

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3.ª Vara Cível da Comarca de Sinop, Estado de Mato Grosso

Ref.: Processo 1000523-11.2016.8.11.0015

Manifestação de perito judicial sobre impugnação ao laudo pericial

Carlos Fernando Ferraciolli, perito judicial, assim se manifesta em face da impugnação do laudo pericial pelos executados.

Trata-se da terceira avaliação das propriedades rurais realizadas nestes autos.

Quando da segunda avaliação realizada pelo perito judicial Márcio Alexandre Prado Monteiro da Silva, superadas as discussões ali pertinentes, marcado o leilão judicial, os executados requereram a sua suspensão alegando a supervalorização das propriedades (pág. 921/926 dos autos).

De acordo com a impugnação ID 61115826, alegam que *“não foi observado corretamente a avaliação real de mercado, bem como não foi apresentado estudos da cadeia dominial das matrículas, estudo INTERMAT – Instituto de Terras de Mato Grosso para informar a localização exata dos imóveis, e IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis, SEMA – Secretaria do Estado de Meio Ambiente, com as informações sobre a situação dos imóveis se estão ou não regular e o passivo ambiental, conforme expressamente requerido no pedido da nova perícia, eis que fatos estes super valorização o imóvel, e um região que possui enorme problema ambiental e de regularização fundiária, e que sobre o imóvel não incide” (sic).*

“Sendo que tais informações são cruciais, pois estando devidamente regularizado a questão ambiental, esta super valoriza o imóvel e dominial do imóvel, faz com que o mesmo possua maior valorização que a aqui apresentada” (sic).



A. Os executados requerem que o “sr. perito apresente os quesitos não respondidos no laudo apresentado”.

Os executados não formularam nenhum quesito a ser respondido pelo perito judicial.

Eventuais questionamentos realizados em petição quando do seu pedido de nova avaliação, dirigida ao Juízo, não é quesito formulado ao perito judicial, não passando de argumento para fundamentar a sua tese de nova avaliação. Quesitos referentes à perícia de avaliação devem ser produzidos de forma direta e objetiva ao perito judicial. A colocação acima sugere negligência ou falha do perito judicial, o que definitivamente não ocorreu.

B. Os executados alegam que o valor dos imóveis “não pode partir do valor forçado, eis que este será o valor em eventual segunda praça”.

A menção de valor de liquidação forçada foi feita exatamente pelos executados, jamais mencionado no laudo pericial judicial.

C. Os executados alegam que “o valor de mercado dos imóveis é superior aos valores apresentados pelo Sr. Perito, o mesmo não buscou todas as informações necessárias para realizar o estudo, deixando de apresentar informações dos órgãos competentes, como INTERMAT, Ibama e Sema, que aumentam em muito o valor do imóvel”.

O laudo pericial não mencionou nenhum fato desvalorizante relacionado com a questão ambiental e/ou possessória dos três imóveis avaliados. Sendo assim, nada há a ‘aumentar o valor dos imóveis’ conforme mencionado pelos executados. Pelo contrário, em havendo, somente provocará desvalorização.

D. Os executados alegam que o laudo pericial judicial “descartou da sua avaliação o principal motivo do deferimento, para que fosse realizada nova avaliação nos imóveis, sendo a valoração do preço da soja na região”.



De acordo com o apresentado no laudo do perito judicial, nas Fichas Resumo de Pesquisa de Campo de Dados Amostrais Para Comparação de Dados de Mercado, empregou-se o valor médio para a saca de soja, moeda usualmente praticada para valorar o hectare de áreas agrícolas, nas datas de 24-05-2021 e 25-05-2020. Assim foi feito em face da flutuação dos preços dessa *commodity* ao longo do ano e em períodos maiores. O valor médio obtido foi de R\$ 130,88/saca de 60 quilogramas.

	Média	R\$ 130,88
Data:	24/05/21	R\$ 164,25
	25/05/20	R\$ 97,50

O valor de R\$ 164,25/saca de 60 quilogramas na data de 24-05-2021 é 25,5% maior do que o valor médio utilizado de R\$ 130,88/saca.

Considerando-se que o valor da saca de soja tem sido extremamente volátil, o valor de mercado do hectare também sofrerá flutuações ao longo do tempo, enquanto que o laudo pericial reproduz um valor momentâneo.

O laudo pericial deve fornecer as informações suficientes e necessárias para as partes em lide e ao Juízo. As partes podem fazer o bom uso do laudo naquilo que lhe for conveniente e o Juízo fazer a sua valoração, não tendo, por óbvio, que ficar restrito ao valor apresentado no laudo pericial.

Se o Juízo entender que o valor a ser aplicado deve ser o valor da saca de soja na data de referência da perícia de avaliação em 24-05-2021, e não o valor médio da saca de soja ao longo do período pretérito de um ano, empregado no laudo pericial, basta utilizar o valor acima mencionado de R\$ 164,25 por saca de soja ou, mais simplesmente, majorar os valores informados no laudo pericial em 25,5%, conforme acima demonstrado. Veja a atualização com base no preço da saca de soja de R\$ 164,25 em 24-05-2021, data da perícia:

Matrícula 4.668	R\$
Valor da avaliação	R\$ 4.736.768,57
Valor médio da saca de soja utilizado no laudo pericial	R\$ 130,88
Valor da saca de soja no dia da avaliação em 24-05-2021	R\$ 164,25
Percentual de acréscimo (%)	25,50%
Valor da avaliação considerando-se o preço da saca de soja em 24-05-2021	R\$ 5.944.485,31

e-mail: cferracioli@wsp.com - Fones: (66) 9 9986-0000
Rua das Seringueiras, n.º 2852 - Jardim Maringá - Sinop - MT - CEP 78.556-214



Matrícula 30.230		R\$
Valor da avaliação	R\$	1.180.303,44
Valor médio da saca de soja utilizado no laudo pericial	R\$	130,88
Valor da saca de soja no dia da avaliação em 24-05-2021	R\$	164,25
Percentual de acréscimo (%)		25,50%
Valor da avaliação considerando-se o preço da saca de soja em 24-05-2021	R\$	1.481.241,14

Matrícula 45.933		R\$
Valor da avaliação	R\$	6.269.729,30
Valor médio da saca de soja utilizado no laudo pericial	R\$	130,88
Valor da saca de soja no dia da avaliação em 24-05-2021	R\$	164,25
Percentual de acréscimo (%)		25,50%
Valor da avaliação considerando-se o preço da saca de soja em 24-05-2021	R\$	7.868.299,49

TOTAL GERAL	Valor Total Imóvel Matrícula 30230 (R\$)	Valor Total Imóvel Matrícula 4.668 (R\$)	Valor Total Imóvel Matrícula 45.933 (R\$)	Valor Total dos Três Imóveis (R\$)
		1.481.241,14	5.944.485,31	7.868.299,49
	R\$/ha	R\$/ha	R\$/ha	-
	12.403,74	43.378,62	33.947,10	-

E. Os executados alegam que o laudo pericial judicial não apresentou estudos da cadeia dominial das matrículas, estudo INTERMAT – Instituto de Terras de Mato Grosso para informar a localização exata dos imóveis.

De acordo com os autos, trata-se da terceira avaliação dos três imóveis rurais objetos dos exames de avaliação. Todas as três áreas estão perfeitamente identificadas geograficamente, conforme CCIR mencionados no laudo pericial.

Em momento algum questionou-se irregularidades na cadeia dominial dos mesmos. Se a parte eventualmente prejudicada, em tese a exequente, não apresentou óbice a tal situação, é incompreensível que justamente a parte executada venha a apresentá-la.



Existindo, em tese, problemas na cadeia dominial, tal situação apenas provocaria uma desvalorização nos imóveis, o que não é a vontade dos executados, conforme se depreende do teor da impugnação ao laudo pericial.

F. Os requeridos alegam que o perito judicial não analisou as informações sobre a situação dos imóveis, se estão ou não regular e o passivo ambiental, conforme expressamente requerido no pedido da nova perícia, eis que fatos estes que supervalorização o imóvel em uma região que possui enorme problema ambiental e de regularização fundiária, e que sobre o imóvel não incide.

Os executados não formularam nenhum quesito a ser respondido pelo perito judicial.

De acordo com o item 7.3.2.9 da ABNT NBR 14.653-3 – Imóveis Rurais, “Os ativos e passivos ambientais eventualmente existentes, caso façam parte do objeto da avaliação, podem ser valorados à parte, seguindo os critérios da ABNT NBR 14653-6 – Recursos Naturais e Ambientais, no que couber, e apresentados em separado do valor do bem. O avaliador deve declarar no laudo se a avaliação considera ou não a existência de ativos e passivos ambientais”

De acordo com os autos, trata-se da terceira avaliação dos três imóveis objetos dos exames de avaliação. Em momento algum questionou-se passivo ambiental dos mesmos. O laudo de avaliação considerou que os imóveis não possuem passivo ambiental. Esse fato inclusive é afirmado pelos executados quando anexaram o parecer técnico junto com a impugnação do laudo.

Se a parte prejudicada, em tese, a exequente não apresentou óbice a tal situação, é incompreensível que justamente a parte executada venha a apresentá-la. Existindo, em tese, passivo ambiental, tal situação apenas provocará uma desvalorização nos imóveis, o que não é a vontade dos executados conforme se depreende do teor da impugnação do laudo pericial.



Comentários finais do perito judicial.

A priori, o perito judicial faria a sua manifestação acerca dos mencionados 'LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA' apresentados pelos executados ao longo dos autos.

Contudo, deixa de fazê-la considerando-se que os executados mencionaram que apresentarão o seu "laudo complementar por seu assistente técnico", embora entendendo que a apresentação de laudo pelo assistente técnico (que não foi nomeado nos autos pelos executados) é matéria de direito, preclusa, alheia a este laudo pericial, a ser apreciada pelo Juízo.

O perito judicial repudia a alegação dos executados de que o laudo pericial seja 'meramente especulativo',

O laudo pericial judicial cumpre rigorosamente todas as recomendações da norma ABNT NBR 14.653-2 - Imóveis Rurais, sem que os executados, retóricas à parte, tenham apontado um único descumprimento daquela norma.

Todos os fundamentos adotados estão devidamente descritos e justificados no laudo de avaliação, onde também são apresentadas todas as informações, parâmetros, memoriais de cálculos etc.

Essas informações permitem uma análise detalhada do laudo pericial por qualquer outro técnico e/ou às partes, convencendo-se de sua regularidade ou apontando eventual discordância técnica, o que não ocorreu.

Em oposição aos diversos 'laudos periciais de avaliação mercadológica' anexados pelos executados, desprovidos de qualquer fundamento técnico exigido por aquela norma. Inclusive, um desses laudos já foi objeto de manifestação pelo perito Márcio Alexandre Prado Monteiro da Silva, conforme páginas 624/630, com o que este perito judicial concorda em sua totalidade.

Os erros crassos cometidos pelos diversos 'laudos periciais de avaliação mercadológica' anexados pelos executados, serão objeto de eventual manifestação pelo perito judicial, caso seja intimado pelo Juízo para tal.

e-mail: cferracioli@terra.com - Fones: (66) 9 9986-0000
Rua das Seringueiras, n.º 2852 - Jardim Maringá - Sinop - MT - CEP 78.556-214



Mas, a título de exemplo, veja o valor encontrado por um desses 'laudos periciais' anexados pelos executados (página 976 dos autos).

A soma das duas primeiras linhas da figura abaixo perfaz o total de **R\$ 7.108.251,00**, e não o valor equivocado de **R\$ 10.372.013,68**. Uma pequena diferença de **R\$ -3.623.762,68**.

g) – VALOR REAL DO IMÓVEL

ÁREA ABERTA A x Q = 61,83 x 106.200,00 =	R\$ 6.566.346,00
ÁREA BRUTA A x Q = 83,37 x 6.500,00 =	R\$ 541.905,00
VALOR ENCONTRADO.....	R\$ 10.732.013,68

Os mencionados "laudos periciais" apresentados pelos executados estão em completo desacordo com a norma. Veja outro erro crasso de cálculo, mostrado na tabela abaixo, extraída da página 1002 dos autos:

15 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO				
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS				
N	Xi	X	(Xi - X)	(Xi - X) ²
01	100.000,00	106.200,00	-6.200,00	12.400,00
02	105.500,00	106.200,00	-700,00	1.400,00
03	105.500,00	106.200,00	-700,00	1.400,00
04	110.000,00	106.200,00	3.800,00	7.600,00
05	110.000,00	106.200,00	3.800,00	7.600,00
<p>a) – Rol dos valores homogeneizados (em ordem crescente) Xi = 100.000,00, 105.500,00, 105.500,00, 110.000,00 e 110.000,00 N = 05</p> <p>b) – Cálculo da Média aritmética: x = 531.000,00 / 5 = 106.200,00</p>				
				(Xi - X) ²
				38.440.000
				490.000
				490.000
				14.440.000
				14.440.000

Na coluna em destaque em vermelho, o cabeçalho do 'LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA' dos executados apresenta os dados elevados ao quadrado, quando na realidade ele apenas multiplicou o valor por 2: $6.200 \times 2 = 12.400$, além da eliminação do sinal negativo. O correto é 6.200 elevados ao quadrado, o que equivale a **38.440.000**. O mesmo ocorreu com as demais linhas de cálculo



Continuando os seus equívocos matemáticos, o laudo dos executados apresentou o valor do desvio padrão, do coeficiente de variação e do intervalo de confiança, todos com graves erros de cálculos. O que será devidamente demonstrado em eventual futura intimação para tal.

O laudo pericial judicial utilizou a classificação de capacidade de uso do solo conforme as prescrições do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – Escritório Técnico de Agricultura – Brasil/Estados Unidos – III Aproximação – Marques, Q. A. et al – 1971.

O laudo pericial judicial de avaliação foi elaborado conforme a Norma Técnica ABNT 14653-3:2019, utilizando o método de tratamento por fatores, homogeneizando os fatores e realizando o saneamento das amostras. Todos os métodos, procedimentos, cálculos, elementos comparativos etc. estão devidamente descritos no laudo de avaliação.

Os executados não indicaram assistente técnico, não formularam quesitos específicos ao perito judicial quando da determinação do Juízo para a instalação dos exames periciais, não se fizeram presentes quando dos exames in loco sequer através de um representante legal, fizeram impugnação de forma genérica e pretendem apresentar um laudo pericial assistencial, como já fizeram em épocas pretéritas, fora do prazo legal e de forma não prevista no Código de Processo Civil.

Encerra-se a presente manifestação pelo perito judicial em oito páginas.

Sinop-MT, 2 de março de 2022.

**CARLOS FERNANDO
FERRACIOLLI:27703827991**
Assinado de forma digital por CARLOS
FERNANDO FERRACIOLLI:27703827991
Dados: 2022.03.03 12:08:57 -04'00'

CARLOS FERNANDO FERRACIOLLI

PERITO FORENSE / PERICURISTA / PERITO CRIMINAL OFICIAL
ENG.º CIVIL / DEL. DIREITO / ESP. ENG.º SOC. TRABALHO /
ESP. ACIDENTE DE TRÂNSITO / ESP. ORNTOLOGIA / ESP.
DESTÃO PÚBLICA, ESPECIALIZADO EM PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE
ENGENHARIA



Manifestação de perito judicial ao pedido de esclarecimentos do laudo pericial pela parte exequente.



Este documento foi gerado pelo usuário 434.***.***-71 em 31/07/2024 16:52:08

Número do documento: 2203051043297170000076404522

<https://pje.tjrn.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?i=2203051043297170000076404522>

Assinado eletronicamente por: CARLOS FERNANDO FERRACIOLLI - 05/03/2022 10:43:31

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3.ª Vara Cível da Comarca de Sinop, Estado de Mato Grosso

Ref.: Processo 1000523-11.2016.8.11.0015
Manifestação de perito judicial sobre impugnação ao laudo pericial

Carlos Fernando Ferraciolli, perito judicial, cumprindo determinação desse Juízo, em face do pedido de esclarecimentos do laudo pericial pelo exequente, em relação às matrículas 4.668 e 45.933, "se houve equívoco quanto ao valor total da terra nua ou ao valor em reais por hectare, devendo os valores serem devidamente retificados no laudo", assim se manifesta.

Em relação ao item 7.1 AVALIAÇÃO MATRÍCULA 30.230

Não há nenhuma retificação a ser feita.

Mantém-se o valor por hectare e o valor total da terra nua.

VALOR DA TERRA NUA - MATRÍCULA 30.230	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
R\$ 9.883,72	119,419
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 1.180.303,44	
Um milhão, cento e oitenta mil, trezentos e três reais e quarenta e quatro centavos	



Em relação ao item 7.2 AVALIAÇÃO MATRÍCULA 4.668

O valor a ser retificado é o valor por hectare. O valor correto é R\$ 33.577,67/hectare.

O valor total da terra nua permanece em R\$ 4.736.768,57.

INTERVALO DE CONFIANÇA, CAMPO DE ARBITRIO E GRAU DE PRECISÃO			
Resumo dos critérios de saneamento			
CRITÉRIO	n _{saneado}	Média _{saneada}	s _{saneado}
Média	9	R\$ 34.565,56	R\$ 7.782,48
Desvio-padrão	8	R\$ 33.577,67	R\$ 7.319,62
Chauvenet	12	R\$ 32.794,62	R\$ 11.765,84
Arley	12	R\$ 32.794,62	R\$ 11.765,84
Melhor Critério de Saneamento (maior grau de precisão):			Desvio padrão
INTERVALO DE CONFIANÇA			GP
IC inferior	R\$	30.881,85	22%
IC superior	R\$	38.249,27	III
CAMPO DE ARBITRIO			
Limite inferior	R\$	4.026.253,28	
Limite superior	R\$	5.447.283,85	
VTN avaliando	R\$	4.736.768,57	

VALOR DA TERRA NUA - MATRÍCULA 4.668	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
R\$ 33.577,67	141,069
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 4.736.768,57	
Quatro milhões, setecentos e trinta e seis mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e sete centavos	



Em relação ao item 7.3 AVALIAÇÃO MATRÍCULA 45.933

O valor do hectare está correto, permanece em R\$ 26.832,46. O valor a ser retificado é o valor total da terra nua. O valor total da terra nua correto é R\$ 6.219.150,82.

INTERVALO DE CONFIANÇA, CAMPO DE ARBITRIO E GRAU DE PRECISÃO			
Resumo dos critérios de saneamento			
CRITÉRIO	n _{saneado}	Média _{saneada}	S _{saneado}
Média	6	R\$ 26.832,46	R\$ 1.987,50
Desvio-padrão	7	R\$ 25.541,99	R\$ 3.866,39
Chauvenet	6	R\$ 26.832,46	R\$ 1.987,50
Arley	6	R\$ 26.832,46	R\$ 1.987,50
Melhor Critério de Saneamento (maior grau de precisão):			Média
INTERVALO DE CONFIANÇA			GP
IC _{inferior}	R\$ 25.631,60		9%
IC _{superior}	R\$ 28.033,33		III
CAMPO DE ARBITRIO			
Limite _{inferior}	R\$ 5.286.278,20		
Limite _{superior}	R\$ 7.152.023,44		
VTN _{avaliando}	R\$ 6.219.150,82		

VALOR DA TERRA NUA - MATRÍCULA 45.933	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
R\$ 26.832,46	231,7771
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 6.219.150,82	
Seis milhões, duzentos e dezanove mil, cento e cinquenta reais e oitenta e dois centavos.	

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (NÃO AVERBADAS) (Matr.45.933)
R\$ 351.368,52
Trezentos e cinquenta e um mil, trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos

Valor total do imóvel da matrícula 45.933: valor da terra nua e valor das benfeitorias não reprodutivas.

VALOR DA TERRA NUA + BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS Matrícula 45.933
R\$ 6.570.519,34
Seis milhões, quinhentos e setenta mil, quinhentos e dezanove reais e trinta e quatro centavos.

e-mail: cferracioli@wswaf.com - Fones: (66) 9 9986-0000
Rua das Seringueiras, n.º 2852 - Jardim Maringá - Sinop - MT - CEP 78.556-214



RESUMO DOS VALORES TOTAIS DAS TRÊS PROPRIEDADES RURAIS

	Valor Total Imóvel Matrícula 30230 (R\$)	Valor Total Imóvel Matrícula 4.668 (R\$)	Valor Total Imóvel Matrícula 45.933 (R\$)	Valor Total dos Três Imóveis (R\$)
TOTAL GERAL	1.180.303,44	4.736.768,57	6.570.519,34	12.487.591,35
	R\$/ha	R\$/ha	R\$/ha	R\$/ha
	9.883,72	33.577,67	28.348,90	-

Valor total dos três imóveis: R\$ 12.487.591,35 (Doze milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil, quinhentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos).

Além desta manifestação, será anexado o laudo pericial retificado com as correções acima mencionadas para a melhor compreensão do todo.

Encerra-se a presente manifestação pelo perito judicial em quatro páginas.

Sinop-MT, 04 de março de 2022.

CARLOS FERNANDO FERRACIOLLI

PERITO FORENSE / PERICISTA / PERITO CRIMINAL ORDAL
ESP. CIVIL / BEL. DIREITO / ESP. ENL. RES. TRABALHO /
ESP. ACIDENTE DE TRÂNSITO / ESP. GENHOLOGIA / ESP.
GESTÃO PÚBLICA, ESPECIALIZADO EM PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE
ENGENHARIA



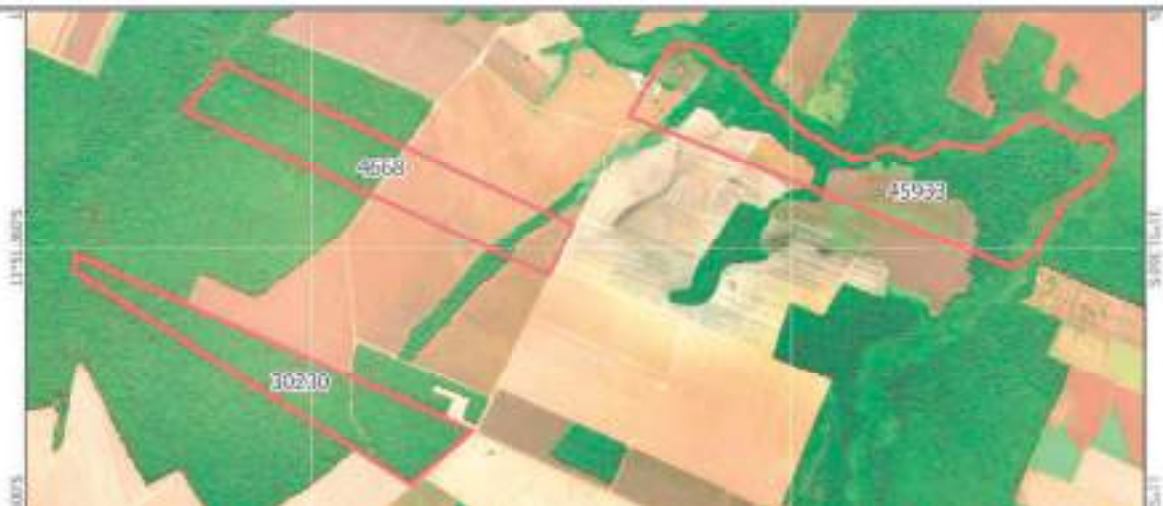
RESUMO DA AVALIAÇÃO

Contratante	Juízo da 3.a Vara Cível da Comarca de Sinop-MT	Data-base	Maio de 2021
Eng. Avaliador	Carlos Fernando Ferraciolli	ART	1220210083804
Eng. coparticipante	Jonas Frâncio	ART	1220210105348

RESUMO DOS IMÓVEIS

Propriedades	Sem denominação	Bioma	Floresta Amazônica
Município	Sinop	RL (%)	50%/20%
Estado	MT	Uso Solo Região	Agrícola/Pastagem/Mata
Matricula(s)	30.230/45.933/4.668	Uso Solo Imóvel	Agricultura/Mata
Área (ha)	492,2686	Aproveitamento	Variável

Aspectos Relevantes	<p>Propriedades situada na região da Amazônia Legal, tradicional e importante polo produtor de soja, milho e algodão, com terras de baixa a média fertilidade, relevo plano, com uma altitude acima de 300 metros, utilizadas para produção soja e de milho. As áreas estão certificadas no INCRA ou retificada no CRI e inscritas no CAR.</p> <p>Conforme mapa anexo, os três imóveis estão localizados muito próximos um do outro, mas não são lindeiros; a sua exploração ocorre com outras áreas lindeiras, todas em continuidade.</p>
Roteiro de Acesso	<p>Partindo de Sinop, através da rodovia estadual MT 130 (Rodovia João Adão Scheeren), em direção e sentido ao município de Santa Carmem, percorre-se a distância aproximada de 22,5 km por rodovia pavimentada, até o entroncamento com a estrada municipal Rosália. Deleta-se à esquerda e percorre-se a distância de 3,5 km, alcançando a primeira propriedade, até o máximo de 6,5 km, alcançando-se a terceira propriedade, passando-se pela segunda propriedade.</p>
Localização do imóvel	As três glebas estão localizadas nas margens esquerda e direita da estrada Rosália.



RESUMO DO TRABALHO

Localizados	Sim	Direito Mineral	-
Vistoriados	Sim	Un. Conservação	-
Confirmado	Sim, restituição da matrícula ou certificação e CAR	Terra Indígena	-
Delimitado	Sim, 'ad mensurum'	Assentamento	-
Sobreposição outro imóvel	Não	Quilombola	-
Posseiro / Invasão	Não	Grau Fundamentação	II
Passivo Ambiental	Não	Grau Precisão	III

AVALIAÇÃO DAS TRÊS PROPRIEDADES

Matrícula 30.230

Item	Área (ha)	Valor Total Imóvel (R\$)	Valor Mercado Terra Nua (R\$)
Terra nua	119,4187	1.180.303,44	1.180.303,44
<i>Benfeitoria reprodutivas</i>			
Agricultura	0,0000	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Silvicultura	0,0000	0,00	0,00
<i>Benf. não reprodutivas</i>			
Averbadas	0,0000	0,00	0,00
Não averbadas	0,0000	0,00	0,00
<i>Equipamentos</i>			
Equipamentos		0,00	0,00
<i>Passivos</i>			
Agricultura	0,0000	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Silvicultura	0,0000	0,00	0,00
APP	0,0000	0,00	0,00
Reserva Legal	0,0000	0,00	0,00
Avaliação da Matrícula 30.230		1.180.303,44	1.180.303,44

Matrícula 4.668

Item	Área (ha)	Valor Total Imóvel (R\$)	Valor Mercado Terra Nua (R\$)
------	-----------	--------------------------	-------------------------------



Terra nua	141,0668	R\$ 4.736.768,57	R\$ 4.736.768,57
<i>Benefitória reprodutivas</i>			
Agricultura	0,0000	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Silvicultura	0,0000	0,00	0,00
<i>Benf. não reprodutivas</i>			
Averbadas	0,0000	0,00	0,00
Não averbadas	0,0000	0,00	0,00
<i>Equipamentos</i>			
Equipamentos		0,00	0,00
<i>Passivos</i>			
Agricultura	0,0000	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Silvicultura	0,0000	0,00	0,00
APP	0,0000	0,00	0,00
Reserva Legal	0,0000	0,00	0,00
Avaliação da Matrícula 4.668		R\$ 4.736.768,57	R\$ 4.736.768,57



Matrícula 45.933			
Item	Área (ha)	Valor Total Imóvel (R\$)	Valor Mercado Terra Nua (R\$)
Terra nua	231.7771	R\$ 6.219.150,82	R\$ 6.219.150,82
<i>Benfeitoria reprodutivas</i>			
Agricultura	0,0000	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Silvicultura	0,0000	0,00	0,00
<i>Benf. não reprodutivas</i>			
Averbadas	-	0,00	0,00
Não averbadas	-	R\$ 351.368,52	R\$ 351.368,52
<i>Equipamentos</i>			
Equipamentos		0,00	0,00
<i>Passivos</i>			
Agricultura	0,0000	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Silvicultura	0,0000	0,00	0,00
APP	0,0000	0,00	0,00
Reserva Legal	0,0000	0,00	0,00
Avaliação da Matrícula 45.933		R\$ 6.570.519,34	R\$ 6.570.519,34

	Valor Total Imóvel Matrícula 30230 (R\$)	Valor Total Imóvel Matrícula 4.668 (R\$)	Valor Total Imóvel Matrícula 45.933 (R\$)	Valor Total dos Três Imóveis (R\$)
TOTAL GERAL DAS TRÊS PROPRIEDADES	1.180.303,44	4.736.768,57	6.570.519,34	12.487.591,35
	R\$/ha	R\$/ha	R\$/ha	R\$/ha
	9.883,72	33.577,67	28.348,90	-

Valor total dos três imóveis: R\$ 12.487.591,35 (Doze milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil, quinhentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos).



ÍNDICE GERAL

1	OBJETIVO	6
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	7
2.1	REQUERENTE	7
2.2	RESPONSÁVEL TÉCNICO	7
2.3	CONDIÇÕES GERAIS	7
3	VISTORIA	9
4	IMÓVEIS AVALIANDOS	11
4.1	REGIÃO E ACESSO	13
4.2	USO DO SOLO	15
4.3	SITUAÇÃO AMBIENTAL	22
4.4	RECURSOS HÍDRICOS	31
4.5	CLIMA	32
4.6	RELEVO	34
4.7	SOLO	37
4.8	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO	42
4.9	INTERFERÊNCIAS EXTERNAS	45
5	AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE	47
5.1	VALOR DA TERRA NUA	48
5.1.1	FATOR ELASTICIDADE	49
5.1.2	FATOR NOTA AGRONÔMICA	50
5.1.3	FATOR ÁREA	51
5.2	BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	54
5.3	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	55
5.4	EQUIPAMENTOS	59
5.5	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	59
6	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	59
7	AVALIAÇÃO POR MATRÍCULA	60
7.1	MATRÍCULA 30.230	62
7.2	MATRÍCULA 4.668	70
7.2	MATRÍCULA 4.5.933	77
8	TERMO DE ENCERRAMENTO	87
9	RESPOSTAS AOS QUESITOS	88
10	ANEXOS	97



1 OBJETIVO

Elaboração de laudo de avaliação dos imóveis rurais abaixo discriminados:

- Propriedades: Sem denominações
- Matrícula(s): 30.230/45.933/4.668
- Município: Sinop
- Comarca: Sinop
- Estado: Mato Grosso

Foram empregados todos os esforços para se obter Grau de Fundamentação III e de Grau de Precisão III (ambos os máximos previstos em norma).

A finalidade exclusiva desta avaliação é a determinação do valor de mercado dessas propriedades para fins de execução judicial.

A data-base para o presente laudo de avaliação é maio de 2021.



2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 REQUERENTE

- Denominação: Juízo da 3.a Vara Cível da Comarca de Sinop-MT.

2.2 PERITO JUDICIAL/RESPONSÁVEL TÉCNICO

- Resp. Técnico: Carlos Fernando Ferraciolli
- Engenheiro Civil
- CREA 120407147-0
- ART 1220210083804 (Anexo).
- Coparticipante c/o perito judicial: Jonas Frâncio
- Engenheiro Florestal
- CREA 120978131-0
- ART 1220210105348 (Anexo).

2.3 CONDIÇÕES GERAIS

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

A(s) área(s) informada(s) da(s) matrícula(s)/propriedade(s) foi(ram) obtida(s) por meio de observação à(s) documentação(ões) que foi(ram) apresentadas nos autos, não sendo objeto deste trabalho qualquer medição em campo para validação da(s) informação(ões) obtida(s).

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação forçada do imóvel como um todo, que é o que o exequente persegue.



Utilizou-se para os cálculos do valor da terra nua (VTN) a pesquisa de valores de terra realizada junto à corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados durante a execução dos trabalhos, ou outra informação válida para a persecução deste trabalho.

Não foi considerada a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados, nem efetuada análise jurídica da documentação do imóvel, considerando-se que esta é terceira avaliação desses imóveis. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecida(s) pelos interessados ou terceiros. Esta avaliação é independente e livre de qualquer(isquer) vantagem(ns) ou envolvimento da(s) pessoa(s) que realizou(aram) o(s) serviço(s).

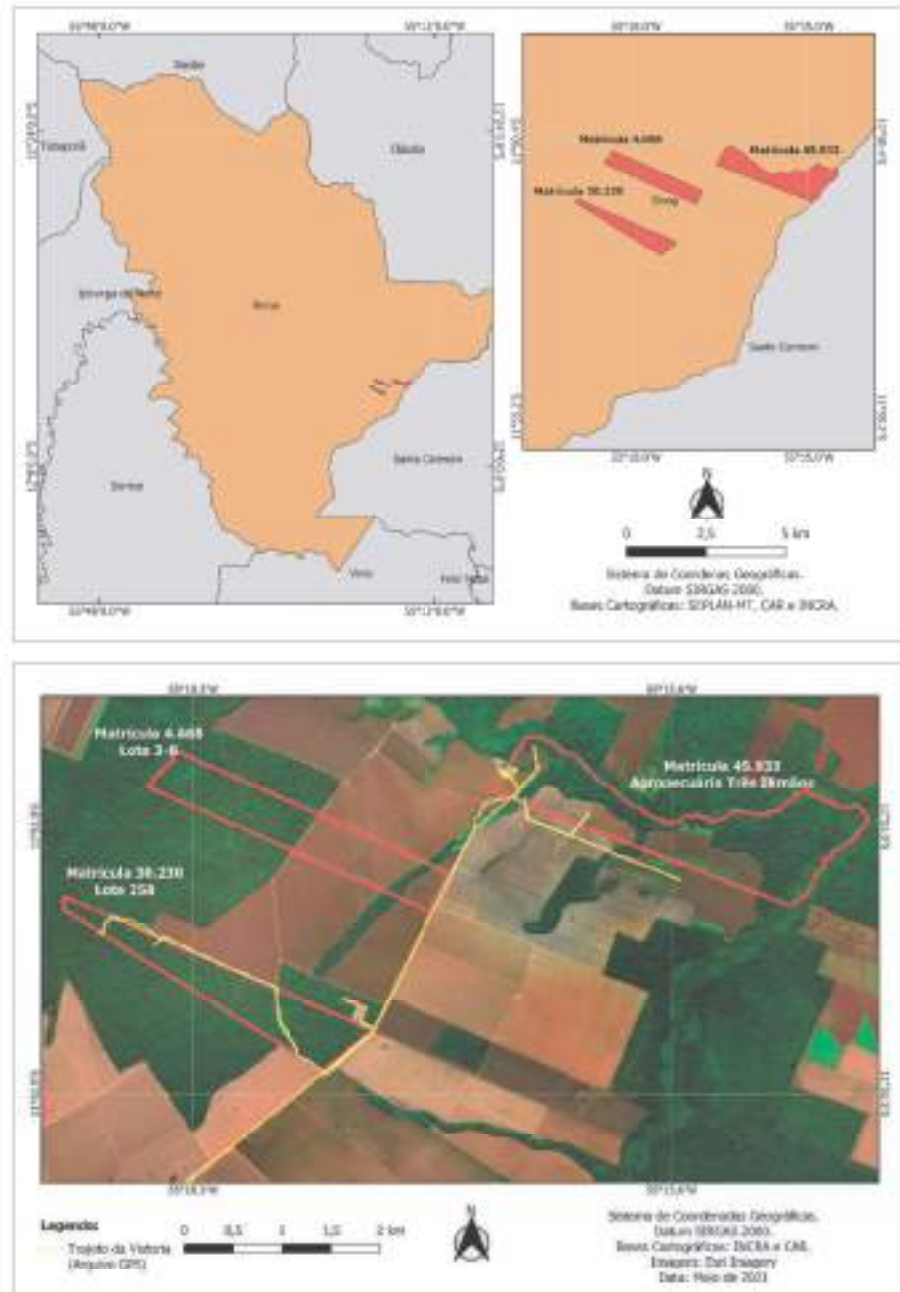
Este laudo e os valores identificados foram elaborados exclusivamente para a finalidade requerida pelo Juízo da 3.ª Vara Cível da Comarca de Sinop.



