

MATRÍCULA  
- 9.903 -

FOLHA  
- 01 -

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Peixoto de Azevedo - Mato Grosso**  
**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

P. DE AZEVEDO/MT, 09 DE JUNHO DE 2014

**IMÓVEL: IMÓVEL RURAL** situado no Município e Comarca de **PEIXOTO DE AZEVEDO**, Estado de Mato Grosso, **CORRESPONDENTE A UMA ÁREA DE 4.114.9550 HAS (QUATRO MIL, CENTO E QUATORZE HECTARES, NOVENTA E CINCO ARES E CINQUENTA CENTIARES)**, DESTACADA DE ÁREA MAIOR GEORREFERENCIADA COM 9.175,5571 HAS, DENOMINADA "**FAZENDA MINA**", cuja área de 4.114,9550 Has, tem os seguintes limites e confrontações:  
**DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **AS1-M-0867**, de coordenadas N 8.905.014,905m e E 187.949,054m; Latitude 09°53'36,9818"S e Longitude 53°50'42,9257"W; situado no limite da Fazenda São Lucas, propriedade de Marcelo Antônio Balbinot, origem nas matrículas n.º 2.506, 5.327 e 7.314 CRI Peixoto de Azevedo (Código INCRA 901.210.103.144-7); deste, segue confrontando com a Fazenda São Lucas propriedade de Marcelo Antônio Balbinot, origem nas matrículas n.º 2.506, 5.327 e 7.314 CRI Peixoto de Azevedo (Código INCRA 901.210.103.144-7), com o seguinte azimute e distância: 122°17'03" e 1.082,32m até o vértice **AS1-M-0866**, de coordenadas N 8.904.436,820m e E 188.864,054m; deste, segue confrontando com Fazenda Santa Madalena, propriedade de Claudemir Casali e Outros, matrícula n.º 7.329 CRI Peixoto de Azevedo (Código INCRA 950.068.440.124-1), com o seguinte azimute e distância: 122°13'29" e 1.361,95m até o vértice **AS1-M-0865**, de coordenadas N 8.903.710,572m e E 190.016,212m; deste, segue confrontando com Fazenda Pai Herói, propriedade de Erotides Ananias do Prado, matrícula n.º 8.041 CRI Peixoto de Azevedo (Código INCRA 950.068.720.038-7), com o seguinte azimute e distância: 122°20'20" e 4.630,68m até o vértice **AS1-M-0394**, de coordenadas N 8.901.233,500m e E 193.928,663m; deste, segue confrontando com Fazenda Santa Margarida, propriedade de Patrícia Senedese de Pauli e Outros, matrícula n.º 3.181 CRI Peixoto de Azevedo (Código INCRA 901.210.103.225-7), com os seguintes azimutes e distâncias: 208°46'36" e 188,75m até o vértice **AS1-M-0214**, de coordenadas N 8.901.068,057m e E 193.837,798m; 123°25'24" e 131,14m até o vértice **AS1-M-0848**, de coordenadas N 8.900.995,820m e E 193.947,254m; deste, segue confrontando com a faixa de domínio da Estrada Municipal E - 60, com os seguintes azimutes e distâncias: 219°22'04" e 797,02m até o vértice **AS1-P-1911**, de coordenadas N 8.900.379,652m e E 193.441,709m; 217°05'33" e 255,99m até o vértice **AS1-P-1912**, de coordenadas N 8.900.175,461m e E 193.287,323m; 221°04'25" e 853,13m até o vértice **AS1-P-1913**, de coordenadas N 8.899.532,318m e E 192.726,797m; 202°43'57" e 92,44m até o vértice **AS1-P-1914**, de coordenadas N 8.899.447,060m e E 192.691,076m; 230°08'14" e 164,33m até o vértice **AS1-P-1915**, de coordenadas N 8.899.341,733m e E 192.564,940m; 221°01'11" e 626,94m até o vértice **AS1-P-1916**, de coordenadas N 8.898.868,716m e E 192.153,466m; 239°57'42" e 77,74m até o vértice **AS1-P-1917**, de coordenadas N 8.898.829,799m e E 192.086,164m; 225°02'54" e 82,10m até o vértice **AS1-P-1918**, de coordenadas N 8.898.771,796m e E 192.028,063m; 193°23'26" e 65,66m até o vértice **AS1-P-1919**, de coordenadas N 8.898.707,925m e E 192.012,858m; 221°13'08" e 3.294,02m até o vértice **AS1-P-1920**, de coordenadas N 8.896.230,169m e E 189.842,312m; 225°30'52" e 172,32m até o vértice **AS1-P-1921**, de coordenadas N 8.896.109,417m e E 189.719,372m; 218°57'43" e 330,32m até o vértice **AS1-P-1922**, de coordenadas N 8.895.852,569m e E 189.511,663m; 221°08'37" e 358,04m até o vértice **AGH-M-0460**, de coordenadas N 8.895.582,940m e E 189.276,089m; deste, segue confrontando com Fazenda São José, propriedade de José Alberto Liso e Outros, matrícula n.º 8.153 CRI Peixoto de Azevedo (Código INCRA 950.017.253.367-7), com os seguintes azimutes e distâncias: 287°30'14" e 3.409,56m até o vértice **AS1-M-0849**, de coordenadas N 8.896.608,438m e E 186.024,400m; deste, segue confrontando com Fazenda São Lucas, propriedade de Marcelo Antônio Balbinot, matrículas n.º 2.506 e 5.327 CRI Peixoto de Azevedo (Código INCRA 901.210.103.144-7), com os seguintes azimutes e distâncias: 12°28'58" e 954,17m até o vértice **AS1-M-0847**, de coordenadas N 8.897.540,054m e E 186.230,640m; 12°27'10" e 1.084,15m até o vértice **AS1-M-0864**, de coordenadas N 8.898.598,700m e E 186.464,422m; 13°01'42" e 6.585,73m até o vértice **AS1-M-0867**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51, WGr, tendo como datum o SAD 69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Conforme Mapa e Memorial Descritivo assinado pelo Técnico em Agrimensura, Sérgio Luiz Pereira Nogueira - CREA Nacional 100.470.311-2, Código Credenciamento: AS1. ART Nº 335.993. O IMÓVEL PASSARÁ A DENOMINAR-SE "**FAZENDA SERRA DOURADA II**".

