

# Laudo de Avaliação

**SEM VISTORIA**

**FAZENDA**

**Estrada rural, s/n**

**São Félix do Xingu - PA**

**ABID ADVOGADOS**

Ref.: 25\_56041

**Janeiro de 2025**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek,  
1830, 12º Andar -Torre 4, Itaim  
Bibi, são Paulo- SP

contato@binswanger.com.br  
+55 11 2985.1101  
www.binswangerbrazil.com.br



10 de janeiro de 2025

A/C  
ABID ADVOGADOS

**REF: FAZENDA, Estrada rural, s/n - São Félix do  
Xingu -PA**

Atendendo à solicitação de CLIENTE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para Determinação de Valor de Ativos na data-base de Janeiro de 2025.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
BINSWANGER BRAZIL



<b>SUMÁRIO.....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES .....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL.....</b>	<b>8</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	8
3.2. PROPRIEDADE.....	11
3.3. BENFEITORIAS .....	18
3.4. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	18
<b>4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>19</b>
<b>5. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>20</b>
5.1. METODOLOGIA.....	20
<b>6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO COMPARATIVO. 23</b>	
6.1. VALOR DE MERCADO DAS TERRAS.....	23
6.2. ANÁLISE DE VALORES .....	29
6.3. CONCLUSÃO DE VALORES .....	31
<b>7. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>33</b>
<b>APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA .....</b>	<b>34</b>
<b>APÊNDICE B – FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>39</b>
<b>ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>39</b>

## SUMÁRIO

INTERESSADO	ABID ADVOGADOS		
PROPRIETÁRIA/OS	JOÃO JOSÉ CAMARGO		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	<b>Sítio Paraiso</b>		
TIPOLOGIA	<b>Rural – Fazenda</b>		
OBJETO	Endereço	Estrada Rural	
	Bairro	Zona Rural	
	Cidade/UF	São Félix do Xingu / PA	
	Área de Terras	247,0000 ha	
	Área Construída	0,00 ha	
DATA VISTORIA	<i>Sem vistoria</i>	DATA BASE	Janeiro de 2025
TELEFONE	-	ACOMPANHANTE	-

## CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR DE MERCADO</b>	<i>Comparativo</i>	<b>R\$ 3.337.000,00</b>	<b>Três Milhões, Trezentos E Trinta E Sete Mil Reais</b>
-------------------------	--------------------	-------------------------	--

**Nota 1:** Não foram considerados em nossas análises benfeitorias acessórias, máquinas, equipamentos, culturas em curso e/ ou semoventes, pois não fazem parte do escopo desta avaliação.

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **conforme acerto prévio com o solicitante não foi realizado vistoria nas terras do imóvel avaliando**. Portanto utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Para efeitos de cálculos conforme solicitado, só foram considerados **as terras** na presente avaliação.

As informações utilizadas foram predominantemente verbais e aferidas através de imagem de satélite, caso for notadas diferenças notáveis nas características das terras e ocupação do imóvel, os valores dever ser revistos.

### 1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias, profissionais liberais, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as

medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante eles;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

### **1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

## 2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

**Trata-se de imóvel registrado no CRI de São Félix do Xingu – PA, conforme abaixo relacionado:**

### Quadro de Registros:

Registro	Tipo de Registro	Área Registrada (ha)	Mf	TM	Abertura do Registro(s)	Último Ato	DC 7620 /2011	Proprietária(o)
3.581	Matrícula	247,0000	3,3	PP	00/01/1900	00/01/1900	NÃO	Luimar Mendes Araujo

### Quadro de áreas:

Registro	Área Registrada (ha)	Certif. Incria	Georeferenciamento	Área Considerada (ha)	Documento da Área Utilizada no Cálculo
3.581	247,0000	Não	Não	247,0000	Matrícula

### Documentos Comprobatórios:

Registro	Número de Registro no CAR	Número Certificação SIGEF	Número Cert. Lei 10267_2001	Número CCIR
3.581	PA-1507300-61470E0F0E4E4040BF7DE872BE9A2CFF	-	54600.001077/2012-17	-

Não foram realizadas medições “in loco” ou verificação de perímetro da propriedade, pois não fazem parte do escopo desta avaliação.

<sup>1</sup> MF: Quantidade de Módulos Fiscais da propriedade (MF) de acordo com o município do avaliando

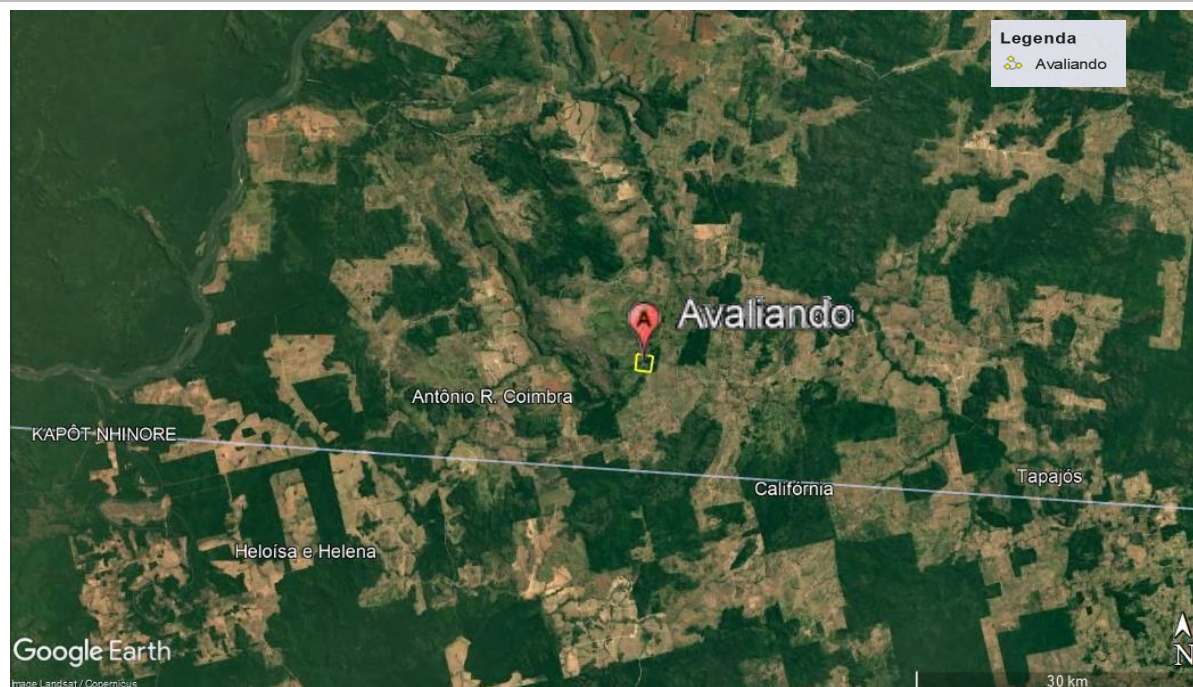
<sup>2</sup> TM: Tamanho da Propriedade: Mn: Minifúndio [menor que a fração mínima de parcelamento (FMP)]; PP: Pequena propriedade (>=FMP e <=4 MF); MP: Média Propriedade (>4 MF<= 15 MF); GP: Grande Propriedade (>15 MF)

<sup>3</sup> OK: Atende a Legislação Vigente; Não: Imóvel em desacordo com a legislação Vigente. O Decreto 5.570/05 alterado pelo Decreto 7.620/11, estabeleceu prazos legais para o georreferenciamento de imóveis: área inferior a 25 hectares será obrigatório a partir de 21/11/2025, maiores que 25 hectares já é obrigatório.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL

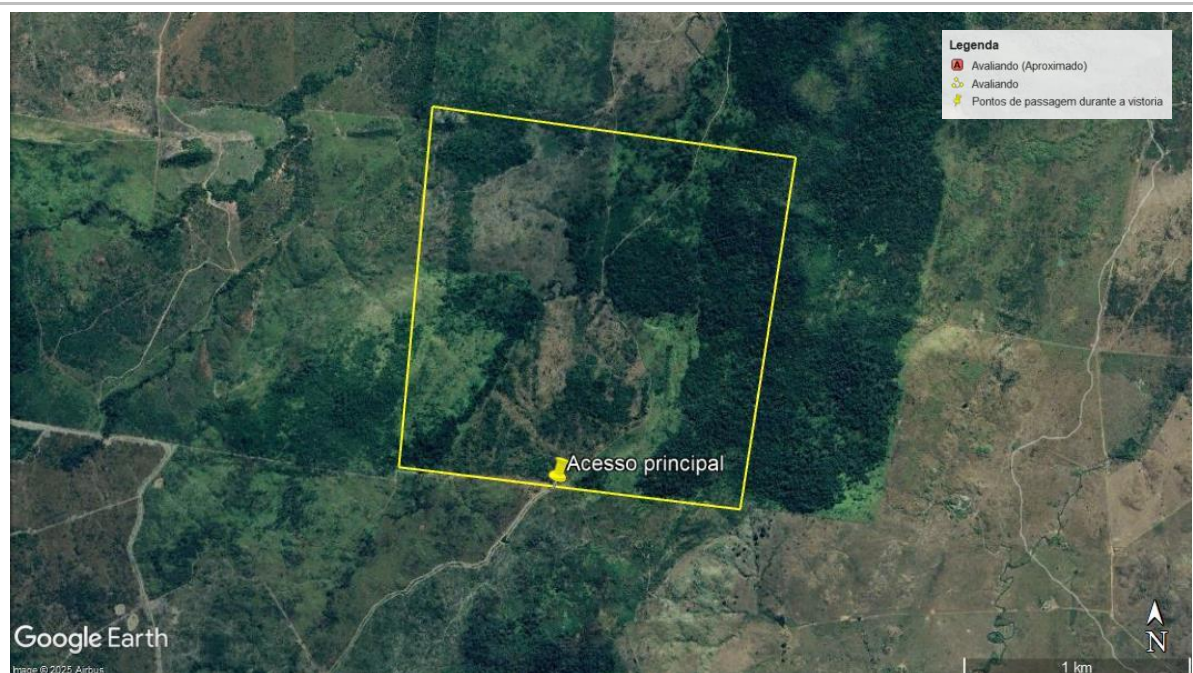
#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do objeto avaliando e sua região:



Mapa de Localização

#### 3.1.1. Coordenadas de localização



Coordenada Geográfica do acesso principal Identificado: -9.6518638676, -51.7847808531

### 3.1.2. Entorno e Infraestrutura

A região onde está localizado o imóvel em estudo apresenta as seguintes características:

<b>Uso Predominante Local:</b>	<b>Rural</b>
<b>Zona:</b>	<b>Rural</b>
<b>Densidade de Ocupação:</b>	<b>Média</b>
<b>Padrão Econômico:</b>	<b>Médio-Alto</b>
<b>Polos Valorizantes:</b>	<b>Não observado</b>
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	<b>Não observado</b>
<b>Vocação:</b>	<b>Rural</b>
<b>Cooperativa Agrícola</b>	<b>Não identificado</b>

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 226 km do aeroporto municipal Vila Rica.