3 VISTORIA

Os imóveis avaliados foram vistoriados no dia 24 de maio de 2021, com acompanhamento do perito assistente técnico do exequente.

Mapa 01: Mapa de localização das propriedades



Fonte: Ferracioli Instituto de Perícias Forenses.



Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação dos solos segundo o Sistema de Classe de Capacidade de Uso, base do processo de avaliação da terra nua. Durante a vistoria aproveitou-se para estudar o entorno imediato da propriedade de forma a caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na mesma região geoeconômica.



4 DOS IMÓVEIS AVALIANDOS: MATRÍCULAS 30.230/45.933/4.668

Denominação: Sem denominação - 30.230/45.933/4.668

Município: Sinop/MT

Coordenadas Sede/Referência:

Matrículas	30.230	45.933	4.668
Latitude	11° 52' 22.426"	11° 50' 41.975"	11° 52' 8.339"
Longitude	55° 17' 33.995"	55° 16' 30.525"	55° 17' 17.292"
Fuso	215	215	215

Situação jurídica do imóvel

Imóvel	Tipo Medição	Matrículas	Área (ha)		
			Matricula	Área Medida	Utilizada
-	"Ad Mensuram"	30.230	121,0000	119,4187	119,4187
-	"Ad Mensuram"	4.668	145,2000	141,0688	141,0688
-	Retificada	45.933	231,7811	231,7811	231,7811
TOTAL			-	-	-

As três propriedades são identificadas por três matrículas individuais, com áreas descontinuas, sendo avaliadas individualmente.

A(s) matrícula(s) possui(em) uma descrição "Ad Mensuram".

De acordo com a tabela acima, a matrícula número 30.320 apresenta a área de 121,0000 hectares; contudo, conforme o seu CAR número MT-5107909-SCBAB6AFD82242BC986923BB39268C24, a área apresentada é de 119,4187 hectares.

De acordo com a tabela acima, a matrícula número 4.668 apresenta a área de 145,2000 hectares; contudo, conforme o seu CAR número 5107909-05626C7B838544719DB580C62F88D3F2 a área apresentada é de 141,0688 hectares.

De acordo com a tabela acima, a matrícula número 45.933 apresenta a área de 231,7811 hectares, conforme a retificação/certificação no INCRA número 131201000061-34.



Veja-se a planta e a respectiva sobreposição de cada uma das três matrículas 30.230/45.933/4.668 na imagem do Google Earth.



Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses



4.1 REGIÃO E ACESSO

Os imóveis estão localizados no município de Sinop, estado de Mato Grosso. A região onde estão inseridas as propriedades é composta de terras de baixa a média fertilidade, com relevo plano a levemente/medianamente ondulado, que apresentam características favoráveis a mecanização agrícola. As glebas estão próximas da rodovia estadual MT 140, conforme mapas já apresentados. A classificação do acesso à propriedade se encontra resumida na tabela abaixo.

Classificação da situação do imóvel.

Situação:			
Tipo de acesso:	Rodovia pavimentada, c/pequeno trecho de estrada de terra muito boa		
Importância da distância:	Não significativa	Praticabilidade acesso:	Permanente
Classificação:			Ótima /Muito boa

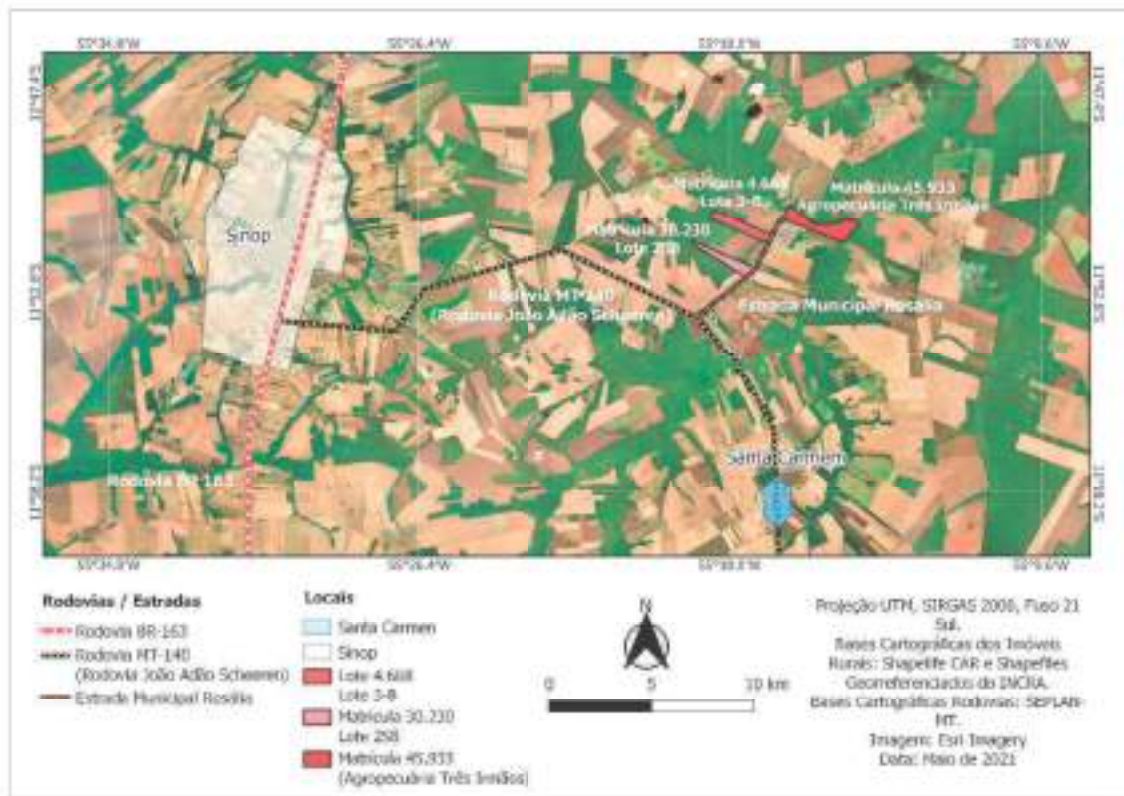
O roteiro de acesso para os imóveis pode ser assim resumido: Partindo de Sinop, a partir do entroncamento da rodovia federal BR-163 com a rodovia estadual MT 140, ambas pavimentadas, segue-se sentido oeste por esta última, percorrendo a distância aproximada de 22 km; neste ponto há o entroncamento com a estrada municipal denominada estrada Rosalia, de ótima qualidade, seguindo rumo nordeste a distância aproximada de 3,5 km até chegar ao imóvel da matrícula 30.230; segue-se a distância aproximada de 2,0 km até chegar ao imóvel da matrícula; e segue a distância aproximada de 1,0 km até chegar ao imóvel da matrícula 45.933.





Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses

Mapa: Acesso às propriedades avaliadas

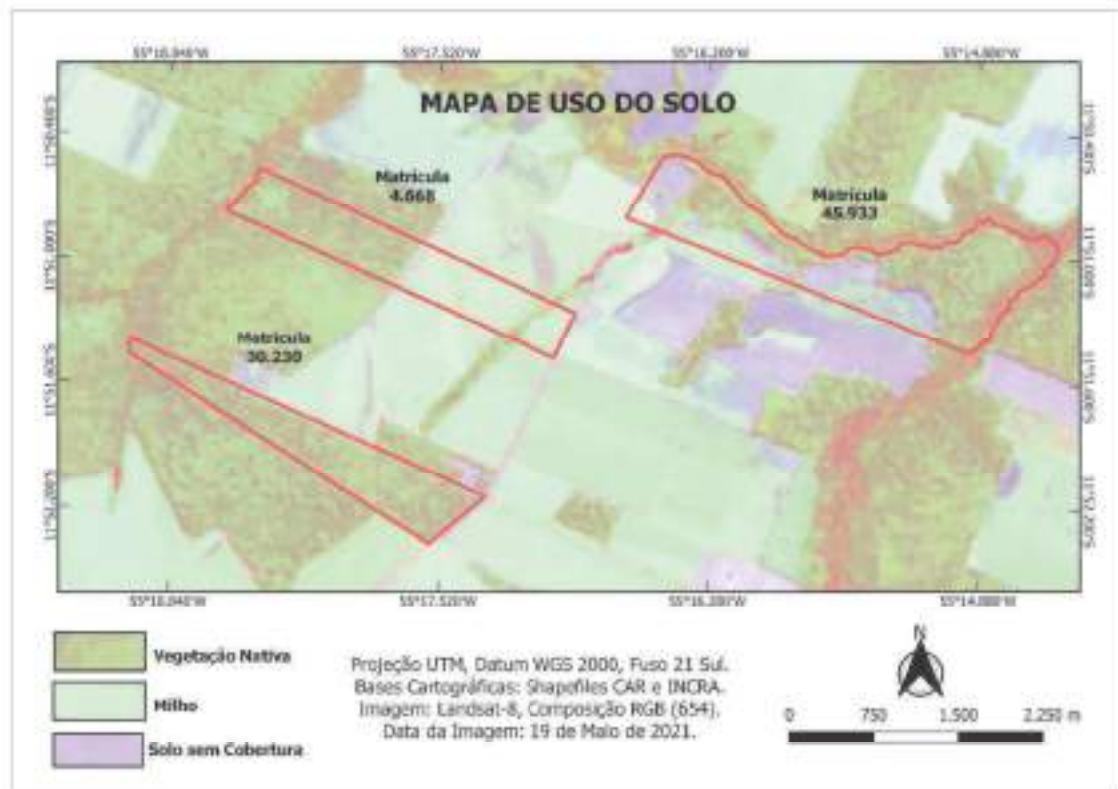


4.2 USO DO SOLO

A imagem a seguir foi obtida através da composição das bandas RGB do satélite Landsat-8 de 19 de maio de 2021.

As áreas em verde escuro, denotam a presença em vegetação nativa. As áreas em verde claro, denotam a exploração comercial através da cultura do milho e as áreas em rosa, denotam área sem cobertura do solo, ou seja, o solo encontra-se exposto.

Mapa: Uso do Solo nas Propriedades Avaliadas



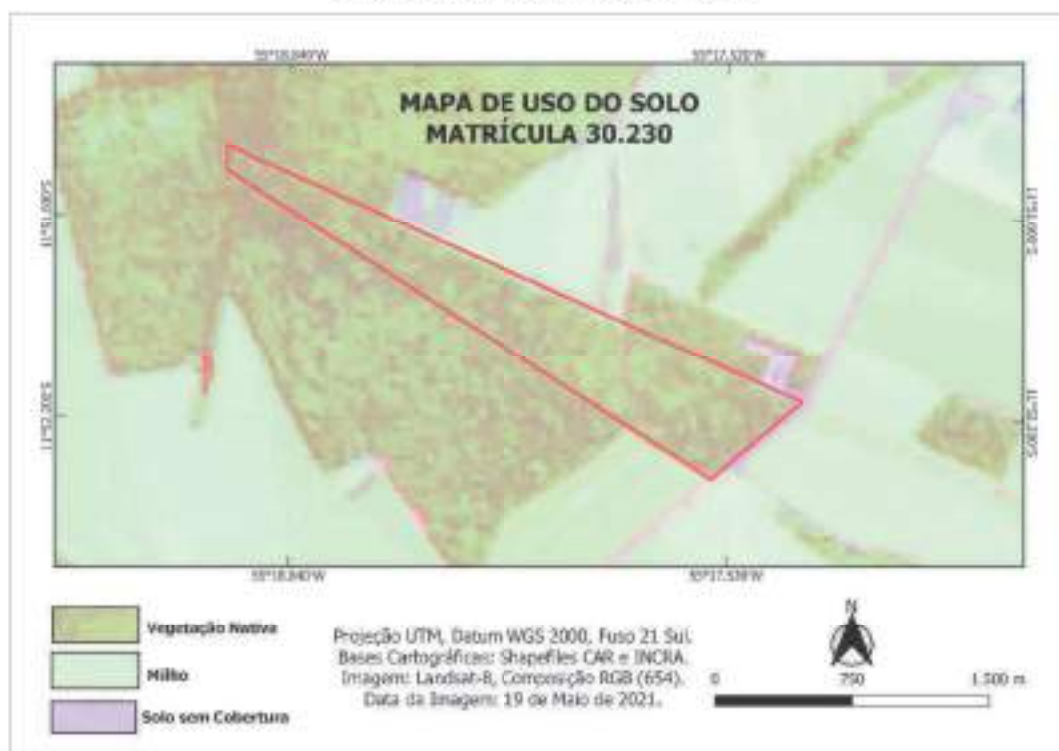
Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.



4.2.1 USO DO SOLO DA PROPRIEDADE MATRÍCULA 30.230

O imóvel da matrícula 30.230 não é objeto de qualquer tipo de exploração. Encontra-se com a sua área totalmente coberta com vegetação nativa, embora tenha sido explorada comercialmente no passado.

Planta de uso da solo matrícula 30.230



Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

Quadro uso do solo matrícula 30.230

USO DA TERRA	ÁREA (ha)				
	Sem restrição	APP	Reserva Legal	Total (ha)	Total (%)
Agricultura	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Pastagem	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Silvicultura	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Lago / Açude	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Benfeitoria	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Sem Uso	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Vegetação Nativa	119,4187	0,0000	0,0000	119,4187	100,00%
Total (ha)	119,4187	0,0000	0,0000	119,4187	100,00%
Total (%)	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	-



Vistas da área.



Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses



4.2.2 USO DO SOLO DA PROPRIEDADE MATRÍCULA 4.668

O imóvel da matrícula 4.668 é objeto de exploração agrícola. Considerando-se o período em que ocorreu a avaliação, no mês de maio/2021, a cultura existente era a de milho, considerada a segunda safra/safrinha, o que ocorre após o cultivo do soja. Em regra.

Mapa: Uso do Solo da Propriedade Matrícula 4.668



Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

Quadro uso do solo Matrícula 4.668

USO DA TERRA	ÁREA (ha)			Total (ha)	Total (%)
	Sem restrição	APP	Reserva Legal		
Agricultura	62,0432	0,0000	0,0000	62,0432	43,9808 %
Pastagem	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Silvicultura	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Lago / Açude	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Benfeitoria	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Sem Uso	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Vegetação Nativa	79,0256	0,0000	0,0000	79,0256	56,0192 %
Total (ha)	141,0688	0,0000	0,0000	141,0688	100,00%
Total (%)	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	-



Vistas da área



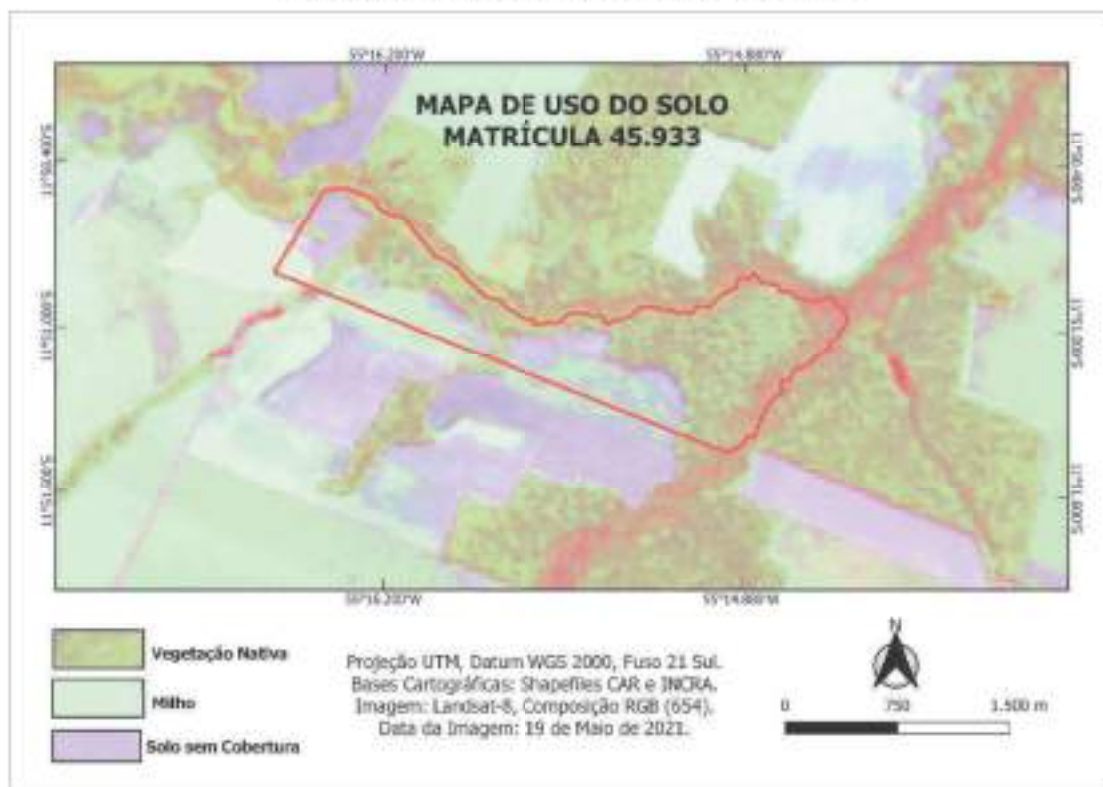
Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses.



4.2.3 4.3.3 USO DO SOLO DA PROPRIEDADE MATRÍCULA 45.933

O imóvel da matrícula 45.933 é objeto de exploração agrícola. Considerando-se o período em que ocorreu a avaliação, no mês de maio/2021, a cultura existente era a de milho, considerada a segunda safra/safrinha, o que ocorre após o cultivo do soja. Em regra.

Mapa: Uso do Solo da Propriedade Matrícula 45.933



Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

Quadro uso do solo Matrícula 45.933

USO DA TERRA	ÁREA (ha)				Total (%)
	Sem restrição	APP	Reserva Legal	Total (ha)	
Agricultura	84,1419	0,0000	0,0000	84,1419	36,3023 %
Pastagem	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Silvicultura	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Lago / Açude	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Benfeitoria	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Sem Uso	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Vegetação Nativa	147,7811	0,0000	0,0000	147,7811	63,6977 %
Total (ha)	231,7811	0,0000	0,0000	231,7811	100,00%
Total (%)	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	-



Imagens: Vistas da Área da Propriedade Matrícula 45.933



Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.



4.3 SITUAÇÃO AMBIENTAL

4.3.1 SITUAÇÃO AMBIENTAL MATRÍCULA 30.230

Em consulta ao SICAR constatou-se que o imóvel/matricula 30.230 está inscrito no CAR, sob o nº MT-5107909-5CBAB6AFD82242BC986923BB39268C24 (Anexo).

Mapa: Representação do CAR - Matrícula 30.230



Fonte: Dados do SICAR.

Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

Na consulta identificou-se que o CAR está aguardando análise.

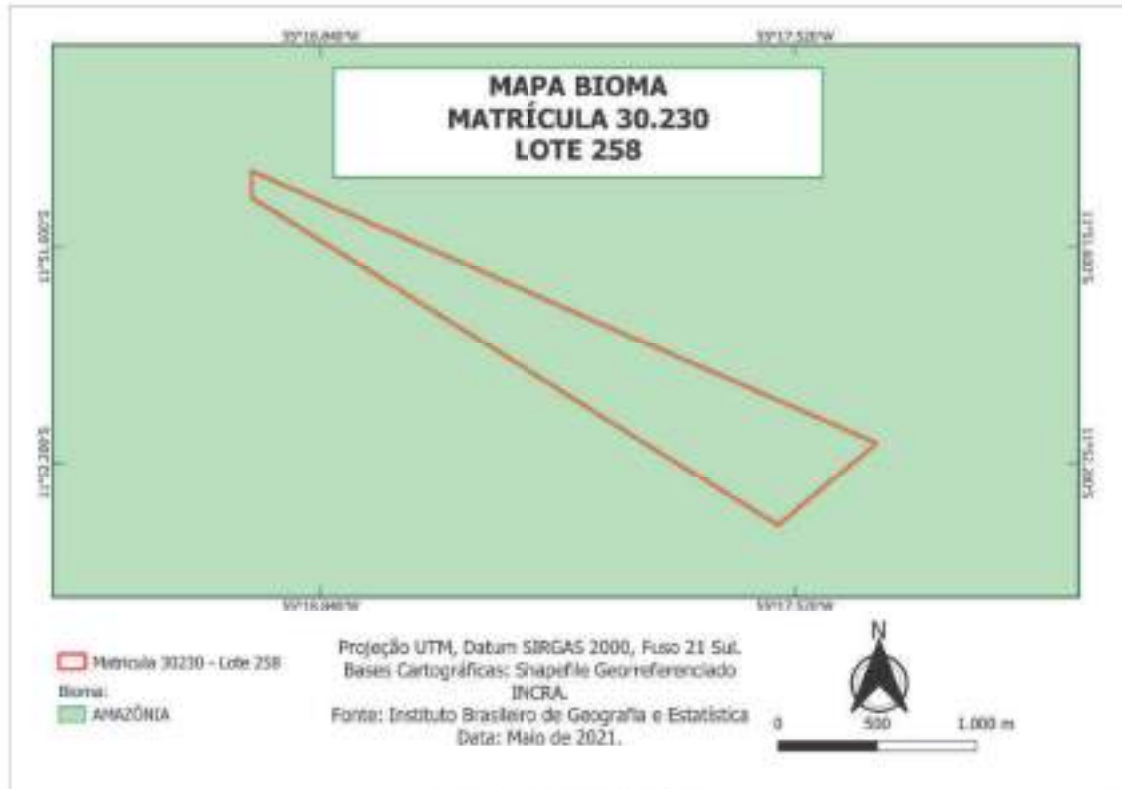
Resumo:

Bioma	Floresta Amazônica
Região Especial	Nenhuma
Módulo fiscal	90 hectares
Módulos Fiscais	1,33
Classificação da Propriedade	Pequena



O mapa a seguir, ilustra o bioma na região da propriedade avalianda, segundo a classificação oficial do IBGE.

Mapa: Bioma – Matrícula 30.230



Fonte: Dados do IBGE.

Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

A propriedade não possui averbada a margem da(s) matrícula(s) a área de reserva legal obrigatória e possui CAR aguardando análise. Importante destacar que a área de reserva legal se situa alocada dentro do próprio imóvel.

Quadro: Resumo da Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor junto ao CAR.

Amazônia Legal	Bioma	Matrícula	Averbação Reserva Legal				
			Matrícula	Compensação		Total	
			Área (ha)	Área (ha)	Matrícula	Área (ha)	%
Sim	Floresta Amazônica	30.230	119,4188	0,0000	-	-	- %



Quadro: Resumo da Reserva Legal

Matrícula	Exigência de Reserva Legal		Reserva Legal declarada pelo proprietário junto ao CAR		
			Área		Data Reserva Legal
	%	Área (ha)	ha	%	
30.230	80%	95,9350	115,7284	96,91 %	22-10-2014

Quadro: Resumo da situação da área de reserva legal por matrícula e da propriedade

Matrícula	Vegetação Nativa - Existente de Fato		Situação
	ha	%	
30.230	115,7284	96,91 %	Ativo

Importante ressaltar que na(s) matrícula(s) há vegetação nativa suficiente para atender a legislação, portanto não há passivo ambiental.

Nota: De acordo com as informações oficiais acima, extraídas de escrituras públicas e de declarações dos proprietários junto aos órgãos oficiais, as propriedades não possuem área(s) de preservação permanente (APP) sendo utilizada indevidamente, concluindo-se que não há passivo ambiental de APP.



4.3.2 4.4.2 SITUAÇÃO AMBIENTAL MATRÍCULA 4.668

Em consulta ao SICAR constatou-se que o imóvel/matricula 4.668 está inscrito no CAR, sob o nº MT-5107909-05626C7B838544719DB5B0C62F88D3F2 (Anexo).

Mapa: Representação do CAR - Matricula 4.668



Fonte: Dados do SICAR.

Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

Na consulta identificou-se que o CAR está aguardando análise.

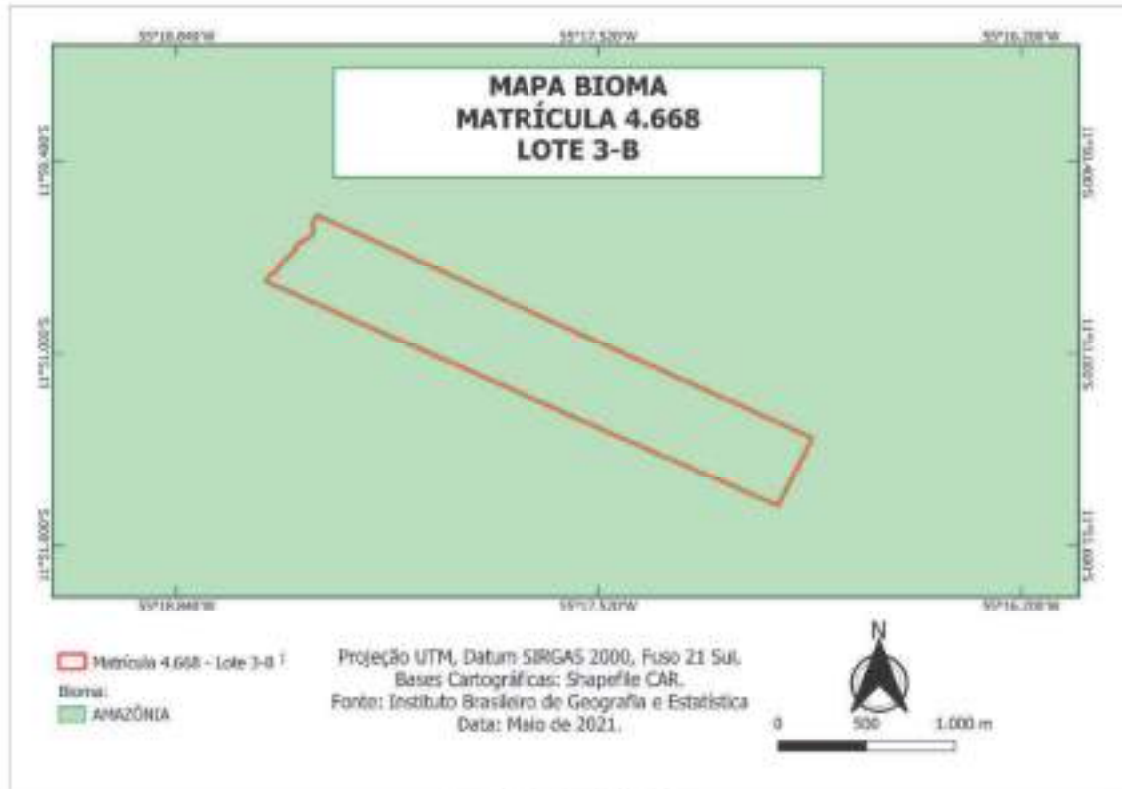
Resumo:

Bioma	Floresta Amazônica
Região Especial	Nenhuma
Módulo fiscal	90 hectares
Módulos Fiscais	1,57
Classificação da Propriedade	Pequena



O mapa a seguir, ilustra o bioma na região da propriedade avalianda, segundo a classificação oficial do IBGE.

Mapa: Bioma – Matrícula 4.668



Fonte: Dados do IBGE.

Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

A propriedade possui averbada a margem da(s) matrícula(s) a área de reserva legal obrigatória e possui CAR aguardando análise. Importante destacar que a área de reserva legal se situa alocada dentro do próprio imóvel.

Quadro: Resumo da Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor junto ao CAR

Amazônia Legal	Bioma	Matrícula	Averbação Reserva Legal				
			Matrícula	Compensação		Total	
			Área (ha)	Área (ha)	Matrícula	Área (ha)	%
Sim	Floresta Amazônica	4.668	145,200	0,0000	-	72,6000	50,00 %



Quadro: Resumo da Reserva Legal

Matrícula	Exigência de Reserva Legal		Reserva Legal declarada pelo proprietário junto ao CAR		
			Área		Data Reserva Legal
	%	Área (ha)	ha	%	
4.668	50%	141,0688	77,1167	54,66 %	21-10-2014

Quadro: Resumo da situação da área de reserva legal por matrícula e da propriedade

Matrícula	Vegetação Nativa - Existente de Fato		Situação
	ha	%	
4.668	77,1167	54,66 %	Ativo

Importante ressaltar que na(s) matrícula(s) há vegetação nativa suficiente para atender a legislação, portanto não há passivo ambiental.

Nota: De acordo com as informações oficiais acima, extraídas de escrituras públicas e de declarações dos proprietários junto aos órgãos oficiais, as propriedades não possuem área(s) de preservação permanente (APP) sendo utilizada indevidamente, concluindo-se que não há passivo ambiental de APP.



4.3.3 4.4.3 SITUAÇÃO AMBIENTAL MATRÍCULA 45.933

Em consulta ao SICAR constatou-se que o imóvel/matricula 45.933 está inscrito no CAR, sob o nº MT-5107909-1AEBD108684547B186C322D9D4F5BC65 (Anexo).

Mapa: Representação do CAR - Matrícula 45.933



Fonte: Dados do SICAR.

Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

Na consulta identificou-se que o CAR está aguardando análise.

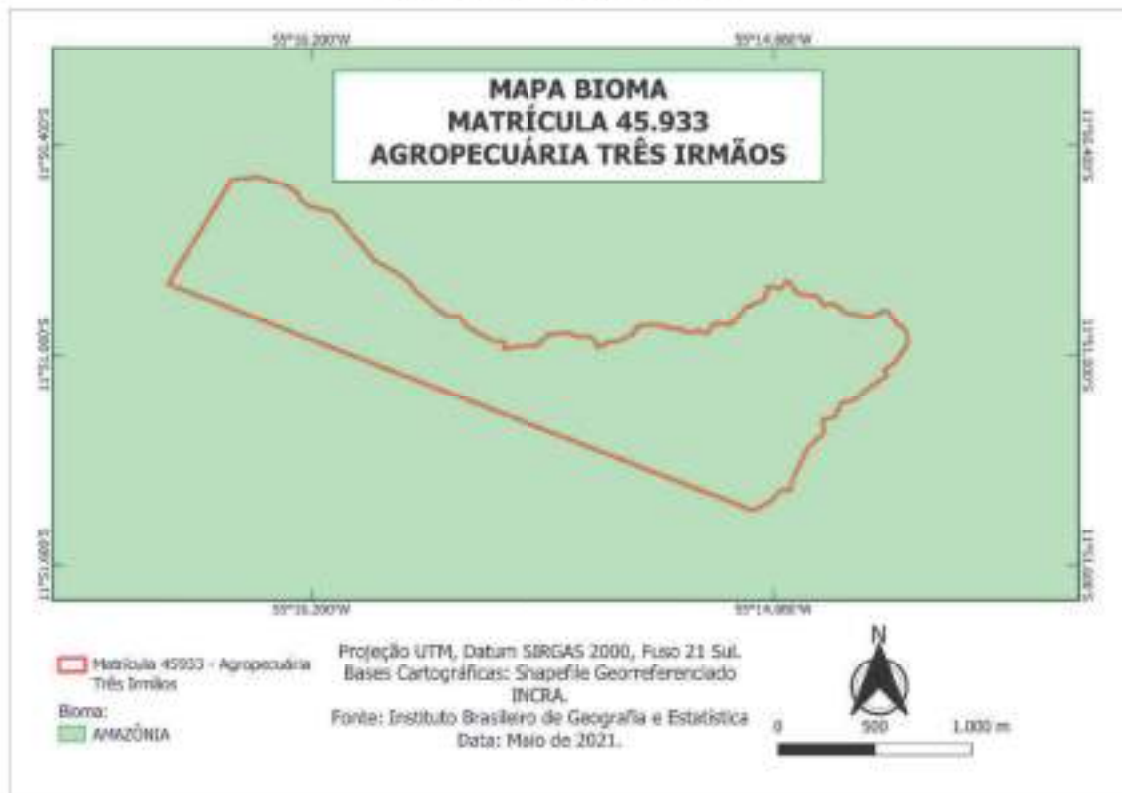
Resumo:

Bioma	Floresta Amazônica
Região Especial	Nenhuma
Módulo fiscal	90 hectares
Módulos Fiscais	2,58
Classificação da Propriedade	Pequena



O mapa a seguir, ilustra o bioma na região da propriedade avalianda, segundo a classificação oficial do IBGE.

Mapa: Bioma – Matrícula 45.933



Fonte: Dados do IBGE.

Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

A propriedade possui averbada a margem da(s) matrícula(s) a área de reserva legal obrigatória e possui CAR aguardando análise. Importante destacar que a área de reserva legal se situa alocada dentro do próprio imóvel.

