510,0000	Área de mata (ha):	163,0000
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
Casa sede (m²):	120,00	Casa func. (m²):	150,00	Refeitório (m²):	70,00
Alojamento (m²):	90,00	Barracão (m²):	900,00	Pivô (m²):	1.700.000,00
Complemento:	Dimensões aproximadas.				
ELEMENTO:	5		Oferta:	72.000,00 SC soja	
			Condição:	À vista	
			Transação:	-	
			Condição:	-	
Dados da Fonte:			Informante:	-	
			Imobiliária:	Realizare Imobiliária CRECI: 10470J	
			Contato:	(66) 3015.2022 – 9.9626.2021	
			Site:	https://nortaoenegocios.com/imovel/area-a-venda-no-area-rural-em-sinop/mt/100337	
Dados da Propriedade:					
Área total (ha):	60,0000	Área de agricultura (ha):	35,0000	Área de mata (ha):	25,0000
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
Casa sede (m²):	75,00	Casa func. (m²):	45,00	Barracão (m²):	110,00
-	-	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.				
ELEMENTO:	6		Oferta:	R\$55.000.000,00	
			Condição:	À vista	
			Transação:	-	
			Condição:	-	
Dados da Fonte:			Informante:	Claudio Quintanilha Corretor	
			Imobiliária:	Realizare Imobiliária CRECI: 10470J	
			Contato:	(66) 3015.2022 – 9.9626.2021	
			Site:	https://realizareimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-a-venda-no-area-rural/2801	
Dados da Propriedade:					
Área total (ha):	1.519,0000	Área de pastagem (ha):	795,0000	Área de mata (ha):	724,0000
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
Casa sede (m²):	200,00	4 casas func. (m²):	320,00	Barracão (m²):	830,00
Barracão (m²):	175,00	Curral (m²):	2.425,00	Cercamento (m):	18.500,00
Galpão câmara fria (m²):	175,00	Barracão (m²):	175,00		
Complemento:	Dimensões aproximadas.				

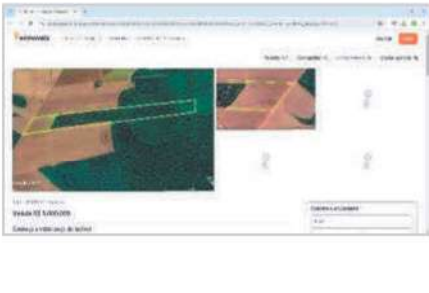

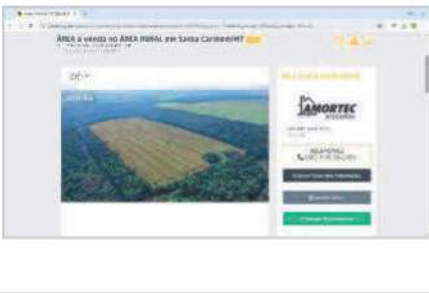


ELEMENTO:	7		Oferta:	R\$5.000.000,00
			Condição:	À vista
			Transação:	-
			Condição:	-
			Dados da Fonte:	
			Informante:	André Luis Alves
			Imobiliária:	Realizare Imobiliária CRECI: 10470J
			Contato:	(66) 3015.2022 – 9.9626.2021
			Site:	https://realizareimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-a-venda-em-sinop/2035
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	118,0000	Área de agricultura (ha):	41,3000	Área de mata (ha): 76,7000
-	-	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
Casa sede (m²):	125,00	Casa func. (m²):	60,00	-
-	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.			
ELEMENTO:	8		Oferta:	2.100.000,00 SC soja
			Condição:	1 à vista + 7 parcelas anuais
			Transação:	
			Condição:	
			Dados da Fonte:	
			Informante:	Danilo Alves Corretor CRCI: 32755 F-MG
			Imobiliária:	-
			Contato:	(34) 9.9973.2710
			Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/212841148485755/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2150d506-8ccf-4d6d-abad-d81021b094e6
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	3.100,0000	Área de agricultura (ha):	3.000,0000	Área de pastagem (ha): 100,0000
Área de mata (ha):	1.200,0000	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
Casa sede (m²):	200,00	2 casas func. (m²):	240,00	Barracão (m²): 820,00
Barracão (m²):	50,00	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.			
ELEMENTO:	9		Oferta:	R\$15.800.000,00
			Condição:	1 à vista + 3 parcelas anuais
			Transação:	-
			Condição:	-
			Dados da Fonte:	
			Informante:	Ezequiel Pereira da Silva
			Imobiliária:	-
			Contato:	-
			Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1105493267534156/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2150d506-8ccf-4d6d-abad-d81021b094e6
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	70,0000	Área de pastagem (ha):	30,0000	Área de mata (ha): 142,0000
-	-	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
Casa sede (m²):	170,00	Casa func. (m²):	100,00	Barracão (m²): 242,00
Barracão (m²):	300,00	Curral (m²):	600,00	Cercamento (m): 1.920,00
Complemento:	Dimensões aproximadas.			



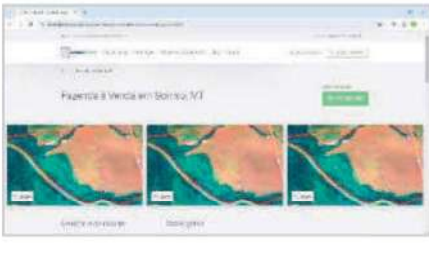





ELEMENTO:		Oferta:	R\$3.400.000,00		
		Condição:	À vista		
10		Transação:	-		
		Condição:	-		
		Dados da Fonte:			
		Informante:	Ivanildo Rampazo Corretor CRECI: 13010		
		Imobiliária:	-		
		Contato:	(66) 3015.2022 – 9.9626.2021		
		Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/780016054088379?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2150d506-8ccf-4d6d-abad-d81021b094e6		
Dados da Propriedade:					
Área total (ha):	62,0000	Área de pastagem (ha):	56,0000	Área de mata (ha):	6,0000
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
Casa sede (m²):	165,00	Barracão (m²):	585,00	Curral (m²):	990,00
Cercamento (m):	6.340,00	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.				
ELEMENTO:		Oferta:	120.000,00 SC soja		
		Condição:	1 à vista + 3 parcelas anuais		
11		Transação:			
		Condição:			
		Dados da Fonte:			
		Informante:	Rodrigo Antônio Noro		
		Imobiliária:	-		
		Contato:	(66) 9.9643.5197		
		Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/404232228879369?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner		
Dados da Propriedade:					
Área total (ha):	95,0000	Área de agricultura (ha):	95,0000	-	-
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
Casa sede (m²):	295,00	Casa func. (m²):	60,00	Barracão (m²):	730,00
-	-	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.				
ELEMENTO:		Oferta:	R\$1.600.000,00		
		Condição:	À vista		
12		Transação:	-		
		Condição:	-		
		Dados da Fonte:			
		Informante:	Anderson Lima Corretor CRECI: 15709		
		Imobiliária:	-		
		Contato:	(66) 9.9225.7404		
		Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1838604516601491?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2150d506-8ccf-4d6d-abad-d81021b094e6		
Dados da Propriedade:					
Área total (ha):	74,0000	Área de agricultura (ha):	48,1000	Área de mata (ha):	25,9000
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.				