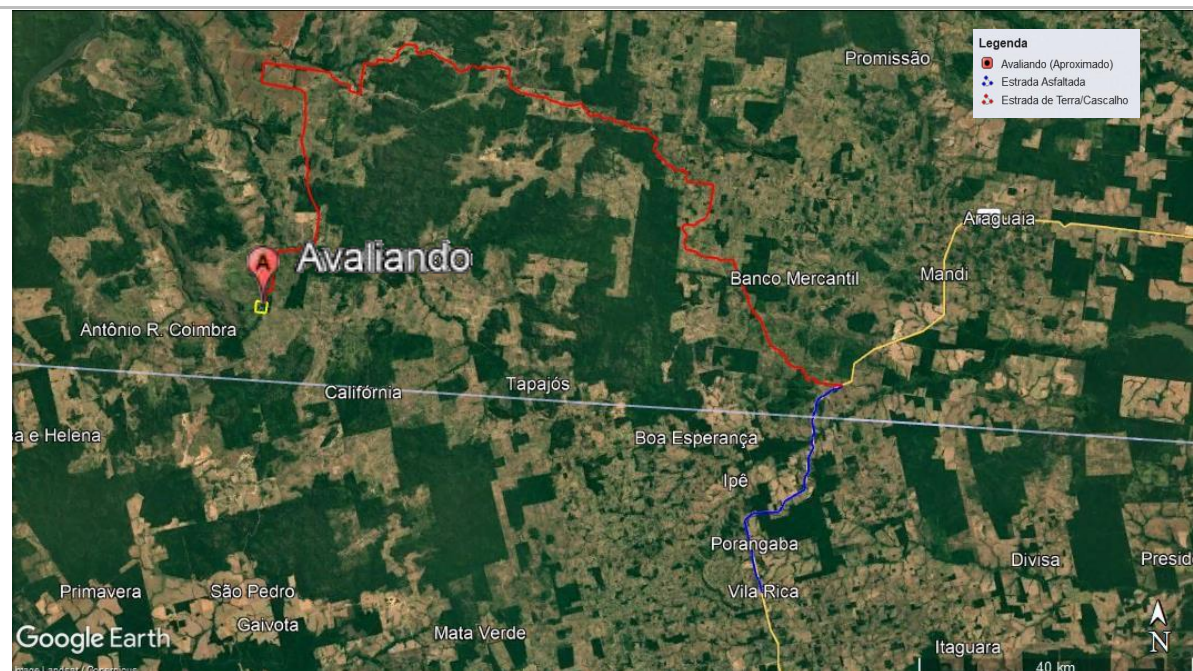
Presença de infraestrutura agroindustrial próxima:

<input type="checkbox"/> Frigorífico	<input type="checkbox"/> Armazém	<input type="checkbox"/> Bioenergética
<input type="checkbox"/> Fecularia	<input type="checkbox"/> Moinho	<input type="checkbox"/> Porto
<input type="checkbox"/> Transbordo ferroviário	<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Cooperativa agrícola
<input type="checkbox"/> Torrefadora	<input type="checkbox"/> Laticínios	<input type="checkbox"/> Industria de polpa e sucos

### 3.1.3. Acessibilidade

<b>Via Pública</b>	<b>Sim</b>
<b>Rodovias Principais</b>	<b>BR -158</b>
<b>Estrada de Acesso:</b>	<b>Terra Batida</b>
<b>Imóvel Encravado</b>	<b>Não</b>
<b>Possui Portaria</b>	<b>Não</b>
<b>Condição de Acesso (Estimada)</b>	<b>Regular</b>
<b>Acessos Internos (Estimado)</b>	<b>Regular</b>
<b>Intensidade/Tráfego (Estimado)</b>	<b>Baixo / Médio</b>
<b>Delimitação:</b>	<b>Divisas não delimitadas</b>

**Roteiro de Acesso:** Partindo do perímetro urbano de Vila Rica seguir por aproximadamente 39 km pela rodovia 158 e virar-se à esquerda e seguir por 185 km onde encontra-se o imóvel).



Não foram checadas in loco as condições de acesso.

### 3.2. PROPRIEDADE

O imóvel avaliando perfaz o traçado abaixo, o imóvel não foi vistoriado não há informações de confrontantes:



*Imagem área - (O perímetro acima é aproximado, o imóvel não possui georreferenciamento averbado em matrícula e por parte da BinsWanger não podemos afirmar que os limites coincidem com o memorial descritivo).*

Infraestrutura identificada próxima ao avaliado:

<input type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Escolas
<input type="checkbox"/> Cisterna / Poço Artesiano	<input type="checkbox"/> Iluminação pública	<input type="checkbox"/> Pavimentação
<input type="checkbox"/> Telefonia celular	<input type="checkbox"/> Rede telefônica	<input type="checkbox"/> Patrulha rural
<input type="checkbox"/> Fossa	<input type="checkbox"/> Comércio local	<input type="checkbox"/> Transporte público

### 3.2.1. Classificação das terras

Para a classificação por Capacidade de Uso da Terra foi levado em conta o manual para levantamento utilitário e classificação das terras no sistema de capacidade de uso (Lepsch et al; 2015).

O quadro de áreas e ocupação abaixo, indica os percentuais utilizados no cálculo para efeito de avaliação definidos a partir de consulta pública no SATVEG<sup>4</sup>(Técnica utilizada por não ter sido vistoriado o imóvel):

Matrícula	Área Considerada (ha)	Classe VI		Classe VIII		Situação de Acesso	Nota Agrônômica
		Pastagem		Vegetação Remanescente			
3.581	247,0000	189,00	76,5%	58,00	23,5%	Má	0,265

#### Utilização da Propriedade (Estimada):

**Utilização atual:** . O imóvel se encontra sem uso (ocupado por vegetação rasteira, segundo informações obtidas será destinado a abertura da área para expansão das atividades agrícolas/agropecuárias

**Enquadramento do imóvel na região** O imóvel está bem enquadrado, pois possui cultivo semelhante a região e áreas lindeiras

#### Uso para cada classe de solo (Estimado):

**Uso na classe de solo VI** Pastagem de Baracharia/ Mombaça / Capim elefante

**Uso na classe de solo VIII** APP e Reserva legal / Manejo sustentável/ Apicultura

<sup>4</sup> SATVeg - Sistema de Análise Temporal da Vegetação - é uma ferramenta Web desenvolvida pela Embrapa Agricultura Digital, destinada ao acesso e visualização de perfis temporais dos índices vegetativos NDVI e EVI do sensor MODIS em qualquer local da América do Sul. Com atualização regular, conforme disponibilidade de imagens pelo LP-DAAC/EOS-NASA, o SATVeg fornece ao usuário uma interface Google Maps para a localização das áreas de interesse, ferramentas para filtragem das séries temporais, módulos para carregamento de arquivos vetoriais, entre outras funcionalidades (Conforme descrição do próprio site disponível no link <https://www.satveg.cnptia.embrapa.br/satveg/login.html>).

### 3.2.2. Solos

Segue a descrição dos principais tipos de solos<sup>5</sup> existentes no imóvel (informações estimadas com base na caracterização da região):

<b>Topografia (Estimado)</b>	ondulado.
<b>Textura:</b>	Não há como definir, não houve vistoria in loco.
<b>Profundidade:</b>	Não há como definir, não houve vistoria in loco.
<b>Fertilidade:</b>	Não há como definir, não houve vistoria in loco.
<b>Drenagem:</b>	Não há como definir, não houve vistoria in loco.
<b>Superfície:</b>	Não há como definir, não houve vistoria in loco.
<b>Erosão Laminar:</b>	Não há como definir, não houve vistoria in loco.

RL25



**Neossolo Litólico:** um tipo de solo raso, geralmente encontrado em áreas montanhosas, com profundidade em torno de 50 cm. Este solo é caracterizado por um baixo grau de desenvolvimento pedogenético, apresentando um sequenciamento de horizontes muito simplificado e é frequentemente encontrado em condições de topografia acidentada, onde há afloramento de rochas.

### 3.2.3. Clima, Pluviometria e Recursos hídricos

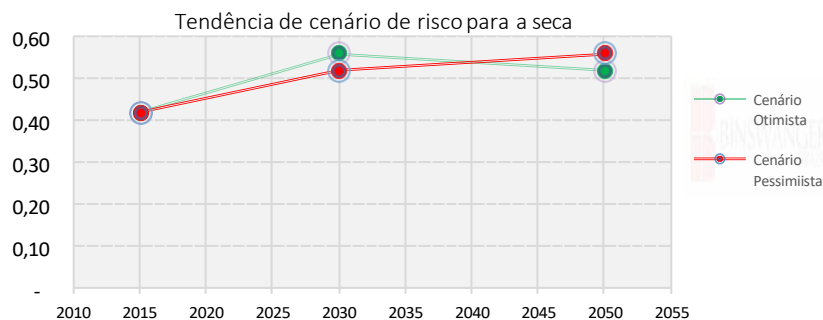
<b>Recursos Hídricos</b>	córregos
<b>Rios da Região</b>	Rio Xingu
<b>Clima/ Culturas Anuais</b>	Clima favorece o cultivo de 2 safras anuais
<b>Clima/ Culturas Perenes</b>	Clima Favorece o cultivo o ano todo, o clima limita o crescimento no período da seca por 4 meses
<b>Período de Maior precipitação</b>	Uniforme o ano todo; Dez à Mai
<b>Pluviometria no Imóvel</b>	Não possui essa informação sem vistoria in loco.
<b>Altitude (m)*</b>	287,95
<b>Temperatura Média*</b>	26,7
<b>Pluviometria Anual*</b>	2397,1
<b>Clima (Köppen; 2013)</b>	Am

No quadro a seguir podem ser consultas informações de Climatologia de precipitação, temperatura mínima e máxima conforme cada estação do ano (Fonte, Cptec Inpe).

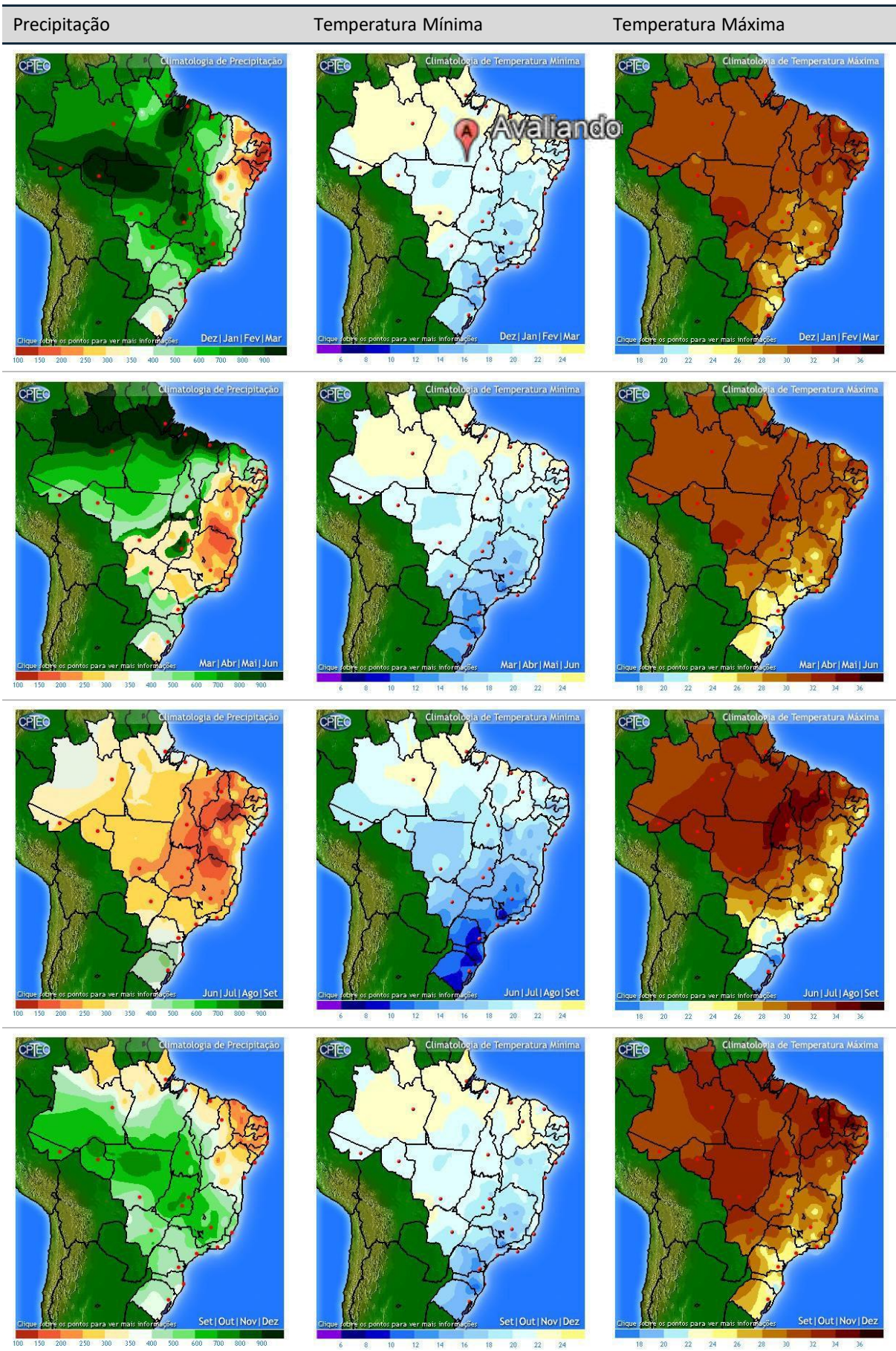
<sup>5</sup> Classificação de acordo com o Sistema Brasileiro de Classificação dos Solos (DOS SANTOS et al, Embrapa, 2013).