Quadro: Resumo da Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor junto ao CAR

Amazônia Legal	Bioma	Matrícula	Averbação Reserva Legal				
			Matrícula	Compensação		Total	
			Área (ha)	Área (ha)	Matrícula	Área (ha)	%
Sim	Floresta Amazônica	45.933	231,7811	0,0000	-	121,0000	52,20 %



Quadro: Resumo da Reserva Legal

Matrícula	Exigência de Reserva Legal		Reserva Legal declarada pelo proprietário junto ao CAR		
			Área		Data Reserva Legal
	%	Área (ha)	ha	%	
45.933	50%	231,7817	134,4930	58,03 %	21-10-2014

Quadro: Resumo da situação da área de reserva legal por matrícula e da propriedade

Matrícula	Vegetação Nativa - Existente de Fato		Situação
	ha	%	
45.933	134,4930	58,03 %	Ativo

Importante ressaltar que na(s) matrícula(s) há vegetação nativa suficiente para atender a legislação, portanto não há passivo ambiental.

Nota: De acordo com as informações oficiais acima, extraídas de escrituras públicas e de declarações dos proprietários junto aos órgãos oficiais, as propriedades não possuem área(s) de preservação permanente (APP) sendo utilizada indevidamente, concluindo-se que não há passivo ambiental de APP.



4.4 RECURSOS HÍDRICOS

Recursos hídricos Matrícula 30.230

A propriedade conta com o córrego Aracy na divisa e localiza-se na bacia do rio Rio Azul, que faz parte da bacia hidrográfica do Rio Xingu, que por sua vez pertence à bacia do Rio Amazonas.

Mapa: Hidrografia da Propriedade Matrícula 30.230



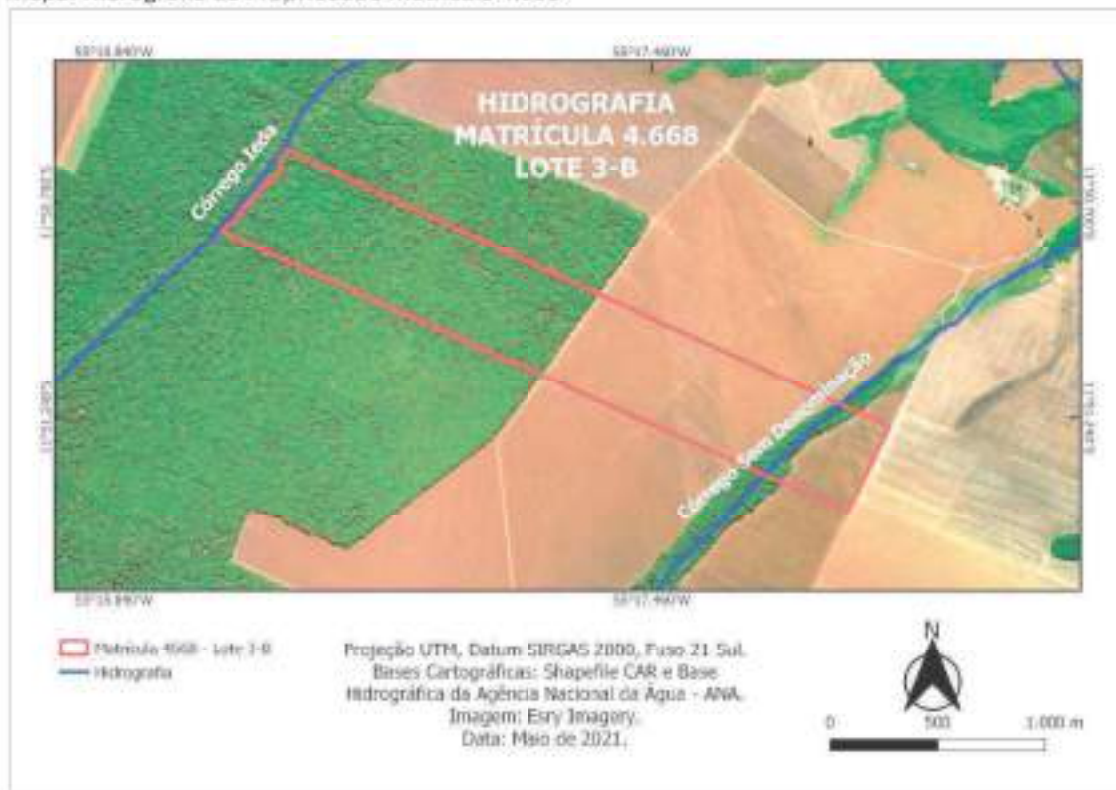
Fonte: Dados da Agência Nacional de Águas - ANA.
Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.



Recursos hídricos Matrícula 4.668

A propriedade conta com o córrego Ieda na divisa e outro no interior da propriedade, sem denominação, localiza-se na bacia do rio Rio Azul, que faz parte da bacia hidrográfica do Rio Xingu, que por sua vez pertence à bacia do Rio Amazonas.

Mapa: Hidrografia da Propriedade Matrícula 4.668



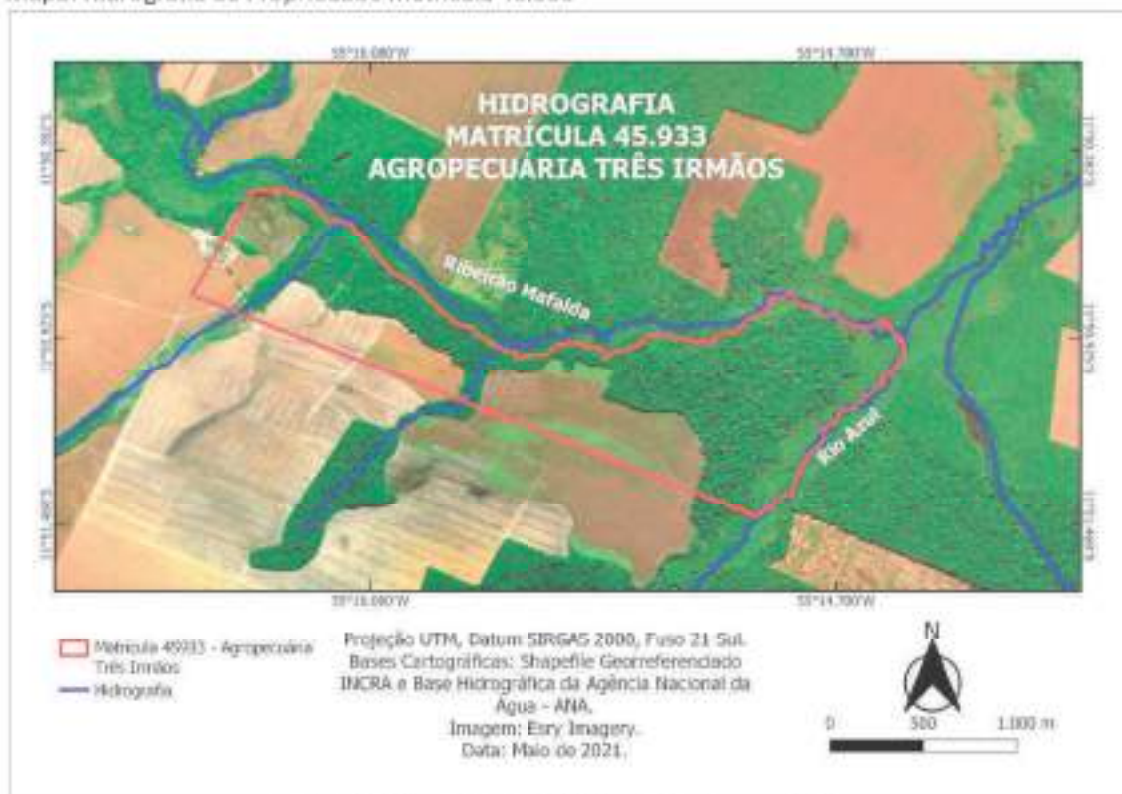
Fonte: Dados da Agência Nacional de Águas - ANA.
Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.



Recursos hídricos Matrícula 45.933

A propriedade conta com o córrego Mafalda na divisa norte, com o Rio Azul na face leste, e outros dois córregos no interior da propriedade, sem denominação; localiza-se na bacia do rio Rio Azul, que faz parte da bacia hidrográfica do Rio Xingu, que por sua vez pertence à bacia do Rio Amazonas.

Mapa: Hidrografia da Propriedade Matrícula 45.933



Fonte: Dados da Agência Nacional de Águas - ANA.
Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

4.5 CLIMA

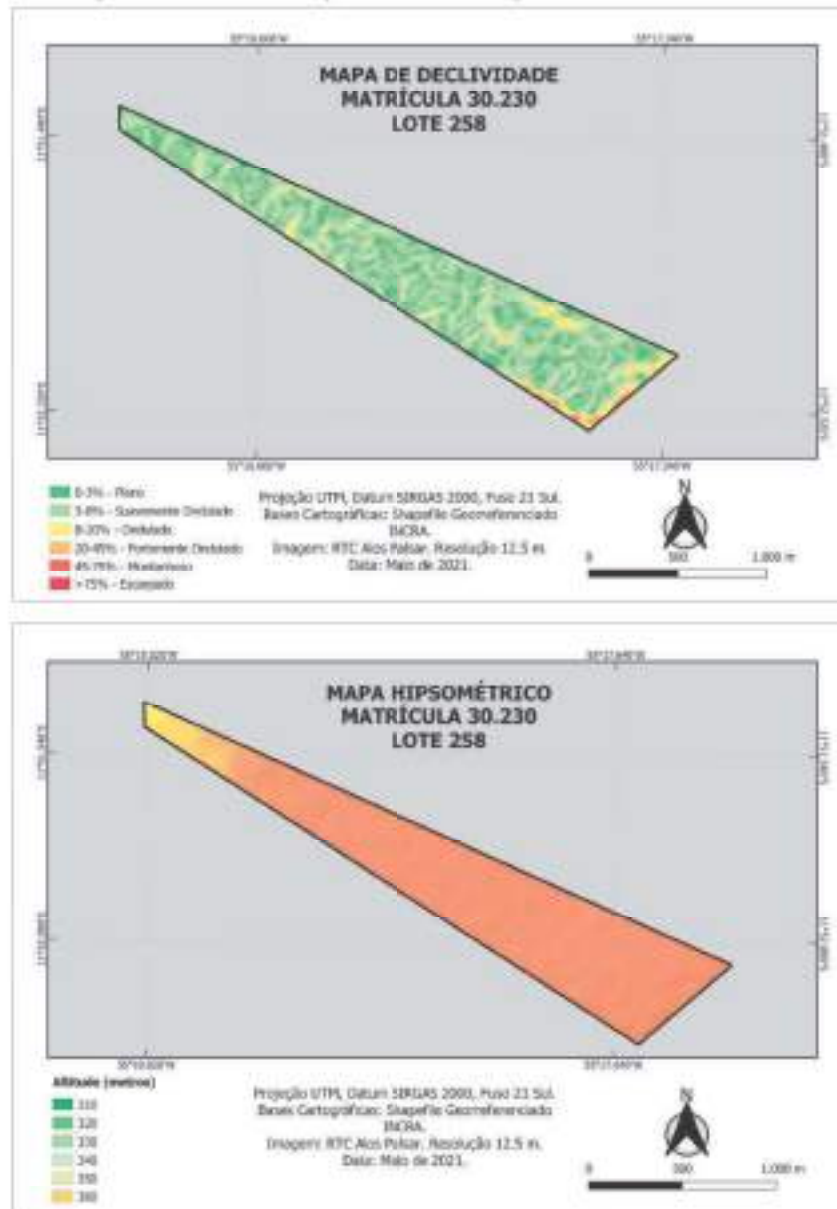
O clima em Sinop é classificado como tropical, quente e úmido. O verão tem muito mais pluviosidade que o inverno. Apresenta duas estações climáticas distintas; uma estação seca, entre maio e setembro, em que ocorrem precipitações mínimas e/ou ausentes, e a outra chuvosa, entre outubro e abril. O clima é classificado como Aw segundo a Köppen e Geiger. Sinop tem uma temperatura média de 25 °C. Tem uma pluviosidade média anual de 1900 mm.



4.6 RELEVO

O município possui, na sua maior parte, um relevo favorável a mecanização. A região dos imóveis pode ser caracterizada como de relevo plano a suave ondulado e ondulado, com áreas em que a topografia é favorável a mecanização, situada numa altitude média entre 300 e 400 metros.

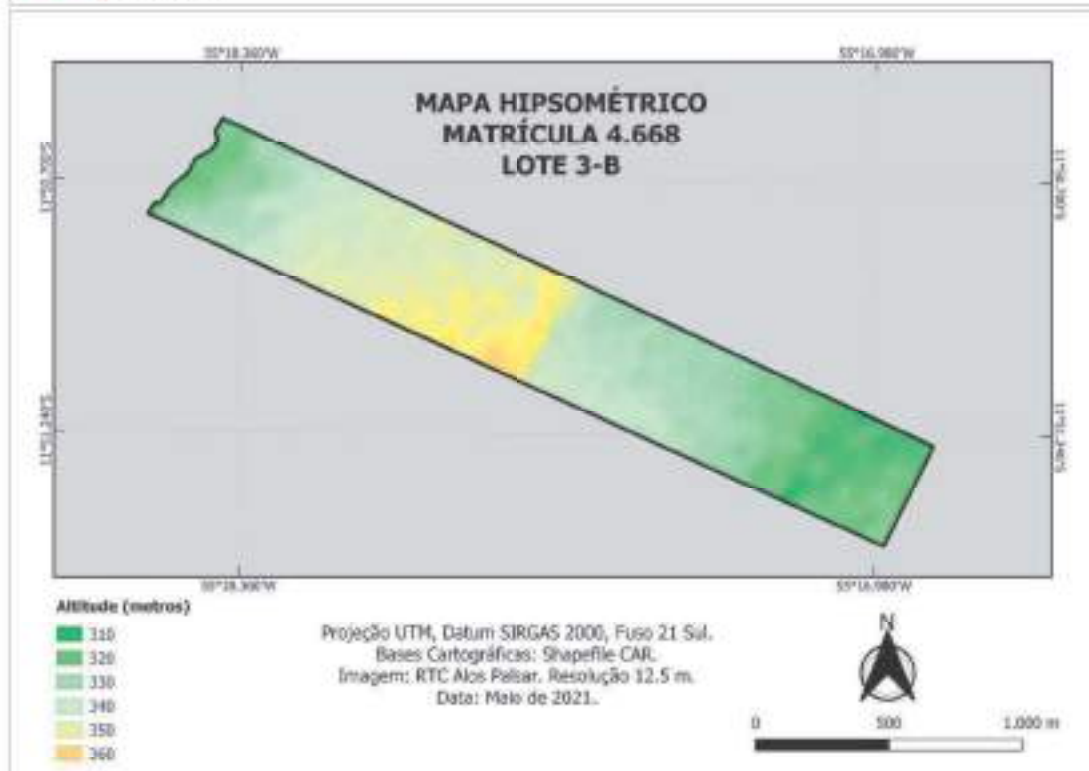
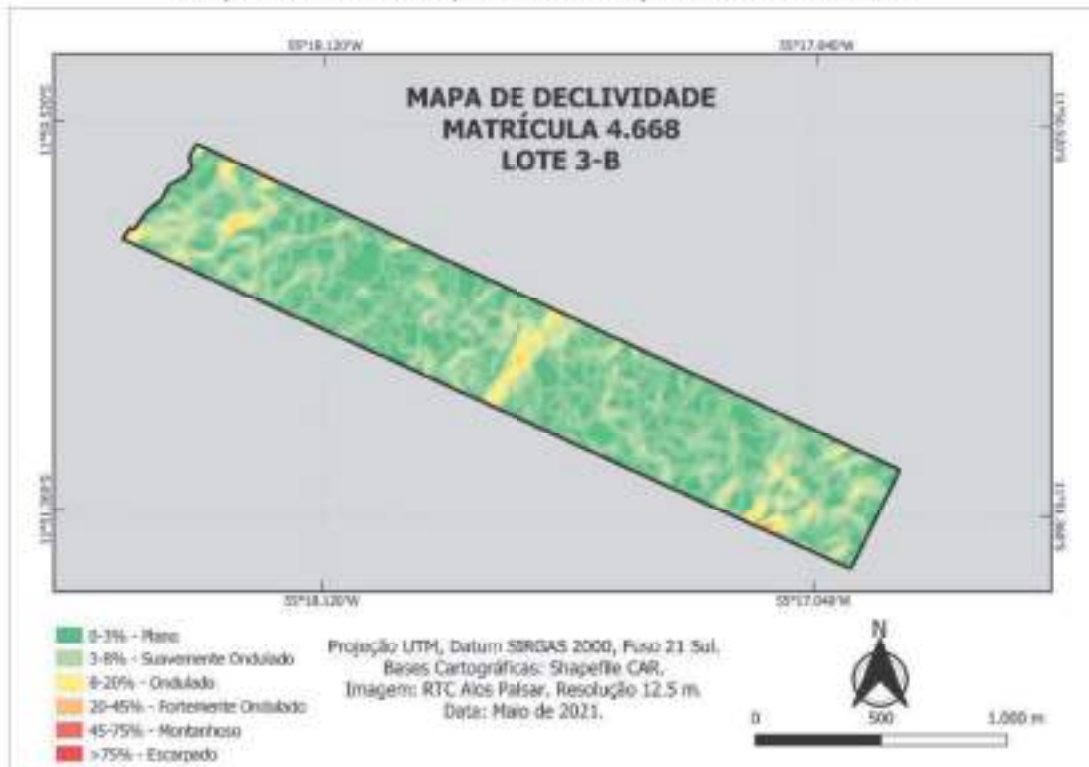
Mapas: Declividade e Hipsometria da Propriedade Matrícula 30.230



Fonte: Dados Raster obtidos de Alaska Satellite Facility, Sensor Alos Palsar.
Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.



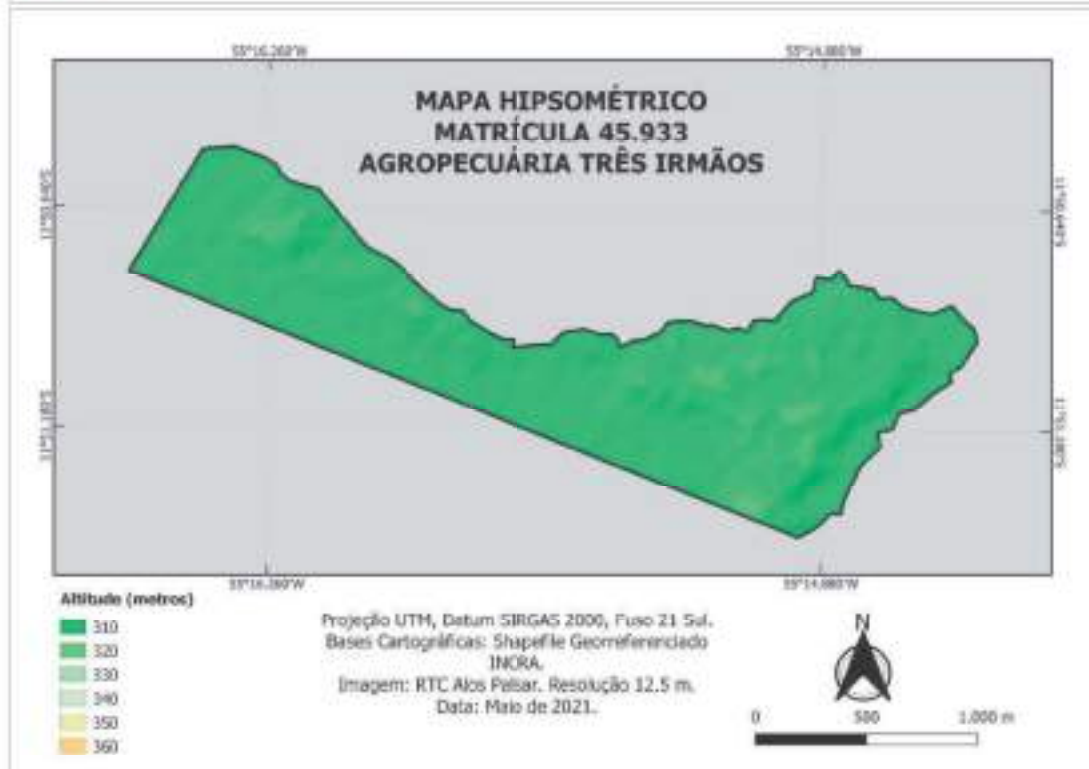
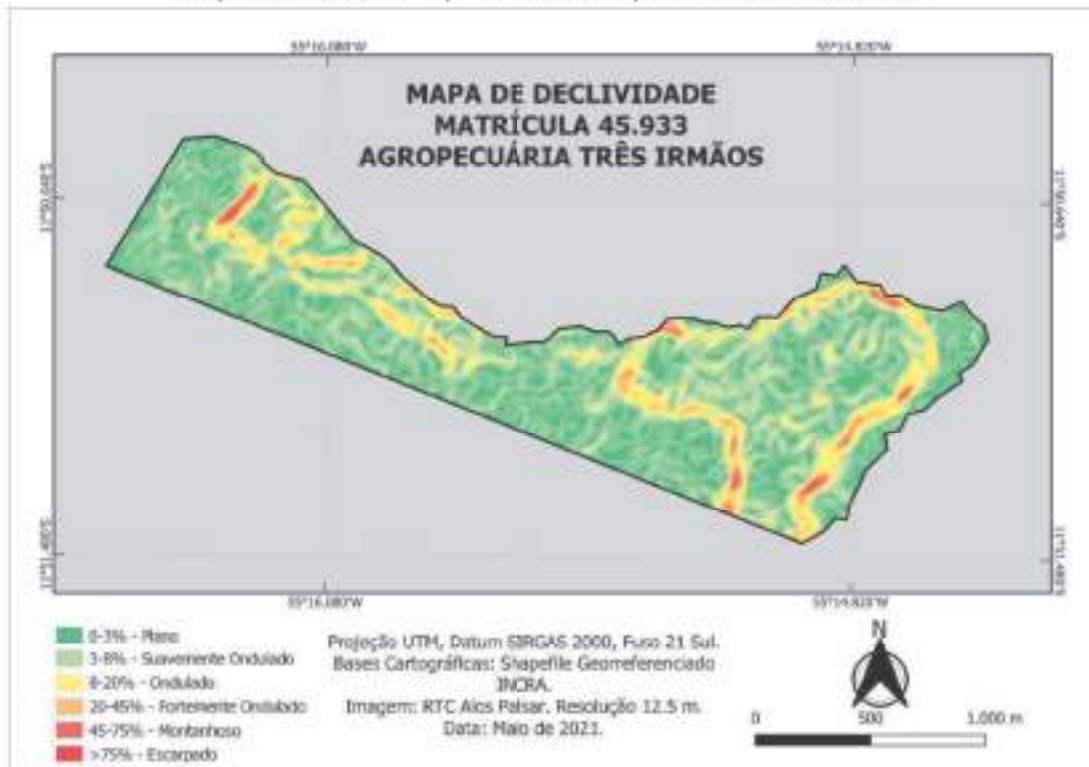
Mapas: Declividade e Hipsometria da Propriedade Matrícula 4.668



Fonte: Dados Raster obtidos de Alaska Satellite Facility, Sensor Alos Palsar.
Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.



Mapas: Declividade e Hipsometria da Propriedade Matrícula 45.933



Fonte: Dados Raster obtidos de Alaska Satellite Facility, Sensor Alos Palsar.
Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.



4.7 SOLO

Segundo dados da Embrapa Solos, os solos das áreas objeto da avaliação, conforme Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS, 2006), basicamente se resumem aos seguintes:

Solos Matrículas 30.230 e 4.668

Nas propriedades matrículas 30.230 e 4.668, predominam os Latossolos Vermelho-Amarelo Distrófico, conforme arquivos da Embrapa Solos através do Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS, 2006).

Mapa de solos da região da propriedade avaliada matrícula 30.230 e 4668.



Fonte: Embrapa Solos - Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS, 2006).

Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.





Fonte: Embrapa Solos - Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS, 2006).
Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

Os latossolos vermelho-amarelo distróficos, compreendem solos com horizonte B latossólico cujas principais características referem-se a ausência de atração magnética, a baixa relação molecular $\text{SiO}_2/\text{Al}_2\text{O}_3$ (Ki), geralmente menor que 1,5 e a relativamente alta relação molecular $\text{Al}_2\text{O}_3/\text{Fe}_2\text{O}_3$ (valores superiores a 3,0), em virtude dos baixos teores de Fe_2O_3 (7-11%), que ocasionam cores intermediárias entre o vermelho e o amarelo.

Apresentam normalmente horizonte superficial moderadamente desenvolvido, de pequena espessura e transição frequentemente plana e gradual e raramente clara nos horizontes subsuperficiais. A fertilidade natural é geralmente baixa.

A CTC da argila, geralmente bem inferior a 13 meq/100g de argila, apresenta-se como uma grande limitação quanto a retenção de cátions da fração argila do solo, sendo necessário práticas que possibilitem elevar essa capacidade de retenção, como por exemplo a adubação orgânica.

De um modo geral, os solos que ocorrem nas áreas avaliadas apresentam características favoráveis para a exploração agropecuária, necessitando de cuidados intermediários para sua conservação.



Imagem: Latossolos vermelho-amarelo distróficos nas Matrículas 30.230 e 4.668



Solos Matrícula 45.933

Na propriedade matrícula 45.933, conforme arquivos da Embrapa Solos através do Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS, 2006), também predominam os Latossolos Vermelho-Amarelo Distrófico, contudo, conforme vistoria no local, o solo que de fato predominam na propriedade é o Gley Pouco Húmico Distrófico, com uma pequena porção de Latossolos Vermelho-Amarelo Distrófico;

Mapa: Solo da Matrícula 45.933



Fonte: Embrapa Solos - Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS, 2006).

Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses, 2021.

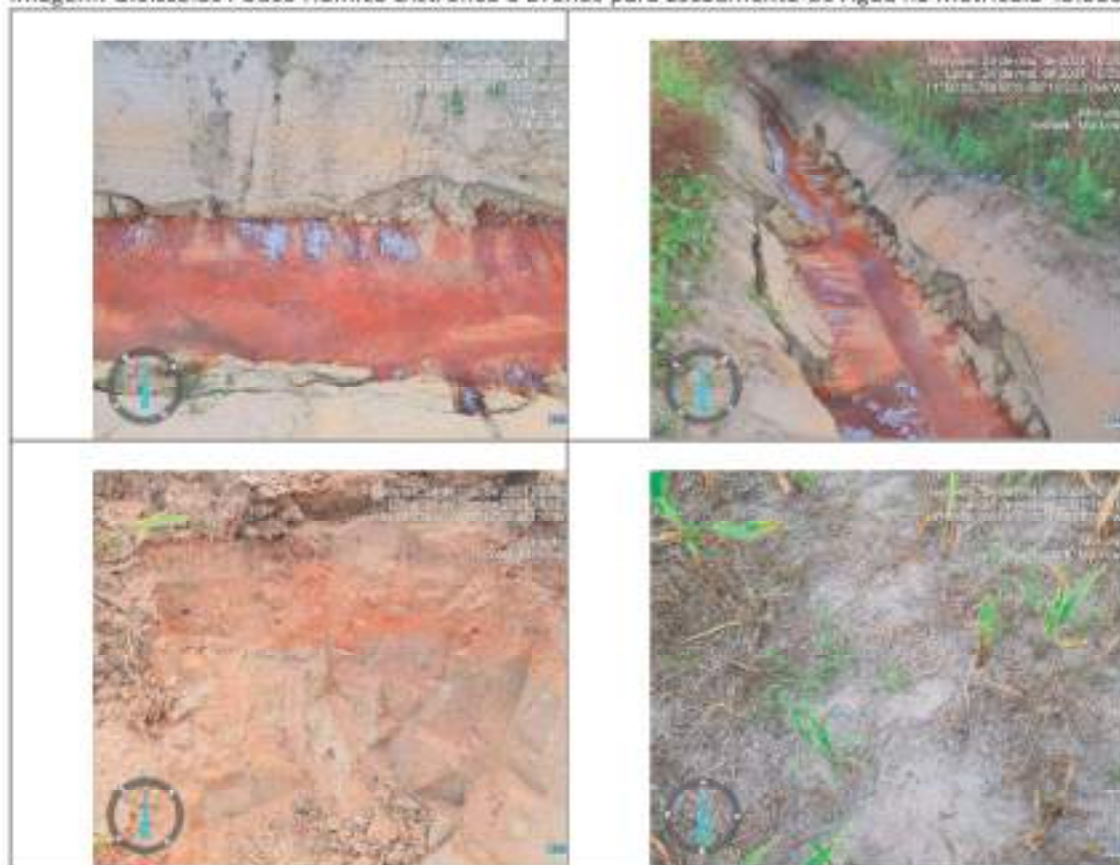
Os gleissolos compreendem solos minerais hidromórficos, imperfeitamente a mal drenados, formados em terrenos baixos, sujeitos a alagamentos periódicos e que possuem características resultantes sobretudo do excesso de umidade permanente ou temporário, decorrente do nível elevado do lençol freático durante um longo período do ano.

Caracterizam-se por apresentarem horizonte subsuperficial glei de coloração acinzentada ou cinzenta com matiz 2,5Y ou cores neutras. São solos de textura média a argilosa, de sequência de horizontes A-Cg, com o horizonte superficial apresentando desenvolvimento moderado. Sob o ponto de vista químico são distróficos e com baixa atividade da argila, e se torna imprescindível a utilização de



insumos para que se obtenha boas respostas de produção. O relevo de ocorrência é plano, geralmente lugares alagadiços e margens de rios, desenvolvendo uma vegetação hidrófila de várzea.

Imagem: Gleissolos Pouco Húmico Distrófico e Drenos para Escoamento de Água na Matrícula 45.933



A área da matrícula 45.933 exige valas de escoamento para drenagens do lençol freático.



4.8 CLASSES DE CAPACIDADE DE USO

Este sistema por capacidade de uso do solo é uma classificação técnica, representando 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.

Quadro de classes de capacidade de uso do solo Matrícula 30.230

Item	Classe de Capacidade de Uso:							
	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0	0	0	0	0	0
Área (ha)	23,884	95,535	0	0	0	0	0	0
Área (%)	20,0%	80,0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Planta de classe de capacidade de uso.



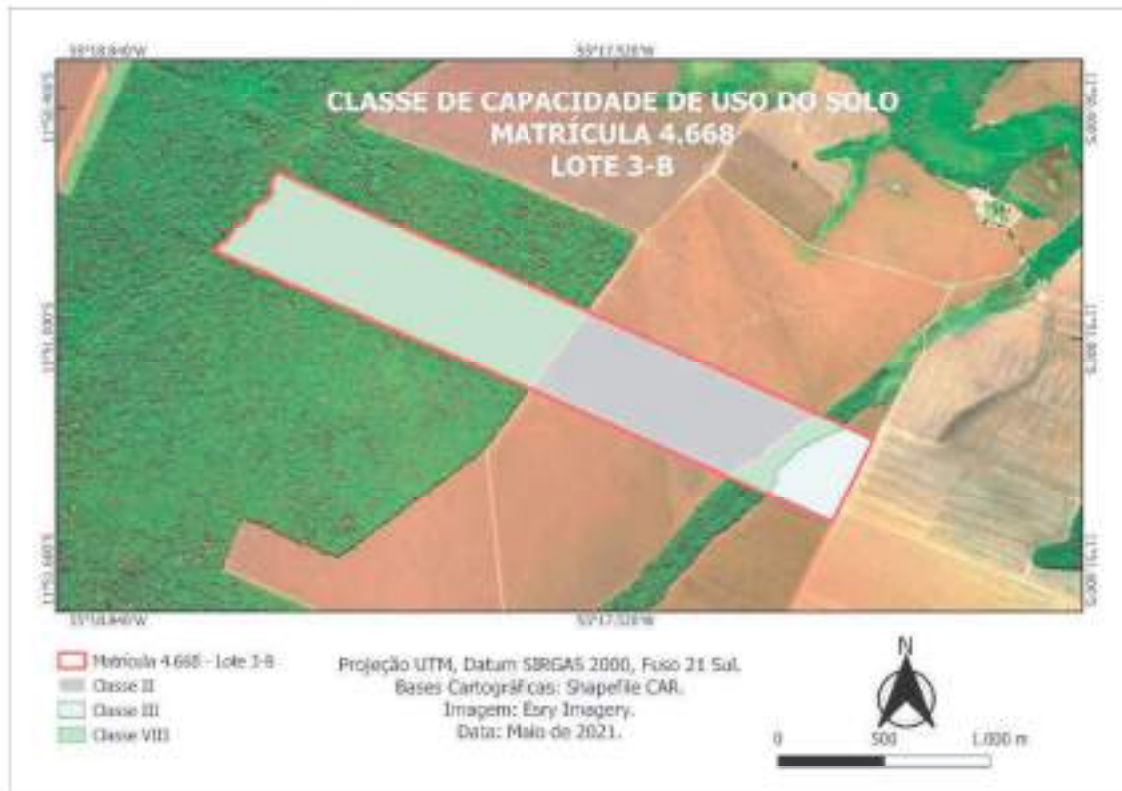
Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses



Quadro de classes de capacidade de uso do solo Matrícula 4.668

Item	Classe de Capacidade de Uso:							
	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	II	III	VIII	0	0	0	0	0
Área (ha)	45,578	16,469	79,023	0	0	0	0	0
Área (%)	32,31%	11,67%	56,02%	0%	0%	0%	0%	0%

Planta de classe de capacidade de uso.



Elaborado por: Ferracioli Instituto de Perícias Forenses



Quadro de classes de capacidade de uso do solo Matrícula 45.933

Item	Classe de Capacidade de Uso:							
	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	II	IV	VIII	0	0	0	0	0
Área (ha)	8,281	75,861	147,629	0	0	0	0	0
Área (%)	3,57%	32,73%	63,70%	0%	0%	0%	0%	0%

Planta de classe de capacidade de uso.



Elaborado por: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses



4.9 INTERFERÊNCIAS EXTERNAS

Na análise deste tópico é feita a comparação da localização dos imóveis avaliados com a base de dados das terras indígenas da FUNAI, com as áreas Quilombolas, com os Assentamentos Rurais e com as Unidades de Conservação.

A base de dados tem origem da Funai, INCRA e do Ministério do Meio Ambiente, sendo atualizada mensalmente.

As restrições impostas nos planos de manejo de unidades de conservação podem afetar drasticamente o valor das terras em uma região, sendo importante apurar se o imóvel em questão se encontra dentro ou nas proximidades de uma área ambientalmente protegida. No caso de estar dentro da zona de amortecimento, os impactos são menores, mas devem ser considerados.