Comarca de Peixoto de Azevedo - MT

Assinar: *Patricia Taborda Leme*

Registrador Público

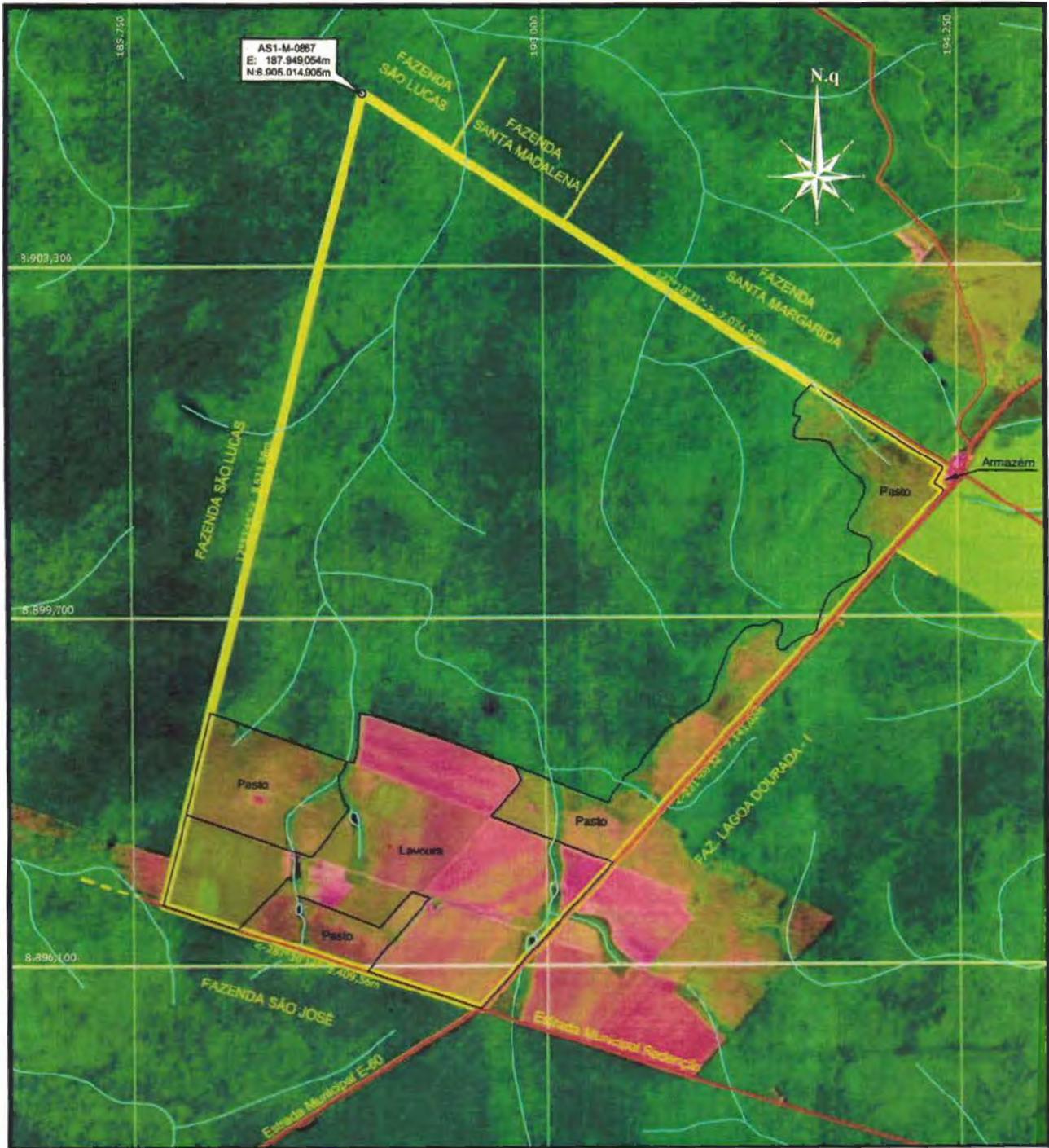
*Patricia Taborda Leme*

Registradora Substituta

VALIDADE: 30 DIAS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, e Resolução de Projudi, do T. J. P. R. / OF. Validação deste em http://seu.pje.jus.br/seu/ - Identificador: P167GELN3 J3UKV MG6KU