Projeção de cenário de Risco Climático:

Ano	Presente		Futuro - Otimista		Futuro - Pessimista	
	Índice	Risco	Índice	Risco	Índice	Risco
2015	0,42	Médio	-	-	-	-
2030	-	-	0,56	Médio	0,52	Médio
2050	-	-	0,52	Médio	0,56	Médio



(<https://sistema.adaptabrasil.mcti.gov.br/>)



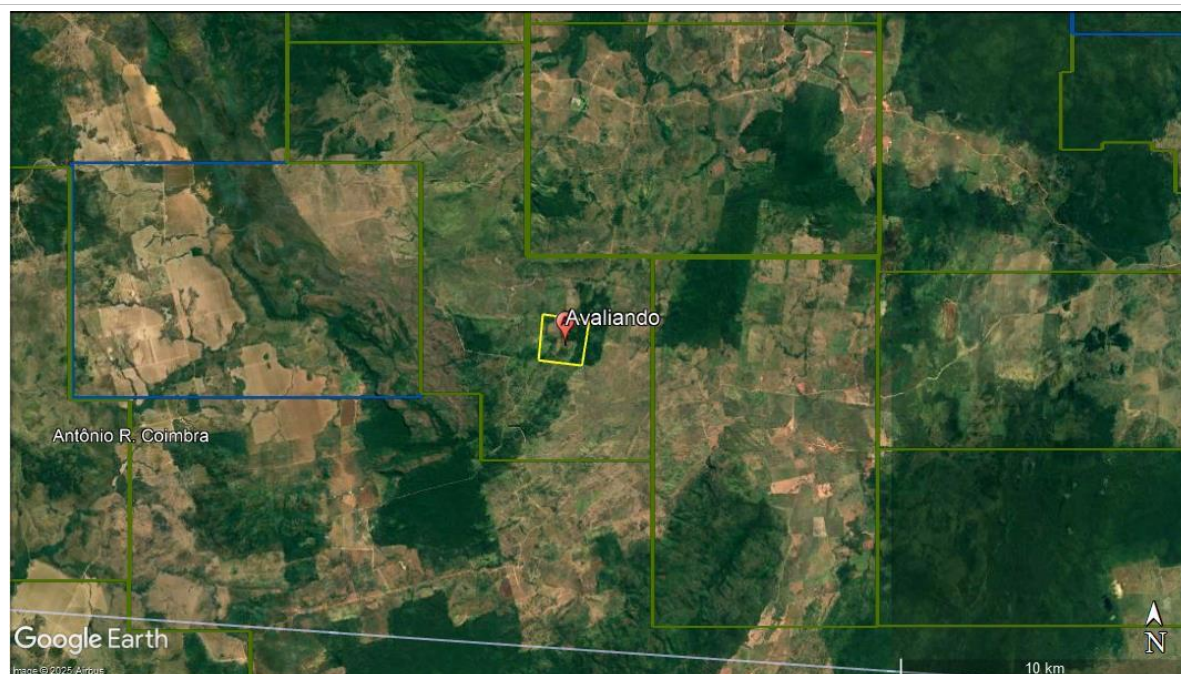
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMIL ABID JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/06/2025 às 15:18, sob o número WPIN25701409686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007873-40.2014.8.26.0100 e código 9JLN87Uh.

### 3.2.4. Situação Socioambiental



Situação Socioambiental (Fonte: MMA/FUNAI/INCRA). Quanto ao imóvel avaliado até onde foi possível a verificação, não foi encontrado sobreposição com processos socioambientais.

### 3.2.5. Situação Minerária



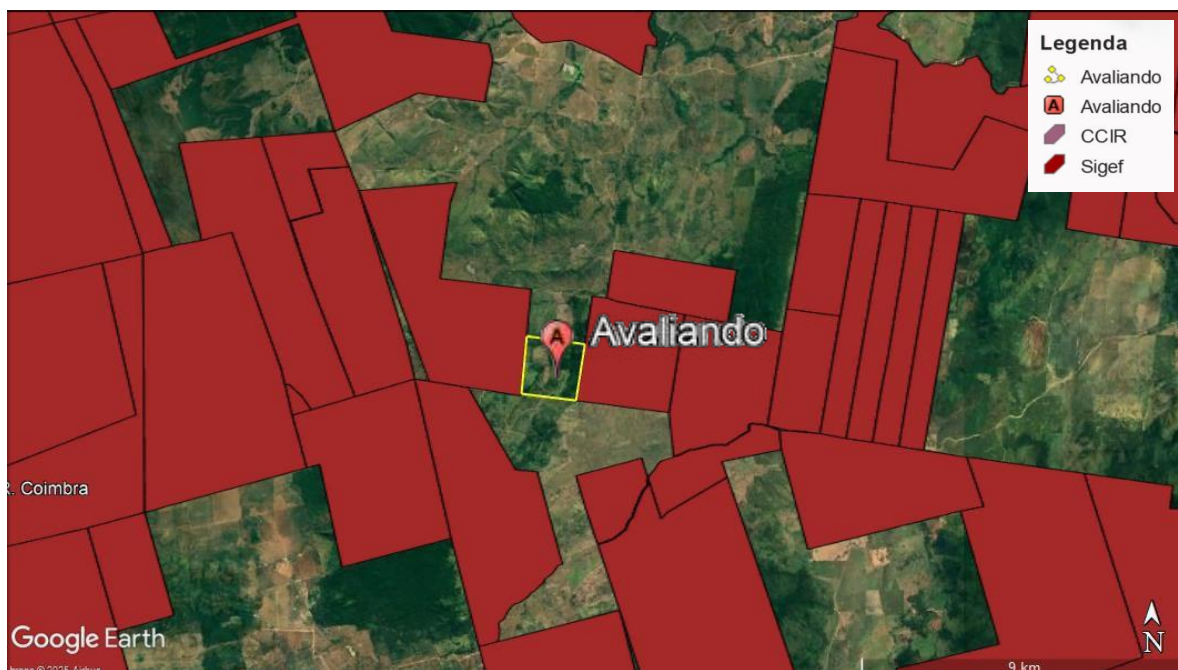
Situação Minerária (Fonte: DNPM). Em consulta pública no link: (<http://www.anm.gov.br>), foi verificado que no imóvel não há presença de processos minerários.

### 3.2.6. Vegetação, Bioma e Situação ambiental



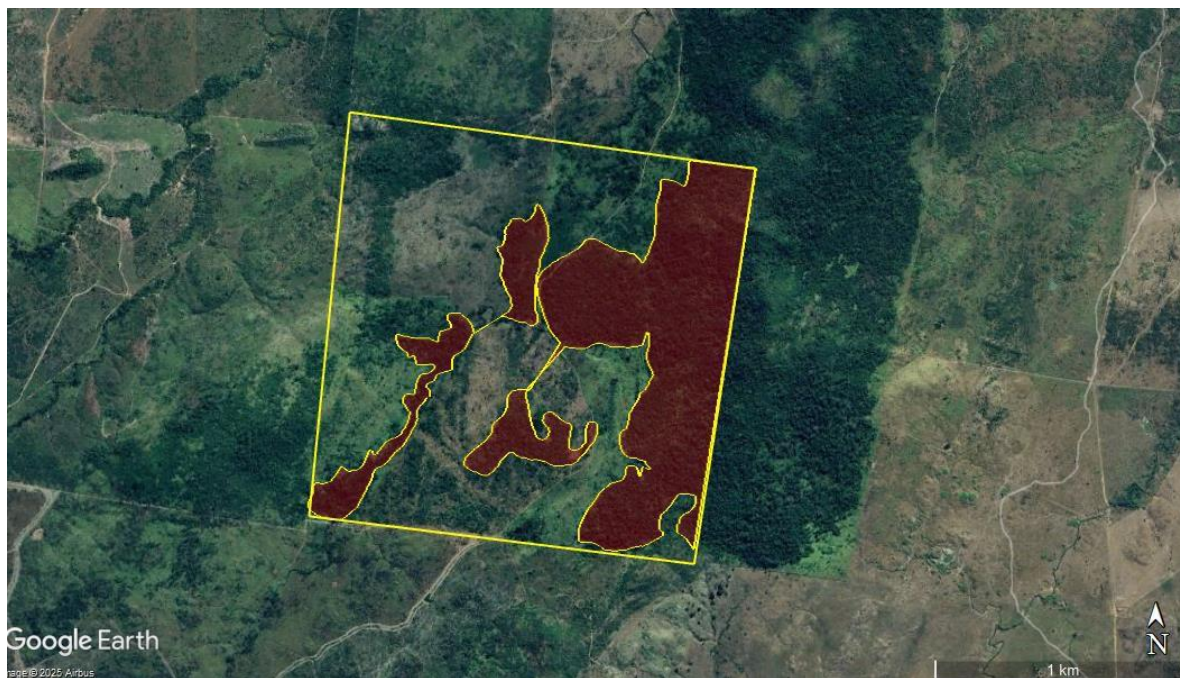
*Bioma* – Fonte: MMA. O Código Florestal Brasileiro, Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, define que para cada Bioma os imóveis rurais devem possuir uma área mínima de vegetação nativa preservada constituindo a Reserva Legal (RL) que pode ser composta juntamente com a Área de Preservação Permanente (APP).

### 3.2.7. Sobreposições de limites com dados do INCRA



Até onde foi possível foi verificado que não há sobreposições com áreas georreferenciadas na base de Dados do INCRA.

### 3.2.8. Ocupação de Vegetação Remanescente



A parte demarcada da imagem acima se trata da área estimada com reserva legal e APP

### 3.3. BENFEITORIAS

Não foi realizado vistoria no imóvel conforme exposto no item 1.1, não há como afirmar o estado atual das benfeitorias.