ELEMENTO:	13		Oferta:	1.000.000,00 SC soja		
			Condição:	200.000 sc à vista + 7 parcelas anuais		
			Transação:	-		
			Condição:	-		
Dados da Fonte:						
			Informante:	Claudinei Santos		
			Imobiliária:	-		
			Contato:	-		
			Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/889450789530820?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2150d506-8ccf-4d6d-abad-d81021b094e6		
Dados da Propriedade:						
Área total (ha):		1.464,0000	Área de agricultura (ha):	820,0000	Área de mata (ha):	644,0000
Complemento:		-			-	
Dados das Benfeitorias:						
Casa sede (m²):		135,00	2 casas func. (m²):	165,00	Barracão (m²):	950,00
Barracão (m²):		125,00	Barracão (m²):	130,00	-	
Complemento:		Dimensões aproximadas,				
ELEMENTO:	14		Oferta:	1.000.000,00 SC soja		
			Condição:	300.000 sc à vista + 5 parcelas anuais		
			Transação:	-		
			Condição:	-		
Dados da Fonte:						
			Informante:	Claudinei Santos		
			Imobiliária:	-		
			Contato:	-		
			Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/428844156172226?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2150d506-8ccf-4d6d-abad-d81021b094e6		
Dados da Propriedade:						
Área total (ha):		1.729,0000	Área de agricultura (ha):	860,0000	Área de mata (ha):	869,0000
Complemento:		-			-	
Dados das Benfeitorias:						
Escritório e dormitório (m²):		280,00	Barracão (m²):	100,00	-	
Complemento:		Dimensões aproximadas,				
ELEMENTO:	15		Oferta:	R\$3.600.000,00		
			Condição:	À vista		
			Transação:	-		
			Condição:	-		
Dados da Fonte:						
			Informante:	Alan Azevedo		
			Imobiliária:	-		
			Contato:	-		
			Site:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1670830213323524?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2150d506-8ccf-4d6d-abad-d81021b094e6		
Dados da Propriedade:						
Área total (ha):		62,0000	Área de pastagem (ha):	37,2000	Área de mata (ha):	24,8000
Complemento:		-			-	
Dados das Benfeitorias:						
Casa sede (m²):		60,00	Casa func. (m²):	40,00	Curral (m²):	210,00
Cercamento (m):		1.300,00	-			
Complemento:		Dimensões aproximadas,				

ELEMENTO:		Oferta:	R\$5.000.000,00		
16		Condição:	À vista		
		Transação:	-		
		Condição:	-		
		Dados da Fonte:			
		Informante:	Jorge Tsiflids Corretor CRECI: J-6140		
		Imobiliária:	Jorge Tsiflids Imóveis		
		Contato:	(66) 9.9999.4321		
		Site:	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sitio-a-venda-920000-m-par-r\$-5.000.000-zona-rural-2980845852.htm?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=Premium		
		Dados da Propriedade:			
		Área total (ha):	92,0000	Área de agricultura (ha):	18,0000
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas,				
ELEMENTO:		Oferta:	R\$4.990.000,00		
17		Condição:	À vista		
		Transação:			
		Condição:			
		Dados da Fonte:			
		Informante:	-		
		Imobiliária:	Imobiliária Flamboyants CRECI: J-10.142		
		Contato:	(66) 3515-7510 – 9.8417-1184		
		Site:	https://nortaeNegocios.com/imovel/sitio-a-venda-no-area-rural-em-santa-carmem/mt/106345?utm_source=Trovit&utm_medium=CP&utm_campaign=Premium		
		Dados da Propriedade:			
		Área total (ha):	78,0000	Área de pastagem (ha):	45,0000
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
Casa sede (m²):	240,00	Casa func. (m²):	100,00	Barracão (m²):	225,00
Curral (m²):	430,00	Cercamento (m):	6.600,00	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas,				
ELEMENTO:		Oferta:	R\$5.000.000,00		
18		Condição:	À vista		
		Transação:	-		
		Condição:	-		
		Dados da Fonte:			
		Informante:	-		
		Imobiliária:	AMORTEC IMOBILIÁRIA CRECI: J-8182		
		Contato:	(66) 9.9985.2919 – 9. 9938.2919		
		Site:	https://nortaeNegocios.com/imovel/area-a-venda-no-area-rural-em-santa-carmem/mt/110270?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=Premium		
		Dados da Propriedade:			
		Área total (ha):	130,0000	Área de pastagem (ha):	60,0000
-	-	-	-	-	-
Complemento:	-				
Dados das Benfeitorias:					
Casa sede (m²):	140,00	Barracão (m²):	110,00	Curral (m²):	550,00
Cercamento (m):	4.780,00	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas,				

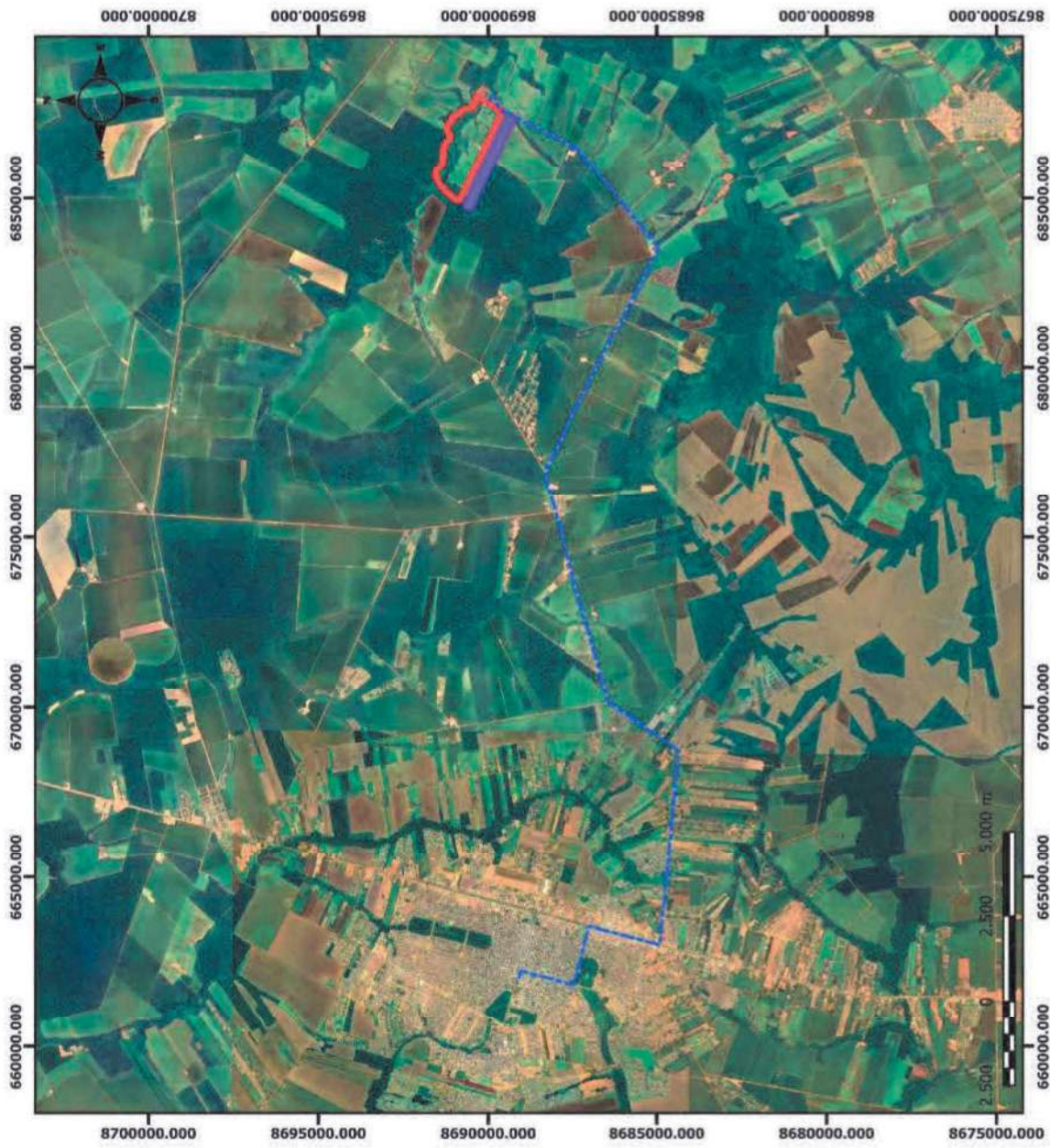


ELEMENTO:	19		Oferta:	R\$3.600.000,00
			Condição:	À vista
			Transação:	-
			Condição:	-
Dados da Fonte:			Informante:	Derli Avila
			Imobiliária:	-
			Contato:	(66) 9.9650.1402
			Site:	https://www.briquerural.com.br/anuncio/area-de-98.2-hectares-em-santa-carmem-mt-MDAwMA==
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	98,2947	Área de mata (ha):	98,2947	-
-	-	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.			
ELEMENTO:	20		Oferta:	132.000,00 SC soja
			Condição:	À vista
			Transação:	-
			Condição:	-
Dados da Fonte:			Informante:	Alessio
			Imobiliária:	-
			Contato:	(66) 9.9648.2626
			Site:	https://www.briquerural.com.br/anuncio/fazenda-de-153-ha-de-plantio-a-venda-com-arrendamento-de-163-ha-em-anexo-em-sinop-MDAwMA==
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	153,0000	Área de agricultura (ha):	153,0000	-
-	-	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
Casa sede (m²):	145,0000	Casa func. (m²):	60,00	Barracão (m²): 340,00
Barracão (m²):	180,00	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.			
ELEMENTO:	21		Oferta:	R\$107.000.000,00
			Condição:	À vista
			Transação:	-
			Condição:	-
Dados da Fonte:			Informante:	Particular
			Imobiliária:	-
			Contato:	(17) 9.8104.2159
			Site:	https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-sorriso-mato-grosso/2929
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	1.100,0000	Área de agricultura (ha):	683,0000	Área de mata (ha): 417,0000
-	-	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
Casa sede (m²):	225,00	Casa func. (m²):	120,00	Barracão (m²): 670,00
-	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.			