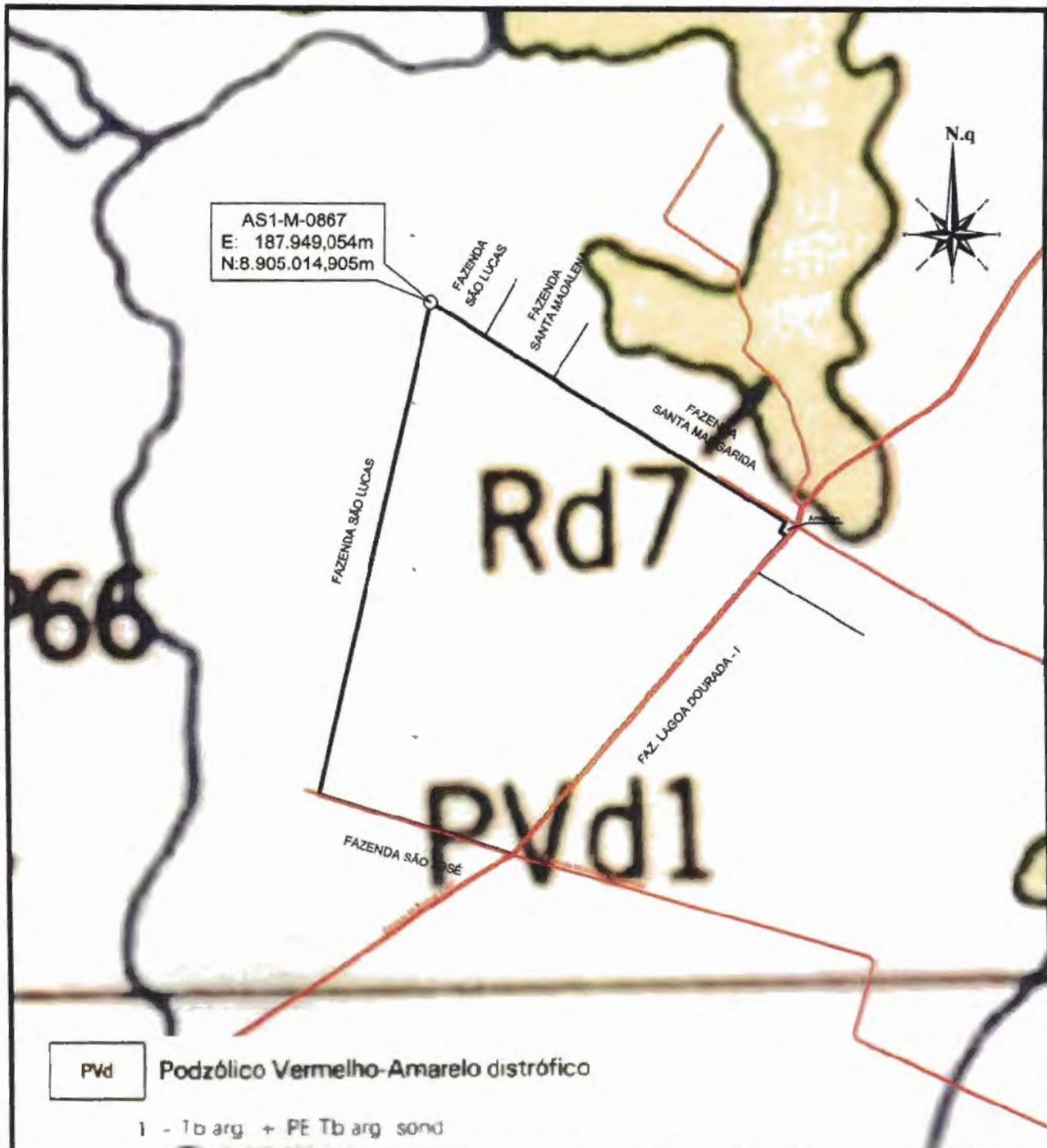




<b>ASSUNTO:</b> <b>MAPA IMAGEM DA FAZENDA SERRA DOURADA - II</b>	
<b>FONTE:</b> INPE/DGI – Imagem Landsat 8_2016 Carta DSG_Rios e Estradas	<b>PROJEÇÃO:</b> UTM/SIRGAS2000 FUSO: 22 – MC: 51°
<b>PROPRIETÁRIO:</b> ANTONIO DA CUIHA BARBOSA FILHO	<b>MATRÍCULA :</b> 9.903
<b>PROPRIEDADE :</b> FAZENDA SERRA DOURADA – II	<b>MUNICÍPIO / COMARCA :</b> PEIXOTO DE AZEVEDO – MT
<b>ÁREA :</b> 4.114,9550 ha.	<b>IMAGEM :</b> Imagem do Satélite Landsat 8 Órbita 226-067_ Data de Passagem: 16/11/2016 Comp. Colorida – 6R-5G-4B + PANB, Res. Espacial 15m
<b>ESCALA :</b> 1:60.000	<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>  Eng. Agr. Jehan Michel Muniz CREA-MT: SC-034.434-5
<b>DATA:</b> Fevereiro de 2017	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, reeleição do Projudi do T. JPR/OE  
 Validação deste em http://seu.pje.us.br/seu/ - Identificador: P.167C GELN3 J3UKV MG6KU