### 3.4. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Não foi realizado vistoria no imóvel conforme exposto no item 1.1.

## 4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município e Referências			
	São Félix do Xingu - PA	Estado	Brasil
Área Territorial [2020]	84.212,90 km <sup>2</sup>	1.059,47 km <sup>2</sup>	1.525,54 km <sup>2</sup>
População Estimada [2021]	132.138 hab.	1.499.641 hab.	38.214 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 1.450.327,48	R\$ 32.405.322,90	R\$ 1.257.475,94
PIB per capita [2018]	R\$ 11.288,26	R\$ 21.708,55	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,693	0,527	0,659
Módulo Fiscal [2020]	75 ha	5 ha	--
Fração Mínima de Parcelamento (ha)	4 ha	2 ha	--

Características Gerais do Mercado	
Oferta	Média
Demanda	Médio
Absorção	Médio
Desempenho Geral	Médio

Análise de SWOT	
<b>Pontos Fortes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aptidão para pecuária</li> </ul>	<b>Pontos Fracos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dificil acesso</li> <li>✓ Afastado de cidades</li> </ul>
<b>Oportunidades</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mercado atual</li> </ul>	<b>Ameaças:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Altas taxas de juros atuais</li> </ul>

## 5. METODOLOGIA EMPREGADA

---

### 5.1. METODOLOGIA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653** - Parte 1 – Procedimentos Gerais, Parte 3 - Avaliação de Imóveis Rurais, da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os preceitos do **IBAPE** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), válidos em todo o território nacional.

A ABNT NBR 14.653-3:2019 é válida para todo o território nacional, por isso seu caráter geral é abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração e as particularidades dela.

A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- ✓ Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- ✓ Classificação da sua natureza;
- ✓ Descrição das atividades básicas;
- ✓ Definição da metodologia básica;
- ✓ Identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- ✓ Especificação das avaliações;
- ✓ Requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais. Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos, substituiu a antiga NBR 8799/85, também da ABNT. Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal n.º 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual para levantamento e Classificação das terras no sistema de capacidade de uso (Lepsch, 2015), que substitui o antigo “Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação” citado na referida norma.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

O objetivo deste trabalho é determinar o valor de referência de imóvel rural através do método Comparativo (terra cultivada/ocupada por benfeitorias).

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado do Terreno / Valor de Mercado para Venda do Produto Imobiliário

## MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **tratamento por fatores**:

A técnica de tratamento por fatores consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

Para obtenção do valor das terras, quando existente, é descontado as benfeitorias dos elementos comparativos para padronização das discrepâncias em função principalmente da grande variação de padrão e quantidade de benfeitorias existentes nos mesmos, em acordo com a NRB-14.653-3:

O valor das terras apresentado no presente relatório refere-se a “terra cultivada”, pois não foram descontados valores de benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas (incorporadas ao solo) das amostras, levando se em conta que foram comparadas terras com características de solo e preparo para cultivos semelhantes.

## CRITÉRIO RESIDUAL

Para avaliações de terras, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terras sem construções. Caso seja constatada a ausência de terras comparáveis, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno por meio do critério residual, princípio indireto que assume o valor da parcela das terras como a diferença entre o valor total do imóvel e das benfeitorias. Sendo assim, o valor unitário do valor das terras obtido é homogeneizado com as demais amostras de mercado.

Para obtenção das do valor das terras das amostras foram descontadas as benfeitorias não reprodutivas (edifícios) e reprodutivas quando existentes nos elementos comparativos, para padronização das discrepâncias em função principalmente da grande variação de padrão e quantidade existentes nos mesmos.

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Este valor é muito utilizado por proprietários de imóveis que necessitam realizar uma venda rápida ou por empresas que costumam receber imóveis em dação de pagamento. De acordo com a NBR 14.653, parte 1, da ABNT, liquidação forçada é definido como: “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”.

## 6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO COMPARATIVO

### 6.1. VALOR DE MERCADO DAS TERRAS

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência geoeconômica, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

Para a determinação dos valores unitários, os elementos tiveram seus atributos comparados pelas seguintes variáveis:

**Nota Agronômica (Utilizado):** A Nota Agronômica nada mais é que a junção do fator acesso/situação com as classes de capacidade de uso do solo condensadas em uma única tabela, conforme demonstrado a seguir:

**NOTA AGRONÔMICA (Situação x Capacidade de Uso do Solo)**

SITUAÇÃO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%	
<b>Ótimo</b>	<b>100%</b>	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
<b>Muito Bom</b>	<b>95%</b>	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
<b>Bom</b>	<b>90%</b>	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
<b>Desfavorável</b>	<b>80%</b>	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
<b>Má</b>	<b>75%</b>	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
<b>Péssima</b>	<b>70%</b>	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FONTES: KOZMA (1974)

**Situação (Não Utilizado):** Se refere as condições de acesso de um imóvel até um centro urbano ou polo valorizador significativo, é dividida em 6 classes de acesso em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho (Kozma, 1974):

**ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO**

Situação	Circulação			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Particularidade Durante o Ano	Escala de Valores (%)
<b>Ótimo</b>	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
<b>Muito Bom</b>	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
<b>Bom</b>	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
<b>Desfavorável</b>	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
<b>Má</b>	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
<b>Péssima</b>	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

FONTES: KOZMA (1974)

**Índice agrônômico (Não Utilizado) :** O IA ou Classes de Capacidade de Uso de Terras: o valor da terra está diretamente ligado com o aproveitamento e liberdade de uso do solo; significa que quanto maior o grau de aproveitamento, intensidade e gama de uso (tomado com terras de classe I), maior será o valor do imóvel (Lima, 2021). Para o presente trabalho foi adotado a escala de valores da curva de preços sugerida por Mendes Sobrinho, que representa a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo (**outras tabelas de notas agrônômicas como as indicadas por Lima (2021) foram descartadas pelo motivo de que não é possível o acesso a origem do estudo delas**).

#### CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE

Classe de Uso	Critério	Valor
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100%
II	Renda líquida da agricultura sujeita as despesas com práticas conservacionistas simples	95%
III	Renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas	75%
IV	Renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiteira do tipo médio)	55%
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais	50%
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	40%
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30%
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20%

FONTE: Mendes Sobrinho (1973)

Foi verificada correlação positiva entre os elementos e valores unitários em função da NA.

**Oferta:** a aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado para os imóveis disponíveis para venda. No presente caso foi considerado 10% - 15% de deságio.

**Valor Unitário (R\$/ha):** Relação existente entre o valor ofertado ou negociado para venda em função da área do imóvel. Valor da terra nua de cada elemento comparativo foi obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais, excluindo devidamente os valores das benfeitorias.

## Recursos Hídricos (Não Utilizado)

Os elementos comparativos, assim como o avaliando, são classificados quanto a qualidade de recurso hídrico existente conforme escala de valor apresentada a seguir:

### FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO POR ESCALA DE VALOR DE RECURSOS HÍDRICOS

Tipo	Recursos Hídricos: Qualificações	Escala de Valor
<b>Muito Bom</b>	Recursos Naturais: Margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Entre 1,30 a 1,50 quando relacionados “a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos”
	Recursos Artificiais: Serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d’água, bebedouros, etc.	
<b>Bom</b>	Recursos Naturais: Margem de rio secundário, ou de nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Entre 1,15 a 1,29 quando relacionados “a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos”
	Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d’água, bebedouros, etc.	
<b>Normal</b>	Recursos Naturais: Margem de rio secundário, de nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Entre 1,01 a 1,14 quando relacionados “a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos”
	Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d’água, bebedouros, etc.	
<b>Regular</b>	Recursos Naturais: Nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Fixo em 1,00 quando relacionados “a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos” não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.
	Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d’água, bebedouros, etc.	
<b>Ruim</b>	Recursos Naturais ou Artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 a 0,99 quando relacionados a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos.
<b>Muito Ruim</b>	Inexistência de recursos Naturais ou Artificiais o que não impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 a 0,79 dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

O Eng. Agr. Cristiano Augusto Deslandes (2002, p.126-127) publicou o livro “Avaliações de Imóveis Rurais” através da Editora Aprenda Fácil, Viçosa-MG, onde – procurando corrigir a discrepância de valores através de índices comparativos que tornam homogêneos os elementos quanto à riqueza de sua rede hidrográfica, levando em conta a quantidade, a qualidade e a distribuição de águas superficiais pelas propriedades. A Escala de Valor (EV) apresentada por Deslandes está representada na Tabela a seguir. Apesar do fator apresentado pelo autor não ser a região em questão, foi utilizado o presente fator, pois não há publicações relacionadas específicas para a região, após consulta nos institutos de avaliações. O recurso hídrico considerado para o avaliando foi o classificado como regular.

**Fator Área (Utilizado)**

Os elementos comparativos quando notada correlação entre a dimensão em relação ao tamanho de sua área; são corrigidos baseados no princípio de que quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa. Para isso, é utilizado o fator com base fórmula para imóveis rurais publicada por Deslandes (2002).

$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) < 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[4]{\frac{\left(\frac{AEP}{AEA}\right)+1}{2}} \quad \text{Equação 01;}$
$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) \geq 0,30, \text{ então: } \rightarrow FA = \sqrt[8]{\frac{\left(\frac{AEP}{AEA}\right)+1}{2}} \quad \text{Equação 02;}$
<p>Sendo: AEP = Área do Elemento Pesquisado; AEA = Área do Elemento Avaliado (DESLANDES).</p>

**Aproveitamento (Não Utilizado)**

É a relação direta entre o aproveitamento do avaliando com o aproveitamento dos elementos amostrais, quando considerados terras com o mesmo cultivo. Não foi verificada correlação entre o avaliando a as amostras, pois há usos de solo diferentes que são melhor homogeneizados utilizando se a nota Agrônômica.

**Local (Não Utilizado)**

No que diz respeito à localização, não foi identificado um padrão que indicasse características específicas de valor (Exemplo: Dados de VTN dos municípios, escala de notas de local, outros padrões). Dessa forma, essa opção foi descartada.

**Resumo de Índices (Não Utilizado)**

Resumo de índices:						
ID	Nota Local	NA	Área	RI	Aprov.	Servidão
Avaliando	6	0,265	247,00 ha	1,00	0,77	1,00
1	8	0,348	46,000	1,22	0,93	1,00
2	7	0,332	65,000	1,22	0,85	1,00
3	8	0,406	111,320	1,22	0,72	1,00
4	8	0,306	58,080	1,40	0,70	1,00
5	8	0,447	130,120	1,22	0,85	1,00
6	8	0,341	9,300	1,22	0,65	1,00

## Passivo de Vegetação

Não foi possível estimar a existência de Passivo de Vegetação dos elementos comparativos. Dessa maneira, consideramos os valores de VTN de cada elemento sem nenhum desconto relativo a este fator.

Para o avaliando foi ponderado a RL e APP existente como “vegetação remanescente”; não é necessário calcular cada percentual já que a lei permite a composição da RL do imóvel com a sua APP. Conforme tabelas a seguir é possível verificar o percentual exigido pela lei atual para APP e RL (de acordo com o Bioma).

Para o cálculo do Passivo de Vegetação foram seguidos os seguintes passos:

- 1º) Definição do Bioma que o avaliando está inserido;
- 2º) Verificação das averbações de termos de preservação no registro do imóvel;
- 3º) Definição do percentual de reserva legal a ser considerado;
- 4º) Resultado ou não de passivo.

### Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente Lei nº 12.651:

	Local	APP necessária
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água intermitente, ou perene (exclui-se efêmeros)	Largura do Rio Até 10 m	30 m de cada lado
	LR de 10 a 50 m	50 m de cada lado
	LR de 50 a 200 m	100 m de cada lado
	LR de 200 a 500 m	200 m de cada lado
	LR de acima de 500 m	500 m de cada lado
Lagos e lagoas naturais	Superfície ≤20 ha	50 m de cada lado
	Superfície >20 ha	100 m de cada lado
Ao redor de nascentes, veredas e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Restingas e manguezais		Toda a área
Altitudes ≥ 1.800 m		Toda a área
Represamentos/barramentos de cursos d'água		Conforme licenciamento

### Exigências quanto à Reserva Legal Lei nº 12.651:

Região	Bioma	Percentual de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Piauí	Cerrado**	30% (20% + 10% LEI EST Nº 5.699 de2007)
Outras Regiões	Caatinga, Cerrado, Pampa, Pantanal e Mata Atlântica	20%

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

### Definição para Cálculo do Passivo

A metodologia empregada para o cálculo do Passivo de Vegetação foi adaptada pela BINSWANGER BRAZIL do trabalho de: Estimativa de Custos para Recuperação da Vegetação em Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal no Estado De Santa Catarina; apresentado por Freitas Deprá; G. et al, no XV Congresso Brasileiro de Engenharia Avaliações e Perícias do IBAPE/SP/2009. Para levantamento dos valores foram considerados custos médios de insumos (inseticidas e fertilizante) obtidos no site da Conab e custos médios cotados para mudas, mão de obra e hora máquina, para o ano vigente.

### Custo de Recuperação Ambiental

Fase	Etapas dos serviços	Item de custo	Quant. por ha	Custo unitário (R\$)	Total (R\$)	
Implantação	Combate a formiga (30 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	
	Limpeza da área manual ou Gradagem/Roçada/Trator	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	
		Trator (hm)	1,5	132,43	198,65	
	Coveamento	mão de obra (hh)		8,0	20,07	-
				16,0	20,07	-
				24,0	20,07	481,62
	Adubação de base	fertilizante 4-14-8 (kg)		31,3	4,28	-
				93,8	4,28	-
				166,7	4,28	-
				250,0	4,28	1.069,5
	Operações conjuntas Plantio/distribuição de mudas e fertilizante	mão de obra (hh)		8,0	20,07	-
				16,0	20,07	-
				24,0	20,07	481,62
				313,0	3,00	-
			938,0	1,50	-	
			1.667,0	1,50	-	
			2.500,0	1,50	3.750,0	
Replântio (15 / 45 dias) 15%	mão de obra (hh)		6,0	20,07	-	
			8,0	20,07	160,54	
			140,7	1,50	-	
			250,1	1,50	-	
			375,0	1,50	562,50	
Manutenção 1º ano	Coroamento (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	
			16,0	20,07	-	
	Combate a formiga (60 dias)	mão de obra (hh)	24,0	20,07	481,62	
		formicida (kg)	8,0	20,07	160,54	
	Coroamento (6 meses)	mão de obra (hh)	5,0	15,83	79,17	
		16,0	20,07	-		
Manutenção 2º ano	Coroamento (12 meses)	mão de obra (hh)	24,0	20,07	481,62	
			16,0	20,07	-	
			24,0	20,07	481,62	
	Coroamento (18 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	
<b>Total:</b>					<b>9.110,0</b>	

## 6.2. ANÁLISE DE VALORES

### 6.2.1. Análise dos valores obtidos para as terras

Os valores de mercado das terras, são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo de confiança calculado, conforme apresentado a seguir:

Imóvel	Valores Unitários (R\$/ha)		
	Mínimo	Médio	Máximo
<b>FAZENDA</b>	11.899,48	12.664,68	13.429,87

Devido às características físicas dos imóveis, adotamos o valor médio como valor unitário das terras.

O valor das terras do imóvel será dado pela seguinte expressão:

<b>FAZENDA</b>	
<b>V = Vu x A, onde:</b>	
Vu = Valor Unitário adotado (R\$/ha)	<b>R\$ 12.664,68</b>
A = Área (ha)	247,00 ha
V = Valor Total das Terras	R\$ 3.128.175,51
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 3.128.000,00</b>

### 6.2.2. Análise do valor do Passivo de Vegetação

Baseados nos custos de recuperação de áreas por planilha específica, é apresentado o resultado quando existente ou não; para o imóvel em função do seu enquadramento com a lei atual e o bioma o qual o imóvel está inserido.

**Análise Documental para a Análise de Reserva Legal:**

Registro	Bioma	Área (ha)	Nº Registro (<07/2008)	Data Reg. anterior (2008)	MF de Acordo com o CF	Atende Prazos do CAR	Situação do CAR	Requisito Art 67 CF	CAR Único	Desmatamento após 2008
3.581	Amazônia Legal	247,00	NF	NF	3,3	Não	0	Sim	Sim	Não

**Análise dos Remanescentes de Vegetação Exigências da Legislação Ambiental:**

<sup>6</sup> Legenda: NA = Não se Aplica; NF = Não Fornecido.

Registro	Remanescente/ Vegetação do Imóvel					Exigências :Legislação/Reserva/Legal + APP(%)						
	APP	RL	RL Extra-prop.	Total Veg.	Exigido APP (área no Imóvel ha)	APP	RL (Bioma)	Averbado	Total Sem CAR	Total Com CAR	%Considerado	Área Exigida (ha)
3.581	0,0%	23,5%	0,0%	23,5%	-	0,0 %	80 %	0 %	80,0 %	23,5 %	80,0 %	197,60

**Resultado da Análise dos Remanescentes de Vegetação:**

Registro	Total Veg. (ha)	Área Exigida (ha)	Desmate APP	Deficit (-) Superavit RL	Déficit (ha)	Situação CAR	Custo (R\$/ha) Recuperação	Custo total de recuperação (R\$)	Conclusão
3.581	58	197,6000	0,0	-139,6	-139,60	Não Analisado	R\$ 9.110,00	R\$ 1.271.756,00	Há Passivo de Vegetação

Pass. de Vegetação = [(%RL considerado) – (% vegetação existente + déficit de APP)] x Custo de recuperação em cada caso

**Considerações sobre a determinação do passivo de vegetação:**

Registro	Notas <sup>7</sup>
3.581	CAR em análise pelo órgão ambiental Fora do Prazo do CAR, sem benefícios do CF e o % considerado de RL é da soma da RL e APP. Imóvel possui benefícios do Art. 67 Imóvel pode fazer a compensação, pois sua área em uso já estava consolidada antes de 22/07/2008

**Passivos sem mensuração: Não verificado**

<sup>7</sup> Nota 1 – A análise do passivo de vegetação é relativa à documentação apresentada e em acordo com o que foi verificado in loco. Não faz parte do presente trabalho a verificação de legislação estadual que porventura flexibilize as condições do código Florestal.

Nota 2 – Quando o CAR estiver aprovado mesmo que há indícios de passivo, fica prevalecendo a análise feita pelo órgão fiscalizador.

Nota3 - O valor do custo de recuperação quando existente abrange somente o custo de recuperação no próprio imóvel, e não é descontado do valor de venda, visto que é uma condição comercial optar ou não pelo desconto.

Nota 4 - Para o presente caso não foram considerados cenários de valoração ou desvalorização das terras por conta da situação ambiental

Nota 5 - Ressaltamos que não houve acesso ao imóvel, não há como se certificar com precisão das condições ambientais do imóvel avaliando, portanto, o valor apresentado aqui pode variar em acordo com uma análise mais detalhada do imóvel e sua documentação; caso forem notadas diferenças entre os dados apresentados e dados verificados in loco a Binswanger Brazil reserva-se no direito de rever os cálculos.

### 6.2.3. Análise dos valores obtidos para as terras

Os valores de mercado das terras, são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo de confiança calculado, conforme apresentado a seguir:

Imóvel	Valores Unitários (R\$/ha)		
	Mínimo	Médio	Máximo
<b>FAZENDA</b>	11.899,48	12.664,68	13.429,87

Devido às características físicas dos imóveis, adotamos o valor médio como valor unitário das terras.

O valor das terras do imóvel será dado pela seguinte expressão:

<b>FAZENDA</b>	
<b>V = Vu x A, onde:</b>	
Vu = Valor Unitário adotado (R\$/ha)	<b>R\$ 12.664,68</b>
A = Área (ha)	247,00 ha
V = Valor Total das Terras	R\$ 3.128.175,51
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 3.128.000,00</b>

### 6.3. CONCLUSÃO DE VALORES

O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e é dado pela seguinte expressão:

FAZENDA

<b>VP = (VT + VB), onde:</b>	
VT = Valor do Terreno	R\$ 3.128.000,00
<b>VP = VALOR PATRIMONIAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 3.128.000,00</b>
<b>VM = VP x FC, onde:</b>	
VP = Valor Patrimonial	R\$ 3.128.000,00
FC = Fator Comercialização	1,00
<b>VM = VALOR DE MERCADO ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 3.128.000,00</b>

Valor do Terreno	R\$ 3.128.000,00
Passivo de Vegetação	R\$ 0,00
Passivo de Voçoroca	R\$ 0,00

O valor do Passivo de Vegetação quando existente não é descontado do valor de mercado, ficando a cargo do tomador do laudo optar ou não pelo desconto. O valor quando existente refere-se somente ao valor de recuperação no próprio imóvel. Não é considerado no valor apresentado cenário de valorização ou desvalorização, por conta da composição vegetal do imóvel.

## 7. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores **à vista** do imóvel em referência:

<b>VALOR VENDA</b>	(Evolutivo)	<b>R\$ 3.128.000,00</b> Três Milhões, Cento E Vinte E Oito Mil Reais
--------------------	-------------	--

São Paulo, 10 de janeiro de 2025

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

**JOAO PAULO**

**ROSLER:03473484911**

Assinado de forma digital por JOAO PAULO ROSLER:03473484911  
Dados: 2025.06.10 17:17:36 -03'00'

João Paulo Rösler  
Engenheiro Agrônomo  
Gerente de Avaliações Rurais  
CREA: 5069709565

Larissa Mattos Santos Corretora CRECI: 133617
Carlos Henrique David Corretor CRECI: 116375
Mariana Candida Ferreira Menon Corretora CRECI: 243854-F

*Larissa Mattos*

*Carlos Henrique David*

*Mariana Candida Ferreira*

# APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

## HOMOGENEIZAÇÃO - FAZENDA

Homogeneização - Matrícula 3581

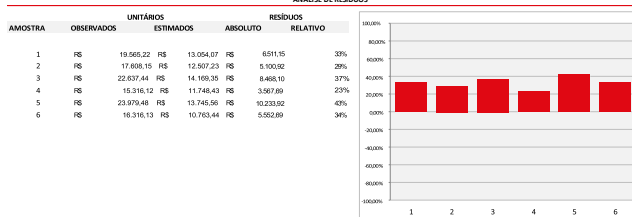
ID	Unitário (R\$/ha)	Tipo de Informação	Área (ha)	Fator NA	Fator Área	Fator R.	Fator Aproveit.	Fator Servidão	Fator Local	Fator Homo.	Saneado (R\$/ha)	Homogeneizado (R\$/ha)
1	19.565,22	OFERTA	46,00	0,76	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	13.054,07	13.054,07
2	17.608,15	OFERTA	65,00	0,80	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,71	12.507,23	12.507,23
3	22.637,44	OFERTA	111,32	0,65	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,63	14.169,35	14.169,35
4	15.316,12	OFERTA	58,08	0,87	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	11.748,43	11.748,43
5	23.979,48	OFERTA	130,12	0,59	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,57	13.745,56	13.745,56
6	16.316,13	OFERTA	9,30	0,78	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,66	10.763,44	10.763,44