ELEMENTO:	22		Oferta:	R\$122.100.000,00
			Condição:	À vista
			Transação:	-
			Condição:	-
			Dados da Fonte:	
			Informante:	Jonatan Zanella
			Imobiliária:	Canto a Canto Imóveis
			Contato:	(66) 9.9712.1000 – 3015.0080
			Site:	https://cantoacantoinmoveis.com.br/comprar/mt/sinop/zona-rural/fazenda/73943756
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	407,0000	Área de agricultura (ha):	400,0000	Área de mata (ha): 7,0000
-	-	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
Casa sede (m²):	215,00	2 casas func. (m²):	240,00	Barracão (m²): 1.035,00
Barracão (m²):	800,00	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.			
ELEMENTO:	23		Oferta:	1.305.000,00 SC soja
			Condição:	À vista
			Transação:	-
			Condição:	-
			Dados da Fonte:	
			Informante:	-
			Imobiliária:	AMORTEC IMOBILIÁRIA CRECI: J-8182
			Contato:	(66) 9.9985.2919 – 9. 9938.2919
			Site:	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-excelente-e-bem-localizada-em-vera-mt-2993707069.html
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	660,0000	Área de agricultura (ha):	540,0000	Área de mata (ha): 120,0000
-	-	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
Casa sede (m²):	130,00	Casa func. (m²):	100,00	Barracão (m²): 240,00
-	-	-	-	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.			
ELEMENTO:	24		Oferta:	750.000,00 SC soja
			Condição:	250.000 sc à vista + 8 parcelas anuais
			Transação:	-
			Condição:	-
			Dados da Fonte:	
			Informante:	-
			Imobiliária:	Imobiliária Refúgio Rural CRECI: 4631
			Contato:	(12) 9.9669.6490
			Site:	https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-sorriso-mato-grosso/2929
Dados da Propriedade:				
Área total (ha):	1.450,0000	Área de agricultura (ha):	820,0000	Área de mata (ha): 630,0000
-	-	-	-	-
Complemento:	-			
Dados das Benfeitorias:				
Casa sede (m²):	190,00	Casa func. (m²):	130,00	Barracão (m²): 810,00
Barracão (m²):	620,00	Refeitório (m²):	130,00	-
Complemento:	Dimensões aproximadas.			