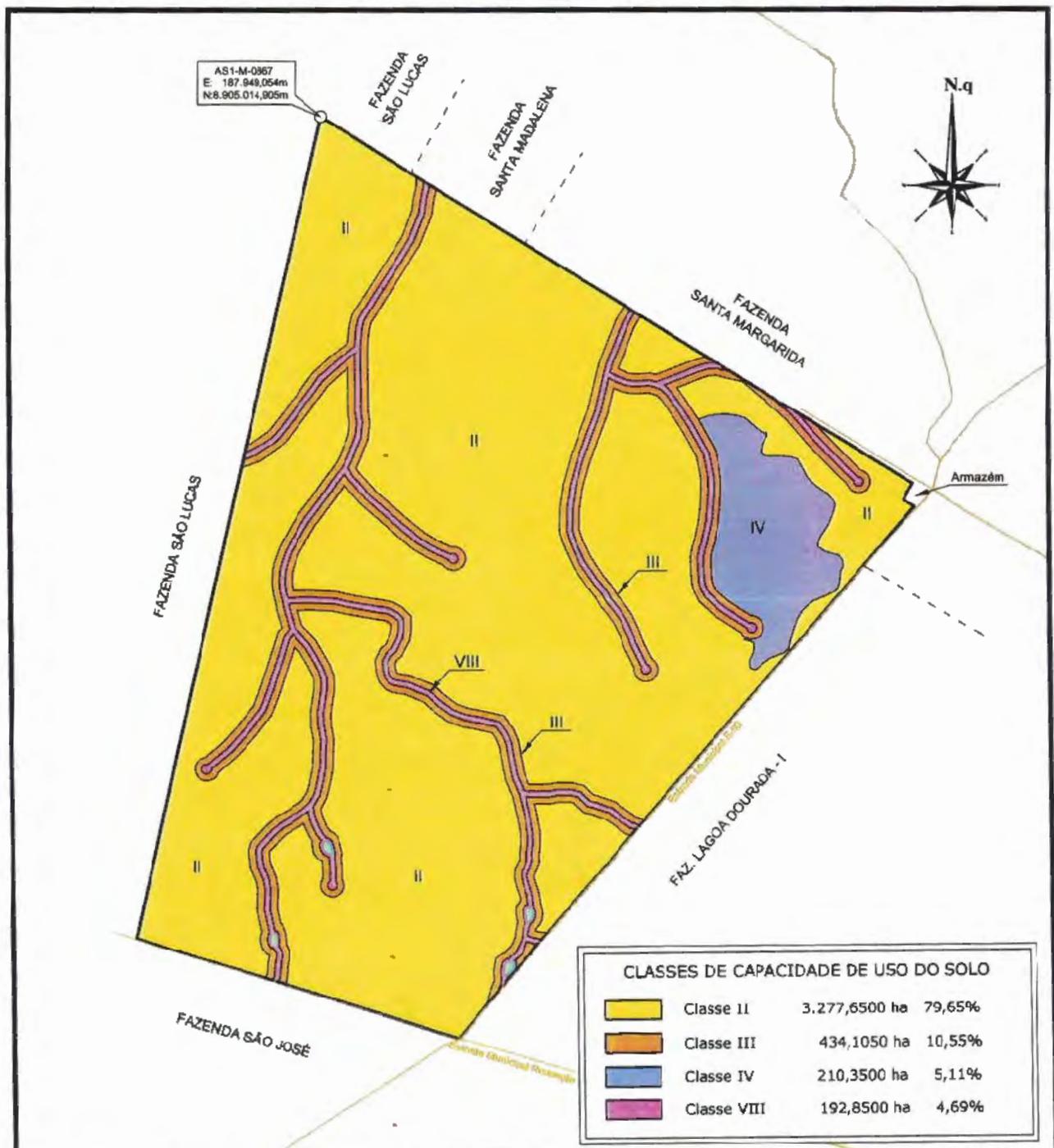




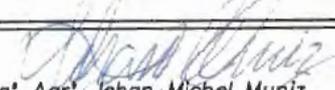
ASSUNTO: <b>FAZENDA SERRA DOURADA - II / SOLOS RADAM BRASIL</b>	
FONTE: FOLHA S.C-22.V-C	PROJEÇÃO: UTM/SIRGAS2000 FUSO: 22 - MC: 51°
PROPRIETÁRIO: ANTONIO DA CUIHA BARBOSA FILHO	MATRÍCULA: 9.903
PROPRIEDADE: FAZENDA SERRA DOURADA - II	MUNICÍPIO / COMARCA: PEIXOTO DE AZEVEDO - MT
ÁREA: 4.114,9550 ha	SOLO: Pvd1
ESCALA: 1:100.000	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng. Agr. Jehan Michel Müniz CREA-MT: SC-034.434-5
DATA: Janeiro de 2017	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T. JPR/DF  
 Validação deste em http://seu.pje.us.br/seu/ - Identificador: P.167C GELN3 J3UKV MG6KU





CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO			
	Classe II	3.277,6500 ha	79,65%
	Classe III	434,1050 ha	10,55%
	Classe IV	210,3500 ha	5,11%
	Classe VIII	192,8500 ha	4,69%

ASSUNTO:		<b>MAPA DE CLASSES DE USO DO SOLO</b> FAZENDA SERRA DOURADA - II	
FONTE:		PROJEÇÃO:	
FOLHA S.C-22.V-C / RADAM BRASIL LEVANTAMENTO DE CAMPÔ		UTM/SIRGAS2000 FUSO: 22 - MC: 51°	
PROPRIETÁRIO:		MATRÍCULA :	
ANTONIO DA CUNHA BARBOSA FILHO		9.903	
PROPRIEDADE :		MUNICÍPIO / COMARCA :	
FAZENDA SERRA DOURADA - II		PEIXOTO DE AZEVEDO	
ÁREA :		ESTADO:	
4.114,9550 ha		MATO GROSSO	
ESCALA :		RESPONSÁVEL TÉCNICO	
1:60.000		 Eng° Agr° Jehan-Michel Muniz CREA-MT: SC-034.434-5	
DATA:			
Fevereiro de 2017			

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução de Projudi, de 11/01/06  
 Validação deste em http://seu.pje.jus.br/seu/ - Identificador: P.167C GELN3 JUJKV MG6KU



### Planilhas de Custo das Benfeitorias

**01.** Custo para construção de uma casa de alvenaria, com 80 m<sup>2</sup> de área, cobertura de telha fibrocimento, piso cerâmico, instalação elétrica e hidráulica na região de Matupá/MT.

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Tábuas (2,5x30x300cm)	m <sup>3</sup>	0,5	850,00	425,00
Reboco	m <sup>3</sup>	1,25	1.980,00	2.475,00
Madeiramento telhado	m <sup>3</sup>	1,5	900,00	1.350,00
Ferragem	barra	30	17,50	525,00
Forro	m <sup>2</sup>	80	14,50	1.160,00
Telha fibrocimento	unid.	96	14,68	1.409,28
Telha cumeira	unid.	30	2,80	84,00
Cimento	sc	60	31,00	1.860,00
Brita	m <sup>3</sup>	4	179,35	717,40
Cal	sc	20	20,00	400,00
Areia	m <sup>3</sup>	6,5	54,63	355,10
Prego	kg	10	9,66	96,60
Tijolinho	milheiro	1,6	330,00	528,00
Tijolo 6 furos	milheiro	4,5	560,00	2.520,00
Piso cerâmico	m <sup>2</sup>	80	15,39	1.231,20
Revestimento	m <sup>2</sup>	20	16,99	339,80
Instalações elétricas	conj.	1	780,00	780,00
Instalações hidráulicas	conj.	1	680,00	680,00
Conjunto de banheiro	conj.	1	345,00	345,00
Conj. cozinha e área serviço	conj.	1	300,00	300,00
Esquadrias (portas e janelas)	conj.	1	2.350,00	2.350,00
Caixa d'água 1000 lts	unid.	1	348,99	348,99
Tinta lata 18 lts.	unid.	2	139,59	279,18
Outros (frete, vidros etc.)	%	5	1,00	1.750,00
Mão de obra	m <sup>2</sup>	80	210,00	16.800,00
<b>Total</b>				<b>39.109,55</b>

(Fonte: Mercado da construção da região)

**Custo Unitário do m<sup>2</sup>**

**R\$ 39.109,55 ÷ 80,00 m<sup>2</sup> = R\$ 488,87/m<sup>2</sup>**

**02.** Custo para construção de casa em madeira, com 95,00 m<sup>2</sup> (70,00 m<sup>2</sup> de área fechada e 25,00 m<sup>2</sup> de varanda), cobertura de telha cerâmica, piso cimentado, instalação elétrica e sanitária.

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unit. (R\$)	Valor Total (R\$)
Tábuas	m <sup>3</sup>	3	850,00	2.550,00
Mata-junta	ml	230	1,85	425,50
Madeiramento telhado	m <sup>3</sup>	1,5	900,00	1.350,00
Madeiramento paredes	m <sup>3</sup>	0,6	900,00	540,00
Esteios de madeira	unid.	12	160,00	1.920,00
Telha cerâmica	milheiro	1,4	1.380,00	1.932,00
Telha fibrocimento	unid.	45	14,68	660,60
Telha cumeira	unid.	60	2,80	168,00
Cimento	sc	15	31,00	465,00
Brita	m <sup>3</sup>	1	179,35	179,35
Cal	sc	6	20,00	120,00
Areia	m <sup>3</sup>	2,5	54,63	136,58
Prego	kg	23	9,66	222,18
Tijolinho	milheiro	0,3	330,00	99,00
Tijolo	milheiro	0,3	560,00	168,00
Aberturas	conj.	1	1.770,00	1.770,00
Instalações elétricas	conj.	1	550,00	550,00
Instalações hidráulicas	conj.	1	390,00	390,00
Conjunto de banheiro	conj.	1	295,00	295,00
Conj. cozinha e área serviço	conj.	1	210,00	210,00
Caixa d'água 500 lts	unid.	1	236,00	236,00
Outros (frete etc)	%	5	1,00	1.500,00
Mão de obra	m <sup>2</sup>	82,50	150,00	12.375,00
<b>Total</b>				<b>28.262,21</b>