O direito minerário pode incidir sobre qualquer tipo de propriedade, de qualquer titularidade, na fase de pesquisa ou lavra, portanto sua verificação é importante para minimizar riscos à propriedade.

Importante frisar que só tem valor econômico a lavra devidamente registrada e autorizada junto ao Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM), em exploração.

O site SIGMINE do DNPM sofre atualizações diárias quanto as informações referentes aos processos minerais.

Constatou-se completa ausência de interferências externas nas áreas avaliadas.



Terras indígenas.

Terra Indígena	Sobreposição	Distância (km)	Matrícula	Risco
----------------	--------------	----------------	-----------	-------

Unidades de Conservação.

Unidade Conservação	Sobreposição	Distância (km)	Matrícula	Risco
---------------------	--------------	----------------	-----------	-------

Assentamento rural.

Assentamento	Sobreposição	Distância (km)	Matrícula	Risco
--------------	--------------	----------------	-----------	-------

Quilombolas.

Quilombola	Sobreposição	Distância (km)	Matrícula	Risco
------------	--------------	----------------	-----------	-------

Área Embargada.

Área Embargada	Sobreposição	Distância (km)	Matrícula	Risco
----------------	--------------	----------------	-----------	-------

Direito mineral.

Direito Mineral	Fase	Minério	Sobreposição	Matrícula
-----------------	------	---------	--------------	-----------

Titular	Data Última Movimentação	Movimentação
---------	--------------------------	--------------



5 AVALIAÇÃO DAS PROPRIEDADES

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente na Parte 1: Procedimentos Gerais (2019) e na Parte 3: Imóveis Rurais (2019).

Em relação à propriedade da matrícula 30.230 empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, considerando-se que não possui nenhuma benfeitoria, encontrando com sua área em mata nativa.

Em relação à propriedade da matrícula 4.668 empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, considerando-se que, embora não possua benfeitoria, encontra-se com parte de sua área aberta e com atividade agrícola.

Em relação à propriedade da matrícula 45.933 empregou-se o método Evolutivo que consiste na avaliação de um bem pela soma dos valores de suas parcelas, como terra nua e benfeitorias, que são as culturas comerciais, as pastagens, as construções e demais itens descritos neste laudo.

Importante destacar que a avaliação é feita em moeda nacional corrente (Reais – R\$) e para valor à vista, diferente do normalmente encontrado no mercado imobiliário que é a comercialização de imóveis rurais a prazo. Para cumprir uma exigência de avaliações, será confrontado nos trabalhos de avaliação a área do imóvel avaliando com a sua área matriculada. Sempre que houver divergência entre as áreas recomenda-se o seguinte:

- Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado não estiver certificada pelo INCRA, opta-se pela adoção da área da matrícula, independente da área do georreferenciamento ser inferior ou superior à da matrícula do imóvel;
- Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e for inferior a matriculada, opta-se pela adoção da área do levantamento topográfico georreferenciado e certificado;
- Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e for superior a matriculada, opta-se pela adoção da área matriculada;
- Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e a matrícula retificada (segundo a certificação), opta-se pela área retificada da matrícula.



5.1 VALOR DA TERRA NUA

Sinop é um município da região norte do Estado de Mato Grosso, um polo regional bastante consolidado com forte produção agrícola, principalmente de soja, milho e algodão. Esta região tem tido uma alta procura por terras dada a aptidão das terras para a atividade agrícola em face do elevado valor das *comodities* agrícolas em função demanda mundial por esses produtos, o que impulsionou os preços das terras em patamares nunca antes alcançados.

A maioria das suas terras possui um elevado valor no mercado imobiliário, pois apresentam características favoráveis para a agricultura e a elevada procura por terras.

Por outro lado, o mercado imobiliário encontra-se com baixa atividade para as terras com mata nativa em face da restrição de abertura de apenas 20% na Floresta Amazônica, com alguns negócios sendo realizados muito por oportunidades de vizinhança.

Desta forma, verifica-se que os preços das terras na região voltaram a crescer fortemente nos últimos dois anos, e ainda com perspectivas de valorização no curto e médio prazo.

Com o intuito de se obter o valor da terra nua (VTN) das propriedades, empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma região e semelhantes com o imóvel avaliando, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

Para a homogeneização das amostras, foram escolhidos os seguintes fatores dependentes e independentes:



5.1.1 FATOR ELASTICIDADE

Remete ao tipo de negociação do elemento amostral colhido, que pode ser negócio realizado ou amostra ou opinião.

O negócio realizado é aquela amostra que foi efetivamente comercializada no mercado imobiliário, neste caso o fator adotado é 1, significa o valor real da transação imobiliária.

A oferta é aquela amostra que está à venda no mercado imobiliário, neste caso o fator adotado é 10%, que significa uma redução de 10% em cima da expectativa de valor deste bem para compensar a elasticidade natural das ofertas, buscando trazer o valor do bem para o mais próximo possível de um valor de transação. Este fator de 10% tem o seu fundamento em face da elevada demanda por terras para a atividade agrícola. Em situações de baixa procura por terras pode chegar a 20%.

Neste trabalho optou-se em não trabalhar com elementos amostrais do tipo opinião, para evitar acréscimo de subjetividade no trabalho.



5.1.2 FATOR NOTA AGRONÔMICA

Trata-se da conjugação da classe de capacidade de uso do solo da propriedade, relação entre o relevo e os solos da propriedade com a situação, que são as características de acesso e localização da gleba.

Seguem as planilhas abaixo e são utilizados no cálculo da Nota Agronômica (NA) de cada elemento, incluindo o avaliando.

Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	Características			Valor relativo (%)
	Tipo de acesso	Importância	Praticabilidade	
	Terrestre	Fluvial	durante o ano	
Ótima	Asfaltada	0 – 1 h	Não significativa	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1 – 3 h	Relativa	95
Boa	Não pavimentada	3 – 6 h	Significativa	90
Desfavorável	Servidões passagem	6 – 12 h	Significativa	Sem condições satisfatórias 80
Má	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas 75
Péssima	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca 70

Fonte: Caires.

Para o presente trabalho foi escolhida, como tabela de fatores de homogeneização, a tabela de França, para classe de capacidade de uso, conjugada com a tabela de Caires, para a situação, por ser considerada de abrangência nacional. É a utilizada pelo INCRA – Instituto de Colonização e Reforma Agrária.

Tabela de fatores de homogeneização do INCRA.

Situação	Classe de capacidade de uso								
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
	100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%	
Ótima	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Péssima	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Manual de Obtenção de Terras - INCRA (2009).



5.1.3 FATOR ÁREA (FA)

Utilizou-se o fator de área FA na amostragem para estabelecer uma correção no valor unitário da terra nua em relação ao tamanho das propriedades, conforme relação estabelecida entre o fator área da amostra e o fator área do avaliando.

Fator área.

Área (ha)		Fator
0	500	1,00
500	1.500	0,95
1.500	2.500	0,90
2.500	5.000	0,85
5.000		0,80

O fator de área e a nota agrônômica da propriedade serão delimitados e apresentados no tópico avaliação por matrículas.

Para estabelecer a função estimadora do “valor justo do imóvel”, coletou-se uma amostra cujas fontes de informações são merecedoras de confiança. Todos os elementos vêm caracterizados quanto: as benfeitorias, a capacidade de uso, o relevo e a localização. Estes fatores estão homogeneizados entre si, pois confirmam uma expectativa de valor que orienta o mercado de terras regional e localizados em uma mesma região econômica.

A descrição detalhada dos elementos amostrais e de toda a memória de cálculo do valor da terra nua encontra-se no respectivo Anexo.

Quadro resumo dos elementos amostrais utilizados nas matrículas 4.668 e 45.933

AMOSTRA	CLASSIFICAÇÃO	NEGOCIO	AREA TOTAL	SITUAÇÃO	NA	FA amostra	VTN amostra R\$/há
1	FPA1	Oferta	232,000	Muito boa	0,505	1,00	72.202,00
2	FPA2	Oferta	960,000	Boa	0,342	0,95	35.566,00
3	FPA3	Oferta	717,000	Boa	0,376	0,95	41.667,00
4	FPA5	Realizado	55,000	Muito boa	0,412	1,00	26.703,00
5	FPA7	Oferta	1.729,215	Boa	0,417	0,90	36.592,00
6	FPA9	Realizado	22,080	Muito boa	0,708	1,00	39.937,00
7	FPA10	Oferta	24,200	Boa	0,720	1,00	36.293,00
8	FPA11	Oferta	314,935	Ótima	0,427	1,00	38.937,00
9	FPA12	Oferta	1.238,944	Muito boa	0,282	0,95	18.706,00



10	FPA13	Oferta	841,007	Ótima	0,501	0,95	40.823,00
11	FPA14	Oferta	8.230,000	Ótima	0,502	0,80	41.924,00
12	FPA15	Oferta	448,190	Muito boa	0,639	1,00	12.678,00
13	FPA16	Oferta	3.388,000	Boa	0,402	0,85	32.130,00
14	FPA17	Oferta	207,491	Ótima	0,381	1,00	11.514,00
15	FPA18	Oferta	2.330,000	Boa	0,233	0,90	5.570,00
16	FPA20	Oferta	1.300,000	Boa	0,216	0,95	15.285,00
17	FPA21	Oferta	2.000,000	Boa	0,350	0,90	14.630,00
18	FPA22	Oferta	22,000	Boa	0,292	1,00	18.641,00
19	FPA23	Oferta	4.400,000	Desfavorável	0,189	0,85	12.146,00
20	FPA24	Oferta	118,000	Muito boa	0,345	1,00	22.033,00
21	FPA26	Oferta	1.260,000	Ótima	0,421	0,95	53.115,00
22	FPA29	Oferta	121,000	Muito boa	0,650	1,00	58.918,00
23	FPA30	Oferta	488,000	Boa	0,301	1,00	21.892,00
24	FPA31	Oferta	121,000	Boa	0,417	1,00	48.127,00
25	FPA36	Oferta	5.555,000	Boa	0,373	0,80	20.853,00

Obs.: NA > Nota Agrônômica da amostra; FA > Fator de área da amostra; VTN > Valor da Terra Nua da amostra

Quadro resumo dos elementos amostrais utilizados na matrícula 30.230

Elemento	Tipo	Situação	Gleba 1			Gleba 2			Fator ÁREA	Área (ha)	NA
			Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator			
Matr.30230	Avaliando	Muito boa	II	23,664	0,760	VIII	85,535	0,124	1,00	119,419	0,251
1	Fa.N.S.A.II	Boa	III	240,379	0,720	VIII	861,516	0,117	0,95	1.201,895	0,226
2	Faz.sos.III	Boa	III	60,000	0,720	VIII	239,999	0,117	1,00	299,998	0,238
3	Faz.Sos.IV	Boa	III	20,000	0,640	VIII	80,000	0,117	1,00	100,000	0,222
4	FPA4	Muito boa	II	18,800	0,760	VIII	75,200	0,124	1,00	94,000	0,251
5	FPA6	Muito boa	II	12,800	0,760	VIII	64,000	0,117	1,00	64,000	0,269
6	FPA27	Boa	II	16,000	0,760	VIII	64,000	0,117	1,00	80,000	0,246
7	FPA28	Boa	III	24,20	0,549	VIII	96,80	0,117	1,00	121,000	0,203
8	FPA33	Boa	III	92,26	0,549	VIII	369,02	0,117	1,00	461,280	0,203
9	FPA34	Boa	II	156,80	0,720	VIII	627,20	0,117	0,95	784,000	0,226
10	FPA35	Boa	III	48,40	0,549	VIII	193,60	0,117	1,00	242,000	0,203

Obs.: NA > Nota Agrônômica da amostra; FA > Fator de área da amostra; VTN > Valor da Terra Nua da amostra



Utilizou-se como fator de elasticidade 10%, valor que representa adequadamente o sobre preço imputado aos elementos do tipo oferta, e grau de fundamentação, com intervalo de dados válidos entre 0,8 e 1,25, subsidiariamente entre 0,7 e 1,40 da nota agrônômica da propriedade.

Os dados amostrais foram analisados em relação ao item dados semelhantes, contido na Norma ABNT e são apresentados no tópico avaliação por matrículas. Neste teste são expurgados os elementos com NA inferiores ou superiores ao intervalo citado no parágrafo anterior. Só continuam no processo avaliatório os elementos que sejam realmente semelhantes ao avaliando.

Na sequência procede-se a homogeneização do conjunto amostral, cujo resultado pode ser observado no tópico avaliação por matrículas.

Sobre os dados homogeneizados foram aplicados os 04 (quatro) critérios de saneamento conhecidos e aceitos: Média, Desvio-padrão, Chauvenet e Arley.

Concluído o saneamento e recalculada a média e o desvio padrão do conjunto amostral saneado, parte-se então para determinar o campo de arbítrio (CA), cujo resultado pode ser observado no tópico avaliação por matrículas.

Findos a homogeneização e o saneamento amostral, conclui-se o trabalho de determinar tecnicamente o valor da terra nua da propriedade.

Optou-se em trabalhar com o valor médio do Campo de Arbítrio, em face das características da propriedade avalianda e as características das diversas amostras.



5.2 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Para as produções vegetais comerciais (denominadas como benfeitorias reprodutivas) como as culturas semiperenes e perenes ou as lavouras anuais em alguns casos e situações, será utilizado preferencialmente o método do valor econômico (VE), conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3.

Diferentemente, as pastagens devem ser avaliadas pelo custo de reposição de um bem similar ao avaliando, ou seja, depreciar o custo de formação de uma nova pastagem para que seu valor se torne o mais próximo possível da realidade observada durante a avaliação.

As culturas anuais, de acordo com a norma, não são avaliadas, pois a cada ano necessitam de um novo ciclo de investimento para produzir.

Durante o trabalho não foram identificadas benfeitorias reprodutivas.

A propriedade da matrícula 30.230 encontra-se totalmente coberta com vegetação nativa, sem qualquer benfeitoria reprodutiva, benfeitoria não reprodutiva ou equipamentos.

A propriedade da matrícula 4.688 encontra-se parcialmente com atividade agrícola e parte coberta com vegetação nativa, sem qualquer benfeitoria reprodutiva, benfeitoria não reprodutiva ou equipamentos.

O mesmo ocorre com a propriedade da matrícula 45.933, sem qualquer benfeitoria reprodutiva ou equipamentos. Mas contém benfeitorias não reprodutivas.



5.3 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A avaliação das construções e instalações, conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3, será feita pelo método da quantificação de custo.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos, e os aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

Os valores do caderno de preços são atualizados para a data de referência do trabalho através do índice Custos Unitários Básicos de Edificações, tendo como mês de referência maio/2021 e como fonte o Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de Mato Grosso - SINDUSCON-MT.

Durante o trabalho foram identificadas, na propriedade da matrícula 45.933, construções e edificações como benfeitoria(s) não reprodutiva(s).

Resumo da avaliação das benfeitorias não reprodutivas matrícula 45.933

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (NÃO AVERBADAS)							
Descrição	Estado de conservação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário R\$/m2	Depreciação física	Depreciação funcional	Valor total R\$
Residencial	Bom	m2	61,00	1.744,99	0,6	1,00	63.866,63
Barracão/ cozinha/ refeitório	Regular	m2	294,00	997,91	0,6	0,75	132.023,49
Barracão/ capela	Bom	m2	126,00	997,91	0,8	0,75	75.442,00
Banheiros	Regular	m2	36,00	997,91	0,8	0,50	14.369,90
Acampamentos religiosos - piso	Ótimo	m2	480,00	62,17	0,8	0,70	16.711,30
Pórticos	Bom	m2	160,00	112,00	0,8	0,25	3.584,00
Rede Energia elétrica	Ótimo	un.	vb	15.000,00	0,9	1,00	0,00
Canal de drenagem	-	m	4.051,00	11,20	1,0	1,00	45.371,20
(Trezentos e cinquenta e um mil, trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos)							R\$ 351.368,52



Imagens das benfeitorias não reprodutivas da matrícula 45.933

Vista panorâmica



Edificação em alvenaria, com 294,00 m² de área construída, destinada a área de lazer e outras, com churrasqueira, cozinha, refatório, paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos, revestida com reboco, pintura, com pintura nas paredes, cobertura em estrutura metálica e telhas metálicas, instalação elétrica e hidráulica. É composta de uma área aberta/varanda com 115,00 m², com contrapiso de concreto simples, revestido com cimento queimado; também de uma cozinha com piso cerâmico esmaltado; área destinada à churrasqueira com 32,40 m²; banheiro com piso cerâmico e cobertura com estrutura de madeira e telhas de fibrocimento.



Edificação residencial, com área construída de 61,00 m², paredes em alvenaria em blocos de concreto, paredes sem revestimento, contrapiso em concreto simples sarrafeado, cobertura de telhas de fibrocimento, portas de madeira, esquadrias metálicas, instalação elétrica e hidráulica completas. Padrão construtivo popular, em bom estado de conservação.



Edificação do tipo galpão, com 126,00 m² de área construída, utilização como CAPELA. Estrutura e paredes em concreto armado pré-fabricado, paredes pintadas com tinta, sem reboco, com tipo cimento liso e cobertura com telhas metálicas com isolamento térmico. Estava trancado no momento da vistoria, não sendo possível análise do seu interior. Com instalação elétrica. Enquadra-se como tipo construtivo tipo galpão, em estado de conservação regular. AREA CONSTRUIDA: 126,00 m².



Edificação do tipo banheiro coletivo, com 36,00 m² de área construída, edificada com blocos de concreto, sem reboco, sem pintura nas paredes, contra piso em concreto, portas metálicas, instalações elétrica e hidráulica, cobertura com estrutura de madeira e telhas de fibrocimento, tipo construtivo simples, em bom estado de conservação.



Oito áreas destinada a acampamento, com piso em concreto simples, com 480 m², com arcos metálicos, com 60,00 m² cada área, utilizadas com fins religiosos.



Oito pórticos do tipo pré-moldados em concreto, com 160,00 m² de área construída, com 20,00 m² cada, piso em solo nu, cobertura e telha metálicas.



4.051 metros lineares de valas de drenagem, executadas em área de uso agrícola.



5.4 EQUIPAMENTOS

A avaliação dos equipamentos, conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3, será feita pelo método da quantificação de custo.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos, em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação; e os aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

Durante o trabalho não foram identificados na propriedade máquinas e equipamentos.

5.5 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor total da propriedade avalianda é resultado do somatório do valor da terra nua com o montante das benfeitorias, não reprodutivas e reprodutivas, e os seus equipamentos.

Este somatório deve refletir o valor de mercado da propriedade avalianda no contexto regional onde está inserida, considerando os devidos descontos referente ao passivo ambiental.

6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” das Normas Brasileiras NBR-14.653-1 (2019) – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-3 (2019) - Avaliação de Imóveis Rurais da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT O presente trabalho de avaliação se enquadrou dentro do especificado na norma técnica e dentro do contratado.

A demonstração da apuração do grau de fundamentação encontra-se no Anexo.



7 AVALIAÇÃO POR MATRÍCULA

São três as propriedades avaliadas. Embora componham uma unidade agrícola como um todo, formada por um conjunto de matrículas, as matrículas avaliadas são as de número 30.230, 4.668 e 45.933.

Sempre que o imóvel for formado por mais de uma matrícula deve-se obrigatoriamente proceder a avaliação individualizada por matrícula.

Desta forma, para a valoração da terra nua emprega-se uma relação entre a nota agrônômica de cada uma das matrículas e a da área total. Já para as benfeitorias é verificado o que existe em cada matrícula e computado para cada uma delas, assim como é feito para o passivo ambiental.

Importante ressaltar que o resultado da avaliação por matrícula não confere ou pode não conferir com a avaliação do imóvel todo, pois sempre que a avaliação passa a ser individualizada, refaz-se a análise do critério da área:

1. Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado não estiver certificada pelo INCRA, opta-se pela adoção da área da matrícula, independente da área do georreferenciamento ser inferior ou superior à da matrícula do imóvel;
2. Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificada e for inferior a matriculada, opta-se pela adoção da área do levantamento topográfico georreferenciado e certificado como base para os trabalhos de avaliação;
3. Quando a área do levantamento topográfico georreferenciada estiver certificada e for superior a matriculada, opta-se pela adoção da área matriculada.

Quando a matrícula não possuir averbação de reserva legal, deve-se considerar o percentual estabelecido na legislação atual determinado pela combinação da localização do imóvel com o bioma para calcular o passivo ambiental;

1. Quando a matrícula possuir averbação de reserva legal e possuir vegetação nativa, no campo, suficiente para cumprir a averbação, deve-se considerar o percentual estabelecido na averbação;



2. Quando a matrícula possuir averbação de reserva legal no sistema de compensação, constando a compensação na matrícula cedente e receptora, considerar que está atendida a exigência de reserva legal.

Na sequência a avaliação individualizada para cada uma das matrículas que compõem a propriedade avalianda.



7.1 AVALIAÇÃO MATRÍCULA 30.230

A matrícula 30.230 possui uma descrição "Ad Mensuram", está certificada junto ao INCRA, mas não está retificada junto ao Cartório de Registro de Imóveis; também está inscrita no CAR.

Comparação da área da matrícula 30.230

Levantamento	Área (ha)
Matrícula	121,000
CAR	119,4187
Diferença	-1,5813

Planta da matrícula 30.230



Fonte: Ferraciolli Instituto de Pesquisas Forenses



Fonte: Ferraciolli Instituto de Pesquisas Forenses

O acesso ao imóvel é de excelente qualidade, por via asfáltica, estadual, e estrada vicinal, comum a todas as propriedades da região.



O resumo da classificação destas terras no sistema de classe de capacidade de uso (CCU) e a respectiva nota agrônômica NA pode ser visualizada abaixo.

Classe de capacidade de uso da matrícula 30.230

CCU	Área (ha)	%	Fator	Situação	Muito boa
II	23,884	20,0%	0,760		
VIII	95,535	80,0%	0,124		
TOTAL	119,419	100,00%		NA	0,251

Amostras utilizadas na avaliação da matrícula 30.230

AMOSTRA	CLASSIFICAÇÃO	NEGÓCIO	ÁREA TOTAL	SITUAÇÃO	NA	FA amostra	VTN amostra R\$/há
1	Fa.N.S.A.II	Oferta	1.201,895	Boa	0,203	0,95	3.952,00
2	Faz.sos.III	Oferta	299,998	Boa	0,203	1,00	4.536,00
3	Faz.Sos.IV	Oferta	100,000	Boa	0,203	1,00	4.110,00
4	FPA4	Realizado	94,000	Muito boa	0,251	1,00	11.702,13
5	FPA6	Realizado	60,500	Muito boa	0,251	1,00	24.546,00
6	FPA27	Oferta	80,000	Muito boa	0,246	1,00	8.666,00
7	FPA28	Oferta	121,000	Boa	0,203	1,00	8.595,00
8	FPA33	Realizado	461,280	Boa	0,203	1,00	6.322,00
9	FPA34	Realizado	784,000	Boa	0,236	0,95	10.348,00
10	FPA35	Realizado	242,000	Boa	0,203	1,00	7.750,00

Dados semelhantes para a matrícula 30.230

VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS (0,7 – 1,4)

Limite_{inferior} 0,176

Limite_{superior} 0,352

DADOS ORIGINAIS: 10



Na sequência a homogeneização e o saneamento amostral para a matrícula 30.230

Elemento	Tipo	Situação	Gleba 1		Gleba 2		Fator		Área _{total} (ha)	NA	
			Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator			ÁREA
Matr. 30230	Avaliando	Muito boa	II	23,884	0,760	VIII	95,535	0,124	1,00	119,419	0,251
1	Fa.N.S.A.II	Boa	III	240,379	0,549	VIII	961,516	0,117	0,95	1.201,895	0,214
2	Faz.sos.III	Boa	III	60,000	0,549	VIII	240,000	0,117	1,00	300,000	0,203
3	Faz.Sos.IV	Boa	III	20,000	0,549	VIII	80,000	0,117	1,00	100,000	0,203
4	FPA4	Muito boa	II	18,800	0,760	VIII	75,200	0,124	1,00	94,000	0,251
5	FPA6	Muito boa	II	12,100	0,760	VIII	48,400	0,124	1,00	60,500	0,251
6	FPA27	Muito boa	II	16,000	0,760	VIII	64,000	0,124	1,00	80,000	0,251
7	FPA28	Boa	III	24,20	0,549	VIII	96,80	0,117	1,00	121,000	0,203
8	FPA33	Boa	III	92,26	0,549	VIII	369,02	0,117	1,00	461,280	0,203
9	FPA34	Boa	II	156,80	0,720	VIII	627,20	0,117	0,95	784,000	0,250
10	FPA35	Boa	III	48,40	0,549	VIII	193,60	0,117	1,00	242,000	0,203

Homogeneização quanto a Nota Agrônômica – NA matrícula 30.230

DADOS SEMELHANTES					
QUADRO RESUMO DADOS AMOSTRAIS			QUADRO RESUMO DADOS SEMELHANTES		
Elemento	N. Agrônômica	GF	ds	Elemento	N. Agrônômica
1	0,214	I	0,5 - 2	1	0,214
2	0,203	II	0,7 - 1,4	2	0,203
3	0,203	III	0,8 - 1,25	3	0,203
4	0,251			4	0,251
5	0,251	VALIDAÇÃO		5	0,251
6	0,251	Limite inferior	0,176	6	0,251
7	0,203	Limite superior	0,352	7	0,203
8	0,203			8	0,203
9	0,250			9	0,250
10	0,203			10	0,203



Homogeneização quanto ao Fator de Área FA da matrícula 30.230

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	VTI	FE ELASTICIDADE	FÁrea amostra	FÁrea indexado	VTN R\$/há	VTN _{mediana} R\$/há
1	Fa.N.S.A.I I	Boa	1.201,90	0,214	4.987.500,00	0%	0,95	1,053	3.952,00	4.880,74
2	Faz.sos.III	Boa	300,00	0,203	1.429.050,00	0%	1,00	1,000	4.536,00	5.601,98
3	Faz.Sos.I V	Boa	100,00	0,203	431.550,00	0%	1,00	1,000	4.110,00	5.075,87
4	FPA4	Muito boa	94,00	0,251	1.100.000,00	10%	1,00	1,000	11.702,13	11.702,13
5	FPA6	Muito boa	60,50	0,251	1.485.000,00	0%	1,00	1,000	24.546,00	24.546,00
6	FPA27	Muito boa	80,00	0,251	770.000,00	10%	1,00	1,000	8.666,00	8.666,00
7	FPA28	Boa	123,00	0,203	1.155.000,00	10%	1,00	1,000	8.595,00	10.614,87
8	FPA33	Boa	461,28	0,203	2.916.000,00	10%	1,00	1,000	6.322,00	7.807,70
9	FPA34	Boa	784,00	0,250	8.932.000,00	0%	0,95	1,053	10.348,00	10.940,31
10	FPA35	Boa	242,00	0,203	1.875.000,00	0%	1,00	1,000	7.750,00	9.571,29

Saneamento amostral pela média da matrícula 30.230

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA MÉDIA

DADOS SEMELHANTES			DADOS SANEADOS							
Elemento	VTN _{indexado}		Elemento	VTN _{indexado}						
1	R\$ 4.880,74	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SANEAMENTO</th> </tr> <tr> <td>Limite inferior</td> <td>R\$ 6.958,48</td> </tr> <tr> <td>Limite superior</td> <td>R\$ 13.916,96</td> </tr> </thead> </table>	SANEAMENTO		Limite inferior	R\$ 6.958,48	Limite superior	R\$ 13.916,96		
SANEAMENTO										
Limite inferior	R\$ 6.958,48									
Limite superior	R\$ 13.916,96									
2	R\$ 5.601,98									
3	R\$ 5.075,87									
4	R\$ 11.702,13		4	R\$ 11.702,13						
5	R\$ 24.546,00									
6	R\$ 8.666,00		6	R\$ 8.666,00						
7	R\$ 10.614,87		7	R\$ 10.614,87						
8	R\$ 7.807,70	8	R\$ 7.807,70							
9	R\$ 10.940,31	9	R\$ 10.940,31							
10	R\$ 9.571,29	10	R\$ 9.571,29							
Média	R\$ 9.940,69	Média	R\$ 9.883,72							
s	R\$ 5.698,70	s	R\$ 1.472,95							
n	10	n	6							



Saneamento amostral pelo desvio padrão da matrícula 30.230

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

DADOS SEMELHANTES			DADOS SANEADOS							
Elemento	VTN _{Indizado}		Elemento	VTN _{Indizado}						
1	R\$ 4.880,74	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SANEAMENTO</th> </tr> <tr> <td>Limite inferior</td> <td>R\$ 4.241,99</td> </tr> <tr> <td>Limite superior</td> <td>R\$ 15.639,39</td> </tr> </thead> </table>	SANEAMENTO		Limite inferior	R\$ 4.241,99	Limite superior	R\$ 15.639,39	1	R\$ 4.880,74
SANEAMENTO										
Limite inferior	R\$ 4.241,99									
Limite superior	R\$ 15.639,39									
2	R\$ 5.601,98		2	R\$ 5.601,98						
3	R\$ 5.075,87		3	R\$ 5.075,87						
4	R\$ 11.702,13		4	R\$ 11.702,13						
5	R\$ 24.546,00									
6	R\$ 8.666,00		6	R\$ 8.666,00						
7	R\$ 10.614,87		7	R\$ 10.614,87						
8	R\$ 7.807,70	8	R\$ 7.807,70							
9	R\$ 10.940,31	9	R\$ 10.940,31							
10	R\$ 9.571,29	10	R\$ 9.571,29							
Média	R\$ 9.940,69	Média	R\$ 8.317,88							
s	R\$ 5.698,70	s	R\$ 2.628,20							
n	10	n	9							

Saneamento amostral pelo critério de Chauvenet da matrícula 30.230

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

DADOS SEMELHANTES				DADOS SANEADOS 1						
Elemento	VTN _{Indizado}	d/s		Elemento	VTN _{Indizado}	d/s				
1	R\$ 4.880,74	0,888	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SANEAMENTO 1</th> </tr> <tr> <td>d/Soluto</td> <td>1,920</td> </tr> </thead> </table>	SANEAMENTO 1		d/Soluto	1,920	1	488074%	1,308
SANEAMENTO 1										
d/Soluto	1,920									
2	R\$ 5.601,98	0,761		2	560198%	1,033				
3	R\$ 5.075,87	0,854		3	507587%	1,234				
4	R\$ 11.702,13	0,309		4	1170213%	1,288				
5	R\$ 24.546,00	2,563								
6	R\$ 8.666,00	0,224		6	866600%	0,132				
7	R\$ 10.614,87	0,118		7	1061487%	0,874				
8	R\$ 7.807,70	0,374		8	780770%	0,194				
9	R\$ 10.940,31	0,175	9	1094031%	0,998					
10	R\$ 9.571,29	0,065	10	957129%	0,477					
Média	R\$ 9.940,69		Média	R\$ 8.317,88						
s	R\$ 5.698,70		s	R\$ 2.628,20						
n	10		n	9						



SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

DADOS SANEADOS 1			SANEAMENTO 2 d/Seicho 1,860	DADOS SANEADOS 2		
Elemento	VTN _{indejado}	d/s		Elemento	VTN _{indejado}	d/s
1	488074%	1,308	1	4.881	1,308	
2	560198%	1,033	2	5.602	1,033	
3	507587%	1,234	3	5.076	1,234	
4	1170213%	1,288	4	11.702	1,288	
6	866600%	0,132	6	8.666	0,132	
7	1061487%	0,874	7	10.615	0,874	
8	780770%	0,194	8	7.808	0,194	
9	1094031%	0,998	9	10.940	0,998	
10	957129%	0,477	10	9.571	0,477	
Média	R\$ 8.317,88		Média	R\$ 8.317,88		
s	R\$ 2.628,20		s	R\$ 2.628,20		
n	9		n	9		

Saneamento amostral pelo critério de Arley da matrícula 30.230

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE ARLEY

DADOS SEMELHANTES			SANEAMENTO 1 r _{critico} 1,895	DADOS SANEADOS 1		
Elemento	VTN _{indejado}	r		Elemento	VTN _{indejado}	r
1	R\$ 4.880,74	0,888	1	R\$ 4.880,74	1,308	
2	R\$ 5.601,98	0,761	2	R\$ 5.601,98	1,033	
3	R\$ 5.075,87	0,854	3	R\$ 5.075,87	1,234	
4	R\$ 11.702,13	0,309	4	R\$ 11.702,13	1,288	
5	R\$ 24.546,00	2,563	6	R\$ 8.666,00	0,132	
6	R\$ 8.666,00	0,224	7	R\$ 10.614,87	0,874	
7	R\$ 10.614,87	0,118	8	R\$ 7.807,70	0,194	
8	R\$ 7.807,70	0,374	9	R\$ 10.940,31	0,998	
9	R\$ 10.940,31	0,175	10	R\$ 9.571,29	0,477	
10	R\$ 9.571,29	0,065	Média	R\$ 8.317,88		
Média	R\$ 9.940,69		s	R\$ 2.628,20		
s	R\$ 5.698,70		n	9		
n	10					



SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE ARLEY

DADOS SANEADOS 1			SANEAMENTO 2 f _{critico} 1,885	DADOS SANEADOS 2		
Elemento	VTN _{indicado}	f		Elemento	VTN _{indicado}	f
1	R\$ 4.880,74	1,308		1	R\$ 4.880,74	1,308
2	R\$ 5.601,98	1,033		2	R\$ 5.601,98	1,033
3	R\$ 5.075,87	1,234		3	R\$ 5.075,87	1,234
4	R\$ 11.702,13	1,288		4	R\$ 11.702,13	1,288
6	R\$ 8.666,00	0,132		6	R\$ 8.666,00	0,132
7	R\$ 10.614,87	0,874		7	R\$ 10.614,87	0,874
8	R\$ 7.807,70	0,194		8	R\$ 7.807,70	0,194
9	R\$ 10.940,31	0,998		9	R\$ 10.940,31	0,998
10	R\$ 9.571,29	0,477		10	R\$ 9.571,29	0,477
Média	R\$ 8.317,88			Média	R\$ 8.317,88	
s	R\$ 2.628,20			s	R\$ 2.628,20	
n	9			n	9	

Resultado do saneamento amostral da matrícula 30.230

Resumo dos critérios de saneamento

CRITÉRIO	n _{saneado}	Média _{saneada}	S _{saneado}
Média	6	R\$ 9.883,72	R\$ 1.472,95
Desvio-padrão	9	R\$ 8.317,88	R\$ 2.628,20
Chauvenet	9	R\$ 8.317,88	R\$ 2.628,20
Arley	9	R\$ 8.317,88	R\$ 2.628,20
Melhor Critério de Saneamento:			Média

Resultado do intervalo de confiança da matrícula 30.230

INTERVALO DE CONFIANÇA		GP
IC inferior	R\$ 8.993,75	21%
IC superior	R\$ 10.773,68	III

Resultado do campo de arbitrio da matrícula 30.230

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 1.003.257,92
Limite superior	R\$ 1.357.348,95



Resultado do valor da terra nua da matrícula 30.230

VALOR DA TERRA NUA	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
R\$ 9.883,72	119,419
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 1.180.303,44	
Um milhão, cento e oitenta mil, trezentos e três reais e quarenta e quatro centavos	

A área não apresenta benfeitorias reprodutivas, benfeitorias não reprodutivas ou pastagens.