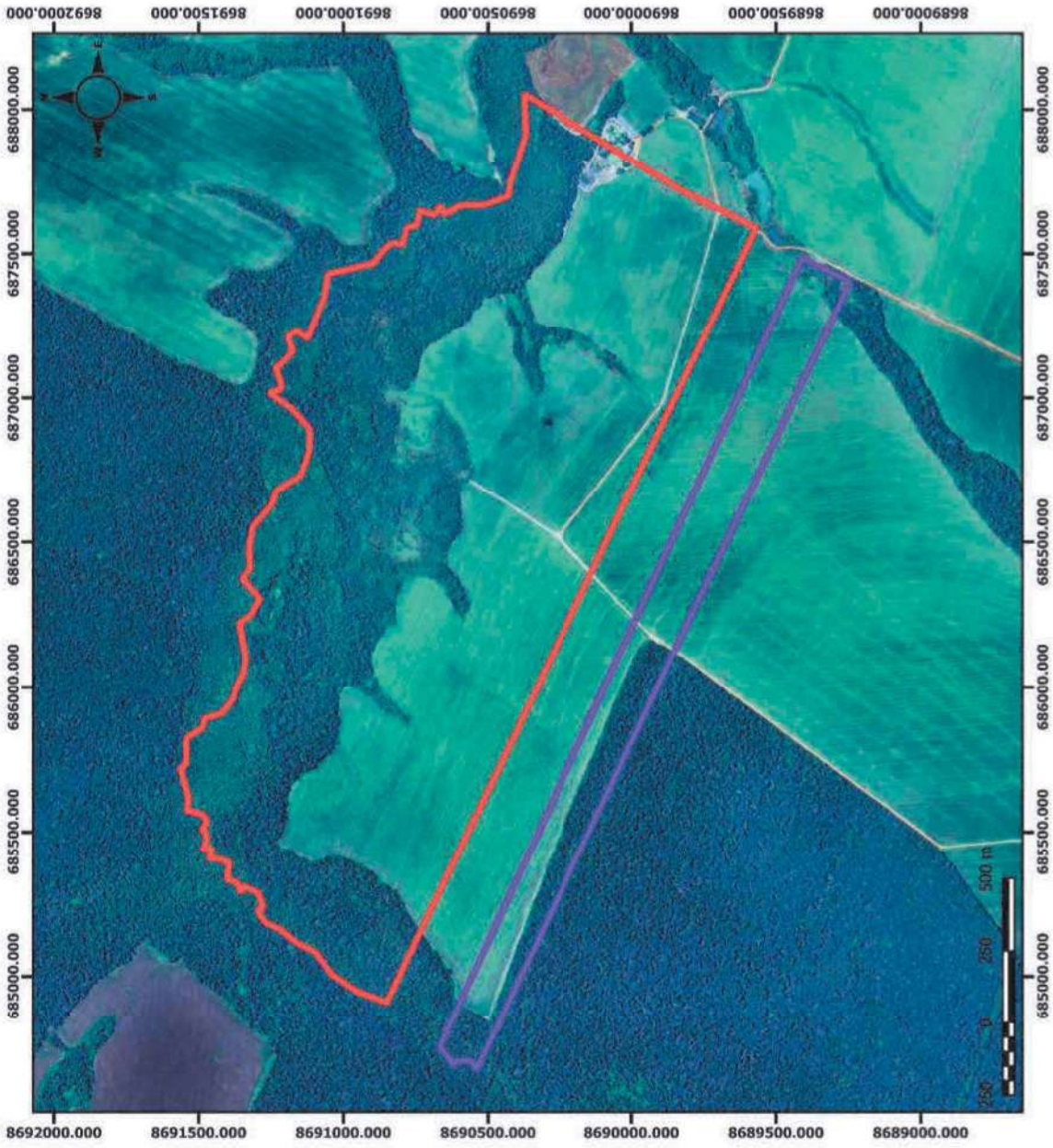
2) MAPAS



LEGENDA

- MAT. 7.425 - LT. 3 - 331,5400ha
- MAT. 7.502 - LT. 3-A-2 - 60,5000ha
- ROTEIRO DE ACESSO

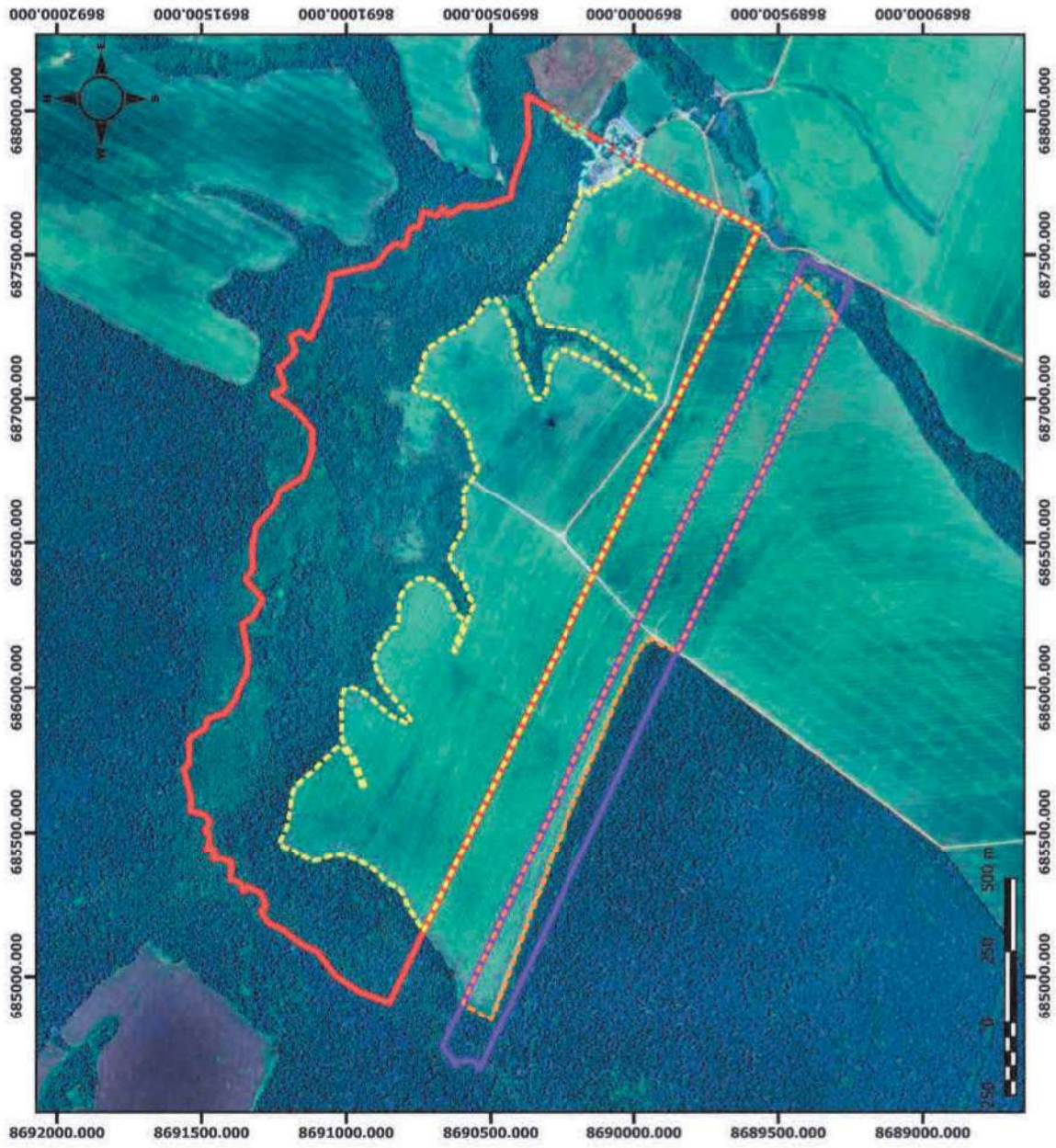
Processo:	1002445-12.2016.8.11.0040	
Município:	7.425 e 7.502 - CRI Sinop/MT	
Área:	331.5400ha e 60.5000ha	Município: Sinop/MT
Assunto:	Detalhe do roteiro de acesso aos imóveis objeto e da microirrigação.	
Satélite:	Google Satellite	Composição Cor: Cor verdadeira
Escala:	1:20.000	Data da Imagem: 11/05/2023
Referência:	Google Satellite	
Software de Sotopêlo:	STRGAS 2000 Z.215	
Sistema de Projeção:	UTM	
Responsável Técnico:	Eng. Civil João Pavan Gheller CREA: RNP 121.057.161-7	
Data de Elaboração:	24/04/2024	



LEGENDA

	MAT. 7.425 - LT. 3 - 331,5400ha
	MAT. 7.502 - LT. 3-A-2 - 60,5000ha

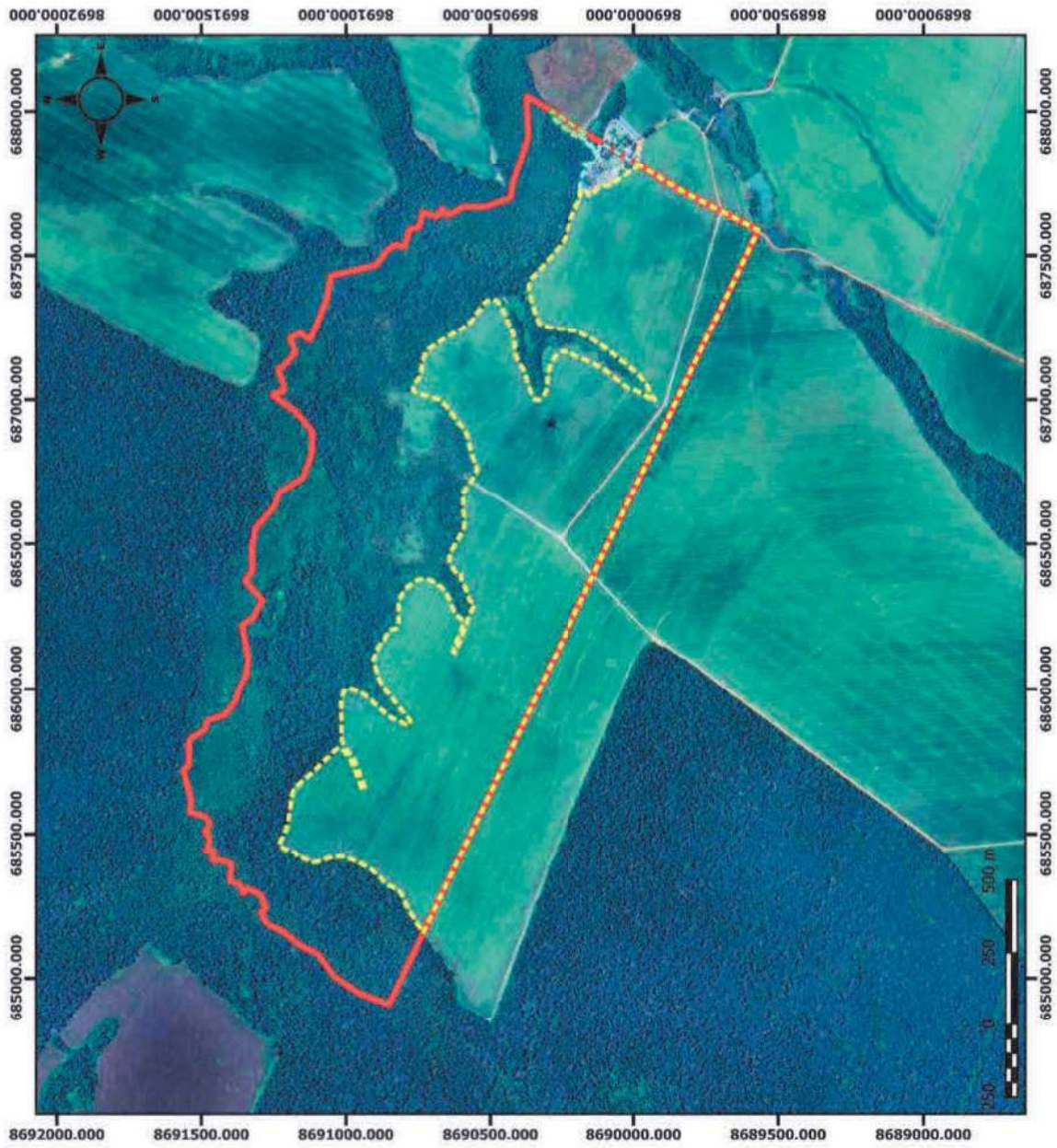
Processo:	1002445-12.2016.8.11.0040
Matrícula:	7.425 e 7.502 - CRT Sinop/MT
Área:	331,5400ha e 60,5000ha
Município:	Sinop/MT
Objeto:	Localização dos Imóveis Matrículas 7.425 e 7.502.
Satélite:	Google Satellite
Composição Colorida:	Cor verdadeira
Escala:	1:20.000
Data da Imagem:	11/05/2023
Referencial:	Google Satellite
Sistema de Referência:	SIRGAS 2000 Z 21S
Sistema de Projeção:	UTM
Responsável Técnico:	
Data de Emissão:	24/04/2024
Assinatura:	Eng. Civil João Pavan Gheller CREA: RNP 121.057.161-7