**RESUMO DE VALORES**

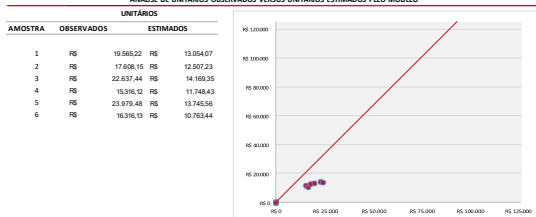
UNITÁRIO MÉDIO:	R\$ 12.664,68/ha
<b>NA</b>	<b>0,26</b>
<b>Aproveitamento do Avaliando:</b>	<b>76,5%</b>
<b>Recursos Hídricos</b>	<b>1,00</b>
<b>Local</b>	<b>6</b>
<b>Acesso por servidão</b>	<b>1,0</b>
Limite Inferior (R\$/ha):	R\$ 8.865,27
Limite Superior (R\$/ha):	R\$ 16.464,08
<b>MÉDIA SANEADA:</b>	<b>R\$ 12.664,68/ha</b>
Desvio Padrão:	R\$ 1.269,88
Número Total de Elementos:	6
Número de Elementos Utilizados:	6
Número de Elementos Fora:	0
Coefficiente de Variação:	10,03%
<b>ÁREA DO AVALIANDO:</b>	<b>247,00 ha</b>
<b>VALOR DE MERCADO DA TERRA:</b>	<b>R\$ 3.128.176,00</b>
<b>TRATAMENTO ESTATÍSTICO</b>	
Número de Elementos Coletados:	6
Número de Elementos Saneados:	6
Média Aritmética (R\$/ha):	R\$ 12.664,68
Desvio Padrão:	R\$ 1.269,88
Coefficiente de Variação:	10,03%
Limite Inferior (R\$/ha):	R\$ 11.394,80
Limite Superior (R\$/ha):	R\$ 13.934,56
<b>Média Saneada (R\$/ha):</b>	<b>R\$ 12.664,68</b>
T. de Student:	1,476
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Limite Inferior (R\$/ha):	-6% R\$ 11.899,48
Limite Superior (R\$/ha):	6% R\$ 13.429,87
Nível de Precisão	12,13%

## GRÁFICOS DE RESÍDUOS E DISPERSÃO

ANÁLISE DE RESÍDUOS



ANÁLISE DE UNITÁRIOS OBSERVADOS VERSUS UNITÁRIOS ESTIMADOS PELO MODELO



## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### Exclusão de valores:

O primeiro critério de exclusão é a verificação de extrapolação das amostras onde (Item B.1.4.2/NBR 14653-3): não é admitida a extrapolação nas variáveis qualitativas; e para as qualitativas o avaliando não pode ultrapassar 50% dos limites observados na amostra.

O Segundo critério é se refere das regras da NBR 14653-3 onde o intervalo máximo para o conjunto de fatores é de 0,5 -2,0,

No terceiro critério é efetuada a exclusão dos valores extremos, adotando-se uma faixa de 30% em torno da média saneada, descartando-se os elementos que excedem o extremo.:  $\{Ls\} \leq xs \leq \{Li\}$ .

Após a exclusão de valores é determinado a média aritmética ( $\hat{m}$ ) e o desvio padrão ( $s$ ), medidas de dispersão para no cálculo do intervalo de confiança

### Intervalo de confiança:

O intervalo de confiança ( $Ic$ ) com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student(t):

$$Ic: \hat{m} \pm t_{n-1, \alpha/2} \left[ \frac{s}{(n)^{0,5}} \right] :$$

$\hat{m}$ : Média aritmética

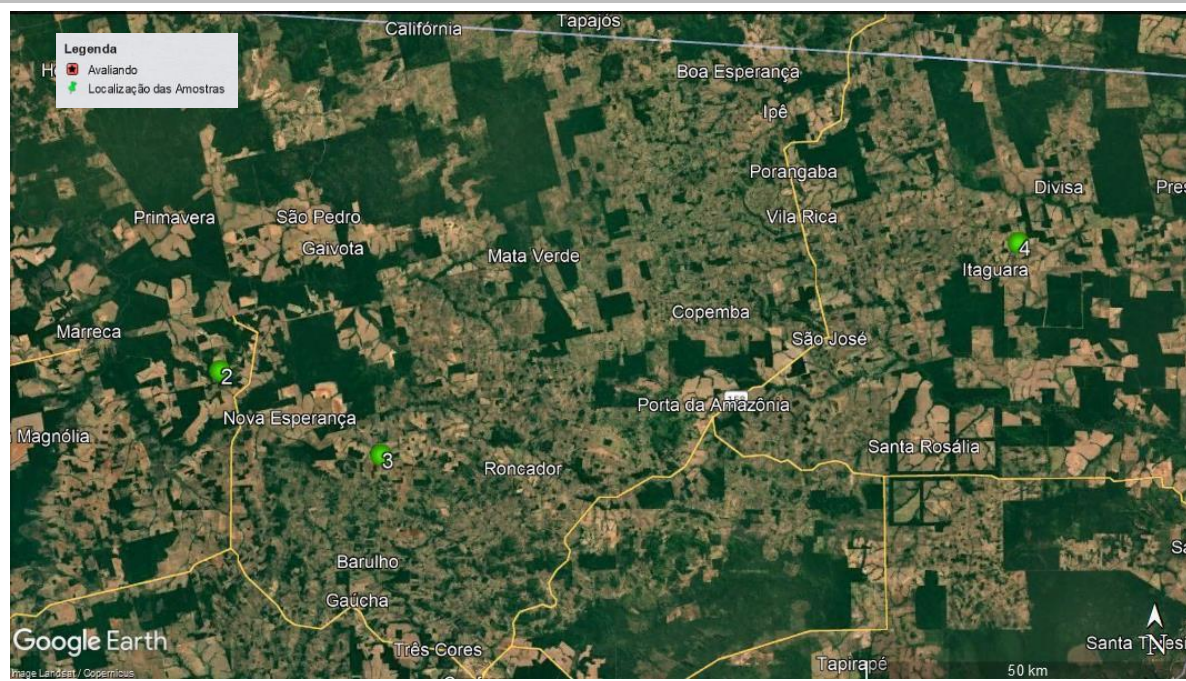
$n$ : nº de elementos

$\alpha$ : 20% (100 - 80) (incerteza)

$s$ : desvio padrão


$t$  (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

## LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



Localização dos elementos Amostrais

## ELEMENTOS AMOSTRAIS

<b>Elemento:</b> 1	<b>Distância/cidade(km):</b> -	
<b>UF:</b> MT	<b>Percurso por terra(km):</b> -	
<b>Município:</b> Vila Rica	<b>Distância/Polo(km):</b> -	
<b>Imobiliária:</b> Triângulo Imoveis MT	<b>Serviço de Passagem:</b> Não	
<b>Informante/Sr/a:</b> Valdemar		
<b>Telefone:</b> 66 98432-7551		
<b>Data/pesquisa:</b> jan-25		
<b>Link:</b> Contato com o corretor		
<b>OFERTA</b>	<b>R\$</b> 1.000.000,00	<b>Entrada:</b> 100%
<b>Acesso:</b>	<b>Índice</b>	<b>Classe de Solo</b>
II - Boa	90%	VI
		VIII
		-
		-
		-
		-
<b>Área Total (ha):</b>	<b>0,39</b>	<b>46,00</b>
<b>Rec. Hídricos:</b> Bom	1,22	
<b>Topografia:</b> Plano	0,3%	
		<b>NA (Σ[IA x %]):</b> 0,35
		<b>Aproveitamento:</b> 0,93
<b>VALOR UNITÁRIO À PRAZO (VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =&gt;</b>		<b>R\$ 21.739,13</b>
<b>VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a./Pronamp+IPCA):</b>		<b>R\$ 21.739,13</b>
<b>VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):?</b>		<b>R\$ 19.565,22</b>
<b>Benefeitorias NR</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>Padrão</b>
		<b>R\$/Unit.</b>
		<b>Idade</b>
		<b>V.U.</b>
		<b>% Uso</b>
		<b>Conservação</b>
		<b>Depre.</b>
<b>VALOR ESTIMADO DAS BENFEITORIAS</b>		<b>R\$ 0,00</b>

Elemento: 2 Distância/cidade(km): 60,0 Coord. Aproximada: -10.2258589985, -51.932575052  
 UF: MT Percurso por terra(km): 20,0  
 Município: Confresa Distância/Polo(km): 80,0 Vila Rica  
 Imobiliária: RICCO AGRONEGÓCIO E IMOVEIS LTDA Serviço de Passagem: Não  
 Informante/Sr/a: Telefone: (62) 99373-6407(62) 98407-0361



Data/pesquisa: jan-25  
 SÍTIO A VENDA, ENTRE O MUNICÍPIO DE CONFRESA E VILA RICA-MTÁREA DE 13,5 ALQUEIRES ( 65,00 HECTARES)COM 11,3 ALQUEIRES ( 55 HECTARES FORMADO COM CAPIM HUMÍDICO, ADROPOGON E BRAQUIARIA)ÁREA 100% AGRICULTÁVEL,4 DIVISÕES DE PASTOS CURRAL - TODO DO PAU BRASIL, CABO, E DIVISÕES INTERNAS TODO NA TABOA, COM 6 REPARIÇÕES E REMANGA, TRONCO EMBARCADOR, BRETE SIMPLES PARA CONTENÇÃO) OBS: CURRAL NOVO CASA DE ALVENARIA, TRÊS QUARTO, SALA, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL E COZINHA COM FOGÃO GÁS,PARABARRACÃO 6X8,9ALQUILERSEM RESTRIÇÃO AMBIENTAL, COM GAR E APP, CUIPOÇO APTESIANO COM 80 METROS DE PROFUNDIDADE E VAZÃO DE 20 MIL LITROS HORAS80 KM DE CONFRESA-MT E 80 KM DE VILA RICA-MT20 KM DO ASFALTO (BR 158)

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-confresa-13m2-venda-RS1350000-id-2741252383/>

OFERTA	R\$	1.350.000,00		Entrada:	100%	Saída:	0	anos			
Acesso:	Índice	Classe de Solo	IA	Área (ha)	Uso Atual	%	OBS:				
II - Boa	90%	VI	40%	55,00	Pasto	85%					
		VIII	20%	10,00	Veg. Remanes.	15%					
		-	-	0,00	-	-					
		-	-	0,00	-	-					
		-	-	0,00	-	-					

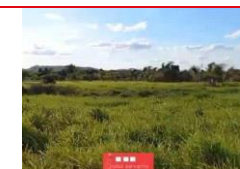


Área Total (ha): 0,37 65,00  
 Rec. Hídricos: Bom 1,22 NA (Σ[IA x %]): 0,33  
 Topografia: Plano 0,3% Aproveitamento: 0,85  
 VALOR UNITÁRIO À PRAZO [(VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENEFITÓRIAS) ÷ ÁREA] =? R\$ 19.564,62  
 VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a/Pronamp+HPCA): R\$ 19.564,62  
 VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):? 0,90 R\$ 17.608,15

Beneficiarias NR	Área (m²)	Padrão	R\$/Unit.	Idade	V.U.	% Uso	Conservação	Depre.	Valor (R\$)
barracão	51	galpão simples (-)	R\$ 2.080	26	60	43	c - regular	0,74	R\$ 78.250,59

VALOR ESTIMADO DAS BENEFITÓRIAS R\$ 78.300,00

Elemento: 3 Distância/cidade(km): 30,0 Coord. Aproximada: -10.3419418536, -51.70735169  
 UF: MT Percurso por terra(km): 22,0  
 Município: Confresa Distância/Polo(km): -  
 Imobiliária: - Serviço de Passagem: Não  
 Informante/Sr/a: João Severo Imóveis  
 Telefone: (61) 99623-2323



Data/pesquisa: jan-25  
 CARACTERÍSTICAS DA FAZENDA- ÁREA TOTAL: 111,32 HECTARES (23 ALQUEIRES)- PASTAGEM: 19 ALQUEIRES DE PASTO, DIVIDIDOS EM 10 ÁREAS, TODOS COM ACESSO A ÁGUA- INFRAESTRUTURA: 1 CASA E UMA CURRAL SIMPLES- LOCALIZAÇÃO: APENAS 30 KM DA REGIÃO DE CONFRESA, DO ESTADO DE MATO GROSSO, SENDO 22 KM EM ESTRADA DE TERRA.