A área/matricula não apresenta equipamentos.

Finalizando, a apuração do grau de fundamentação e de precisão.

Grau de fundamentação da matrícula 30.230

Método	Grau Fundamentação Método	GF Trabalho
Comparativo	II	II
Evolutivo	-	

Grau de precisão da matrícula 30.230

I.C. inferior	R\$ 8.993,75
I.C. superior	R\$ 10.773,68
Média I.C.	R\$ 9.883,72
Amplitude I.C.	21 %
Grau de Precisão	III



7.2 AVALIAÇÃO MATRÍCULA 4.668

A matrícula 4.668 possui uma descrição "Ad Mensuram", está certificada junto ao INCRA, mas não está retificada junto ao Cartório de Registro de Imóveis; também está inscrita no CAR.

Comparação da área da matrícula 4.668

Levantamento	Área (ha)
Matrícula	145,200
CAR	141,069
Diferença	- 4,131

Planta da matrícula 4.668



Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses



O acesso ao imóvel é de excelente qualidade, por via asfáltica, estadual, e estrada vicinal, comum a todas as propriedades da região.

O resumo da classificação destas terras no sistema de classe de capacidade de uso (CCU) e a respectiva nota agrônômica NA pode ser visualizada abaixo.

Classe de capacidade de uso do solo da matrícula 4.668

CCU	Área (ha)	%	Fator	Situação	Muito boa
II	45,578	32,31%	0,760		
III	16,469	11,67%	0,580		
VIII	79,023	56,02%	0,124		
TOTAL	119,419	100,00%		NA	0,383

Amostras utilizadas na avaliação da matrícula 4.668

AMOSTRA	CLASSIFICAÇÃO	NEGOCIO	AREA TOTAL	SITUAÇÃO	NA	FA amostra	VTN amostra R\$/há
1	FPA1	Oferta	232,000	Muito boa	0,505	1,00	72.202,00
2	FPA2	Oferta	960,000	Boa	0,342	0,95	35.566,00
3	FPA3	Oferta	717,000	Boa	0,376	0,95	41.667,00
4	FPA5	Realizado	55,000	Muito boa	0,412	1,00	26.703,00
5	FPA7	Oferta	1.729,215	Boa	0,417	0,90	36.592,00
6	FPA9	Realizado	22,080	Muito boa	0,706	1,00	39.937,00
7	FPA10	Oferta	24,200	Boa	0,720	1,00	36.293,00
8	FPA11	Oferta	314,935	Ótima	0,427	1,00	38.937,00
9	FPA12	Oferta	1.238,944	Muito boa	0,282	0,95	18.706,00
10	FPA13	Oferta	841,007	Ótima	0,501	0,95	40.823,00
11	FPA14	Oferta	8.230,000	Ótima	0,502	0,80	41.924,00
12	FPA15	Oferta	448,190	Muito boa	0,639	1,00	12.678,00
13	FPA16	Oferta	3.388,000	Boa	0,402	0,85	32.130,00
14	FPA17	Oferta	207,491	Ótima	0,381	1,00	11.514,00
15	FPA18	Oferta	2.330,000	Boa	0,233	0,90	5.570,00
16	FPA20	Oferta	1.300,000	Boa	0,216	0,95	15.285,00
17	FPA21	Oferta	2.000,000	Boa	0,350	0,90	14.639,00
18	FPA22	Oferta	22,000	Boa	0,292	1,00	18.641,00
19	FPA23	Oferta	4.400,000	Desfavorável	0,189	0,85	12.146,00
20	FPA24	Oferta	118,000	Muito boa	0,345	1,00	22.033,00
21	FPA26	Oferta	1.260,000	Ótima	0,421	0,95	53.115,00
22	FPA29	Oferta	121,000	Muito boa	0,650	1,00	58.918,00
23	FPA30	Oferta	469,000	Boa	0,301	1,00	21.892,00
24	FPA31	Oferta	121,000	Boa	0,417	1,00	46.127,00
25	FPA36	Oferta	5.555,000	Boa	0,373	0,80	20.853,00



Dados semelhantes para a matrícula 4.668

VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS (08 - 1,25)	
Limite inferior	0,306
Limite superior	0,479
DADOS ORIGINAIS: 25	

Homogeneização quanto a Nota Agronômica – NA matrícula 4.668

DADOS SEMELHANTES					
QUADRO RESUMO DADOS AMOSTRAIS			QUADRO RESUMO DADOS SEMELHANTES		
Elemento	N. Agronômica	GF	ds	Elemento	N. Agronômica
1	0,505	I	0,5 - 2		
2	0,342	II	0,7 - 1,4	2	0,342
3	0,376	III	0,8 - 1,25	3	0,376
4	0,412			4	0,412
5	0,417	VALIDAÇÃO		5	0,417
6	0,706	Limite inferior	0,306		
7	0,720	Limite superior	0,479		
8	0,427			8	0,427
9	0,282				
10	0,501				
11	0,502				
12	0,639				
13	0,402			13	0,402
14	0,381			14	0,381
15	0,233				
16	0,216				
17	0,350			17	0,350
18	0,292				
19	0,189				
20	0,345			20	0,345
21	0,421			21	0,421
22	0,650				
23	0,301				
24	0,417			24	0,417
25	0,373			25	0,373



Homogeneização quanto ao Fator de Área FA da matrícula 4.668

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS HOMOGENEIZADOS

Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA AMOSTRA	VTN R\$/ha	FÁrea amostra	FÁrea Indexado	VTNINDEXADO R\$/ha
2	FPA2	Oferta	960,00	0,342	35.566,00	0,95	1,05	41.926,06
3	FPA3	Oferta	717,00	0,376	41.667,00	0,95	1,05	44.676,54
4	FPA5	Realizado	55,00	0,412	26.703,00	1,00	1,00	24.823,42
5	FPA7	Oferta	1.729,22	0,417	36.592,00	0,90	1,11	37.342,76
8	FPA11	Oferta	314,94	0,427	38.937,00	1,00	1,00	34.924,76
13	FPA16	Oferta	3.388,00	0,402	32.130,00	0,85	1,18	36.013,43
14	FPA17	Oferta	207,49	0,381	11.514,00	1,00	1,00	11.574,44
17	FPA21	Oferta	2.000,00	0,350	14.639,00	0,90	1,11	17.799,17
20	FPA24	Oferta	118,00	0,345	22.033,00	1,00	1,00	24.459,82
21	FPA26	Oferta	1.260,00	0,421	53.115,00	0,95	1,05	50.863,97
24	FPA31	Oferta	121,00	0,417	46.127,00	1,00	1,00	42.366,05
25	FPA36	Oferta	5.555,00	0,373	20.853,00	0,80	1,25	26.765,08

Saneamento amostral da matrícula 4.668 pela média

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA MÉDIA

DADOS SEMELHANTES		DADOS SANEADOS	
Elemento	VTN _{INDEXADO}	Elemento	VTN _{INDEXADO}
2	R\$ 41.926,06	2	R\$ 41.926,06
3	R\$ 44.676,54	3	R\$ 44.676,54
4	R\$ 24.823,42	4	R\$ 24.823,42
5	R\$ 37.342,76	5	R\$ 37.342,76
8	R\$ 34.924,76	8	R\$ 34.924,76
13	R\$ 36.013,43	13	R\$ 36.013,43
14	R\$ 11.574,44		
17	R\$ 17.799,17		
20	R\$ 24.459,82	20	R\$ 24.459,82
21	R\$ 50.863,97		
24	R\$ 42.366,05	24	R\$ 42.366,05
25	R\$ 26.765,08	25	R\$ 26.765,08
Média	R\$ 32.794,62	Média	R\$ 34.565,56
s	R\$ 11.765,84	s	R\$ 7.782,48
n	12	n	9

SANEAMENTO	
Limite inferior	R\$ 22.956,24
Limite superior	R\$ 45.912,47



Saneamento amostral da matrícula 4.668 pelo desvio padrão

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO											
DADOS SEMELHANTES			DADOS SANEADOS								
Elemento	VTN _{Interado}		Elemento	VTN _{Interado}							
2	R\$ 41.926,06	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SANEAMENTO</th> </tr> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>R\$ 21.028,79</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>R\$ 44.560,46</td> </tr> </thead> </table>	SANEAMENTO		Limite Inferior	R\$ 21.028,79	Limite Superior	R\$ 44.560,46	2	41926,06	
SANEAMENTO											
Limite Inferior	R\$ 21.028,79										
Limite Superior	R\$ 44.560,46										
3	R\$ 44.676,54										
4	R\$ 24.823,42			4	24823,42						
5	R\$ 37.342,76			5	37342,76						
8	R\$ 34.924,76			8	34924,76						
13	R\$ 36.013,43			13	36013,43						
14	R\$ 11.574,44										
17	R\$ 17.799,17										
20	R\$ 24.459,82			20	24459,82						
21	R\$ 50.863,97										
24	R\$ 42.366,05		24	42366,05							
25	R\$ 26.765,08		25	26765,08							
Média	R\$ 32.794,62		Média	R\$ 33.577,67							
s	R\$ 11.765,84		s	R\$ 7.319,62							
n	12		n	8							

Saneamento amostral da matrícula 4.668 pelo critério de Chauvenet

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET										
DADOS SEMELHANTES				DADOS SANEADOS 1						
Elemento	VTN _{Interado}	d/s		Elemento	VTN _{Interado}	d/s				
2	R\$ 41.926,06	0,776	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SANEAMENTO</th> </tr> <tr> <td>d/s_{critico}</td> <td>1,995</td> </tr> </thead> </table>	SANEAMENTO		d/s _{critico}	1,995	2	R\$ 41.926,06	0,776
SANEAMENTO										
d/s _{critico}	1,995									
3	R\$ 44.676,54	1,010			3	R\$ 44.676,54	1,010			
4	R\$ 24.823,42	0,677			4	R\$ 24.823,42	0,677			
5	R\$ 37.342,76	0,387			5	R\$ 37.342,76	0,387			
8	R\$ 34.924,76	0,181			8	R\$ 34.924,76	0,181			
13	R\$ 36.013,43	0,274			13	R\$ 36.013,43	0,274			
14	R\$ 11.574,44	1,804			14	R\$ 11.574,44	1,804			
17	R\$ 17.799,17	1,274			17	R\$ 17.799,17	1,274			
20	R\$ 24.459,82	0,708			20	R\$ 24.459,82	0,708			
21	R\$ 50.863,97	1,536			21	R\$ 50.863,97	1,536			
24	R\$ 42.366,05	0,813			24	R\$ 42.366,05	0,813			
25	R\$ 26.765,08	0,512		25	R\$ 26.765,08	0,512				
Média	R\$ 32.794,62			Média	R\$ 32.794,62					
s	R\$ 11.765,84			s	R\$ 11.765,84					
n	12			n	12					



Saneamento amostral da matrícula 4.668 pelo critério de Arley

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE ARLEY						
DADOS SEMELHANTES			DADOS SANEADOS 1			
Elemento	VTN _{indejado}	r	SANEAMENTO r _{critico} 2,348	Elemento	VTN _{indejado}	r
2	R\$ 41.926,06	0,776		2	R\$ 41.926,06	0,776
3	R\$ 44.676,54	1,010		3	R\$ 44.676,54	1,010
4	R\$ 24.823,42	0,677		4	R\$ 24.823,42	0,677
5	R\$ 37.342,76	0,387		5	R\$ 37.342,76	0,387
8	R\$ 34.924,76	0,181		8	R\$ 34.924,76	0,181
13	R\$ 36.013,43	0,274		13	R\$ 36.013,43	0,274
14	R\$ 11.574,44	1,804		14	R\$ 11.574,44	1,804
17	R\$ 17.799,17	1,274		17	R\$ 17.799,17	1,274
20	R\$ 24.459,82	0,708		20	R\$ 24.459,82	0,708
21	R\$ 50.863,97	1,536		21	R\$ 50.863,97	1,536
24	R\$ 42.366,05	0,813		24	R\$ 42.366,05	0,813
25	R\$ 26.765,08	0,512		25	R\$ 26.765,08	0,512
Média	R\$ 32.794,62			Média	R\$ 32.794,62	
s	R\$ 11.765,84		s	R\$ 11.765,84		
n	12		n	12		

Resultado do saneamento amostral da matrícula 4.668

Resumo dos critérios de saneamento				
CRITÉRIO	n _{saneado}	Média _{saneada}		S _{saneado}
Média	9	R\$	34.565,56	R\$ 7.782,48
Desvio-padrão	8	R\$	33.577,67	R\$ 7.319,62
Chauvenet	12	R\$	32.794,62	R\$ 11.765,84
Arley	12	R\$	32.794,62	R\$ 11.765,84
Melhor Critério de Saneamento (maior grau de precisão):				Desvio padrão

Resultado do intervalo de confiança e Grau de Precisão da matrícula 4.668

INTERVALO DE CONFIANÇA			GP
IC inferior	R\$	30.881,85	22%
IC superior	R\$	38.249,27	III



Resultado do campo de arbitrio da matrícula 4.668

CAMPO DE ARBITRIO		
Limite _{inferior}	R\$	4.026.253,28
Limite _{superior}	R\$	5.447.283,85

Resultado do valor da terra nua da matrícula 4.668

VALOR DA TERRA NUA	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
R\$ 33.577,67	141,069
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 4.736.768,57	
Quatro milhões, setecentos e trinta e seis mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e sete centavos	

A área não apresenta benfeitorias reprodutivas, benfeitorias não reprodutivas ou pastagens.

A área/matricula não apresenta equipamentos.

Finalizando, a apuração do grau de fundamentação e de precisão.

Grau de fundamentação da matrícula 4.668

Método	Grau Fundamentação Método	GF Trabalho
Comparativo	II	II
Evolutivo	-	

Grau de precisão da matrícula 4.668

I.C. inferior	R\$ 30.881,85
I.C. superior	R\$ 38.249,27
Média I.C.	R\$ 33.577,67
Amplitude I.C.	22 %
Grau de Precisão	III



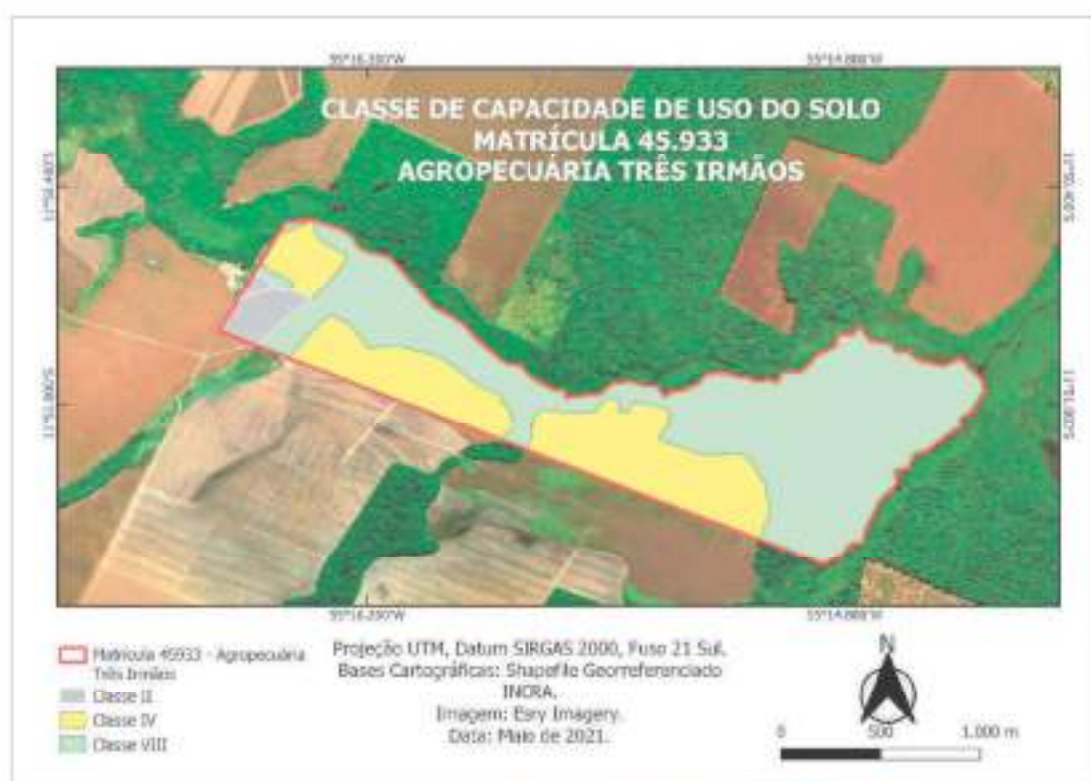
7.3 AVALIAÇÃO MATRÍCULA 45.933

A matrícula 45.933 possui uma descrição "Ad Mensuram", está certificada junto ao INCRA, e está retificada junto ao Cartório de Registro de Imóveis; também está inscrita no CAR.

Comparação da área da matrícula 45.933

Levantamento	Área (ha)
Matrícula	231,7811
Retificada	231,7811
Diferença	0,00

Planta da matrícula 4.668



Fonte: Ferraciolli Instituto de Perícias Forenses.



O acesso ao imóvel é de excelente qualidade, por via asfáltica, estadual, e estrada vicinal, comum a todas as propriedades da região.

O resumo da classificação destas terras no sistema de classe de capacidade de uso (CCU) e a respectiva nota agrônômica pode ser visualizada abaixo.

Classe de capacidade de uso da matrícula 45.933

CCU	Área (ha)	%	Fator	Situação	Muito boa
II	8,281	3,57%	0,760		
IV	75,861	32,73%	0,447		
VIII	147,629	63,70%	0,124		
TOTAL	231,7711	100,00%		NA	0,252

Amostras utilizadas na avaliação da matrícula 45.933

AMOSTRA	CLASSIFICAÇÃO	NEGOCIO	AREA TOTAL	SITUAÇÃO	NA	FA amostra	VTN amostra R\$/há
1	FPA1	Oferta	232,000	Muito boa	0,505	1,00	72.202,00
2	FPA2	Oferta	960,000	Boa	0,342	0,95	35.566,00
3	FPA3	Oferta	717,000	Boa	0,376	0,95	41.667,00
4	FPA5	Realizado	55,000	Muito boa	0,412	1,00	26.703,00
5	FPA7	Oferta	1.729,215	Boa	0,417	0,90	36.592,00
6	FPA9	Realizado	22,080	Muito boa	0,706	1,00	39.937,00
7	FPA10	Oferta	24,200	Boa	0,720	1,00	36.293,00
8	FPA11	Oferta	314,935	Ótima	0,427	1,00	38.937,00
9	FPA12	Oferta	1.238,944	Muito boa	0,282	0,95	18.706,00
10	FPA13	Oferta	841,007	Ótima	0,501	0,95	40.823,00
11	FPA14	Oferta	8.230,000	Ótima	0,502	0,80	41.924,00
12	FPA15	Oferta	448,190	Muito boa	0,639	1,00	12.678,00
13	FPA16	Oferta	3.388,000	Boa	0,402	0,85	32.130,00
14	FPA17	Oferta	207,491	Ótima	0,381	1,00	11.514,00
15	FPA18	Oferta	2.330,000	Boa	0,233	0,90	5.570,00
16	FPA20	Oferta	1.300,000	Boa	0,216	0,95	15.285,00
17	FPA21	Oferta	2.000,000	Boa	0,350	0,90	14.639,00
18	FPA22	Oferta	22,000	Boa	0,292	1,00	18.641,00
19	FPA23	Oferta	4.400,000	Desfavorável	0,189	0,85	12.146,00
20	FPA24	Oferta	118,000	Muito boa	0,345	1,00	22.033,00
21	FPA26	Oferta	1.260,000	Ótima	0,421	0,95	53.115,00
22	FPA29	Oferta	121,000	Muito boa	0,650	1,00	58.918,00
23	FPA30	Oferta	469,000	Boa	0,301	1,00	21.892,00
24	FPA31	Oferta	121,000	Boa	0,417	1,00	46.127,00
25	FPA36	Oferta	5.555,000	Boa	0,373	0,80	20.853,00



Dados semelhantes para a matrícula 45.933

VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS (08 - 1,25)	
Limite inferior	0,176
Limite superior	0,352
DADOS ORIGINAIS: 25	

Homogeneização quanto a Nota Agronômica – NA matrícula 4.668

DADOS SEMELHANTES					
QUADRO RESUMO DADOS AMOSTRAIS			QUADRO RESUMO DADOS SEMELHANTES		
Elemento	N. Agronômica	GF	ds	Elemento	N. Agronômica
1	0,505	I	0,5 - 2		
2	0,342	II	0,7 - 1,4	2	0,342
3	0,376	III	0,8 - 1,25	3	0,376
4	0,412			4	0,412
5	0,417	VALIDAÇÃO		5	0,417
6	0,706	Limite inferior	0,176		
7	0,720	Limite superior	0,353		
8	0,427			8	0,427
9	0,282				
10	0,501				
11	0,502				
12	0,639				
13	0,402			13	0,402
14	0,381			14	0,381
15	0,233				
16	0,216				
17	0,350			17	0,350
18	0,292				
19	0,189				
20	0,345			20	0,345
21	0,421			21	0,421
22	0,650				
23	0,301				
24	0,417			24	0,417
25	0,373			25	0,373



Homogeneização quanto ao Fator de Área - FA da matrícula 45.933

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento	Tipo	Situação	Área Total há	NA AMOSTRA	VTN R\$/ha	FÁrea amostra	FÁrea indexado	VTN INDEXADO R\$/ha
2	FPA2	Oferta	960,00	0,342	35.566,00	0,95	1,05	41.926,06
9	FPA12	Oferta	1.238,94	0,282	18.706,00	0,95	1,05	26.742,81
15	FPA18	Oferta	2.330,00	0,233	5.570,00	0,90	1,11	10.173,15
16	FPA20	Oferta	1.300,00	0,216	15.285,00	0,95	1,05	28.529,02
17	FPA21	Oferta	2.000,00	0,350	14.639,00	0,90	1,11	17.799,17
18	FPA22	Oferta	22,00	0,292	18.641,00	1,00	1,00	24.450,35
19	FPA23	Oferta	4.400,00	0,189	12.146,00	0,85	1,18	28.956,85
20	FPA24	Oferta	118,00	0,345	22.033,00	1,00	1,00	24.459,82
23	FPA30	Oferta	469,00	0,301	21.892,00	1,00	1,00	27.855,93

Saneamento amostral da matrícula 45.933 pela média

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA MÉDIA

DADOS SEMELHANTES			DADOS SANEADOS							
Elemento	VTN indexado		Elemento	VTN indexado						
2	R\$ 41.926,06	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SANEAMENTO</th> </tr> <tr> <td>Limite inferior</td> <td>R\$ 17.958,36</td> </tr> <tr> <td>Limite superior</td> <td>R\$ 35.916,72</td> </tr> </thead> </table>	SANEAMENTO		Limite inferior	R\$ 17.958,36	Limite superior	R\$ 35.916,72		
SANEAMENTO										
Limite inferior	R\$ 17.958,36									
Limite superior	R\$ 35.916,72									
9	R\$ 26.742,81		9	26742,81						
15	R\$ 10.173,15									
16	R\$ 28.529,02		16	28529,02						
17	R\$ 17.799,17									
18	R\$ 24.450,35		18	24450,35						
19	R\$ 28.956,85		19	28956,85						
20	R\$ 24.459,82	20	24459,82							
23	R\$ 27.855,93	23	27855,93							
Média	R\$ 25.654,80									
s	R\$ 8.618,43	Média	R\$ 26.832,46							
n	9	s	R\$ 1.987,50							
		n	6							



Saneamento amostral da matrícula 45.933 pelo desvio padrão

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

DADOS SEMELHANTES			DADOS SANEADOS							
Elemento	VTN _{indejado}		Elemento	VTN _{indejado}						
2	R\$ 41.926,06	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">SANEAMENTO</th> </tr> <tr> <td>Limite inferior</td> <td>R\$ 17.036,37</td> </tr> <tr> <td>Limite superior</td> <td>R\$ 34.273,23</td> </tr> </table>	SANEAMENTO		Limite inferior	R\$ 17.036,37	Limite superior	R\$ 34.273,23		
SANEAMENTO										
Limite inferior	R\$ 17.036,37									
Limite superior	R\$ 34.273,23									
9	R\$ 26.742,81		9	26742,81						
15	R\$ 10.173,15									
16	R\$ 28.529,02		16	28529,02						
17	R\$ 17.799,17		17	17799,17						
18	R\$ 24.450,35		18	24450,35						
19	R\$ 28.956,85		19	28956,85						
20	R\$ 24.459,82		20	24459,82						
23	R\$ 27.855,93		23	27855,93						
Média	R\$ 25.654,80		Média	R\$ 25.541,99						
s	R\$ 8.618,43	s	R\$ 3.866,39							
n	9	n	7							

Saneamento amostral da matrícula 45.933 pelo critério de Chauvenet

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

DADOS SEMELHANTES			DADOS SANEADOS 1		
Elemento	VTN _{indejado}	d/s	Elemento	VTN _{indejado}	d/s
2	R\$ 41.926,06	1,888			
9	R\$ 26.742,81	0,126	9	R\$ 26.742,81	0,480
15	R\$ 10.173,15	1,796	15	R\$ 10.173,15	2,067
16	R\$ 28.529,02	0,333	16	R\$ 28.529,02	0,754
17	R\$ 17.799,17	0,911	17	R\$ 17.799,17	0,895
18	R\$ 24.450,35	0,140	18	R\$ 24.450,35	0,127
19	R\$ 28.956,85	0,383	19	R\$ 28.956,85	0,820
20	R\$ 24.459,82	0,139	20	R\$ 24.459,82	0,129
23	R\$ 27.855,93	0,255	23	R\$ 27.855,93	0,651
Média	R\$ 25.654,80		Média	R\$ 23.620,89	
s	R\$ 8.618,43		s	R\$ 6.506,81	
n	9		n	8	



SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

DADOS SANEADOS 1			DADOS SANEADOS 2		
Elemento	VTN _{Indicador}	d/s	Elemento	VTN _{Indicador}	d/s
9	R\$ 26.742,81	0,480	9	R\$ 26.742,81	0,311
15	R\$ 10.173,15	2,067			
16	R\$ 28.529,02	0,754	16	R\$ 28.529,02	0,773
17	R\$ 17.799,17	0,895	17	R\$ 17.799,17	2,003
18	R\$ 24.450,35	0,127	18	R\$ 24.450,35	0,282
19	R\$ 28.956,85	0,820	19	R\$ 28.956,85	0,883
20	R\$ 24.459,82	0,129	20	R\$ 24.459,82	0,280
23	R\$ 27.855,93	0,651	23	R\$ 27.855,93	0,598
Média	R\$ 23.620,89		Média	R\$ 25.541,99	
s	R\$ 6.506,81		s	R\$ 3.866,39	
n	8		n	7	

SANEAMENTO 2
d/Seção 1,800

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

DADOS SANEADOS 2			DADOS SANEADOS 3		
Elemento	VTN _{Indicador}	d/s	Elemento	VTN _{Indicador}	d/s
9	R\$ 26.742,81	0,311	9	R\$ 26.742,81	0,045
16	R\$ 28.529,02	0,773	16	R\$ 28.529,02	0,854
17	R\$ 17.799,17	2,003			
18	R\$ 24.450,35	0,282	18	R\$ 24.450,35	1,199
19	R\$ 28.956,85	0,883	19	R\$ 28.956,85	1,069
20	R\$ 24.459,82	0,280	20	R\$ 24.459,82	1,194
23	R\$ 27.855,93	0,598	23	R\$ 27.855,93	0,515
Média	R\$ 25.541,99		Média	R\$ 26.832,46	
s	R\$ 3.866,39		s	R\$ 1.987,50	
n	7		n	6	

SANEAMENTO 3
d/Seção 1,73



Saneamento amostral da matrícula 45.933 pelo critério de Arley

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE ARLEY						
DADOS SEMELHANTES			SANEAMENTO 1 d/s _{critico} 1,885	DADOS SANEADOS 1		
Elemento	VTN _{Indesejo}	r		Elemento	VTN _{Indesejo}	d/s
2	R\$ 41.926,06	1,888				
9	R\$ 26.742,81	0,126		9	R\$ 26.742,81	0,480
15	R\$ 10.173,15	1,796		15	R\$ 10.173,15	2,067
16	R\$ 28.529,02	0,333		16	R\$ 28.529,02	0,754
17	R\$ 17.799,17	0,911		17	R\$ 17.799,17	0,895
18	R\$ 24.450,35	0,140		18	R\$ 24.450,35	0,127
19	R\$ 28.956,85	0,383		19	R\$ 28.956,85	0,820
20	R\$ 24.459,82	0,139		20	R\$ 24.459,82	0,129
23	R\$ 27.855,93	0,255		23	R\$ 27.855,93	0,651
Média	R\$ 25.654,80			Média	R\$ 23.620,89	
s	R\$ 8.618,43			s	R\$ 6.506,81	
n	9		n	8		

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE ARLEY						
DADOS SANEADOS 1			SANEAMENTO 2 d/s _{critico} 1,870	DADOS SANEADOS 2		
Elemento	VTN _{Indesejo}	d/s		Elemento	VTN _{Indesejo}	d/s
9	R\$ 26.742,81	0,480		9	R\$ 26.742,81	0,311
15	R\$ 10.173,15	2,067				
16	R\$ 28.529,02	0,754		16	R\$ 28.529,02	0,773
17	R\$ 17.799,17	0,895		17	R\$ 17.799,17	2,003
18	R\$ 24.450,35	0,127		18	R\$ 24.450,35	0,282
19	R\$ 28.956,85	0,820		19	R\$ 28.956,85	0,883
20	R\$ 24.459,82	0,129		20	R\$ 24.459,82	0,280
23	R\$ 27.855,93	0,651		23	R\$ 27.855,93	0,598
Média	R\$ 23.620,89			Média	R\$ 25.541,99	
s	R\$ 6.506,81			s	R\$ 3.866,39	
n	8		n	7		



SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DE ARLEY

DADOS SANEADOS 2			SANEAMENTO 3 d/s _{critico} 1,848	DADOS SANEADOS 3		
Elemento	VTN _{indejado}	d/s		Elemento	VTN _{indejado}	d/s
9	R\$ 26.742,81	0,311		9	R\$ 26.742,81	0,045
16	R\$ 28.529,02	0,773		16	R\$ 28.529,02	0,854
17	R\$ 17.799,17	2,003				
18	R\$ 24.450,35	0,282		18	R\$ 24.450,35	1,199
19	R\$ 28.956,85	0,883		19	R\$ 28.956,85	1,069
20	R\$ 24.459,82	0,280		20	R\$ 24.459,82	1,194
23	R\$ 27.855,93	0,598		23	R\$ 27.855,93	0,515
Média	R\$ 25.541,99			Média	R\$ 26.832,46	
s	R\$ 3.866,39		s	R\$ 1.987,50		
n	7		n	6		

Resultado do saneamento amostral matrícula 45.933

Resumo dos critérios de saneamento

CRITÉRIO	n _{saneado}	Média _{saneada}	S _{saneado}
Média	6	R\$ 26.832,46	R\$ 1.987,50
Desvio-padrão	7	R\$ 25.541,99	R\$ 3.866,39
Chauvenet	6	R\$ 26.832,46	R\$ 1.987,50
Arley	6	R\$ 26.832,46	R\$ 1.987,50
Melhor Critério de Saneamento (maior grau de precisão):			Média

Resultado do intervalo de confiança e Grau de Precisão matrícula 45.933

INTERVALO DE CONFIANÇA		GP
IC inferior	R\$ 25.631,60	9%
IC superior	R\$ 28.033,33	III

Resultado do campo de arbitrio matrícula 45.933

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 5.030.606,67
Limite superior	R\$ 6.806.114,90



Resultado do valor da terra nua da matrícula 45.933

VALOR DA TERRA NUA - MATRICULA 45.933	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
R\$ 26.832,46	231,7771
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 6.219.150,82	
Seis milhões, duzentos e dezenove mil, cento e cinquenta reais e oitenta e dois centavos	

Grau de precisão da matrícula 45.933

I.C.inferior	R\$ 25.631,60
I.C.superior	R\$ 28.033,33
Média I.C.	R\$ 26.832,46
Amplitude I.C.	9 %
Grau de Precisão	III

A área/matricula não apresenta equipamentos.

A área não apresenta benfeitorias reprodutivas.

A área apresenta benfeitorias não reprodutivas.

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Estado de conservação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário R\$/m2	Depreciação física	Depreciação funcional	Valor total R\$
Residencial	Bom	m2	61,00	1.744,99	0,6	1,00	63.866,63
Barracão/ cozinha/ refeitório	Regular	m2	294,00	997,91	0,6	0,75	132.023,49
Barracão/ capela	Bom	m2	126,00	997,91	0,8	0,75	75.442,00
Banheiros	Regular	m2	36,00	997,91	0,8	0,50	14.369,90
Acampamentos religiosos - piso	Ótimo	m2	480,00	62,17	0,8	0,70	16.711,30
Pórticos	Bom	m2	160,00	112,00	0,8	0,25	3.584,00



Rede Energia elétrica	Ótimo	un,	vb	15.000,00	0,9	1,00	0,00
Canal de drenagem	-	ml	4.051,00	11,20	1,0	1,00	45.371,20
Trezentos e cinquenta e um mil, trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos							R\$ 351.368,52

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (NÃO AVERBADAS)

R\$ 351.368,52

Trezentos e cinquenta e um mil, trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos

Valor total do imóvel da matrícula 45.933: valor da terra nua e benfeitorias não reprodutivas

VALOR DA TERRA NUA + BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS Matrícula 45.933

R\$ 6.570.519,34

Seis milhões, quinhentos e setenta mil, quinhentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos.