LEGENDA

	MAT. 7.425 - LT. 3 - 331,5400ha
	CLASSE III w - 1,49,5417ha
	CLASSE III w - 0,3067ha
	CLASSE III w - 1,8897ha
	MAT. 7.502 - LT. 3-A-2 - 60,5000ha
	CLASSE I - 33,3699ha

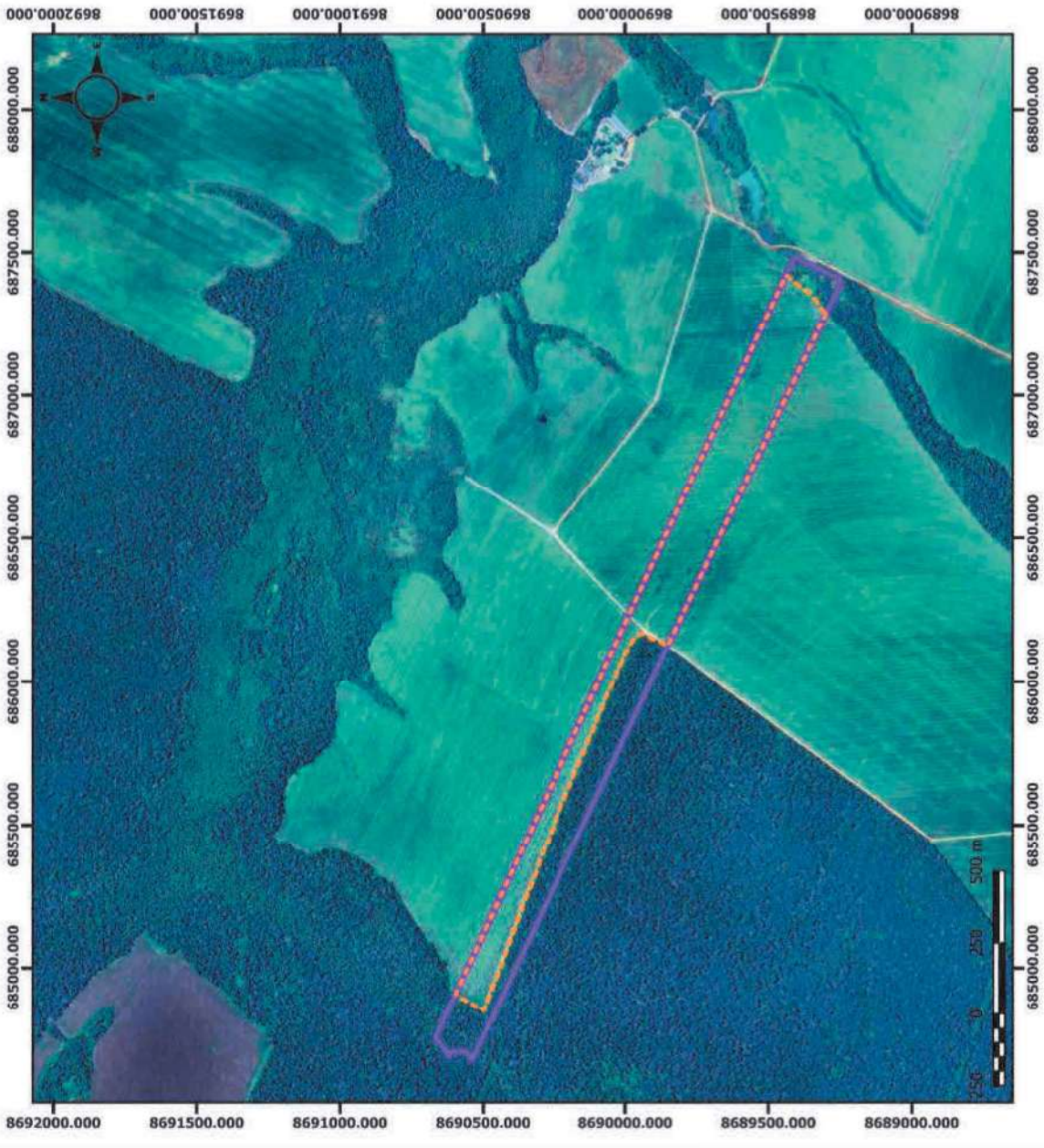
Processo:	1002445-12.2016.8.11.0040
Plano:	7.425 e 7.502 - CRI Sinop/MT
Área:	331,5400ha e 60,5000ha
Município:	Sinop/MT
Assunto:	Localização dos imóveis e delimitação das classes de uso.
Satélite:	Google Satellite
Composição Colorida:	Cor verdadeira
Escala:	1:20.000
Data da Imagem:	11/05/2023
Referencial:	Google Satellite
Responsável Técnico:	
Sistema de Referência:	SIRGAS 2000 Z 21S
Sistema de Projeção:	UTM
Data de Elaboração:	24/04/2024
Elaborado por:	Eng. Civil João Pavan Gheiler CREA: RFP.121.057.161-7



LEGENDA

	MAT. 7.425 - LT. 3 - 331,5400ha
	CLASSE III w - 149,5417ha
	CLASSE III w - 0,3067ha
	CLASSE III w - 1,8897ha

Processo:	1002445-12.2016.8.11.0040
Rainhoada:	7.425 - CR1 Sinop/MT
Área:	331,5400ha
Município:	Sinop/MT
Assunto:	Localização do imóvel e delimitação das classes de uso.
Satélite:	Composição Colorida Cor verdadeira
Escala:	1:20.000
Referência:	Google Satellite
Sistema de referência:	SIRGAS 2000 Z 21S
Sistema de projeção:	UTM
Responsável Técnico:	Eng. Civil João Pavan Gheller CREA: RNP.121.057.161-7
Data de elaboração:	24/04/2024