Link: <https://www.joaoseveroimoveis.com.br/imovel/3548958/fazenda-venda-confresa-mt>

OFERTA	R\$	2.800.000,00		Entrada:	100%	Saída:	0	anos			
Acesso:	Índice	Classe de Solo	IA	Área (ha)	Uso Atual	%	OBS:				
II - Boa	90%	IV	55%	80,00	Pasto	72%					
		VIII	20%	31,32	Veg. Remanes.	28%					
		-	-	0,00	-	-					
		-	-	0,00	-	-					
		-	-	0,00	-	-					



Área Total (ha): 0,45 111,32  
 Rec. Hídricos: Bom 1,22 NA (Σ[IA x %]): 0,41  
 Topografia: Plano 0,3% Aproveitamento: 0,72  
 VALOR UNITÁRIO À PRAZO [(VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENEFITÓRIAS) ÷ ÁREA] =? R\$ 25.152,71  
 VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a/Pronamp+HPCA): R\$ 25.152,71  
 VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):? 0,90 R\$ 22.637,44

Beneficiarias NR	Área (m²)	Padrão	R\$/Unit.	Idade	V.U.	% Uso	Conservação	Depre.	Valor (R\$)
									R\$ 0,00

VALOR ESTIMADO DAS BENEFITÓRIAS R\$ 0,00

Elemento: 4 Distância/cidade(km): -  
 UF: MT Percurso por terra(km): -  
 Município: Santa Terezinha Distância/Polo(km): -  
 Imobiliária: Imobiliária Triângulo Serviço de Passagem: Não  
 Informante/Sr/a: -  
 Telefone: (66)9843-27551



Data/pesquisa: jan-25  
 OPORTUNIDADE NA CIDADE DE CONFRESA-MT>> FAZENDA COM 12 ALQUEIRES,LOCALIZADA NA ZONA RURAL DE CONFRESA>> PROPRIETÁRIO ESTUDA CARRO E CASA COMO PARTE DO PAGAMENTO

Link: <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-area-rural-confresa-2980797677.html>

OFERTA	R\$	1.080.000,00		Entrada:	100%	Saída:	0	anos			
Acesso:	Índice	Classe de Solo	IA	Área (ha)	Uso Atual	%	OBS:				
II - Boa	90%	VI	40%	40,66	Pasto	70%					
		VIII	20%	17,42	Veg. Remanes.	30%					
		-	-	0,00	-	-					
		-	-	0,00	-	-					
		-	-	0,00	-	-					

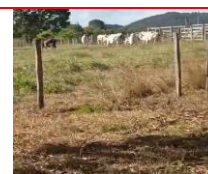


Área Total (ha): 0,34 58,08  
 Rec. Hídricos: Muito Bom 1,40 NA (Σ[IA x %]): 0,31  
 Topografia: Plano 0,3% Aproveitamento: 0,70  
 VALOR UNITÁRIO À PRAZO [(VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENEFITÓRIAS) ÷ ÁREA] =? R\$ 17.017,91  
 VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a/Pronamp+HPCA): R\$ 17.017,91  
 VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):? 0,90 R\$ 15.316,12

Beneficiarias NR	Área (m²)	Padrão	R\$/Unit.	Idade	V.U.	% Uso	Conservação	Depre.	Valor (R\$)
Casas	120	casa rústico (-)	R\$ 870	13	60	22	c - regular	0,88	R\$ 91.864,31

VALOR ESTIMADO DAS BENEFITÓRIAS R\$ 91.800,00

Elemento: 5 Distância/cidade(km): 30,0 Coord. Aproximada: -10.0492643373, -50.8157952302  
 UF: MT Percurso por terra(km): 7,0  
 Município: Vila Rica Distância/Polo(km): -  
 Imobiliária: Tavares & Medina Imóveis Serviço de Passagem: Não  
 Informante/Sr/a:  
 Telefone: (62) 98553-1414  
 Data/pesquisa: jan-25  
 VENDA-SE FAZENDA COM 130,89 HECTARES EM VILA RICA: 30 KM DE ASFALTO TEM UMA CASA E CURRAL PEQUENO MUNICÍPIO DE VILA RICA 7 KM DE ESTRADA DE CHÃO 130,89 HECTARES: 27 ALQUEIRES FORMADA TEM CORREGO 18 FORMADA BOA DE AGUA TEM POSSIBILIDADE DE VENDER MAIS 70



Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-vila-rica-mt-130m2-id-2730321445/>

OFERTA	RS	3.510.000,00	Entrada: 100%	Saída: 0	anos				
Acesso:	Índice	Classe de Solo	IA	Área (ha)	Uso Atual	%	OBS:		
II - Boa	90%	IV	55%	87,12	Pasto	67%			
		IV	55%	23,00	Pasto	18%			
		VIII	20%	20,00	Veg. Remanes.	15%			
		-	-	0,00	-	-			
		-	-	0,00	-	-			
<b>Área Total (ha):</b>			<b>0,50</b>	<b>130,12</b>					
Rec. Hídricos:	Bom	1,22				NA (Σ(IA x %)):	0,45		
Topografia:	Plano	0,3%				Aproveitamento:	0,85		
VALOR UNITÁRIO À PRAZO [(VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA] ÷?								R\$ 26.643,87	
VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a/Pronamp+HPCA):								R\$ 26.643,87	
VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):?							0,90	R\$ 23.979,48	
Benefitorias NR	Área (m²)	Padrão	RS/Unit.	Idade	V.U.	% Uso	Conservação	Depre.	Valor (R\$)
Casa	130	casa rústico	R\$ 1.020	15	60	25	c - regular	0,86	R\$ 113.789,47
curral	50	barraço rústico	R\$ 260	15	5	300	c - regular	-4,87	R\$ (70.673,00)
VALOR ESTIMADO DAS BENFEITORIAS								R\$ 43.100,00	



Elemento: 6 Distância/cidade(km): -  
 UF: MT Percurso por terra(km): -  
 Município: Santa Cruz do Xingu Distância/Polo(km): -  
 Imobiliária: Haas Imóveis Serviço de Passagem: Não  
 Informante/Sr/a:  
 Telefone: 41 9696-0251 ou 41 8817-9404  
 Data/pesquisa: jan-25  
 ESTA FAZENDA, LOCALIZADA EM SANTA CRUZ DO XINGU, NA REGIÃO DO XINGU, ESTÁ À VENDA POR R\$ 235.000, COM UMA ÁREA TOTAL DE 9,3 HECTARES E UMA ÁREA ÚTIL DE 6 HECTARES, A PROPRIEDADE CONTA COM 1 QUARTO E 1 SALA, ALÉM DE DIVERSAS COMODIDADES, COMO ARMÁRIO NO BANHEIRO, COPA, AQUECIMENTO A GÁS, QUARTO DE SERVIÇO, CHURRASQUEIRA, COZINHA, CIMENTO QUEIMADO, DESPENSA, AQUECIMENTO ELÉTRICO E DIVISÓRIA.



Link: [https://www.arboimoveis.com.br/imovel/fazenda/venda/santa-cruz-do-xingu/mt/xingu/FA0002\\_HAAS](https://www.arboimoveis.com.br/imovel/fazenda/venda/santa-cruz-do-xingu/mt/xingu/FA0002_HAAS)

OFERTA	RS	235.000,00	Entrada: 100%	Saída: 0	anos				
Acesso:	Índice	Classe de Solo	IA	Área (ha)	Uso Atual	%	OBS:		
III - Desfavorável	80%	IV	55%	6,00	Pasto	65%			
		VIII	20%	3,30	Veg. Remanes.	35%			
		-	-	0,00	-	-			
		-	-	0,00	-	-			
		-	-	0,00	-	-			
<b>Área Total (ha):</b>			<b>0,43</b>	<b>9,30</b>					
Rec. Hídricos:	Bom	1,22				NA (Σ(IA x %)):	0,34		
Topografia:	Plano	0,3%				Aproveitamento:	0,65		
VALOR UNITÁRIO À PRAZO [(VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA] ÷?								R\$ 18.129,03	
VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a/Pronamp+HPCA):								R\$ 18.129,03	
VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):?							0,90	R\$ 16.316,13	
Benefitorias NR	Área (m²)	Padrão	RS/Unit.	Idade	V.U.	% Uso	Conservação	Depre.	Valor (R\$)
Casa	90	casa rústico (-)	R\$ 870	16	60	27	c - regular	0,85	R\$ 66.408,87
VALOR ESTIMADO DAS BENFEITORIAS								R\$ 66.400,00	



## APÊNDICE B – FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

### FUNDAMENTAÇÃO PARA AS TERRAS

Tabela 4 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1 da Norma)	Publicações	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	1
<b>PONTUAÇÃO</b>			<b>9</b>

*Nota: No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.*

Tabela 5 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

	Grau III	Grau II	Grau I
Pontos Mínimos:	13	8	5
Itens Obrigatórios:	2, 4 e 5 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4 e 5 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>	<b>I</b>		

### GRAU DE PRECISÃO

Tabela 6 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
<i>Nota: Observar Subseção 9.1</i>		Intervalo de Confiabilidade	12,13%
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>III</b>		

## ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DO PARÁ – COMARCA DE SÃO FÉLIX DO XINGU

**CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO - Eduardo Rosa – Tabelião e Oficial**

Av.: 22 de Março, 147 - Centro - São Félix do Xingu/PA – CEP 68.380-000 - Fone: (94)3435-2255 - 3435-2200