(Fonte: Mercado da construção da região). Obs. Valor área varanda: 25m<sup>2</sup> ÷ 2 = 12,50m<sup>2</sup>

**Custo Unitário do m<sup>2</sup>**  
**R\$ 28.262,21 ÷ 82,50 m<sup>2</sup> = R\$ 342,57/m<sup>2</sup>**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
 Validação deste em http://seu.pje.jus.br/seu/ - Identificador: P.167C GELN3 J3UKV MG6KU

**03.** Orçamento para construção de um galpão medindo 160 m<sup>2</sup>, pé direito de 3,50 metros, sendo dois depósitos fechados com paredes de tábuas nas extremidades e o vão central aberto, cobertura de telhas cerâmica, piso cimentado nos depósitos e de chão batido no vão central.

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Tábuas (2,5x30x300cm)	m <sup>3</sup>	6	850,00	5.100,00
Madeiramento telhado	m <sup>3</sup>	4	900,00	3.600,00
Madeiramento paredes	m <sup>3</sup>	2	900,00	1.800,00
Palanque (0,25 x 4,50 m)	unid.	15	360,00	5.400,00
Telha cerâmica	unid.	3	1.380,00	4.140,00
Telha cumeeira	unid.	120	2,80	336,00
Prego	kg	50	9,66	483,00
Cimento	sc	22	31,00	682,00
Brita	m <sup>3</sup>	2,5	179,35	448,38
Cal	sc	9	20,00	180,00
Areia	m <sup>3</sup>	4	54,63	218,52
Tijolinho	milheiro	1	330,00	330,00
Tijolo	milheiro	1	560,00	560,00
Outros (frete, instalações)	%	5	1,00	1.800,00
Mão de obra	m <sup>2</sup>	160	170,00	27.200,00
<b>Total</b>				<b>52.277,90</b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>				<b>326,74</b>

**04.** Orçamento para construção de um lance de curral com cinco régua e palanques distanciados a cada dois metros.

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Régua (0,04 x 0,16 x 2,00 m)	unid.	5	26,50	132,50
Palanque (Ø 0,30 x 3,00 m)	unid.	1	345,00	345,00
Prego (22x42)	kg	0,50	12,50	6,25
Parafuso 3/8"	unid.	3	3,25	9,75
Mão de obra	lance	1	125,00	125,00
<b>Total</b>				<b>618,50</b>

**05.** Orçamento para construção de um lance de remanga com quatro régua e palanques distanciados a cada 2,5 metros.

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Régua (0,04 x 0,16 x 2,00 m)	unid.	4	35,00	140,00
Palanque (Ø 0,30 x 3,00 m)	unid.	1	345,00	345,00
Prego (22x42)	kg	0,50	12,50	6,25
Parafuso 3/8"	unid.	4	2,30	9,20
Mão de obra	lance	1	120,00	120,00
<b>Total</b>				<b>620,45</b>

**06. Orçamento para construção de um brete de 10 metros de comprimento com passarela de 70 cm.**

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Tábuas	unid.	65	40,00	2.600,00
Palanque	unid.	12	345,00	4.140,00
Prego	kg	3	12,50	37,50
Mão de obra	unid.	10	200,00	2.000,00
<b>Total</b>				<b>8.777,50</b>

**07. Orçamento para construção de um embarcadouro.**

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Régua (0,04 x 0,15 x 2,00 m)	unid.	12	26,50	318,00
Palanque (Ø 0,30 x 3,00 m)	unid.	2	345,00	690,00
Palanque (Ø 0,30 x 4,00 m)	unid.	2	510,00	1.020,00
Palanque (Ø 0,30 x 5,00 m)	unid.	2	650,00	1.300,00
Prego	kg	2	12,50	25,00
Mão de obra	unid.	1	650,00	650,00
<b>Total</b>				<b>4.003,00</b>

**08. Orçamento para construção de um galpão medindo 196 m<sup>2</sup>, pé direito de 3,00 metros, aberto, cobertura de telha cerâmica e piso de chão batido.**

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Madeiramento telhado	m <sup>3</sup>	3,50	900,00	3.150,00
Palanque (0,20 x 4,50 m)	unid.	18,00	450,00	8.100,00
Telha cerâmica	unid.	3,80	1.380,00	5.244,00
Telha cumeeira	unid.	140,00	2,80	392,00
Prego	kg	30,00	12,50	375,00
Mão de obra	m <sup>2</sup>	196,00	110,00	21.560,00
<b>Subtotal</b>				<b>38.821,00</b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>				<b>198,07</b>
Porteira (1,80 x 2,00 m)	unid.	9	560,00	5.040,00
Porteira (2,00 x 3,00 m)	unid.	4	655,00	2.620,00
<b>Total</b>				<b>46.481,00</b>

**09.** Orçamento para construção de um quilômetro de cerca com 05 fios de arame liso, lascas de madeira de lei a cada 05 metros, sem balancins, esticadores a cada 250 metros.