Finalizando, a apuração do grau de fundamentação e de precisão.

Grau de fundamentação da matrícula 45.933

Método	Grau Fundamentação Método	GF Trabalho
Comparativo	II	II
Evolutivo	II	



8 TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo de avaliação, com 77 folhas digitadas apenas no averso, incluindo a presente datada e assinada, apresentando ainda os seguintes anexos:

- Anexo - Matrícula;
- Anexo - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Anexo - Certificação do INCRA;
- Anexo - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- Anexo - Cadastro Ambiental Rural (CAR);
- Anexo - Elementos amostrais e memória de cálculo do valor da terra nua;
- Anexo - Custo de Formação de Pastagem.

Sinop – MT, 29 de junho de 2021.

JONAS
FRANCIO:0099
2935954

Assinado de forma digital por JONAS
FRANCIO:009929354
DN: cn=BIL, o=CF-Brasil, ou=IC SOLUTI
Múltipla v1, ou=278602300145,
ou=Ferraciolli, ou=Certificado PPA L,
ou=JONAS FRANCIO:009929354
Serial: 20220305 193058 0400

JONAS FRÂNCIO
Eng. Florestal

CARLOS FERNANDO FERRACIOLLI
Eng. Civil



9 DAS RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELO EXEQUENTE

Quesito 1) Esclarecer quais são os imóveis objeto da presente avaliação, especificando as suas metragens e localizações exatas, e apontando o n.º de cada matrícula que lhes são correspondentes perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como se existe georreferenciamento das áreas.

Resposta:

Matrícula 30.230: Encontra-se georreferenciada e com a sua área certificada junto ao INCRA; não está retificada/averbada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, conforme cópia da certidão de inteiro teor, anexa.

Matrícula 4.668: Não está georreferenciada junto ao INCRA; não está retificada/averbada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, conforme cópia da certidão de inteiro teor, anexa. A sua área encontra-se mensurada e declarada junto ao CAR.

Matrícula 45.933: Encontra-se georreferenciada e com a sua área retificada/averbada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, conforme cópia da certidão de inteiro teor, anexa.

Imóvel	Tipo Medição	Matrículas	Área (ha)		
			Matrícula	Área Medida	Utilizada
-	"Ad Mensuram"	30.230	121,0000	119,4187	119,4187
-	"Ad Mensuram"	4.668	145,2000	141,0688	141,0688
-	Retificada	45.933	231,7811	231,7811	231,7811
TOTAL			-	-	-

As suas respectivas localizações de referência são as seguintes:

Matrículas	30.230	45.933	4.668
Latitude	11° 52' 22.426"	11° 50' 41.975"	11° 52' 8.339"
Longitude	55° 17' 33.995"	55° 16' 30.525"	55° 17' 17.292"
Fuso	21L	21L	21L



Quesito 2) Esclarecer todas as confrontações e limites dos imóveis, a fim de identificar as exatas localizações. Para tanto, solicita-se ao Sr. Perito dirigir-se à Empresa Colonizadora do Município de Sinop/MT e obter o mapa dos imóveis objeto dessa avaliação, bem como as coordenadas geodésicas dos vértices de cada imóvel.

Resposta:

Matrícula 30.230: De acordo com a declaração do proprietário, conforme processo de certificação junto ao INCRA e CAR MT-5107909-5CBAB6AFD82242BC986923BB39268C24, a propriedade possui 119,4187 hectares, com os seguintes vértices componentes de seu polígono.

Vértice	UTM	
	Leste	Norte
1	684.454,99	8.688.253,41
2	684.286,76	8.688.328,61
3	684.286,76	8.688.328,61
4	683.305,39	8.688.632,93
5	685.953,29	8.686.938,24
6	686.454,21	8.687.359,76

Matrícula 4.668: De acordo com a declaração do proprietário, conforme processo CAR MT-5107909-05626C7B838544719DB580C62F88D3F2, a propriedade possui 141,0688 hectares, com os seguintes vértices componentes de seu polígono.

Vértice	UTM	
	Leste	Norte
1	684.463,79	8.690.269,35
2	684.435,24	8.690.217,87
3	684.446,35	8.690.174,22
4	684.419,27	8.690.140,03
5	684.356,22	8.690.106,81
6	684.329,60	8.690.054,04
7	684.260,66	8.689.995,60
8	684.216,79	8.689.930,60
9	684.196,98	8.689.934,24
10	684.170,81	8.689.892,38
11	687.072,56	8.688.578,93
12	687.269,14	8.688.972,54



Matrícula 45.933: A propriedade encontra-se georreferenciada e sua matrícula encontra-se devidamente rebificada/averbada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, conforme cópia anexa, onde estão registrados todos os seus vértices.

Quesito 3) Informar se os imóveis avaliados estão registrados no CAR (Cadastro Ambiental Rural), a situação dos registros (ativo, pendente ou cancelado) e o número dos registros no CAR (ou número do protocolo) de cada imóvel.

Resposta: De acordo com as cópias do registro no CAR, os três imóveis objeto desta avaliação estão registrados no CAR, na situação de ativos. Os seus respectivos registros são:

Matrícula 30.230: MT-5107909-5CBAB6AFD82242BC986923BB39268C24

Matrícula 4.688: MT-5107909-05626C7B838544719DB5B0C62F88D3F2

Matrícula 45.933: MT-5107909-1AEBD108684547B186C322D9D4F5BC65

Quesito 4) Estando os imóveis registrados no CAR, pede-se ao senhor perito anexar o CAR dos imóveis ao laudo de avaliação.

Resposta: Os respectivos CARs das matrículas 30.230, 4.688 e 45.933 estão anexos a este laudo pericial.

Quesito 5) Esclarecer qual é o preço médio do hectare de terra nua na região em que os imóveis estão situados;

Resposta:

	Valor Total Imóvel Matrícula 30230 (R\$)	Valor Total Imóvel Matrícula 4.668 (R\$)	Valor Total Imóvel Matrícula 45.933 (R\$)	Valor Total dos Três Imóveis (R\$)
TOTAL GERAL	1.180.303,44	4.736.768,57	6.570.519,34	12.487.591,35
	R\$/ha	R\$/ha	R\$/ha	R\$/ha
	9.883,72	33.577,67	28.348,90	-



Quesito 6) Esclarecer se há benfeitoria nos imóveis a serem avaliados, e se houver, discriminá-las, uma a uma, informando o valor de mercado de cada uma delas.

Resposta: Matrícula 30.230: Área de mata, sem qualquer tipo de benfeitoria.

Matrícula 4.668: Área de mata e agrícola, sem qualquer tipo de benfeitoria.

Matrícula 45.933: Área de mata e agrícola, com benfeitorias não reprodutivas:

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS							
Descrição	Estado de conservação	Unidade	Quantidade	Valor Unitário R\$/m2	Depreciação física	Depreciação funcional	Valor total R\$
Residencial	Bom	m2	61,00	1.744,99	0,6	1,00	63.866,63
Barracão/ cozinha/ refeitório	Regular	m2	294,00	997,91	0,6	0,75	132.023,49
Barracão/ capela	Bom	m2	126,00	997,91	0,8	0,75	75.442,00
Banheiros	Regular	m2	36,00	997,91	0,8	0,50	14.369,90
Acampamentos religiosos - piso	Ótimo	m2	480,00	62,17	0,8	0,70	16.711,30
Pórticos	Bom	m2	160,00	112,00	0,8	0,25	3.584,00
Rede Energia elétrica	Ótimo	un.	vb	15.000,00	0,9	1,00	0,00
Canal de drenagem	-	ml	4.051,00	11,20	1,0	1,00	45.371,20
Trezentos e cinquenta e um mil, trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos							R\$ 351.368,52

Quesito 7) Informar a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso aos imóveis.

Resposta: O acesso aos imóveis, partindo-se de Sinop-MT, ocorre por rodovia estadual pavimentada (23 km), e por estrada vicinal classificada como muito boa (5 km)

Quesito 8) Esclarecer se há, nos imóveis em avaliação, culturas permanentes e em quantos hectares.

Resposta: Não.

Matrícula 30.230: Área de mata nativa, sem qualquer tipo de cultura.

Matrícula 4.668: Área de mata nativa e agrícola (plantação de milho), sem qualquer tipo de cultura permanente.



Matrícula 45.933: Área de mata nativa e agrícola (plantação de milho), sem qualquer tipo de cultura permanente.

Quesito 9) Em caso positivo, apontar o(s) tipo(s) de cultura presente(s), e informar o valor do hectare cultivado.

Resposta: Prejudicado. Veja a resposta anterior.

Quesito 10) Indicar a qualidade e demais características atinentes ao solo na região em que os imóveis estão localizados;

Resposta:

Solos Matrículas 30.230 e 4.668

Nas propriedades matrículas 30.230 e 4.668, predominam os Latossolos Vermelho-Amarelo Distrófico, conforme arquivos da Embrapa Solos através do Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS, 2006).

Os latossolos vermelho-amarelo distróficos, compreendem solos com horizonte B latossólico cujas principais características referem-se a ausência de atração magnética, a baixa relação molecular $\text{SiO}_2/\text{Al}_2\text{O}_3$ (K1), geralmente menor que 1,5 e a relativamente alta relação molecular $\text{Al}_2\text{O}_3/\text{Fe}_2\text{O}_3$ (valores superiores a 3,0), em virtude dos baixos teores de Fe_2O_3 (7-11%), que ocasionam cores intermediárias entre o vermelho e o amarelo.

Apresentam normalmente horizonte superficial moderadamente desenvolvido, de pequena espessura e transição frequentemente plana e gradual e raramente clara nos horizontes subsuperficiais. A fertilidade natural é geralmente baixa.

A CTC da argila, geralmente bem inferior a 13 meq/100g de argila, apresenta-se como uma grande limitação quanto a retenção de cátions da fração argila do solo, sendo necessário práticas que possibilitem elevar essa capacidade de retenção, como por exemplo a adubação orgânica.

De um modo geral, os solos que ocorrem nas áreas avaliadas apresentam características favoráveis para a exploração agropecuária, necessitando de cuidados intermediários para sua conservação.



Solos Matrícula 45.933

Na propriedade matrícula 45.933, conforme arquivos da Embrapa Solos através do Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS, 2006), também predominam os Latossolos Vermelho-Amarelo Distrófico, contudo, conforme vistoria no local, o solo que de fato predominam na propriedade é o Gley Pouco Húmico Distrófico, com uma pequena porção de Latossolos Vermelho-Amarelo Distrófico;

Os gleissolos compreendem solos minerais hidromórficos, imperfeitamente a mal drenados, formados em terrenos baixos, sujeitos a alagamentos periódicos e que possuem características resultantes sobretudo do excesso de umidade permanente ou temporário, decorrente do nível elevado do lençol freático durante um longo período do ano.

Caracterizam-se por apresentarem horizonte subsuperficial glei de coloração acinzentada ou cinzenta com matiz 2,5Y ou cores neutras. São solos de textura média a argilosa, de sequência de horizontes A-Cg, com o horizonte superficial apresentando desenvolvimento moderado. Sob o ponto de vista químico são distróficos e com baixa atividade da argila, e se torna imprescindível a utilização de insumos para que se obtenha boas respostas de produção. O relevo de ocorrência é plano, geralmente lugares alagadiços e margens de rios, desenvolvendo uma vegetação hidrófila de várzea.

A área da matrícula 45.933 exige valas de escoamento para drenagens do lençol freático.

Quesito 11) Informar se há áreas irrigadas nos imóveis e se possuem outorga para captação de águas superficiais ou de poço profundo;

Resposta: Não há registro de irrigação nas propriedades avaliadas.

Quesito 12) Esclarecer quantos hectares dos imóveis correspondem à área de preservação permanente e à reserva legal, e informar onde se localizam e o preço médio correspondente;

Resposta: Matrícula 30.230: A propriedade não possui averbada a margem da(s) matrícula(s) a área de reserva legal obrigatória e possui CAR aguardando análise.

Quadro: Resumo da Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor junto ao CAR.

Amazônia Legal	Bioma	Matrícula	Averbação Reserva Legal				
			Matrícula	Compensação		Total	
			Área (ha)	Área (ha)	Matrícula	Área (ha)	%
Sim	Floresta Amazônica	30.230	119,4188	0,0000	-	-	- %



Quadro: Resumo da Reserva Legal

Matrícula	Exigência de Reserva Legal		Reserva Legal declarada pelo proprietário junto ao CAR		
			Área		Data Reserva Legal
	%	Área (ha)	ha	%	
30.230	80%	95,9350	115,7284	96,91 %	22-10-2014

Quadro: Resumo da situação da área de reserva legal por matrícula e da propriedade

Matrícula	Vegetação Nativa - Existente de Fato		Situação
	ha	%	
30.230	115,7284	96,91 %	Ativo

Matrícula 4.668: A propriedade possui averbada a margem da(s) matrícula(s) a área de reserva legal obrigatória e possui CAR aguardando análise.

Quadro: Resumo da Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor junto ao CAR

Amazônia Legal	Bioma	Matrícula	Averbação Reserva Legal				
			Matrícula		Compensação		Total
			Área (ha)	Área (ha)	Matrícula	Área (ha)	%
Sim	Floresta Amazônica	4.668	145,200	0,0000	-	72,6000	50,00 %

Quadro: Resumo da Reserva Legal

Matrícula	Exigência de Reserva Legal		Reserva Legal declarada pelo proprietário junto ao CAR		
			Área		Data Reserva Legal
	%	Área (ha)	ha	%	
4.668	50%	141,0688	77,1167	54,66 %	21-10-2014

Quadro: Resumo da situação da área de reserva legal por matrícula e da propriedade

Matrícula	Vegetação Nativa - Existente de Fato		Situação
	ha	%	
4.668	77,1167	54,66 %	Ativo



Matrícula 45.993:

A propriedade possui averbada a margem da(s) matrícula(s) a área de reserva legal obrigatória e possui CAR aguardando análise.

Quadro: Resumo da Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor junto ao CAR

Amazônia Legal	Bioma	Matrícula	Averbação Reserva Legal				
			Matrícula	Compensação		Total	
			Área (ha)	Área (ha)	Matrícula	Área (ha)	%
Sim	Floresta Amazônica	45.933	231,7811	0,0000	-	121,0000	52,20 %

Quadro: Resumo da Reserva Legal

Matrícula	Exigência de Reserva Legal		Reserva Legal declarada pelo proprietário junto ao CAR			
	%	Área (ha)	Área		Data Reserva Legal	
			ha	%		
45.933	50%	231,7817	134,4930	58,03 %	21-10-2014	

Quadro: Resumo da situação da área de reserva legal por matrícula e da propriedade

Matrícula	Vegetação Nativa - Existente de Fato		Situação
	ha	%	
	45.933	134,4930	

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

Resposta: Não se constatou atividades em áreas de preservação permanente.

Quesito 14) Levantar eventuais débitos relativos aos imóveis, como aqueles decorrentes de ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), entre outros.

Resposta: Não foram encontrados débitos tributários referentes aos imóveis avaliados.

Quesito 15) Relatar as atividades agrícolas ou de outra natureza desenvolvidas pelos vizinhos dos imóveis avaliados.



Resposta: Os imóveis vizinhos e áreas mediatas a prática é a agrícola, com o cultivo de soja e o milho como segunda safra, em regra.

Quesito 16) Informar se há exploração econômica nos imóveis e, em caso positivo, indicar se é realizada pelos proprietários ou por terceiros,

Resposta: Os imóveis das matrículas 4.668 e 45.933 encontravam-se com atividades agrícolas, lavouras de milho. Havia uma placa de arrendatário.

Quesito 17) Informar, consultando o site da FUNAI, se existe reserva indígena nas cercarias dos imóveis a serem avaliados.

Resposta: De acordo com o sítio eletrônico <http://www.funai.gov.br/index.php/shape>, as terras indígenas mais próximas das áreas em avaliação se encontram distantes, em linha reta, mais de 130 km.

Quesito 18) Informar se nos imóveis a serem avaliados incide algum processo minerário, devendo para isso consultar o site do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM),

Resposta: De acordo com o sítio eletrônico <http://sigmine.dnpm.gov.br/webmap/>, não há nenhum registro de processo minerário nas áreas avaliadas.

Quesito 19) Informar, o Sr. Perito, se utilizou a norma NBR 14653-3 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) para a avaliação de imóveis rurais em seu trabalho.

Resposta: Sim, conforme especificado no laudo pericial.



ANEXO

**ELEMENTOS AMOSTRAIS E TABELAS EMPREGADAS NO CÁLCULO DO VALOR DA
TERRA NUA E BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS**



Tabela de Classificação em Classes de Capacidade de Uso										
Fatores limitantes	Características	Condição	Classe de Capacidade de Uso							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1. Fertilidade natural ou produtividade aparente (V%)	Muito alta >70%	a	1							
	Alta - 50% a 70%	b	1							
	Média - 30% a 50%	c		2						
	Baixa - 10% a 30%	d			3					
	Muito baixa < 10%	e						6		
2. Profundidade efetiva	Muito profunda > 200 cm	a	1							
	Profundo - 100cm a 200 cm	b		2						
	Moderadamente profundo - 50 a 100cm	c			3					
	Baixa - 25 cm 50 cm	d				4				
	Muito rasa < 25 cm	e								8
3. Drenagem interna	Ocasional	a		2						
	Forte	b		2						
	Acentuada	c		2						
	Bem drenada	d	1							
	Moderada	e		2						
	Imperfeita	f			3					
	Mal drenado	g					5			
4. Declive superficial	Muito rápido	a				4				
	Rápido	b			3					
	Moderado	c		2						
	Lento	d	1							
	Muito lento	e		2						
5. Pedregosidade	sem pedras	a	1							
	ligeiramente pedregosa < 1%	b		2						
	Moderadamente pedregosa 1% a 10%	c			3					
	Pedregosa 20% a 50%	d				4				
	Muito pedregosa 30% a 50%	e						6		
	Extremamente pedregosa >50%	f								7
6. Riscos de fundação	Azuleta	a	1							
	Ocasional	b			3					
	Freqüente	c					5			
	Muito freqüente	d								8
7. Classe de declividade	< 2%	a	1							
	2% a 9%	b		2						
	9% a 12%	c			3					
	12% a 20%	d				4				
	20% a 42%	e						6		
	> 42%	f								7
8. Grau de erosão laminar	Não aparente	a	1							
	Ligeira	b		2						
	Moderada	c			3					
	Serena	d						6		
9. Sulcos rasos	Muito severa	e								8
	Ocasional	a		2						
	Freqüentes	b			3					
10. Sulcos médios	Muito freqüentes	c				4				
	Ocasional	a			3					
	Freqüentes	b				4				
11. Sulcos profundos	Muito freqüentes	c					6			
	Ocasional	a						4		
	Freqüentes	b							6	
12. Vazios	Muito freqüentes	c								7
	Ocasional	a								8
13. Seca estabílica	Muito longa	a						6		
	Longa	b					4			
	Média	c			3					
	Curta	d		2						
14. Área de preservação permanente	Muito curta	e	1							
	Extremamente preservada	a								8
14. Reserva legal	Extremamente preservada	a								8



Tabela do $d/s_{critica}$

n (nº elementos)	d/s (valor crítico)
3	1,38
4	1,54
5	1,650
6	1,730
7	1,800
8	1,860
9	1,920
10	1,960
11	1,995
12	2,030
13	2,060
14	2,100
15	2,130
16	2,160
17	2,180
18	2,200
19	2,220
20	2,240
21	2,260
22	2,280
23	2,300
24	2,310
25	2,330
26	2,350
27	2,360
28	2,370
29	2,380
30	2,390
40	2,500
50	2,580



Tabela do $t_{\text{crítico}}$

n	Nível de α			
	até 5	de 6 a	de 11 a	acima de
	10,00%	5,00%	1,00%	0,10%
V (n-2)				
1	1,397	1,409	1,414	1,414
2	1,559	1,645	1,715	1,730
3	1,611	1,757	1,918	1,982
4	1,631	1,814	2,051	2,178
5	1,640	1,848	2,142	2,329
6	1,644	1,870	2,208	2,447
7	1,647	1,885	2,256	2,540
8	1,648	1,895	2,294	2,616
9	1,649	1,903	2,324	2,678
10	1,649	1,910	2,348	2,730
11	1,649	1,916	2,368	2,774
12	1,649	1,920	2,385	2,812
13	1,649	1,923	2,399	2,845
14	1,649	1,926	2,412	2,874
15	1,649	1,928	2,423	2,899
16	1,649	1,931	2,432	2,921
17	1,649	1,933	2,440	2,941
18	1,649	1,935	2,447	2,959
19	1,649	1,936	2,454	2,975
20	1,649	1,937	2,460	2,990
21	1,649	1,938	2,465	3,003
22	1,648	1,940	2,470	3,015
23	1,648	1,941	2,475	3,026
24	1,648	1,941	2,479	3,037
25	1,648	1,942	2,483	3,047
26	1,648	1,943	2,487	3,056
27	1,648	1,943	2,490	3,064
28	1,648	1,944	2,492	3,071
29	1,648	1,945	2,495	3,078
30	1,648	1,945	2,498	3,085
35	1,648	1,948	2,509	3,113
40	1,648	1,949	2,518	3,134
45	1,647	1,950	2,524	3,152
50	1,647	1,951	2,529	3,166



Tabela distribuição Student

V (n-1)	Nível de Confiança (80%)
1	3,080
2	1,890
3	1,640
4	1,530
5	1,480
6	1,440
7	1,420
8	1,400
9	1,380
10	1,370
11	1,360
12	1,360
13	1,350
14	1,340
15	1,340
16	1,340
17	1,333
18	1,330
19	1,328
20	1,325
∞	1,282



FATORES DE PONDERAÇÃO

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Péssima	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Tabela de fatores de classe de capacidade de uso de França e de fatores de situação de Caires.



TABELA 4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO COM TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau de Fundamentação						
		III		II		I		
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	
1	Caracterização do bem avaliada	Completa quanto a todos os atributos analisados	3	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2	X	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	3	5	2	X	3	1
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto	3	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	X	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Origem dos fatores de homogeneização	Estudos embasados em metodologia científica	3	Publicações	2	X	Análise do avaliador	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,70 a 1,40	2	X	0,50 a 2,00	1
PONTUAÇÃO								10
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO								II



TABELAS DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 1 - Grau de fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico.	3	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou pelo custo de formação com base em publicações.	2	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou pelo custo de formação fornecido por terceiros.	1
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sinérgico, com depreciação calculada por metodologia contábil.	3	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrária.	2	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item.	1

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela 8 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método de capitalização da renda

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	9	5	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Um com os demais no mínimo no grau II	Um com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios no grau correspondente	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

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela 10 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais



TABELA DO GRAU DE PRECISÃO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 40%	40% - 50%

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais



REQUISITOS DO TRABALHO MATRÍCULA 30.230

Discriminação	Especificação
Método Avaliação	Comparativo Direto de Dados de Mercado
Fatores de Ponderação Utilizados	3
Grau de Fundamentação Utilizado	II
Grau de Precisão Encontrado	III
Quantidade	6
Máximo de Opiniões (dados saneados)	60%
Taxa de juros (j)	8 %
Fator de Elasticidade (f_e)	10%



FICHA RESUMO DA PROPRIEDADE AVALIADA - MATRICULA 30.230								
Dados da vistoria								
Finalidade:	Avaliação para fins de execução judicial					Data:	24/05/21	
Dados da propriedade								
Propriedade:	Inominada							
Matrícula:	30.230 CRJ Sinop - MT.							
Proprietários:								
Cidade:	Sinop					Estado:	MT	
Área:	119,419	ha						alc.
Classificação da propriedade								
Classe de Capacidade de Uso:								
Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0	0	0	0	0	0
Área (ha)	23,884	96,535	0	0	0	0	0	0
Área (%)	20,0%	80,0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Situação:								
Tipo de acesso:	Primeira classe, não pavimentada							
Importância da distância:	Limitada			Praticabilidade acesso:		Permanente		
Classificação:	Muito boa			Escala de valor:		95%		
Nota Agronômica - NA								
Situação	0,95							
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0,00	0	0	0	0	0
Fator ponderação	0,760	0,124	0	0	0	0	0	0
NA						0,251		
Fator área:								1,00
Observações da Propriedade								
Dados do Responsável								
Eng. Civil Carlos Fernando Ferracioli					CREA	120407147-0		



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 37 Far N 5 A II			Tipo: Oferta			Data: 25/05/21			
Cidade: Cláudia						Estado: MT			
Área: 1201,895 ha						-		alq	
Dados do informante									
Informante: Teza Leilões									
Cargo / Função: leilão: 196/001									
Empresa: Avenida Francisco Matarazzo, 3752 - Conj. 2305 - São Paulo/SP - CEP: 05001-300									
Cidade: São Paulo - MT					Site: http://www.tezaleiloes.com.br/vista/avizos/novo-cto/				
Telefone: 11 2523-3353					E-mail:				
Localização do elemento amostral									
Uso: Agricultura									
Localização: Localizada no município de Cláudia, a 64 km da sede; e a 115 km do município de Sinop									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI)			R\$/ha: 3.952,09						
R\$ 4.750.000,00			R\$/alq: -						
Entrada:	100,0%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	0,00%			R\$/ha:	R\$ 3.952,091				
Valor Presente do Imóvel:		R\$ 4.750.000,00		R\$/alq:	-				
Valor Terra Nua (VTN)				Ferretades:	0%				
				Benfeitorias:	0				
				VTN (R\$/ha):	R\$ 3.952,091				
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de uso:									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (ha)	240,38	961,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	20,0%	80,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação:									
Tipo de acesso:		Não pavimentada							
Importância da distância:		Relativa		Praticabilidade acesso:				Permanente	
Classificação:		Boa		Escala de valor:				95%	
Fator Área						0,99			
Nota Agronômica									
Situação		0,9							
Classe de Capacidade Uso		III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação		0,549	0,117	0	0	0	0	0	0
		NA		0,203					
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em cacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Citação/Fonte: http://www.gonessa.com.br/vista-e-milha/historico-cotacao/valor-da-soja-dispoe						Data:		Média: R\$ 130,88	
								24/05/21: R\$ 164,25	
								25/05/20: R\$ 92,90	
Dados do Responsável									
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferraciolli				CREA: 130407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra:	Elemento 38 Faz Sosssego III			Tipo:	Oferta		Data:	25/05/21	
Cidade:	Cláudia			Estado:	MT				
Área:	299,998	ha							alg
Dados do informante									
Informante:	Teza Leides								
Cargo / Função:	Icônio: 196/001								
Empresa:	Avenida Francisco Metarazzo, 1752 - Conj. 2305 - São Paulo/SP - CEP: 05001-200								
Cidade:	São Paulo - MT			Site:	https://www.tezaleides.com.br/teza/teza-leides-grupo-adv				
Telefone:	31/2323-3353			E-mail:					
Localização do elemento amostral									
Uso:	Agricultura								
Localização:	Localizada no município de Cláudia, a 64 km da sede, e a 125 km do município de Sinop								
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:	4.536,69				
R\$ 1.361.000,00				R\$/alg:					
Entrada:	100,0%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	0,00%			R\$/ha:	R\$ 4.536,694				
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 1.361.000,00			R\$/alg:					
Valor Terra Nua (VTN):				Fundação:	0%				
				Benefícios:	0				
				VTN (R\$/ha):	R\$ 4.536,694				
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade do Uso:									
Item	Cieba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	III	VIII							
Classe de Capacidade uso									
Área (ha)	80,00	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	20,0%	80,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:	Não pavimentada								
Importância da distância:	Relativa			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Sim			Escala de valor:			90%		
Fator Área							1,00		
Nota Agronômica									
Situação	0,9								
Classe de Capacidade uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,549	0,117	0	0	0	0	0	0	
NA							0,203		
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefícios (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	https://www.amazonia.com.br/soja-e-milho/trabalho-cultural/preco-de-soja-dia01					Data:	24/05/21	R\$ 180,88	
							25/05/20	R\$ 164,25	
								R\$ 97,50	
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli					CREA: 12040/147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO										
Dados do elemento amostral										
Amostra:	Elemento BR Far. Sossego IV			Tipo:	Oferta			Data:	25/05/21	
Cidade:	Cláudia			Estado:	MT					
Área:	100,000	ha								
Dados do informante										
Informante:	Teza Leilões									
Cargo / Função:	leilão: 196/001									
Empresa:	Avenida Francisco Matarazzo, 3752 - Conj. 2305 - São Paulo/SP - CEP: 05001-300									
Cidade:	São Paulo - MT			Site:	http://www.tezaleiloes.com.br/vista/leilaoes-novo-cto/					
Telefone:	11-2523-3353			E-mail:						
Localização do elemento amostral										
Uso:	Agricultura									
Localização:	Localizada no município de Cláudia, a 64 km da sede, e a 115 km do município de Sinop									
Informações de valor do elemento amostral										
Valor Total do Imóvel (VTI)				R\$/ha:	4.110,00					
R\$ 411.000,00				R\$/alq.:	-					
Entrada:	100,0%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados						
Taxa de Desconto:	0,00%			R\$/ha:	R\$ 4.110,000					
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 411.000,00			R\$/alq.:	-					
Valor Terra Nua (VTN)				Ferros/ha:	0%					
				Benfeitorias:	0					
				VTN (R\$/ha):	R\$ 4.110,000					
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de uso:										
Item	Classe									
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Área (ha)	20,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Área (%)	20,0%	80,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Situação:										
Tipo de acesso:	Não pavimentada									
Importância da distância:	Relativa			Praticabilidade acesso:			Permanente			
Classificação:	Boa			Escala de valor:			95%			
Fator Área				1,00						
Nota Agronômica										
Situação	0,9									
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Fator ponderação	0,549	0,117	0	0	0	0	0	0		
NA				0,203						
Benfeitorias da Amostra										
Culturais Comerciais										
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual			
-			ha	0			0			
-			ha	0			0			
Sub-total Culturais Comerciais							0			
Construções e Edificações										
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual	
									0,00	
									0,00	
									0,00	
Sub-total Construções e Edificações							0,00			
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00			
Observações da Amostra										
O preço de referência do imóvel é indexado em cacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.										
Citação/Fonte:	http://www.agronega.com.br/vista-e-milha/historico-cotacao/valor-da-soja-dispoe						Data:	Média R\$ 130,08		
								24/05/21	R\$ 164,25	
								25/05/20	R\$ 92,90	
Dados do Responsável										
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli						CREA: 130407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO										
Dados do elemento amostral										
Amostra/Elemento 04	Tipo:		Realizado		Data:		23/05/21			
Cidade: Sinop					Estado:		MT			
Área:	98,000	ha							alg	
Dados do informante										
Informante: Amanda Ost										
Cargo / Função: Advogada > realização do contrato de compra - venda										
Empresa: Ost & Gellas advocacia										
Cidade: Sinop-MT				Site:		-				
Telefone: 66 09865-2000				E-mail:		-				
Localização do elemento amostral										
Uso: Mata										
Localização: Localizada no município de Sta.Carmem, a 25 km da sede; e a 40 km do município de Sinop										
Informações de valor do elemento amostral										
Valor Total do Imóvel (VTI):					R\$/ha					11.702,13
R\$ 1.100.000,00					R\$/alg					
Entrada:	300,0%	Saldo:		1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	8,00%				R\$/ha					R\$ 11.702,128
Valor Presente do Imóvel:					R\$/alg					-
Valor Terra Nua (VTN)					Preferência:					0%
					Benefícios:					0
					VTN (R\$/ha)					R\$ 11.702,13
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de Uso										
Item	Gleba									
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0	0	0	0	0	0	0	
Área (ha)	18,80	75,20	0	0	0	0	0	0	0	
Área (%)	19,0%	76,0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Situação										
Tipo de acesso:	Primeira classe, não pavimentada									
Importância da distância:	Limitada			Praticabilidade acesso:			Permanente			
Classificação:	Muito boa			Escala de valor:			95%			
Fator Área										
Índice Agronômico										
Situação	0,95									
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,76	0,124	0	0	0	0	0	0	0	
	NA								0,251	
Benefícios da Amostra										
Culturas Comerciais										
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual			
-			ha	0			0			
-			ha	0			0			
Sub-total Culturas Comerciais							0			
Construções e Edificações										
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual	
									0,00	
									0,00	
									0,00	
Sub-total Construções e Edificações							0,00			
Total das Benefícios (R\$)							0,00			
Observações da Amostra										
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.										
Cotação/Fonte:	http://www.embrapa.com.br/soja-e-milho/nao-soja/soja-cotacao/estado-da-soja-ibovex					Data:		Média R\$ 130,88		
								24/05/21 R\$ 164,25		
								25/05/20 R\$ 92,50		
Dados do Responsável										
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli				CREA:120407147-0					



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 06	Tipo: Realizado (Entr. +4x semestral)			Data: 21/05/21					
Cidade: Sinop				Estado: MT					
Área: 80,500	ha						alg.		
Dados do informante									
Informante: Amanda Ost									
Cargo / Função: Advogada > realização do contrato de compra - venda									
Empresa: Ost & Gallias advocacia									
Cidade: Sinop-MT			Site: -						
Telefone: 66 99865-2000			E-mail: -						
Localização do elemento amostral									
Uso: Mata									
Localização: Localizada no município de Sinop, a 10km da sede									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTO):			R\$/ha: 28.095,17						
R\$ 1.700.000,00			R\$/alg.: -						
Entrada: 26,5%	Saldo: 4		Valores Unitários Descontados						
Taxa de Desconto: 8,00%	R\$ 1.485.030,64		R\$/ha:	R\$ 24.546,110					
Valor Presente do Imóvel:			R\$/alg.:	-					
Valor Terra Nua (VTN)			Fundação:	0%					
			Benefícios:	0					
			VTN (R\$/ha):	R\$ 24.546,11					
Classificação na Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0	0	0	0	0	0	0
Área (ha)	12,10	48	0	0	0	0	0	0	0
Área (%)	20,0%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Situação									
Tipo de acesso:	Primeira classe, não pavimentada								
Importância da distância:	Limitada			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	ótima			Escala de valor:			1%		
Fator Área									
1,00									
Nota Agrônoma									
1%									
Situação									
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação	0,25	0,125	0	0	0	0	0	0	0
NA									
0,251									
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conserva.	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deconc.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva.	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deconc.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Benefícios (R\$)									0,00
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	www.aprosaja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacoes/preco-da-soja-dispon			Data:			Média: R\$ 130,88		
							24/05/21: R\$ 164,25		
							25/05/20: R\$ 97,90		
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferracioli			CREA: 120407147-0					