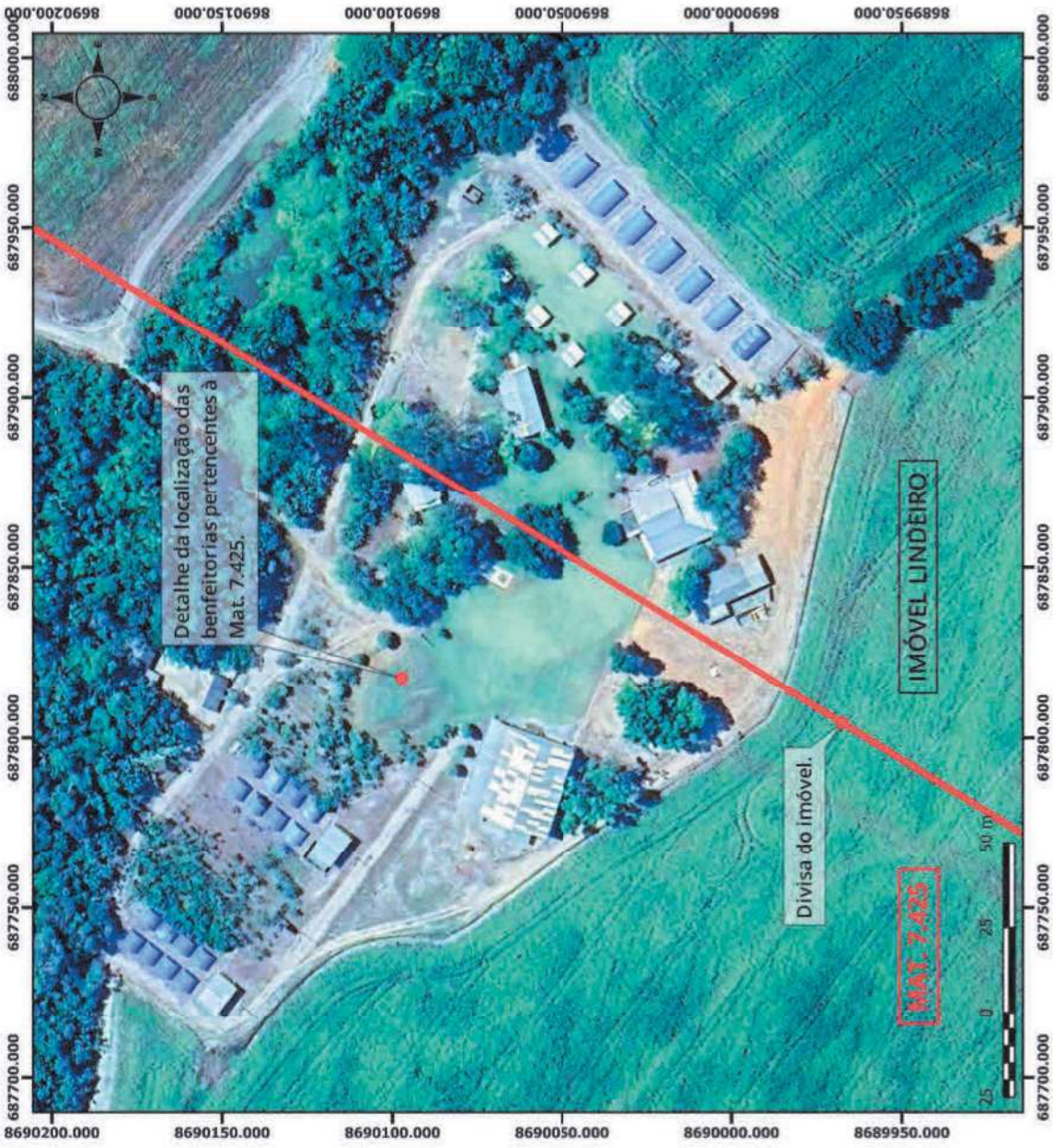


LEGENDA

MAT. 7.502 - LT. 3-A-2 - 60,5000ha

CLASSE I - 33,3699ha

Processo:	1002445-12.2016.8.11.0040
Particular:	7.502 - CRI Sinop/MT
Área:	60,5000ha
Município:	Sinop/MT
Assunto:	Localização do imóvel e delimitação das classes de uso.
Satélite:	Google Satellite
Composição Coberta:	Car. Verdadeira
Escala:	1:20.000
Data de Imagem:	11/05/2023
Referência:	Google Satellite
Sistema de Coordenadas:	SIRGAS 2000 Z 215
Sistema de Projeção:	UTM
Responsável Técnico:	
Data de Emissão:	24/04/2024
Eng. Civil João Pavan Gheller	CREA: RNP.121.057.161-7



LEGENDA

MAT. 7.425 - LT. 3 - 331,5400ha

Processo:	1002445-12.2016.8.11.0040
Matrícula:	7.425 - CRT Sinop/MT
Área:	331,5400ha
Município:	Sinop/MT
Objeto: Localização das benfeitorias e posição da divisa da Mat. 7.425.	
Composição Cobrada:	Cor verdadeira
Data da Análise:	11/05/2023
Referencial:	Google Satellite
Sistema de Referência:	SIRGAS 2000 Z 21S
Sistema de Projeção:	UTM
Responsável Técnico:	Eng. Civil João Pavan Gheller CREA: RMP 121.057.161-7
Data de Emissão:	24/04/2024

3) VISTORIA TÉCNICA

TERRAS DA PROPRIEDADE – MAT. 7.425

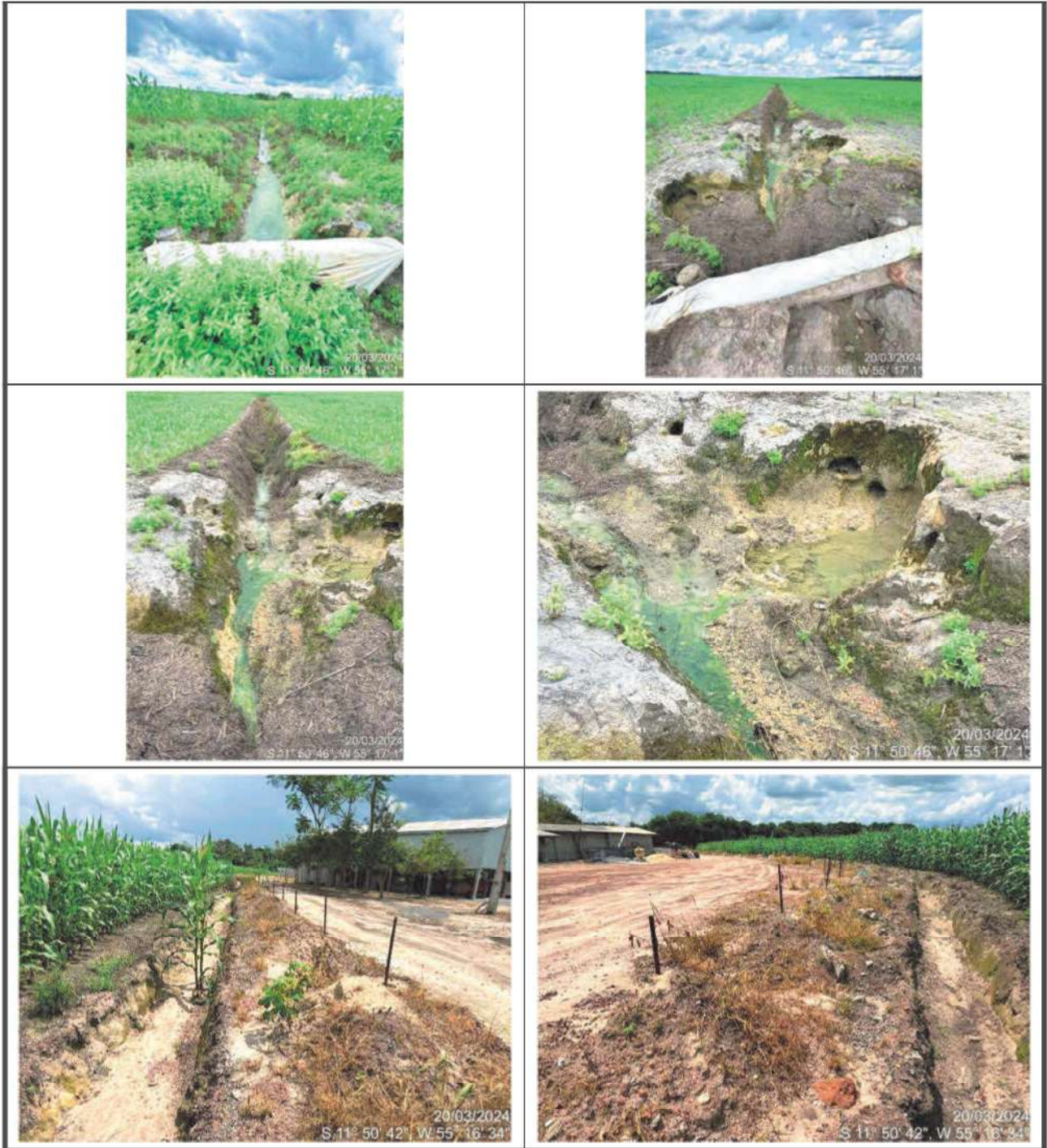
ACESSO À SEDE DA PROPRIEDADE



VISTA AÉREA GERAL







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITORIA PRADO UELZE, liberado nos autos em 02/07/2024 às 11:58. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102352-54.2016.8.26.0100 e código EYV4955.