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Arame liso	rolos	5	320,00	1.600,00
Lascas	dz.	16	280,00	4.480,00
Esticadores	Unid.	7	250,00	1.750,00
Distribuição materiais	h/maq	2	120,00	240,00
Mão-de-Obra	km	1	2.900,00	2.900,00
<b>Total</b>				<b>10.970,00</b>

**10.** Custo de 01 hectare de pastagens de capim braquiária brizanta (*Braquiaria brizantha*), formação manual.

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Roçada do mato	h/d	2	100,00	200,00
Derrubada motosserra	h/d	2,5	280,00	700,00
Semente	Unid.	25	25,00	625,00
Semeadura	h/d	0.5	100,00	50,00
<b>Total</b>				<b>1.530,00</b>

**11.** Custo de formação de um hectare de pastagem mecanizada com capim braquiária brizanta (*Braquiaria brizantha*).

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Derrubada	h/mte	6	280,00	1.680,00
Destoca e enleiramento	h/mte	4,5	280,00	1.260,00
Catção de raiz	h/d	1	100,00	100,00
Gradagem pesada (2x)	h/mtt	4	180,00	720,00
Gradagem niveladora	h/mtp	1	120,00	120,00
Semente	kg	12	25,00	300,00
Semeadura	h/d	0,20	100,00	20,00
<b>Total</b>				<b>4.200,00</b>

**12. Custo de formação de um hectare para cultivo agrícola com correção da fertilidade do solo.**

Discriminação	Unidade	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Derrubada	h/mte	6	280,00	1.680,00
Destoca e enleiramento	h/mte	4,5	280,00	1.260,00
Catação de raiz	h/d	1	100,00	100,00
Desmanche de leiras	h/mtt	2	180,00	360,00
Gradagem pesada (2x)	h/mtt	4	180,00	720,00
Gradagem niveladora	h/mtp	2	120,00	120,00
Calcário	ton	2,5	120,00	300,00
Fosfatagem	ton	0,25	1.450,00	362,50
Distribuição e incorporação de corretivos	h/mtp	4	120,00	480,00
<b>Total</b>				<b>5.382,00</b>

**Legenda:**

conj. = conjunto

dz. = dúzia

h/d = homem dia

h/maq. = hora máquina

h/mte = hora máquina esteira

h/mtt = hora trator traçado

h/mtp = hora trator pneu

kg = quilograma

km = quilômetro

m<sup>2</sup> = metro quadradom<sup>3</sup> = metro cúbico

unid. = unidade

sc = saco

ton = tonelada

### Elemento de pesquisa 01

**Fazenda:** Zé Mineiro

**Área:** 3.997,84 ha

**Roteiro de acesso:** 47 km pela E-60, margem direita. Município de Matupá/MT.

**Informante:** Inho – Corretor (66) 99638-5454

**Tipo de elemento:** Oferta.

**Valor de Venda:** R\$ 22.000.000,00.

### Benfeitorias

- 01 casa sede construída em alvenaria com 130 m<sup>2</sup>, piso cerâmico, forrada, telha de barro, esquadrias metálicas, instalações elétricas e hidráulicas, em regular estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário x Coef. de Depreciação

Valor = 130,00 m<sup>2</sup> x R\$ 488,87 / m<sup>2</sup> x 0,60

Valor total = R\$ 38.131,86

- 01 barracão construído em estrutura metálica com 1.500 m<sup>2</sup> (30 x 50), fechado, pé direito 3,50 metros, piso de chão batido e telha de zinco, em bom estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) x Coef. de Depreciação

Valor = 1.500,00 m<sup>2</sup> x R\$ 265,00 / m<sup>2</sup> x 0,80 = R\$ 318.000,00

- 01 casa para funcionário mista com 65 m<sup>2</sup>, piso cimentado, forro de madeira, telha fibrocimento, instalações elétricas e hidráulicas, em regular estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) x Coef. de Depreciação

Valor = 65,00 m<sup>2</sup> x R\$ 380,00 / m<sup>2</sup> x 0,60

Valor total = R\$ 14.820,00

- 1.391,50 hectares de pastagens, formação manual, capim brizanta, sendo o estado fitossanitário bom em 40% e regular em 60%:

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/ha) x Coef. de Depreciação

Valor = 556,60 ha x R\$ 1.530,00 x 0,80 = R\$ 680.544,00

Valor = 834,90 ha x R\$ 1.530,00 x 0,60 = R\$ 766.438,20

Valor total = R\$ 1.446.982,20

- 45 km cerca com 5 fios de arame liso, lascas de madeira de lei a cada 5 metros, esticadores a cada 250,00 metros, em regular estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/km) x Coef. de Depreciação

Valor = 45 km x R\$ 10.970,00 x 0,60 = R\$ 296.190,00

Valor total = R\$ 296.190,00

- Curral com 5 divisões, para 500 cabeças, num total de 142 lances de 2 metros cada, com 5 réguas de madeira de lei. Barracão de 105 m<sup>2</sup> cobertura de telha de fibrocimento, contendo brete, balança, apartador e embarcadouro, em regular estado de conservação.