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 27	Tipo: Oferta		Data: 17/06/22						
Cidade: Claudia-MT			Estado: MT						
Área: 80,00 ha			Situação: 40						
Dados do informant									
Informante: (Bansard Santos) (CPF: 588)									
Cargo / Função: Corretor de Imóveis									
Empresa: Rua Castelo Branco, 385									
Cidade: Claudia - MT									
Telefone: (61) 39622-5214 / 3546-3090									
Localização do elemento amostral									
Uso / Meta:									
Localização: Localizado no município de Claudia, Estrada Magali, a 15 km de sede.									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:	10.000,00					
R\$ 800.000,00			R\$/sq:						
Taxa de Entrada:	30,0%	Saldo:	Valores Líquidos Descontados						
Taxa de Desconto:	8,00%	R\$ 5.025.000							
Valor Presente do Imóvel:		R\$ 120.370,37	R\$/ha:						
Valor Terra Nua (VTN)		VTN (R\$/ha):		32%					
		Benefícios:		0					
		VTN (R\$/ha):		R\$ 6.665,647					
Classificação da Provisão									
Classe de Capacidade da Uso									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	8	VII							
Área (ha)	16,00	64,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	20,0%	80,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de Acesso:		Não pavimentada							
Importância da estrada:		Unidade:	Produtividade acesso:				Pavimentada		
Classificação:		Muito boa	Escala de valor:				50%		
Fator Área:		1,00							
Nota Agrícola									
Situação:		0,45							
Classe de Capacidade Uso:		8	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação:		0,70	0,20	0	0	0	0	0	
		NA		0,25					
Benefícios de Acesso									
Cultura Comercial									
Especificação	Estado conservação	Funções-Estado	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções Edificadas									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funções-Estado	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificadas							0,00		
Total dos Benefícios (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em reais de 2014. Retornado para cima ou para baixo, conforme necessário.									
Cotação/Fonte:		http://www.zillow.com/brasil/mt/claudia/estados/areas-de-uso-agricolas/					Data:		MT/ha: R\$ 130,81
									24/05/22: R\$ 184,25
									25/05/20: R\$ 87,90
Dados do Responsável									
Eng. Civil:		Carlos Fernando Ferraciolli					CREA: 12042147-0		



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 28	Tipo: Vendido		Data: 31/06/22						
Cidade: Cláudia-MT			Estado: MT						
Área: 321,000 ha			Situação: 40						
Dados do informant									
Informante: (Bianca dos Santos) (CPF: 588)									
Cargo / Função: Corretor de Imóveis									
Empresa: Rua Castelo Branco, 385									
Cidade: Cláudia - MT									
Telefone: (61) 39632-5214 / 3546-3000									
E-mail: _____									
Localização do elemento amostral									
Uso / Meta: _____									
Localização: Localizado no município de Cláudia, a 35 km de sede.									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:	R\$ 9.117,26					
R\$ 1.200.000,00			R\$/sq:						
Taxa de Entrada:	30,0%	Saldo:	1	Valores Líquidos Descontados					
Taxa de Desconto:	8,00%			R\$/ha:	R\$ 9.350,048				
Valor Presente do Imóvel:			R\$ 1.155.525,36	R\$/sq:					
Valor Terra Nua (VTN)					Taxa de:	30%			
					Berfiteiras:	0			
					VTN (R\$/ha):	R\$ 8.355,041			
Classificação da Provisão									
Classe de Capacidade da Uso									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	VII							
Área (ha)	24,20	96,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	20,0%	80,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de Acesso:		Não pavimentada							
Importância da estrada:		Unidade:	Produtividade menor:				Pavimentada:		
Classificação:		B04	Escala de valor:				50%		
Fator Área:		1,00							
Nota Agropecuária									
Situação:		0,0							
Classe de Capacidade Uso:		II	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação:		0,540	0,117	0	0	0	0	0	
		0,201							
Berfiteiras de Amostra									
Cultura Comercial									
Especificação	Estado conservação	Função/Estado	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Cultura Comercial							0		
Construções e Infrações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Função/Estado	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Infrações							0,00		
Total das Berfiteiras (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em reais de 2014. Retornado para cima ou para baixo, conforme necessário.									
Cotação/Fonte:		http://www.fazenda.gov.br/inform/cepreas/calculadora/precos/tabla-de-valores-2014.pdf					Data:		
							Módulo: R\$ 131,81		
							24/06/22: R\$ 184,25		
							25/06/20: R\$ 87,93		
Dados do Responsável									
Esp. Civil:		Carlos Fernando Ferraciolli				CPF: 120427147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra - Elemento 33	Tipo: Ingeção (su/2021)			Data: 17/06/21					
Cidade - Srop-MT				Estado: MT					
Área: 401,200 ha				Situação: 40					
Dados do informant									
Informante: Eric Leites									
Cargo / Função: Proprietário adquirente									
Empresa: Tarcileno									
Cidade - Srop - MT									
Telefone: (61) 38965-0815									
Localização do elemento amostral									
Uso / Meta:									
Localização: Localizado município de Srop, região Gleba Afônica, distante 28 km de cidade (BR163 e 25 km/Estrada Afônica)									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		7.679,26			
R\$ 3.265.800,00				R\$/sq:					
Entrada: 20,0%		Saldo: 4		Valores Utilitários Descontados					
Taxa de Desconto: 8,00%				R\$/ha:		R\$ 6.322.489			
Valor Presente do Imóvel: R\$ 2.918.438,30				R\$/sq:					
Valor Terra Nua (VTN)				Taxação:		0%			
				Benefícios:		0			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 6.322.489			
Classificação da Provisão									
Classe de Capacidade da Uru									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uru	II	VII							
Área (ha)	50,28	369,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	20,0%	80,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de Acesso:		Não pavimentada							
Importância da estrada:		Significativa				Preliminarmente menor			
Classificação:		B2a		Escala de valor:		50%			
Fator Área:		1,00							
Nota Agropecuária									
Situação:		0,0							
Classe de Capacidade Uru		II	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação:		0,540	0,117	0	0	0	0	0	
		0,200							
Benefícios de Amostra									
Cultura Comercial									
Descrição	Estado conservação	Funções-Estado	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Cultura Comercial							0		
Construções Utilizadas									
Descrição	Padrão	Idade	Estado conservação	Funções-Estado	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Melhorias							0,00		
Total dos Benefícios (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel, informado em caso de venda, refere-se ao preço de mercado.									
Cotação/Fonte:		http://www.ferraciolli.com.br/area/consultoria/consultoria/area-da-sua-empresa						Data:	
								Mês/Ano: R\$ 180,84	
								24/06/21: R\$ 184,25	
								25/06/20: R\$ 87,90	
Dados do Responsável									
Eng. Civil:		Carlos Fernando Ferraciolli						CREA: 120427147-0	



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 34	Tipo: Negociado (Jun/2022)			Data: 11/06/22					
Cidade: Sinop-MT	Município: 2095/2096/2097/2098/2099/1326			Estado: MT					
Área: 284,000	ha				R\$ Sinop: 0,00				
Dados do informant									
Informante: Wilson Luis Valotti									
Cargo / Função: Proprietário adquirente									
Empresa: Proprietário adquirente									
Cidade: Santa Carmem - MT									
Telefone: 65 - 39618 2018									
Localização do elemento amostral									
Uso / Meta:									
Localização: Localidade município de Santa Carmem, distante 65 km do sede daquele município									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:	11.362,89				
R\$ 8.932.000,00				R\$/kg:					
Entrada/Pavonia/Atualiz:	35,2%	Saldo: 3			Valores Unitários Descontados:				
Taxa de Desconto:	8,00%				R\$/ha:	R\$ 10.348,943			
Valor Presente do Imóvel:				R\$ 8.113.589,90	R\$/kg:				
Valor Terra Nua (VTN)				Ferimentos:	0%				
				Berfamentos:	0				
				VTN (R\$/ha):	R\$ 10.348,943				
Classificação da Provisão									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	8	VII							
Área (ha)	196,80	627,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	20,0%	80,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:		Não governamental							
Importância da atividade:		Significativa				Permanente			
Classificação:		Múltipla		Escala de valor:				80%	
Fato Área									
Fator Área: 0,35									
Nota Agrícola									
Situação: 0,9									
Classe de Capacidade Uso		8	VII	0,00	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação:		0,73	0,26	0	0	0	0	0	0
		0,340							
Berfamentos da Amostra									
Cultura Comum									
Especificação	Estado conservação	Função Estabe	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Cultura Comum									
Sub-total Culturas Comuns									
Especificação	Padrão	Estado conservação	Função Estabe	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual	
								0,00	
								0,00	
								0,00	
Sub-total Construções e Edificações									
Sub-total Construções e Edificações									
Total do Território (R\$)									
0,00									
Observações da Amostra									
O grupo de referência do imóvel é baseado em sacos de soja, fixando para cima de parâmetros, conforme realizado.									
Cotação/Fonte:		http://www.zoex.com.br/portal/consultas/consultas/consultas-de-dados-forense/				Data:		Média: R\$ 130,80	
								30/05/21: R\$ 164,25	
								25/05/20: R\$ 97,50	
Dados do Responsável									
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferraciolli				CREA: 12047147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 35	Tipo: Imóvel 1135 - Negocio realizado em Data			06/05/21					
Cidade: Santa Carmem - MT	Estado: MT								
Área: 241,000 ha	Valor: R\$ 1.000.000,00			R\$ 4148,55					
Dados do informant									
Informante: Anderson Luiz Wile									
Cargo / Função: Proprietário									
Empresa: Proprietário									
Cidade: Santa Carmem - MT			Endere: Rua Floriano Peixoto, n.º 1095, Santa Carmem-MT						
Telefone: 66			Email: 7						
Localização do elemento amostral									
Uso / Meta:									
Localização: Localizado no município de região									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha: R 391,82						
R\$ 1.000.000,00			R\$/sq:						
Entrada: 26,7%			Saldo: 2			Valores Líquidos Descontado			
Taxa de Desconto: 8,00%						R\$/ha: R\$ 7.750,381			
Valor Presente do Imóvel: R\$ 1.875.582,38			R\$/sq:			-			
Valor Terra Nua (VTN)			Fechamento: 0%			Benefícios: 0			
			VTN (R\$/ha):			R\$ 7.750,381			
Classificação da Provisão									
Classe de Capacidade da Uso									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	0	VII							
Área (ha)	48,42	215,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	20,0%	89,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de Acesso:		Não pavimentada							
Importância da estrada:		Significativa				Periódicamente acessor			
Classificação:		Bia		Escala de valor				Permanente	
Fator Área:		1,00							
Nota Agropecuária									
Situação:		0,0							
Classe de Capacidade Uso:		0	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação:		0,500	0,117	0	0	0	0	0	
		0,200							
Benefícios de Amostra									
Cultura Comercial									
Descrição	Estado conservação	Funções-Estado	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Cultura Comercial									
Construções e Infrações									
Descrição	Padrão	Idade	Estado conservação	Funções-Estado	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Infrações									
Total dos Benefícios (R\$)									
0,00									
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em reais de uso. Retornado para cima ou para baixo, conforme necessário.									
Cotação/Fonte:		http://www.fazenda.gov.br/inform/ceprece/relatorio/relatorio-de-uso-domínio					Data:		MT/ha R\$ 181,81
									24/05/21 R\$ 184,25
									25/05/20 R\$ 87,90
Dados do Responsável									
Esp. Civil:		Carlos Fernando Ferracioli					CPF: 12062147-0		



REQUISITOS DO TRABALHO MATRÍCULA 4.668

Discriminação	Especificação
Método Avaliação	Comparativo Direto de Dados de Mercado
Fatores de Ponderação Utilizados	3
Grau de Fundamentação Utilizado	III
Grau de Precisão Encontrado	III
n_{saneado}	8
Máximo de Opiniões (dados saneados)	32%
Taxa de juros (i)	8 %
Fator de Elasticidade (f_e)	10%

REQUISITOS DO TRABALHO MATRÍCULA 45.933

Discriminação	Especificação
Método Avaliação	Comparativo Direto de Dados de Mercado
Fatores de Ponderação Utilizados	3
Grau de Fundamentação Utilizado	III
Grau de Precisão Encontrado	III
n_{saneado}	6
Máximo de Opiniões (dados saneados)	60%
Taxa de juros (i)	8 %
Fator de Elasticidade (f_e)	10%



FICHA RESUMO DA PROPRIEDADE AVALIANDA - MATRICULA 4668									
Dados da visita									
Finalidade:	Avaliação para fins de execução judicial						Data:	24/05/21	
Dados da propriedade									
Propriedade:	Inominada								
Matriculas:	4668 CRI Sinop - MT								
Proprietários:									
Cidade:	Sinop						Estado:	MT	
Área:	141,0688		ha				alq.		
Classificação da propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	III	VIII	0	0	0	0	0	
Área (ha)	45,578	16,469	79,023	0	0	0	0	0	
Área (%)	32,31%	11,67%	56,02%	0%	0%	0%	0%	0%	
Situação:									
Tipo de acesso:	Primeira classe não pavimentada								
Importância da distância:	Relativa				Praticabilidade acesso:		Permanente		
Classificação:	Muito boa			Escala de valor:		95%			
Nota Agronômica - NA:									
Situação	0,95								
Classe de Capacidade Uso	II	III	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,760	0,580	0,124	0	0	0	0	0	
NA						0,383			
Fator área:								1,00	
Observações da Propriedade									
Dados do Responsável									
Eng. Civil Carlos Fernando Ferraciolli						CREA 120407147-0			



FICHA RESUMO DA PROPRIEDADE AVALIADA - MATRICULA 45.933									
Dados da vistoria									
Finalidade:	Avaliação para fins de execução judicial						Data:	21/05/21	
Dados da propriedade									
Propriedade:	Inominada								
Matrícula:	45.933 CRJ Sinop - MT.								
Proprietários:									
Cidade:	Sinop						Estado:	MT	
Área:	231,7711	ha						aló	
Classificação da propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	0,00	II	IV	VIII	0	0	0	0	
Área (ha)	0,000	8,281	75,861	147,629	0	0	0	0	
Área (%)	0,0%	3,57%	32,73%	63,70%	0%	0%	0%	0%	
Situação:									
Tipo de acesso:	Primeira classe não pavimentada								
Importância da distância:	Relativa			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Muito boa			Escala de valor:			95%		
Nota Agronômica - NA									
Situação	0,95								
Classe de Capacidade Uso	0,00	II	IV	VIII	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,000	0,760	0,447	0,124	0	0	0	0	
NA						0,252			
Fator área:								1,00	
Observações da Propriedade									
Dados do Responsável									
Eng. Civil:	Carlos Fernando Ferraciolli						CREA:	120407147-0	



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra/Elemento: 01	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Sinop			Estado: MT						
Área: 232,000	ha								
Dados do informante									
Informante: Carlos Previdal									
Cargo / Função: Corretor de imóveis									
Empresa: Agroassessoria - Rua dos Imbés, 38 - Centro									
Cidade: Sinop-MT			Site: -						
Telefone: 66 330643-3858			E-mail: agroassessoria@protonmail.com						
Localização do elemento amostral									
Uso: Agricultura									
Localização: Localizada no município de Sinop, a 24 km da sede, e a 15 km do município de Santa Carmem									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha: 92.022,79						
R\$ 21.581.287,50			R\$/alg.: -						
Entrada: 20,0%	Saldo: 4			Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto: 5,00%				R\$/ha: R\$ 80.225,235					
Valor Presente do Imóvel: R\$ 18.612.349,81			R\$/alg.: -						
Valor Terra Nua (VTN)			Fechamento: 30%						
			Benefícios: 0						
			VTN (R\$/ha): R\$ 72.202,695						
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	III	VIII							
Classe de Capacidade Uso									
Área (ha)	194,00	38,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	83,6%	16,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:	Primeira classe, não pavimentada								
Importância da distância:	Limitada			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Muito boa			Escala de valor:			95%		
Fator Área									
1,00									
Nota Agronômica									
Situação:	0,95								
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,58	0,124	0	0	0	0	0	0	
NA									
0,95%									
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação:	Estado conserva:	Funcionalidade:	Unidade:	Quant.:	Custo Unitário:	Coef. de Deprec.:	Valor Atual:		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação:	Padrão:	Idade:	Estado conserva:	Funcionalidade:	Unidade:	Quant.:	Custo Unitário:	Coef. de Deprec.:	Valor Atual:
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefícios (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	http://www.amazon.com.br/qa-e-milho/estorno-cotacao-soja-da-sua-dona			Data:			Média: R\$ 130,88		
							24/05/21 R\$ 164,25		
							25/05/20 R\$ 97,50		
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli			CREA: 120407147-0					



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 02			Tipo: Oferta			Data: 23/05/21			
Cidade: Claudia			Estado: MT			Área: 960,000		ha	
Dados do informante									
Informante: Carlos Previdel									
Cargo / Função: Corretor de Imóveis									
Empresa: Agrasassora - Rua dos Imbés, 38 - Centro									
Cidade: Sinop - MT			Site: -						
Telefone: 065 92643-3858			E-mail: agrasassora@ferraciolli.com.br						
Localização do elemento amostral									
Uso: Agricultura									
Localização: Localizado no município de Claudia a 24 km da sede, e a 15 km do município de Santa Carmem									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):					R\$/ha		54.533,25		
R\$ 52.350.000,00					R\$/alg.:		-		
Entrada:		10,0%		Saldo:		9		Valores Unitários Descontados	
Taxa de Desconto:		8,00%		R\$/ha		R\$ 39.518,186			
Valor Presente do Imóvel:					R\$ 37.937.458,21		R\$/alg.:		-
Valor Terra Nua (VTN)					Favoritos:		10%		
					Benefícios:		0		
					VTN (R\$/ha):		R\$ 35.595,367		
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item									
Classe de Capacidade Uso									
Área (ha)									
Área (%)									
Situação									
Tipo de acesso:			Boa, não pavimentada						
Importância da distância:			Significativa			Praticabilidade acesso:		Permanente	
Classificação:			Boa		Escala de valor:		90%		
Fator Área									
0,95									
Nota Agronômica									
Situação									
Classe de Capacidade Uso									
Fator ponderação									
NA									
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação:		Estado	Funciona	Unidade	Quant.	Custo	Coef. de	Valor Atual	
		conserva	lidade	ha	0	Unitário	Deprec.	0	
				ha	0			0	
Sub-total Culturas Comerciais									0
Construções e Edificações									
Especificação:		Padrão	Idade	Estado	Funciona	Unidade	Quant.	Custo	Coef. de
				conserva	lidade			Unitário	Deprec.
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Benefícios (R\$)									0,00
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:		http://www.agrasora.com.br/mede-e-mostrar/historico-colacao/mede-e-mostrar-disque			Data:		Média: R\$ 130,88		
							24/05/21 R\$ 164,25		
							25/05/20 R\$ 97,50		
Dados do Responsável									
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferraciolli			CREA: 120407147-0				



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO										
Dados do elemento amostral										
Amostra: Elemento 08			Tipo: Oferta			Data: 23/05/21				
Cidade: Vera						Estado: MT				
Área: 117,000 ha						-		alg.		
Dados do informante										
Informante: Carlos Presidal										
Cargo / Função: Corretor de imóveis										
Empresa: Agenciadora - Rua dos Imbés, 38 - Centro										
Cidade: Sinop-MT			Site: -							
Telefone: 06 99643-3858			E-mail: gerenciadora@sinopferracioli.com							
Localização do elemento amostral										
Uso: Agricultura										
Localização: Localizada no município de Vera, a 22 km da sede										
Informações de valor do elemento amostral										
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha		63.885,98					
R\$ 45.806.250,00			R\$/alg:		-					
Entrada: 10,0%			Saldo: 9		Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto: 0,00%					R\$/ha		R\$ 46.297,496			
Valor Presente do Imóvel:			R\$ 33.195.275,94		R\$/alg:		-			
Valor Terra Nua (VTN):					Fertividade:		10%			
					Benfeitorias:		0			
					VTN (R\$/ha):		R\$ 41.667,710			
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de Uso										
Item		Global								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso		III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (ha)		430,00	287,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)		60,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação										
Tipo de acesso:		Boa, não pavimentada								
Importância da distância:		Significativa				Praticabilidade acesso:		Permanente		
Classificação:		Boa		Escala de valor:		30%				
Fator Área		0,35								
Nota Agrônômica										
Situação		0,90								
Classe de Capacidade Uso		III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação		0,549	0,117	0	0	0	0	0	0	
		NA								
		0,176								
Benfeitorias da Amostra										
Culturas Comerciais										
Especificação		Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-				ha	0			0		
-				ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais		0								
Construções e Edificações										
Especificação		Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
										0,00
										0,00
										0,00
Sub-total Construções e Edificações		0,00								
Total das Benfeitorias (R\$)		0,00								
Observações da Amostra										
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.										
Cotação/Fonte:		http://www.agencias.com.br/boas-e-melhores/preco-cotacao/preco-da-soja-de-soja				Data:		Mês - R\$		
						24/05/21		R\$ 164,25		
						25/05/20		R\$ 97,50		
Dados do Responsável										
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferracioli				crrfa.130407147-0				



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 05	Tipo: Realizado			Data: 21/05/21					
Cidade: Sinop			Estado: MT						
Área: 55,000	ha								alg
Dados do Informante									
Informante: Amanda Ost									
Cargo / Função: Advogada e realização do contrato de compra e venda									
Empresa: Ost & Gallias advocacia									
Cidade: Sinop-MT			Site: -						
Telefone: 06 99965-2000			E-mail: -						
Localização do elemento amostral									
Uso: Pasto									
Localização: Localizada no município de Sinop, a 20 km da sede; e a 45 km do município de São Carmem									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:			32.727,27			
R\$ 1.800.000,00			R\$/alg.:			-			
Entrada:	50,0%	Saldo:		1	Valores Unitários Descontados				
Taxa de Desconto:	8,00%				R\$/ha:	R\$ 31.515,152			
Valor Presente do Imóvel:			R\$ 1.733.333,33			R\$/alg.:	-		
Valor Terra Nua (VTN)						Ferrosob:	10%		
						Benefícios:	R\$ 291,20		
						VTN (R\$/ha):	R\$ 26.703,92		
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0	0	0	0	0	0	0
Área (ha)	30	35	0	0	0	0	0	0	0
Área (%)	55%	64%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Situação									
Tipo de acesso:		Primeira classe, não pavimentada							
Importância da distância:		Limitada				Permeabilidade acesso:		Permanente	
Classificação:		Muito Boa		Escala de valor:		15%			
Fator Área									
1,00									
Nota Agronômica									
0,05									
Situação									
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação	0,8	0,39	0	0	0	0	0	0	0
									0,412
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	55,000	4.149,60	0,4	R\$ 291,20		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Benefícios (R\$)									291,20
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:		http://www.agrosiga.com.br/siga-e-milha/mostrando-cotacao-preco-da-soja-obsora				Data:		Média: R\$ 130,88	
								24/05/21: R\$ 164,25	
								25/05/20: R\$ 97,90	
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferracioli						crra: 320407147-0		



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 07	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Claudia				Estado: MT					
Área: 1.729,235	ha								alg
Dados do informante									
Informante:									
Cargo / Função:									
Empresa:									
Cidade:									
Site: https://realizacaoaterra.com.br/rovel/terreno-a-venda-na-area-rural-1716-									
Telefone:									
E-mail: support@realizacaoaterra.com.br									
Localização do elemento amostral									
Uso: Agrícola e pecuária									
Localização: Localizada no município de Claudia a 42 km da sede do município, a 20 km da BR 163, 90 km de Sinop e									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:	45.052,38				
R\$ 77.870.625,00				R\$/alg:	-				
Entrada:	40,0%	Saldo:	3	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	8,00%				R\$/ha:	R\$ 41.223,497			
Valor Presente do Imóvel:				R\$ 71.284.280,62	R\$/alg:	-			
Valor Terna Nova (VTN)				Frazões:		30%			
				Benefitorias:		879.715,20			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 36.592,41			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Globo								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	II	VIII	0	0	0	0	0	0	
Classe de Capacidade Uso									
Área (ha)	850,000	879,215	0	0	0	0	0	0	
Área (%)	49,2%	51%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Situação									
Tipo de acesso:	Boa, não pavimentada								
Importância da distância:	Limitada			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Boa			Escala de valor:			80%		
Fator Área									
0,00									
Nota Agronômica									
0,90									
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,72	0,124	0	0	0	0	0	0	
NA									
0,817									
Benefitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	530,000	4.149,60	0,40	879.715,20		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefitorias (R\$)							879.715,20		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em cacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte: http://www.agrosia.com.br/soja-e-milho/estados-cotacao/mercado-da-soja-dosert						Data:			
						Média: R\$ 130,88			
						24/05/21: R\$ 164,25			
						25/05/20: R\$ 97,90			
Dados do Responsável									
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferracioli				crra.13040147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 09	Tipo: Realizado			Data: 23/05/21					
Cidade: Santa Carmem				Estado: MT					
Área: 22,080	ha								
Dados do informante									
Informante: Roberto Rizzato									
Cargo / Função: Corretor de imóveis									
Empresa: Sinop Imóveis									
Cidade: Sinop - MT	Site:								
Telefone: 66-99206-1884	E-mail: robertorizzato@sinopimoveis.com								
Localização do elemento amostral									
Uso: Pastagem									
Localização: Localizada no município de Santa Carmem, a 6 km da sede do município									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha	49.818,84				
R\$ 1.100.000,00				R\$/alg.	-				
Entrada:	35,3%	Saldo: 2		Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	0,00%			R\$/ha	R\$ 66.219,674				
Valor Presente do Imóvel:				R\$/alg.	-				
R\$ 1.020.530,41				Ferimentos:	10%				
Valor Terra Nua (VTN):				Benfeitorias:	36.649,27				
				VTN (R\$/ha)	R\$ 39.937,87				
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Global								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0	0	0	0	0	0	
Área (ha)	20,000	2,080	0	0	0	0	0	0	
Área (%)	90,5%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Situação									
Tipo de acesso:	Muito boa, não pavimentada								
Importância da distância:	Limitada			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Muito boa			Escala de valor:			75%		
Fator Área									
1,00									
Nota Agrônoma									
Situação	0,95								
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,76	0,19	0	0	0	0	0	0	
NA									
0,706									
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	22,080	4.349,60	0,40	36.649,27		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Benfeitorias (R\$)									36.649,27
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	http://www.agencias.com.br/boas-e-melhores/preco-cotacao-preco-da-soja-de-soja			Data:			Má-dá R\$ 130,88		
							24/05/21 R\$ 164,25		
							25/05/20 R\$ 97,50		
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli			CREA: 130407147-0					



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO										
Dados do elemento amostral										
Amostra:	Elemento 30			Tipo:			Oferta		Data:	23/05/21
Cidade:	Santa Carmem			Estado:			MT			
Área:	24,200	ha							alg.	
Dados do informante										
Informante:	Roberto Rizzato									
Cargo / Função:	Corretor de imóveis									
Empresa:	Sinop Imóveis									
Cidade:	Sinop - MT			Site:						
Telefone:	66-99206-1884			E-mail:			robtorizzato@sinopim.com			
Localização do elemento amostral										
Uso: Pastagem										
Localização: Localizada no município de Claudia, a xx km da sede do município										
Informações de valor do elemento amostral										
Valor Total do Imóvel (VTI):					R\$/ha	45.454,55				
R\$ 1.100.000,00					R\$/alg.	-				
Entrada:	35,3%	Saldo:		2	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	0,00%	Valor Presente do Imóvel:			R\$/ha	R\$ 42.170,678				
R\$ 1.020.530,41					R\$/alg.	-				
Valor Terra Nua (VTN):					Ferimentos:	10%				
					Benfeitorias:	40.168,13				
					VTN (R\$/ha):	R\$ 36.268,77				
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de Uso										
Item		Global								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso		II	0	0	0	0	0	0	0	
Área (ha)		24,200	0	0	0	0	0	0	0	
Área (%)		100,0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Situação										
Tipo de acesso:		Boa, não pavimentada								
Importância da distância:		Limitada				Praticabilidade acesso:				Permanente
Classificação:		Boa				Escala de valor:				10%
Fator Área										
0,90										
Nota Agrônoma										
Situação		0,90								
Classe de Capacidade Uso		II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação		0,72	0	0	0	0	0	0	0	
		NA								
		0,720								
Benfeitorias da Amostra										
Culturas Comerciais										
Especificação		Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-				ha	24,200	4.349,60	0,40	40.168,13		
-				ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais									0	
Construções e Edificações										
Especificação		Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
										0,00
										0,00
										0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00	
Total das Benfeitorias (R\$)									40.168,13	
Observações da Amostra										
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.										
Cotação/Fonte:		www.agencias.com.br/boas-e-melhores/preco-cotacao/preco-da-soja-dispoe					Data:		M/d/a R\$ 130,88 24/05/21 R\$ 164,25 25/05/20 R\$ 97,50	
Dados do Responsável										
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferraciolli						CREA: 130407147-0		



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 11	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Sinop				Estado: MT					
Área: 314,900	ha								alg
Dados do informante									
Informante:									
Cargo / Função: Site/Corretor									
Empresa: Imóveis									
Cidade: Sinop-MT	Site: https://www.imoveis.com.br/med/lozanda-de-314-900/								
Telefone:	E-mail:								
Localização do elemento amostral									
Uso: Pecuária									
Localização: Localizada no município de Sinop, a 24 km da sede; e a 15 km do município de Santa Carmem									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:	48.620,76				
R\$ 15.312.375,00				R\$/alg:					
Entrada:	20,0%	Saldo: 2		Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	6,00%			R\$/ha:	R\$ 44.405,629				
Valor Presente do Imóvel: R\$ 13.984.882,41				R\$/alg:					
Valor Terna Nova (VTN)				Franquia:	30%				
				Benefitorias:	323.668,80				
				VTN (R\$/ha):	R\$ 38.937,334				
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Globo								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	III	VIII							
Classe de Capacidade Uso									
Área (ha)	195,000	119,535	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	61,9%	38,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:				Asfaltada					
Importância da distância:	Limitada			Praticabilidade acesso: Permanente					
Classificação:	Ótima			Escala de valor: 100%					
Fator Área									
Fator Área									
1,00									
Nota Agronômica									
Situação									
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,630	0,130	0	0	0	0	0	0	
								0,377	
Benefitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	195,000	4.149,90	0,40	323.668,80		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefitorias (R\$)							323.668,80		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em cacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	http://www.agrosida.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/mercado-da-soja-dosert/			Data:		Média: R\$ 130,88			
						24/05/21: R\$ 164,25			
						25/05/20: R\$ 97,90			
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli					cra: 13040147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO										
Dados do elemento amostral										
Amostra: Elemento 12	Tipo: Oferta		Data: 21/05/21							
Cidade: Itaúba			Estado: MT							
Área: 1238,944	ha								alg	
Dados do Informante										
Informante: Fabiano Amaral CRECI MT 10729										
Cargo / Função: Srta/Corretor										
Empresa: Amaral Agro										
Cidade: Sinop-MT	Site: https://www.facebook.com/amaralagroboonas-1074100									
Telefone: (66) 99916-5783	E-mail: amaralagroboonas@gmail.com									
Localização do elemento amostral										
Uso: Pecuária										
Localização: Localizada no município de Itaúba, a 25 km da sua sede, a 90 km de Sinop e a 10 km da BR-163										
Informações de valor do elemento amostral										
Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:		R\$ 24.214,164						
R\$ 30.000.000,00		R\$/alg.:		-						
Entrada: 20,0%	Saldo: 3		Valores Unitários Descontados							
Taxa de Desconto: 8,00%			R\$/ha:		R\$ 21.483,432					
Valor Presente do Imóvel: R\$ 26.616.775,90		R\$/alg.:		-						
Valor Terra Nua (VTN)		Fertecidade:		30%						
		Benefícios:		778.486,21						
		VTN (R\$/ha):		R\$ 18.706,743						
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de Uso										
Item	Gleba									
	I	2	3	4	5	6	7	8		
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VIII							
Área (ha)	334,013	135,000	769,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	27,0%	10,9%	62,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação										
Tipo de acesso:		Primeira classe não pavimentada								
Importância da distância:	Relativa		Praticabilidade acesso:				Permanente			
Classificação:	Muito boa		Escala de valor:				35%			
Fator Área		0,91								
Nota Agronômica										
Situação:		0,95								
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,580	0,447	0,124	0	0	0	0	0	0	
NA		0,202								
Benefícios da Amostra										
Culturas Comerciais										
Especificação:	Estado conserva:	Funcionalidade:	Unidade:	Quant.:	Custo Unitário:	Coef. de Deprec.:	Valor Atual:			
-			ha	469,013	4.149,60	0,40	778.486,21			
-			ha	0			0			
Sub-total Culturas Comerciais							0			
Construções e Edificações										
Especificação:	Padrão:	Idade:	Estado conserva:	Funcionalidade:	Unidade:	Quant.:	Custo Unitário:	Coef. de Deprec.:	Valor Atual:	
									0,00	
									0,00	
									0,00	
Sub-total Construções e Edificações							0,00			
Total das Benefícios (R\$)							778.486,21			
Observações da Amostra										
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.										
Cotação/Fonte:		http://www.agrosiga.com.br/siga-e-milho/lista-cotacao-preco-da-soja-obsora		Data:		Média: R\$ 130,88				
						24/05/21: R\$ 164,25				
						25/05/20: R\$ 97,90				
Dados do Responsável										
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli						crra: 320407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 33			Tipo: Oferta			Data: 23/05/21			
Cidade: Itaóba						Estado: MT			
Área: 841,007 ha						R\$/ha:			
Dados do informante									
Informante: Diego Silva - CRECI 11108-F									
Cargo / Função: Site/Corretor									
Empresa:									
Cidade: Sinop-MT					Site:				
Telefone: (66) 9.9723-9824					E-mail:				
Localização do elemento amostral									
Uso: Pecuária									
Localização: Localizada no município de Itaóba, a 20 km da sua sede, a 80 km de Sinop, às margens da BR-163									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):					R\$/ha:		R\$ 54.465,956		
R\$ 45.806.250,00					R\$/alg.:		-		
Entrada:		30,0%		Saldo:		5		Valores Unitários Descontados	
Taxa de Desconto:		0,00%		R\$/ha:		R\$ 46.785,134			
Valor Presente do Imóvel:					R\$ 39.346.625,38		R\$/alg.:		-
Valor Terra Nua (VTN):					Ferreira:		10%		
					Benefícios:		1.078.896,00		
					VTN (R\$/ha):		R\$ 40.823,729		
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Global									
Item	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Área (ha)	650,000	191,007	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Área (%)	77,3%	22,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Situação									
Tipo de acesso:			Asfaltada						
Importância da distância:			Limitada			Permanente			
Classificação:			Ótima			Escala de valor:			
						100%			
Fator Área						0,0%			
Nota Agrônômica									
Situacao									
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação	0,610	0,130	0	0	0	0	0	0	0
NA						0,501			
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	650,00	4.349,60	0,40	1.078.896,00		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Pavão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefícios (R\$)							1.078.896,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	http://www.agencias.com.br/boas-e-melhores/preco-cotacao-preco-da-soja-08.aspx					Data:		Mês: R\$ 130,88	
									24/05/21 R\$ 164,25
									25/05/20 R\$ 97,50
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli					CRFA 130407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO										
Dados do elemento amostral										
Amostra: Elemento 34			Tipo: Oferta			Data: 23/05/21				
Cidade: Sorriso-MT						Estado: MT				
Área: 8230,000 ha						Área:				
Dados do informante										
Informante: CRECI 19620										
Cargo / Função: Site/Corretor										
Empresa: SIFA IMOBILIARIA										
Cidade: Toledo PR			Site: http://www.imobiliaria.com.br/mostrar/anuncio							
Telefone: 45 - 3125-9080			E-mail:							
Localização do elemento amostral										
Uso: Agrícola										
Localização: Localizada no município de Sorriso, a 25 km da sede do Sinop										
Informações de valor do elemento amostral										
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha		R\$ 50.886,999					
R\$ 418.900.000,00			R\$/alg:		-					
Entrada: 40,0%		Saída: 3		Valores Unitários Descontados						
Taxa de Desconto: 0,00%				R\$/ha		R\$ 46.582,996				
Valor Presente do Imóvel:		R\$ 383.377.643,65		R\$/alg:		-				
Valor Terra Nua (VTN):			Fertividade:		10%					
			Benfeitorias:		0,00					
			VTN (R\$/ha):		R\$ 41.904,651					
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de Uso										
Item		Global								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso		II	III	VIII						
Área (ha)		3370,000	1670,000	3190,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)		40,9%	20,3%	38,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação										
Tipo de acesso:		Asfaltada								
Importância da distância:		Limitada				Praticabilidade acesso:				
Classificação:		Ótima		Escala de valor:		100%				
Fator Área		0,80								
Nota Agrônômica										
Situação		I								
Classe de Capacidade Uso		II	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação		0,800	0,610	0,130	0	0	0	0	0	
		NA								
		0,900								
Benfeitorias da Amostra										
Culturas Comerciais										
Especificação		Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-				ha				0		
-				ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais									0	
Construções e Edificações										
Especificação		Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
										0,00
										0,00
										0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00	
Total das Benfeitorias (R\$)									0,00	
Observações da Amostra										
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.										
Cotação/Fonte:		http://www.agencias.com.br/boletim-e-mostrar/boletim-cotacao/preco-da-soja-de-soja				Data:		Mês - R\$		
						24/05/21		R\$ 164,25		
						25/05/20		R\$ 97,50		
Dados do Responsável										
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferraciolli				CRFA 130407147-0				