**CERTIDÃO DE IMÓVEL EM INTEIRO TEOR**

Livro nº - 2 **T**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

Fis. **017**

Ano: \_\_\_\_\_

Matricula n.º **3.581**

Data: 19 de Novembro de 2.008

**IMÓVEL:** Rural, localizado neste município de São Félix do Xingu-Pará, com área **250ha47a02ca hectares**, denominada de Fazenda São Pedro V, desmembrada do remanescente da Fazenda São Pedro I. Com o seguinte **MEMORIAL DESCRITIVO:** Inicia o perímetro com o marco M-97.1, indo até o marco M-97.2, no rumo **04°32'00"NE** e na distância de 1.518,00m (um mil e quinhentos e dezoito metros), confrontando neste alinhamento com o Lote 97-A, ao oeste; do marco M-97.2 segue até chegar ao marco M-97.5, no rumo de **85°28'00"SE** e na distância de 1.650,00m (um mil, seiscentos e cinquenta metros), confrontando neste alinhamento com a Fazenda São Pedro VI, ao Norte; do marco M-97.5 segue até, o ramo de **04°32'00"SW** e na distancia de 1.519,00m (um mil e quinhentos e dezenove metros), confrontando com a Fazenda São VII, ao Leste; do marco M-97.4 segue até o marco M-97.1, no rumo **85°28'00"NW** e na distância de 1.650,00m (um mil seiscentos e cinquenta metros), confrontando com o Lote 97, ao sul. Cuja documentação fica arquivada nesta Serventia para fins de direito. **PROPRIETÁRIO: JOÃO JOSÉ CAMARGO**, brasileiro, portador da RG/Nº 405314 SSP/GO e inscrito no CPF/MF nº. 158.811.051-68, casado com a Sr. **Marly Carvalho Camargo**, sob regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados na cidade de Vila Rica-MT. Registro anterior sob o nº. **0106 Fls. 101 do livro 2-A destas Notas**. O referido é verdade e dou fé. São Félix do Xingu - Pará, 19 de Novembro de 2.008. A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_

**R-1-M-3.581;** Procedo o presente, de acordo com as atribuições que me são conferidas por Lei e a requerimento do proprietário; Sr. **JOÃO JOSÉ CAMARGO**, acima qualificado, datado de 17/11/08, para constar o **Desmembramento de Área**, conforme consta na documentação apresentada, que fica arquivada nesta Serventia para fins de direito. O referido é verdade e dou fé. São Félix do Xingu-PA, 19 de Novembro de 2.008. A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_

**R-02-M-3.581-DATA 17 DE JUNHO DE 2010.**

Por Cédula de Crédito Bancário número B00830331-0, emitida em 16 de junho de 2010, na Cidade de Vila Rica-MT, e registrada sob número **R-1916**, no livro (ficha)3-I, às folhas 023, de Registro auxiliar, os proprietários, **JOÃO JOSÉ CAMARGO** e sua esposa Sra. **MARLY CARVALHO CAMARGO**, supra qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto da matricula, uma hipoteca censual de primeiro grau, e sem concorrência de terceiros, à **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DO ARAGUAIA**, estabelecida na Avenida Julio Campos, 444, Município de Água Boa-MT, para garantia de um financiamento concedido no valor de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, e todos os demais encargos financeiros constante do título, pagável nos termos termos da Clausula "forma de pagamento", com vencimento final para o dia **20/10/2010**. O Oficial Substituto \_\_\_\_\_

**R-03-M-3.581-DATA 18 DE AGOSTO DE 2010.**

Por Cédula de Crédito Bancário número B00830506-2, emitida em 16 de agosto de 2010, na Cidade de Vila Rica-MT, e registrada sob número **R-1945**, no livro (ficha)3-I, às folhas 52, de Registro auxiliar, os proprietários, **JOÃO JOSÉ CAMARGO** e sua esposa Sra. **MARLY CARVALHO CAMARGO**, supra qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto da matricula, uma hipoteca censual de **segundo (2º) grau**, e sem concorrência de terceiros, à **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DO ARAGUAIA**, estabelecida na Avenida Julio Campos, 444, Município de Água Boa-MT, para garantia de um financiamento concedido no valor de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, e todos os demais encargos financeiros constante do título, pagável nos termos termos da Clausula "forma de pagamento", com vencimento final para o dia **11/08/2011**. Ato 166 selo 2150998 Ato 127 Selo 2150999. O Oficial Substituto \_\_\_\_\_

**AV-04-M-3.581-DATA 25 DE NOVEMBRO DE 2010.**

Procedo a presente para ficar constando que por instrumento particular de 16 de novembro de 2010, que ficará arquivado nesta Serventia para os devidos fins de direito, o credor **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL ARAGUAIA LTDA**, deu quitação total, ao devedor **JOÃO JOSÉ CAMARGO**, da importância de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, ficando, assim, liberado os bens dados em garantia e cancelado a hipoteca constante do R-02-supra. O Oficial Substituto \_\_\_\_\_

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOÃO JOSÉ CAMARGO e sua esposa Sra. MARLY CARVALHO CAMARGO em 19/11/2008 às 15:17:45 sob o número WP1N259701048933886. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007873-40.2014.8.26.0100 e código 48168746.



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARÁ – COMARCA DE SÃO FÉLIX DO XINGU

CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO - Eduardo Rosa – Tabelião e Oficial

Av.: 22 de Março, 147 - Centro - São Félix do Xingu/PA – CEP 68.380-000 - Fone: (94)3435-2255 - 3435-2200

fls. 6327



## CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA

Fis. \_\_\_\_\_

Matrícula n.º

Data:

**AV-01-R-1945-DATA 03 DE NOVEMBRO DE 2011.**

Procedo a presente para ficar constando que, por instrumento particular de 18 de Agosto de 2010, o credor **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL ARAGUAIA LTDA**, deu quitação total ao devedor **JOÃO JOSÉ CAMARGO**, ficando, assim, liberado os bens dados em garantia e cancelado a hipoteca constante do **R-03-supra**.

O Oficial Substituto.

**R-06-M-3.581-DATA 26 DE JUNHO DE 2012.**

Por Escritura Pública lavrada aos 21 de junho de 2012, das Notas deste Cartório, no livro 013-E, folhas 122, os proprietários, **JOÃO JOSÉ CAMARGO**, agropecuarista, portador da cédula de identidade RG nº 4053314 SSP/GO emitida em 24/07/1973, e inscrito no CPF/MF sob o nº 158.811.051-68, e sua esposa **MARLY CARVALHO CAMARGO**, pecuarista, portadora da cédula de identidade RG nº 512776 SSP/MT emitida em 05/07/1984, e inscrita no CPF/MF sob o nº 351.020.631-20, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Av. Brasil, 984, Centro, Vila Rica/MT, transmitiram definitivamente por venda, a **LUIMAR MENDES ARAÚJO**, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens com a Sra. Odiman Correia do Prado Mendes, comerciante, portador da identidade RG número 1.185.168-SSP-Go e do CPF número 260.587.071-53, residente e domiciliado na Rua 68, 198, Setor Oeste Vila Rica-MT, o imóvel objeto da matrícula, pelo preço de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), sem condições.

Ato 166 selo 0191075 Ato 127 selo 0191076.

O Oficial Substituto.

**R-07-M-3.581-DATA 16 DE AGOSTO DE 2012.**

Por Cédula de Produto Rural Financeira (CPR) número 4411/2012, emitida em Vila Rica-MT, no dia 15 de Agosto de 2012, e registrada sob número **R-2.390**, no livro 3-K, às folhas 097, os proprietários, **LUIMAR MENDES ARAUJO** e sua esposa **ODIMAM CORREIA DO PRADO MENDES**, constituíram sobre o imóvel objeto da matrícula, **uma hipoteca cedular de primeiro (1º) grau**, e sem concorrência de terceiro, ao **BANCO ORIGINAL DO AGRONEGÓCIO S/A**, com sede social em São Paulo-SP, na Rua General Furtado do Nascimento, número 66, lote 01, inscrito no CNPJ sob número 09.516.419/0001-75, para garantia de um financiamento concedido no valor de **R\$ 250.720,82 (duzentos e cinqüenta mil setecentos e vinte reais e oitenta e dois centavos)**, e todos os demais encargos financeiros constante do título, pagável nos termos da Clausula "forma de pagamento", **com vencimento final para o dia 08 de Agosto de 2013**.

Ato 166 selo 383037 Ato 129 Selo 383038.

O Oficial Substituto.

**R-08-M-3.581-DATA 04 DE SETEMBRO DE 2012.**

Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária número 201205124, emitida na Cidade de Vila Rica –MT, em 30 de Agosto de 2012, e registrada sob número **3.581**, no livro 3-K, às folhas 115, de Registro Auxiliar, os proprietários, **LUIMAR MENDES ARAUJO** e sua esposa **ODIMAM CORREIA DO PRADO MENDES**, constituíram sobre o imóvel objeto da matrícula, uma hipoteca cedular de primeiro (1º) grau ao **BANCO BRADESCO S/A**, para garantia de um financiamento concedido no valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), te dos os demais encargos financeiros constante do título, pagável nos termos da clausula "forma de pagamento", com vencimento final para o dia 30 de Agosto de 2013.

Ato 166 selo 555498 Ato 127 selo 555499.

O Oficial Substituto.

CONTINUA AS FOLHAS 065 DO LIVRO 2-AB

Odorizzi



**LAUDO\_SÃO FELIX DO XINGU\_PA\_2025\_01\_10.pdf**

Documento número #2b12bd18-92e8-4cd1-ba07-7944e7ae806b

Hash do documento original (SHA256): b991dbc4b328ee3750cf04dbaec410bb370f5c99e09c16e72bf97eaf0ca619ac

**Assinaturas****Larissa Mattos**

Assinou em 15 jun 2025 às 15:54:55

REPRODUÇÃO PROIBIDA  
15/06/2025 15:54:55  
*Larissa Mattos*  
Larissa Mattos

**Mariana Candida Ferreira**

Assinou em 15 jun 2025 às 18:25:32

REPRODUÇÃO PROIBIDA  
15/06/2025 18:25:32  
*Mariana Candida Ferreira*  
Mariana Candida Ferreira

**Carlos Henrique David**

Assinou em 12 jun 2025 às 18:47:57

REPRODUÇÃO PROIBIDA  
12/06/2025 18:47:20  
*Carlos Henrique David*  
Carlos Henrique David

**Log**

- 11 jun 2025, 12:13:49 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 criou este documento número 2b12bd18-92e8-4cd1-ba07-7944e7ae806b. Data limite para assinatura do documento: 28 de julho de 2025 (14:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 11 jun 2025, 14:33:35 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: lmatos@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Larissa Mattos.
- 11 jun 2025, 14:33:35 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: kaike@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Carlos Henrique David.

- 11 jun 2025, 14:33:35 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: mmenon@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mariana Candida Ferreira.
- 12 jun 2025, 18:47:57 Carlos Henrique David assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail kaike@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 898b8b(...), vide anexo manuscript\_12 jun 2025, 18-47-16.png. IP: 200.212.81.50. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.590804 e longitude -46.687622. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1237.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 jun 2025, 15:54:55 Larissa Mattos assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail lmattos@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo faa02a(...), vide anexo manuscript\_15 jun 2025, 15-54-22.png. IP: 186.220.37.232. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56363338531182 e longitude -46.56499014015758. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1238.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 jun 2025, 18:25:32 Mariana Candida Ferreira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mmenon@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e305a8(...), vide anexo manuscript\_15 jun 2025, 18-20-21.png. IP: 177.81.72.76. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.4997549 e longitude -46.7507742. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1238.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 jun 2025, 18:25:32 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2b12bd18-92e8-4cd1-ba07-7944e7ae806b.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 2b12bd18-92e8-4cd1-ba07-7944e7ae806b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### Larissa Mattos

Assinou o documento em 15 jun 2025 às 15:54:55

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo faa02a(...)



Larissa Mattos  
manuscript\_15 jun 2025, 15-54-22.png

## Mariana Candida Ferreira

Assinou o documento em 15 jun 2025 às 18:25:32

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e305a8(...)



*Mariana Candida Ferreira*

Mariana Candida Ferreira  
manuscript\_15 jun 2025, 18-20-21.png

## Carlos Henrique David

Assinou o documento em 12 jun 2025 às 18:47:57

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 898b8b(...)



*Carlos Henrique David*

Carlos Henrique David  
manuscript\_12 jun 2025, 18-47-16.png