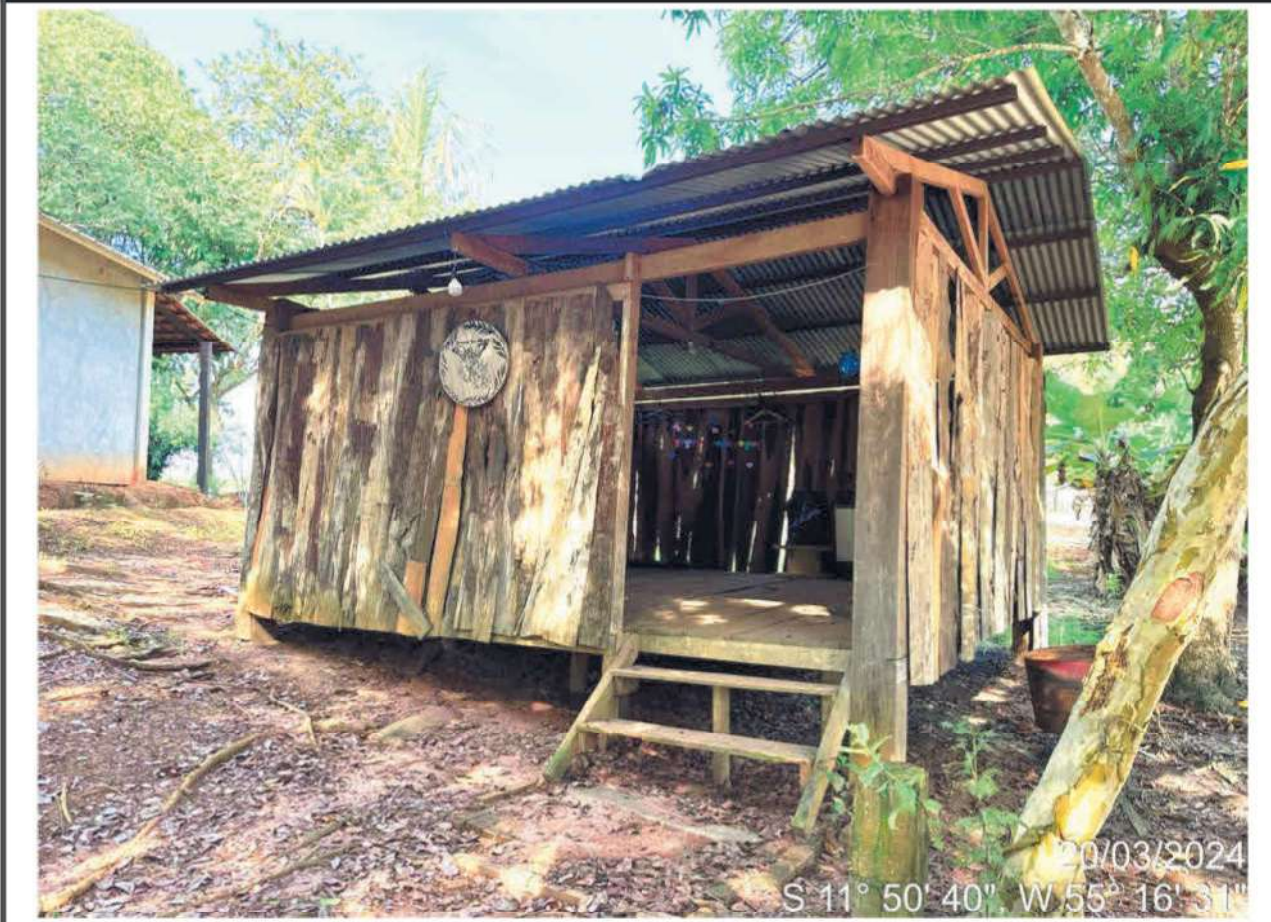


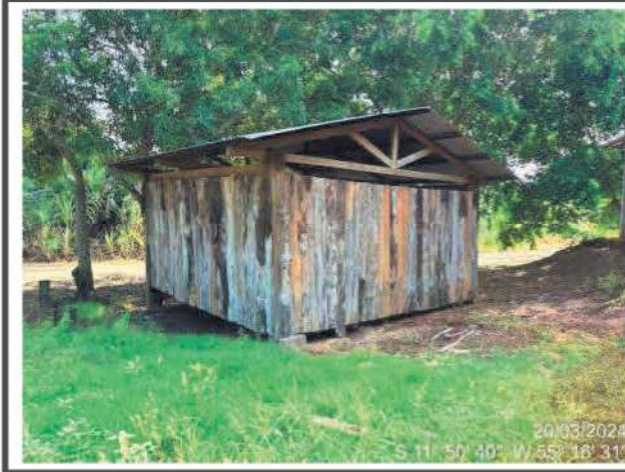
CASA DE ORAÇÃO





CABANA 1





COBERTURA RÚSTICA



CABANA 2



ESTRUTURA PARA CAMPING – ANEXA AO BANHEIRO FEMININO



ESTRUTURA PARA CAMPING - ANEXA AO BANHEIRO MASCULINO



BANHEIRO COLETIVO FEMININO





BANHEIRO COLETIVO MASCULINO

20/03/2024
S 11° 50' 38", W 55° 16' 35"

LAGO



PAISAGISMO E JARDINAMENTO





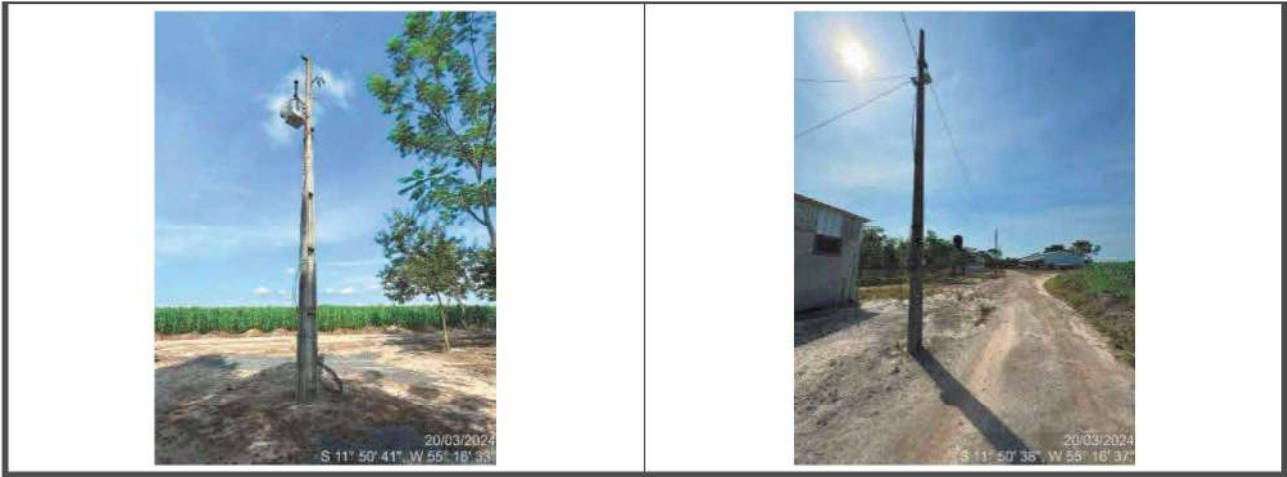
RESERVATÓRIO DE ÁGUA E REDE DE DISTRIBUIÇÃO