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 35	Tipo: Oferta			Data: 23/05/21					
Cidade: Itaúba				Estado: MT					
Área: 418,190	ha								
Dados do informante									
Informante:									
Cargo / Função:									
Empresa: Prohabitar									
Cidade: São Paulo				Site: http://www.prohabitar.com.br/movim/itauaba-a-venda-01					
Telefone: (11) 5069-7944 / (11) 94755-7835				E-mail:					
Localização do elemento amostral									
Uso: Pecuária									
Localização: (Localizada no município de Itaúba, a 25 km da sua sede, a 10 km da BR-163, e a 90km de Sinop)									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha		R\$ 15.618,376			
R\$ 7.000.000,00				R\$/alg.		-			
Entrada:	300,0%	Saldo: 1		Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	0,00%			R\$/ha		R\$ 15.618,376			
Valor Presente do Imóvel: R\$ 7.000.000,00				R\$/alg.		-			
Valor Terra Nua (VTN)				Fertividade:		10%			
				Benfeitorias:		617.460,48			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 12.678,863			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Global								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	III	VIII						
Área (ha)	340,000	32,000	76,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	75,9%	7,1%	17,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:		Não pavimentada							
Importância da distância:		Relativa				Praticabilidade acesso:			
Classificação:		Muito boa		Escala de valor:				Permanente	
								35%	
Fator Área									
1,00									
Nota Agrônômica									
0,95									
Classe de Capacidade Uso									
II III VIII 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00									
Fator ponderação									
0,750 0,590 0,324 0 0 0 0 0									
NA 0,630									
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	372,000	4.349,60	0,40	617.460,48		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							617.460,48		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte: http://www.agencias.com.br/boletim/mostrar-cotacao/preco-da-soja-despse						Data:			
						Má-dá R\$ 130,88			
						24/05/21 R\$ 164,25			
						25/05/20 R\$ 97,50			
Dados do Responsável									
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferraciolli				CREA: 130407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra/Elemento 30	Tipo: Oferta			Data: 23/05/21					
Cidade: Tabaporã				Estado: MT					
Área: 3000,000	ha				-			alg.	
Dados do informante									
Informante: Luiz Sergio Lamounier Borges - CRECI 15695/MT									
Cargo / Função/Site/Corretor									
Empresa: IMOVEIS HM - CRECI 15695/MT									
Cidade: São Paulo	Site: http://www.imoveishm.com.br/contato/mt/tabapora/contato								
Telefone: 34-99106.3763 / 34-99820.3854	E-mail: hm@imoveishm.com.br								
Localização do elemento amostral									
Uso: Lavoura									
Localização: Situada no Município de Tabaporã-MT, localizada a 30 km da sede do município, 30 km do recebimento de									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha	R\$ 42.534,375				
R\$ 144.106.462,50				R\$/alg.	-				
Entrada:	30,0%	Saldo: R		Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	0,00%			R\$/ha	R\$ 30.700,633				
Valor Presente do Imóvel: R\$ 120.953.736,16				R\$/alg.	-				
Valor Terra Nua (VTN)				Fermentação:	10%				
				Benfeitorias:	0				
				VTN (R\$/ha)	R\$ 32.330,567				
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Global								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	III	VIII							
Classe de Capacidade Uso									
Área (ha)	3600,000	1788,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	47,2%	52,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:	Boa, não pavimentada								
Importância da distância:	Significativa			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Boa			Escala de valor:			10%		
Fator Área									
0,85									
Nota Agronômica									
0,90									
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,720	0,117	0	0	0	0	0	0	
NA									
0,400									
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	www.agencias.com.br/boas-e-melhores/preco-cotacao/preco-da-soja-ibovespa			Data:			Méd. R\$ 130,88		
							24/05/21 R\$ 164,25		
							25/05/20 R\$ 97,50		
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli			CREA: 130407147-0					



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO										
Dados do elemento amostral										
Amostra/Elemento 17	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21						
Cidade: Terra Nova do Norte				Estado: MT						
Área: 207,491	ha				-			alg		
Dados do Informante										
Informante: EUROPA LAND IMOBILIÁRIA										
Cargo / Função: Sr/Corretor										
Empresa: EUROPA LAND IMOBILIÁRIA - Cred. J-33387										
Cidade: Bauri					Site:					
Telefone: (14) 3227-2373 / (14) 9994-5203 / (14) 99					E-mail: paranaíba@europalanda.com.br					
Localização do elemento amostral										
Uso: Pecuária										
Localização: Situada no Município de Terra Nova do Norte-MT, localizada a 12 km da sede do município, e à margem										
Informações de valor do elemento amostral										
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		R\$ 15.422,371				
R\$ 3.200.000,00				R\$/alg.:		-				
Entrada:	30,0%	Saldo: 3		Valores Unitários Descontados						
Taxa de Desconto:	8,00%			R\$/ha:		R\$ 13.906,532				
Valor Presente do Imóvel: R\$ 2.884.232,42				R\$/alg.:		-				
Valor Terra Nua (VTN)				Fazendas:		30%				
				Benefícios:		206.640,92				
				VTN (R\$/ha):		R\$ 11.524,574				
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de Uso										
Item										
Classe de Capacidade Uso										
Área (ha)										
Área (%)										
Situação										
Tipo de acesso:		Asfaltada								
Importância da distância:		Limitada				Praticabilidade acesso:				
Classificação:		Ótima		Escala de valor:		100%				
Fator Área										
1,00										
Nota Agronômica										
Situação: 1,00										
Classe de Capacidade Uso										
Fator ponderação										
NA										
Benefícios da Amostra										
Culturas Comerciais										
Especificação:		Estado conserva	Funciona lidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-				ha	124,494	4.149,60	0,40	206.640,92		
-				ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais								0		
Construções e Edificações										
Especificação		Padrão	Idade	Estado conserva	Funciona lidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
Sub-total Construções e Edificações										
Total das Benefícios (R\$)										
206.640,92										
Observações da Amostra										
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.										
Cotação/Fonte:		http://www.agrosiga.com.br/siga-e-milho/lista-cotacao-preco-da-soja-obsora					Data:		Média: R\$ 130,88	
									24/05/21 R\$ 164,25	
									25/05/20 R\$ 97,90	
Dados do Responsável										
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferracioli					CIPA: 120407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 38	Tipo: Oferta			Data: 23/05/21					
Cidade: Itaíba				Estado: MT					
Área: 2130,000	ha				-			alg.	
Dados do informante									
Informante: Cláudio Donizetti CRECI 7512									
Cargo / Função: Site/Corretor									
Empresa:									
Cidade: Sinop	Site:			www.criativa.com.br/contato					
Telefone: 60-99965-0408	E-mail:								
Localização do elemento amostral									
Uso: Agrícola									
Localização: Situada no Município de Itaíba-MT, localizada a 50km da sede do município, e 150 km de Sinop									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha	R\$ 6.866,953				
R\$ 18.000.000,00				R\$/alg.	-				
Entrada:	30,0%	Saldo:		3					
				Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	0,00%			R\$/ha	R\$ 6.189,380				
Valor Presente do Imóvel:				R\$/alg.	-				
R\$ 14.421.162,09				Ferreteria:		10%			
				Benfeitorias:		0			
Valor Terra Nua (VTN):				VTN (R\$/ha)		R\$ 5.570,406			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Global								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII							
Área (ha)	625,000	1705,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	29,3%	79,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:		Boa, não pavimentada							
Importância da distância:		Significativa				Praticabilidade acesso:			
Classificação:		Boa		Escala de valor:				10%	
Fator Área		0,90							
Nota Agrônômica									
Situação		0,90							
Classe de Capacidade Uso		III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação		0,549	0,117	0	0	0	0	0	0
		NA							
		0,213							
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indexado em sacas de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:		www.agencias.com.br/boas-e-melhores-cotacoes-preco-da-soja-deste			Data:		Mês: R\$ 130,88		
							24/05/21 R\$ 164,25		
							25/05/20 R\$ 97,50		
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferraciolli			CREA: 130407147-0					



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra/Elemento 19	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Itaúba				Estado: MT					
Área: 920,000	ha				-			alg	
Dados do Informante									
Informante: Sheila Weisemann CRECI: 5705									
Cargo / Função: Srta/Corretor									
Empresa: Imobi BB Negócios Imobiliários CRECI 96731									
Cidade: Cuiabá					Site:				
Telefone: (55) 98131-7835					E-mail:				
Localização do elemento amostral									
Uso: Pastagem									
Localização: Situada no Município de Itaúba-MT, localizada a xx km da sede do município, e xx km de BR 163									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:		R\$ 10.101,030				
R\$ 90.000.000,00			R\$/alg.:		-				
Entrada:	30,0%	Saldo:		3		Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	8,00%					R\$/ha: R\$ 9.204,799			
Valor Presente do Imóvel:			R\$ 9.013.226,30		R\$/alg.:		-		
Valor Terra Nua (VTN)					Fertecor:		10%		
					Benefícios:		0		
					VTN (R\$/ha):		R\$ 8.193,842		
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	V	VII							
Classe de Capacidade Uso									
Área (ha)	590,000	400,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Área (%)	59,6%	40,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Situação									
Tipo de acesso:	Boa, não pavimentada								
Importância da distância:	Significativa			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Boa			Escala de valor:			80%		
Fator Área									
0,91									
Nota Agronômica									
0,91									
Situação	V	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Classe de Capacidade Uso									
Fator ponderação	0,351	0,137	0	0	0	0	0	0	0
NA									
0,256									
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação:	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefícios (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	http://www.agrosiga.com.br/siga-e-milha/mostrando-cotacao-preco-da-soja-obsora					Data:		Média: R\$ 130,88	
								24/05/21 R\$ 164,25	
								25/05/20 R\$ 97,90	
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferracioli						crra: 320407147-0		



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO										
Dados do elemento amostral										
Amostra/Elemento 20	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21						
Cidade: Itaúba				Estado: MT						
Área: 1300,000	ha				-			alg		
Dados do Informante										
Informante: Sheila Weismann CRECI: 5705										
Cargo / Função: Srta/Corretor										
Empresa: Imobi BB Negócios Imobiliários CRECI 96731										
Cidade: Curitiba					Site:					
Telefone: (55) 98131-7835					E-mail:					
Localização do elemento amostral										
Uso: Pastagem										
Localização: Situada no Município de Itaúba-MT, localizada a xx km da sede do município, e a x km de BR 163										
Informações de valor do elemento amostral										
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:		R\$ 18.272,163					
R\$ 23.753.812,50			R\$/alg.:		-					
Entrada:	50,0%	Saldo:		3		Valores Unitários Descontados				
Taxa de Desconto:	8,00%					R\$/ha: R\$ 16.984,271				
Valor Presente do Imóvel:			R\$ 22.079.552,69		R\$/alg.:		-			
Valor Terra Nua (VTN)					Fertecob:		10%			
					Benefícios:		0			
					VTN (R\$/ha):		R\$ 15.285,844			
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de Uso										
Item		Gleba								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso		V	VII	0	0	0	0	0	0	
Área (ha)		550,000	750,000	0	0	0	0	0	0	
Área (%)		42,3%	57,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação										
Tipo de acesso:		Boa, não pavimentada								
Importância da distância:		Significativa				Praticabilidade acesso:		Permanente		
Classificação:		Boa				Escala de valor:		80%		
Fator Área		0,95								
Nota Agronômica										
Situação		0-99								
Classe de Capacidade Uso		V	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação		0,351	0,137	0	0	0	0	0	0	
		NA								
		0,216								
Benefícios da Amostra										
Culturas Comerciais										
Especificação:		Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Costo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-				ha	0			0		
-				ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais									0	
Construções e Edificações										
Especificação		Padrão	Idade	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Costo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
										0,00
										0,00
										0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00	
Total das Benefícios (R\$)									0,00	
Observações da Amostra										
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.										
Cotação/Fonte:		http://www.agrosiga.com.br/siga-e-milho/lista-cotacao-preco-da-soja-obsiga					Data:		Média: R\$ 130,88 24/05/21: R\$ 164,25 25/05/20: R\$ 97,90	
Dados do Responsável										
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferracioli					crra: 320407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 21	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Itaíba				Estado: MT					
Área: 2000,000	ha					alg			
Dados do Informante									
Informante: João Carlos - Cred - 7046									
Cargo / Função: Srta/Corretor									
Empresa: Jfazendas									
Cidade: Lucas do Rio Verde-MT				Site: www.jfazendas.com.br					
Telefone: 05 99601-0242				E-mail: jfazendas.com.br					
Localização do elemento amostral									
Uso: Lavoura/Pastagem									
Localização: Situada no Município de Itaíba-MT, localizada a xx km da sede do município, e a x km de BR 163									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		R\$ 17.500,000			
R\$ 35.000.000,00				R\$/alg.:		-			
Entrada:	50,0%	Saldo:		3		Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	8,00%					R\$/ha:		R\$ 16.266,533	
Valor Presente do Imóvel:				R\$ 32.535.065,76		R\$/alg.:		-	
Valor Terra Nua (VTN)						Fazendas:		10%	
						Benefícios:		0	
						VTN (R\$/ha):		R\$ 14.629,880	
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Gleba									
Item	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	VII	VIII	0	0	0	0	0	0
Área (ha)	700,000	700,000	600,000	0	0	0	0	0	0
Área (%)	35,0%	35,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Situação									
Tipo de acesso:		Boa, não pavimentada							
Importância da distância:		Significativa				Praticabilidade acesso:		Permanente	
Classificação:		Boa		Escala de valor:		80%			
Fator Área		0,30							
Nota Agronômica									
Situação (0,50)									
Classe de Capacidade Uso		III	V	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação		0,549	0,351	0,117	0	0	0	0	0
		NA							
		0,350							
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefícios (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:		www.agrosiga.com.br/siga-e-milha/mostrando-cotacao-preco-da-soja-obsora				Data:		Média: R\$ 130,88	
								24/05/21 R\$ 164,25	
								25/05/20 R\$ 97,50	
Dados do Responsável									
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferraciolli				crra: 320407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 22	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Santa Carmem			Estado: MT						
Área: 220,000 ha									alg
Dados do Informante									
Informante: RENIL WOLLINGER CRECI F11245									
Cargo / Função: Srta/Corretor									
Empresa: RUIB IMOBILIARIA - RUA DAS PERDIZES, 380 Resid. N. 5. APARECIDA - Sinop/MT									
Cidade: Sinop-MT			Site: http://www.ruibimobiliaria.com.br						
Telefone: (66)999194807 / (66) 99203 5595			E-mail: contato@ruibimobiliaria.com.br						
Localização do elemento amostral									
Uso: Pastagem									
Localização: Situada no Município de Santa Carmem - MT, localizada a 30 km da sede do município, e 65 km de Sinop									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:			R\$ 23.727,273			
R\$ 5.000.000,00									
Entrada:	40,0%	Saldo:		2	Valores Unitários Descontados				
Taxa de Desconto:	8,00%				R\$/ha:			R\$ 23.249,532	
Valor Presente do Imóvel:			R\$ 4.674.897,12			R\$/alg.:			-
Valor Terra Nua (VTN)						Fertecidade:			30%
						Beneficiária:			106.229,76
						VTN (R\$/ha):			R\$ 18.641,717
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0	0	0	0	0	0	
Área (ha)	64,000	156,000	0	0	0	0	0	0	
Área (%)	29,1%	70,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:	Boa, não pavimentada								
Importância da distância:	Significativa			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Boa			Escala de valor:			80%		
Fator Área			1,00						
Nota Agronômica									
Situação	0,90								
Classe de Capacidade Uso	II	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,720	0,137	0	0	0	0	0	0	
NA			0,292						
Beneficiárias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conserva	Funciona lidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	64	4.149,60	0,40	106.229,76		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva	Funciona lidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Beneficiárias (R\$)							106.229,76		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	http://www.agrosiga.com.br/siga-e-milha/mostrando-cotacao-preco-da-soja-obsora					Data:	Média: R\$ 130,88		
							24/05/21: R\$ 164,25		
							25/05/20: R\$ 97,90		
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferracioli			CREA: 130407147-0					



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 23	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Feliz Natal				Estado: MT					
Área: 400,000	ha					alg			
Dados do informante									
Informante:									
Cargo / Função: Srta/Corretor									
Empresa: OTIMOVEIS									
Cidade: Curitiba				Site: www.otimoveis.com.br					
Telefone: (41) 98295-4548				E-mail: carlos@otimoveis.com.br					
Localização do elemento amostral									
Uso: Lavoura/lavoura inicial									
Localização: Situada no Município de Feliz Natal - MT, localizada a 95 km da sede do município, e 105 km de Sinop									
Informações de valor de elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:		R\$ 15.705,000				
R\$ 69.102.000,00			R\$/alg.:		-				
Entrada:	50,0%	Saldo:		8		Valores Unitários Descontados			
Taxa de Desconto:	8,00%					R\$/ha: R\$ 13.493,185			
Valor Presente do Imóvel:			R\$ 59.370.015,27		R\$/alg.:		-		
Valor Terra Nua (VTN)					Fertecidade:		10%		
					Benefícios:		0		
					VTN (R\$/ha):		R\$ 13.143,957		
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Gleba									
Item									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Classe de Capacidade Uso	II	III	VIII	0	0	0	0	0	0
Área (ha)	480,000	300,000	3620	0	0	0	0	0	0
Área (%)	10,0%	6,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Situação									
Tipo de acesso:		Estradas e servidões de passagem							
Importância da distância:		Vias e distâncias se equivalendo				Praticabilidade acesso:			
Classificação:		Desfavorável		Escala de valor:		Sem condições satisf			
						50%			
Fator Área		0,81							
Nota Agronômica									
Situação:		0,50							
Classe de Capacidade Uso		II	III	VIII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação		0,640	0,408	0,104	0	0	0	0	0
		NA							
		0,189							
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação:	Estado conserva	Funciona lidade	Unidade	Quant.	Costo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva	Funciona lidade	Unidade	Quant.	Costo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Benefícios (R\$)									0,00
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:		http://www.agrosiga.com.br/siga-e-milho/lista-cotacao-preco-da-soja-obsiga				Data:		Média: R\$ 130,88	
								24/05/21 R\$ 164,25	
								25/05/20 R\$ 97,50	
Dados do Responsável									
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferracioli				CREA: 130407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 24	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Sinop				Estado: MT					
Área: 118,000	ha					alg			
Dados do informante									
Informante:									
Cargo / Função: Sr/Corretor									
Empresa: Realiza Imobiliária - 304701 - Av. dos Tarumãs, 616-E Jardim Botânico - Sinop/MT									
Cidade: Sinop-MT			Site: http://www.realiza.com.br						
Telefone: (66) 3015-2022 / (66) 9 9829-2021 - Venda			E-mail: carlos@realiza.com.br						
Localização do elemento amostral									
Uso: Pastagem									
Localização: Situada no Município de Sinop-MT, localizada a 26 km da sede do município, e 7 km da BR 163									
Informações de valor de elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:		R\$ 25.423,729				
R\$ 3.000.000,00			R\$/alg.:		-				
Entrada:	50,0%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	8,00%			R\$/ha:	R\$ 24.482,109				
Valor Presente do Imóvel: R\$ 2.888.888,89			R\$/alg.:		-				
Valor Terra Nua (VTN)			Favorecedor:		10%				
			Beneficiário:		0				
			VTN (R\$/ha):		R\$ 22.083,888				
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0	0
Área (ha)	41,000	72,000	0	0	0	0	0	0	0
Área (%)	34,7%	61,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Situação									
Tipo de acesso: Primeira classe, não pavimentada									
Importância da distância:	Significativa			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Muito boa			Escala de valor:			95%		
Fator Área									
1,00									
Nota Agronômica									
Situação									
Classe de Capacidade Uso									
Fator ponderação									
NA									
0,345									
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação:	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefícios (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:			http://www.agrosiga.com.br/siga-e-milho/lista-cotacao-preco-da-soja-obsiga			Data:		Média: R\$ 130,88	
								24/05/21 R\$ 164,25	
								25/05/20 R\$ 97,90	
Dados do Responsável									
Eng. Civil		Carlos Fernando Ferracioli				crra: 320407147-0			



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostral									
Amostra: Elemento 26	Tipo: Oferta			Data: 21/05/21					
Cidade: Sinop				Estado: MT					
Área: 1260,000	ha					alg			
Dados do Informante									
Informante: Jorge Taifidis -									
Cargo / Função: Srta/Corretor									
Empresa: Taifidis Imóveis - CRECI: 61401									
Cidade: Sinop-MT	Site: www.taifidis.com.br								
Telefone: (66) 9999-4321	E-mail: jorge@taifidis.com.br								
Localização do elemento amostral									
Uso: Lavoura									
Localização: Situada no Município de Sinop-MT, a 40 km da sede do município, à margem da BR 163									
Informações de valor do elemento amostral									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:	R\$ 63.492,063					
R\$ 80.000.000,00			R\$/alg.:	-					
Entrada:	50,0%	Saldo:	3	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	8,00%			R\$/ha:	R\$ 59.036,899				
Valor Presente do Imóvel:			R\$ 74.361.293,16	R\$/alg.:	-				
Valor Terra Nua (VTN)					Ferretor:	10%			
					Benefícios:	0			
					VTN (R\$/ha):	R\$ 53.115,209			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VII	0	0	0	0	0	0	0
Área (ha)	763,000	497,000	0	0	0	0	0	0	0
Área (%)	60,6%	39,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Situação									
Tipo de acesso:				Asfaltada					
Importância da distância:	Limitada			Praticabilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Ótima			Escala de valor:			100%		
Fator Área			0,95						
Nota Agronômica									
Situação	1,00								
Classe de Capacidade Uso	III	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação	0,610	0,130	0,000	0	0	0	0	0	0
			NA						
			0,421						
Benefícios da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conserva	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benefícios (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é indicado em sacos de soja, flutuando para cima ou para baixo, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	www.agrosiga.com.br/siga-e-milha/mostrando-cotacao-preco-da-soja-obsora				Data:		Média: R\$ 130,88		
							24/05/21 R\$ 164,25		
							25/05/20 R\$ 97,90		
Dados do Responsável									
Eng. Civil	Carlos Fernando Ferracioli			CREA: 120407147-0					



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostra									
Amostra - Elemento 28	Tipo: Vendido				Data: 17/06/21				
Cidade: Claudia-MT					Estado: MT				
Área: 221,000	ha								
Dados do informante									
Informante: Ramal dos Santos (CREC 590)									
Cargo / Função: Corretor de Imóveis									
Empresa: Rua Castelo Branco, 385									
Cidade: Claudia - MT					Site: -				
Telefone: 08 3363-3214 / 3346-2000					Email: -				
Localização do elemento amostra									
Uso: Agricultura									
Localização: Localizada no município de Claudia, a 6 km da sede.									
Informações de valor do elemento amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha: 75.907,50					
R\$ 9.184.807,50				R\$/alq: -					
Entrada:	20,0%	Saida: 4		Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	8,90%			R\$/ha: R\$ 65.466,504					
Valor Presente do Imóvel: R\$ 7.931.290,90				R\$/alq: -					
Valor Terra Nua (VTN)				Fertecost: 30%					
				Perfeições: 0					
				VTN (R\$/ha): R\$ 58.838,098					
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	VII							
Área (ha)	130,00	21,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	58,8%	9,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de acesso:	Primeira classe não pavimentada								
Importância da distância:	Unidade			Possibilidade acesso			Permanente		
Classificação:	Muito boa			Escala de valor:			95%		
Fator Área									
1,00									
Nota Agropecuária									
Situação:	0,95								
Classe de Capacidade Uso	II	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,75	0,04	0	0	0	0	0	0	
	NA								0,00
Perfeições da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionabilidade	Unidade	Quant.	Curso Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	0			0		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Vide	Estado conservação	Funcionabilidade	Unidade	Quant.	Curso Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Perfeições (35)									0,00
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é baseado em sacos de soja, refinando por cima os parâmetros, conforme referido.									
Cotação/Fonte:	http://www.agrosol.com.br/area-avaliada/historico-cotacao/area-da-especulacao/					Data:		04-04-21 R\$ 130,88	
								24/05/21 R\$ 154,25	
								25/05/21 R\$ 97,90	
Dados do Responsável									
Exp. Civil:	Carlos Fernando Ferraciolli				CPF: 02407147-0				



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostra									
Amostra - Elemento 20	Tipo: Vendido				Data: 17/06/21				
Cidade: Claudia-MT					Estado: MT				
Área: 400,000	ha								
Dados do informante									
Informante: Ramal dos Santos (CRECI 599)									
Cargo / Função: Corretor de Imóveis									
Empresa: Rua Castelo Branco, 385									
Cidade: Claudia - MT				Site:					
Telefone: 08 3360-5214 / 3346-2000		Email:							
Localização do elemento amostra									
Uso: Pastagem/Mau									
Localização: Localizada no município de Claudia, na zona rural, a 26 km do sede.									
Informações de valor do elemento amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:	26.071,33				
R\$ 12.240.360,75				R\$/sq:					
Índice:	30,0%	Sobra:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	8,0%			R\$/ha:	R\$ 25.111,508				
Valor Presente do Imóvel:				R\$/sq:					
R\$ 11.777.295,83				Fert. Org:		30%			
Valor Terra Nua (VTN)				Perfeitos:		331.968,00			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 21.882,524			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	II	VII							
Área (ha)	290,00	395,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Área (%)	42,6%	57,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Situação									
Tipo de alienação:					Não governamental				
Importância da distância:	Unidade				Possibilidade acesso:		Permanente		
Classificação:	Sua				Escala de valor:		90%		
Fator Área									
1,00									
Nota Agropecuária									
Situação:	0,0								
Classe de Capacidade Uso	II	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fator ponderação	0,548	0,117	0	0	0	0	0	0	
0,80									
Perfeitos da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
-			ha	300,00	4.145,60	0,40	331.968,00		
-			ha	0			0		
Sub-total Culturas Comerciais							0		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Vide	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total dos Perfeitos (35)									331.968,00
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é baseado em saca de saca, ficando por cima os parcelas, conforme mercado.									
Cotação/Fonte:	http://www.aposdata.com.br/area-avaliada/historia-valoracao-da-superficie.html				Data:		30/06/21 R\$ 130,88		
							24/05/21 R\$ 184,25		
							25/05/20 R\$ 97,50		
Dados do Responsável									
Exp. Civil:	Carlos Fernando Ferraciolli				CPF:		12407147-0		



FICHA RESUMO DE PESQUISA DE CAMPO DE AMOSTRA PARA COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO									
Dados do elemento amostra									
Amostra - Elemento II	Tipo: Regoado			Data: 17/06/22					
Cidade - Claudia-MT				Estado: MT					
Área: 221,000	kg								
Dados do informante									
Informante: Itamar dos Santos (CRCI 1983)									
Cargo / Função: Corretor de Imóveis									
Empresa: Rua Castelo Branco, 989									
Cidade: Claudia - MT									
Telefone: (66) 3663-5714 / 3546-3090									
Local onde foi coletada amostra									
Uso: Agrícola/Área									
Localização: Localizado no município de Claudia, Roteiro Manoel, a 57 km da sede.									
Informações de valor do elemento amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):			R\$/ha:	56.514,21					
R\$ 6.838.218,75			R\$/kg:						
Área:	35,2%	Sóda:	Valores Unitários Descontados						
Taxa de Desconto:	8,00%		R\$/ha:	R\$ 52.835,403					
Valor Presente do Imóvel:			R\$/kg:						
R\$ 6.854.541,75									
Valor Terra Nua (VTN)			Financiamento:	33%					
			Benefícios:	130.426,56					
			VTN (R\$/ha):	R\$ 48.327,777					
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Classe								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	8	VII							
Área (ha)	84,00	37,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Área (%)	69,4%	30,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Situação									
Tipo de acesso:	Não pavimentada								
Importância da distância:	Unidade:			Possibilidade acesso:			Permanente		
Classificação:	Boa			Escala de valor:			90%		
Fator Área									
1,00									
Nota Agropecuária									
Situação:	0,9								
Classe de Capacidade Uso	II	VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fator ponderação:	0,540	0,117	0	0	0	0	0	0	0
	0,41								
Benefícios da Amostra									
Cultura Comercial									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Anual		
-			ha	84,00	4.148,00	0,40	131.426,56		
-			ha	0			0		
Sub-total Cultura Comercial							0		
Construções e Infraestruturas									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Anual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Infraestruturas							0,00		
Total dos Benefícios (B)							131.426,56		
Observações da Amostra									
O preço de referência do imóvel é baseado em sacos de soja, flutuando para cima ao parafuso, conforme mercado.									
Condição/Forma:	http://www.apimac.com.br/area-comercial/area-comercial-da-estadoclaudia					Data:	At-4x/ R\$ 130,98		
							24/05/22 R\$ 164,25		
							25/05/22 R\$ 97,90		
Dados do Responsável									
Exp. O-1	Carlos Fernando Ferraciolli						CRCI 12040710-0		



ANEXO
CUSTO DE FORMAÇÃO DE PASTAGEM



CUSTOS DE FORMAÇÃO DE PASTAGENS

Fragreira			Brachiaria		
OPERACIONAL					
Descrição	Especificação	R\$	Oper.	Rend.	R\$
<i>Operações mecanizadas</i>					
Calagem	75 cv + distribuidor	310,04	1,00	0,44	136,42
Aração	100 cv + arado	256,95	2,00	1,70	873,65
Grade Niveladora	100 cv + grade	266,63	3,00	0,62	495,93
Semeadura e adubação a lanço	75 cv + distribuidor	310,04	1,00	0,44	136,42
Compactação de sementes	75 cv + compactador	133,45	1,00	0,44	58,72
Pulverização Herbicida	75 cv + pulverizador	260,68	3,00	0,68	531,79
Transporte de Insumos	75 cv carretas	148,09	3,00	0,50	223,34
<i>Subtotal</i>					2.456,23
<i>Ação de Obra</i>					
Limpeza do Terreno		80,00	3,00	0,05	7,20
Calagem		80,00	2,00	0,08	12,80
Plantio		80,00	3,00	0,07	16,80
Pulverização de Herbicidas		80,00	3,00	0,02	4,80
Aplicação de formicida		80,00	3,00	0,25	60,00
Transporte de Insumos		80,00	3,00	0,05	12,00
<i>Subtotal</i>					113,60
TOTAL OPERACIONAL					2.569,83
INSUMOS					
Produto	Unidade	Custo (R\$)	Quant.	Total (R\$)	
Calcário	ton.	112,00	4,00	451,20	
SPS Gr.	ton.	1.296,90	0,40	518,76	
Sementes de Brachiaria	kg	20,00	25,00	500,00	
2-4-D	litros	21,60	2,00	43,20	
Formicida	kg	13,20	5,00	66,00	
TOTAL INSUMOS				1.579,16	
CUSTO TOTAL (R\$/ha)				4.149,00	

Obs.: Planilha de custos elaborada com base nos coeficientes técnicos do Anualges.