TRANSFORMADOR DE ENERGIA ELÉTRICA E REDE DE DISTRIBUIÇÃO





TERRAS DA PROPRIEDADE – MAT. 7.502

ACESSO À SEDE DA PROPRIEDADE – REALIZADO PELA MAT. 7.425



VISTA AÉREA GERAL

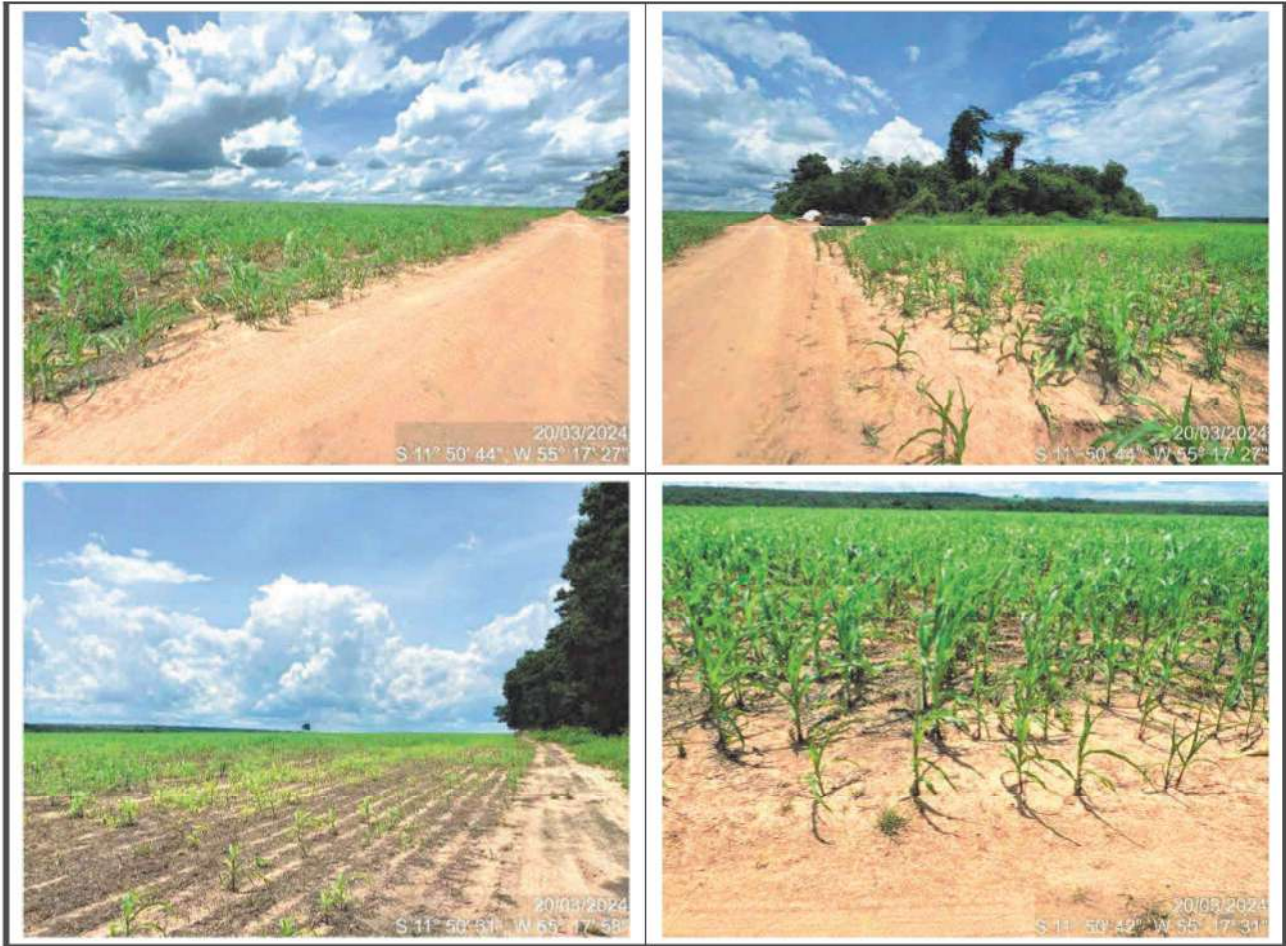






ÁREA DE PLANTIO





4) CADASTRO AMBIENTAL RURAL



27/04/2024, 21:05

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

Regularidade Ambiental

O sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal nos imóveis não analisados.

Passivo / Excedente de Reserva Legal	(passivo) - 137,98 ha
Área de Reserva Legal a recompor	-
Área de Preservação Permanente a recompor	-
Área de Uso Restrito a recompor	-

Informações Adicionais

Sobreposições:

Tema	Descrição	Processamento	Área de Sobreposição (ha)	Percentual de Sobreposição (%)
Nenhuma sobreposição encontrada.				

<https://www.car.gov.br/#/consultar>

2/2

97

(66) 99638-8392 / 99281-8766

contato@ghellerpericias.com.br

Avenida dos Tarumãs, 1873, Sala 5 - Jardim Paraíso, CEP 78556-102 - Sinop/MT

 @ghellerpericias

www.ghellerpericias.com.br



Regularização Ambiental - Cadastro Ambiental Rural

Informamos que a geração do pdf do demonstrativo está temporariamente indisponível para ação de manutenção do SICAR.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro:	Ativo
Registro de Inscrição no CAR:	MT-5107909-5C69EBCC67EC4AAF94F64B6F386C2CBE
Condição Externa:	Aguardando análise

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural:	50,37 ha	Data da Inscrição:	21/10/2014
Módulos fiscais:	0,56	Data da Última Retificação:	-
Município / UF:	Sinop (MT)		
Coordenadas Geográficas do Centro:	Lat: 11°50'44,38" S Long: 55°17'29,06" O		

Informações Gerais

- 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. 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;
- As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
- 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;
- Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
- 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

Área de Remanescente de Vegetação Nativa	13,99 ha
Área Rural Consolidada	-
Área de Serviço Administrativa	-

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	-
----------------------------------------------------------------------------	---

Informação Georreferenciada

Área de Reserva Legal Averbada	-
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	-
Área de Reserva Legal Proposta	13,99 ha
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	13,99 ha

Áreas de Preservação Permanente (APP)

APP	5,76 ha
APP em Área Rural Consolidada	-
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	2,83 ha

Uso Restrito

Área de uso restrito	-
----------------------	---

<https://www.car.gov.br/#/consultar>

1/2

(66) 99638-8392 / 99281-8766
 contato@ghellerpericias.com.br
 Avenida dos Tarumãs, 1873, Sala 5 - Jardim Paraíso, CEP 78556-102 - Sinop/MT

[@ghellerpericias](#)
www.ghellerpericias.com.br

27/04/2024, 21:10

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

Regularidade Ambiental

O sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal nos imóveis não analisados.

Passivo / Excedente de Reserva Legal	(passivo) - 26,30 ha
Área de Reserva Legal a recompor	-
Área de Preservação Permanente a recompor	-
Área de Uso Restrito a recompor	-

Informações Adicionais

Sobreposições:

Tema	Descrição	Processamento	Área de Sobreposição (ha)	Percentual de Sobreposição (%)
Nenhuma sobreposição encontrada.				

<https://www.car.gov.br/#/consultar>

2/2

99

(66) 99638-8392 / 99281-8766

contato@ghellerpericias.com.br

Avenida dos Tarumãs, 1873, Sala 5 - Jardim Paraíso, CEP 78556-102 - Sinop/MT

 @ghellerpericias

www.ghellerpericias.com.br

5) TERMO DE INSTALAÇÃO DA PERÍCIA



TERMO DE INSTALAÇÃO DA PERÍCIA

Processo nº: 1002445-12.2016.8.11.0040


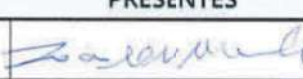
Autores/Requerentes: FERNANDO TARDIOLI LUCIO DE LIMA e BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A

Réus/Requeridos: DEBORA PEREIRA LUCAS e DARCY MACIEL COSTA

JOÃO PAVAN GHELLER, Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, Engenheiro Civil (UEM/PR), Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, MBA em Geotecnologias e MBA em Projeto, Desempenho e Construção de Estruturas e Fundações, Corretor de Imóveis, em cumprimento ao ID nº 138994518, **DECLARA INSTALADA A PERÍCIA.**

- DATA E HORÁRIO: 20 de março de 2024 às 07:00 horas.
- LOCAL DE ENCONTRO: Em frente ao Fórum da Comarca de Sinop, para posterior deslocamento à propriedade (imóvel objeto).

Sinop/MT, 20 de março de 2024.

PRESENTES		
		
PERITO JUDICIAL: JOÃO PAVAN GHELLER	Nome: <u>Fernando Tardioli Lucio de Lima</u>	Nome:
CREA-MT: 24.868 - CRECI-MT: 14.219	CPF: <u>051371698-97</u>	CPF:
Nome:	Nome:	Nome:
CPF:	CPF:	CPF:
Nome:	Nome:	Nome:
CPF:	CPF:	CPF:

(66) 99638-8392 / 99281-8766
contato@ghellerpericias.com.br

Avenida dos Tarumãs, 1873, Sala 5 - Jardim Paraíso, CEP 78556-102 - Sinop/MT

 @ghellerpericias
www.ghellerpericias.com.br