Valor = Quantidade x Valor unit. x Coef. de Depreciação  
Valor dos lances = 142 lances x R\$ 618,50 x 0,60 = R\$ 34.924,03  
Valor do barracão = 105,00 m<sup>2</sup> x R\$ 365,00 / m<sup>2</sup> x 0,60 = R\$ 22.995,00  
Valor total do curral = R\$ 57.919,03

**Valor total das benfeitorias: R\$ 2.172.042,00**

**Fator de Oferta (FO) = 10% = 0,90**

**FO das Benfeitorias = R\$ 2.172.042,00 x 0,90 = R\$ 1.954.837,80**

**Valor à vista (VTI): R\$ 22.000.000,00 x 0,90 = R\$ 19.800.000,00**

**Valor Atualizado (VTI) = R\$ 19.800.000,00**

**VTI / ha = R\$ 19.800.000,00 ÷ 3.997,84 ha = R\$ 4.952,67 / ha**

#### Cálculo do VTN

##### **Valor da Terra Nua – VTN**

VTN = Valor Atualizado – Valor das Benfeitorias

VTN = R\$ 19.800.000,00 – R\$ 1.954.837,80

**VTN = R\$ 17.845.162,20**

**VTN/ha = R\$ 17.845.162,20 ÷ 3.997,84 ha = R\$ 4.463,70 / ha**

Situação do imóvel quanto à localização: **BOA**

#### **Capacidade de Uso das Terras – Classes de Solos**

Classe II .....	400,00 ha (10%)
Classe III .....	600,00 ha (15%)
Classe IV .....	1.999,00 ha (50%)
Classe IV .....	800,00 ha (20%)
Classe VIII .....	200,00 ha (5%)

#### Fator de Ponderação – Situação e Classe (Nota Agronômica – NA)

Σ Área da Classe x Índice da Classe

Fator do elemento 01 = [(400,00 x 0,903) + (600,00 x 0,713) + (1.999,00 x 0,523) +  
+ (800,00 x 0,380) + (200,00 x 0,190)] ÷ 3.997,84 = 0,544

**Nota Agronômica do Elemento 01 = 0,544**



## Elemento de pesquisa 02

**Fazenda:** do Vivaldo

**Área:** 835,00 ha

**Roteiro de acesso:** Saindo de Colíder pela MT-320 no sentido de Alta Floresta, percorrer 25 km, virar a direita para a comunidade Zé Reis e mais 8 km. Colíder/MT.

**Informante:** Inho – Corretor. (66) 99638-5454

**Tipo de elemento:** Oferta.

**Valor de Venda:** R\$ 13.000.000,00.

### Benfeitorias

- 530,00 hectares de lavoura de soja em ótimo estado de conservação:

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/ha) x Coef. de Depreciação

Valor = 530,00 ha x R\$ 5.382,00 x 1,00 = R\$ 2.852.460,00

Valor total = R\$ 2.852.460,00

**Valor total das benfeitorias: R\$ 2.852.460,00**

**Fator de Oferta (FO) = 10% = 0,90**

**FO das Benfeitorias = R\$ 2.852.460,00 x 0,90 = R\$ 2.567.214,00**

**Valor à vista (VTI): R\$ 13.000.000,00 x 0,90 = R\$ 11.700.000,00**

**Valor Atualizado (VTI) = R\$ 11.700.000,00**

**VTI / ha = R\$ 11.700.000,00 ÷ 835,00 ha = R\$ 14.011,98 / ha**

### Cálculo do VTN

**Valor da Terra Nua – VTN**

VTN = Valor Atualizado – Valor das Benfeitorias

VTN = R\$ R\$ 11.700.000,00 -- R\$ 2.567.214,00

**VTN = R\$ 9.132.786,00**

**VTN/ha = R\$ 9.132.786,00 ÷ 835,00 ha = R\$ 10.937,47 / ha**



Situação do imóvel quanto à localização: **MUITO BOA**

**Capacidade de Uso das Terras – Classes de Solos**

Classe II .....	710,00 ha (85%)
Classe III .....	84,00 ha (10%)
Classe VIII .....	41,00 ha (05%)

**Fator de Ponderação – Situação e Classe (Nota Agronômica – NA)**

$\Sigma$  Área da Classe x Índice da Classe

$$\text{Fator do elemento 02} = [(710,00 \times 0,903) + (84,00 \times 0,713) + (41,00 \times 0,190)] \div 835,00 = 0,848$$

**Nota Agronômica do Elemento 02 = 0,848**



### Elemento de pesquisa 03

**Fazenda:** Vaca Magra

**Área:** 5.000,00 ha

**Roteiro de acesso:** Pela BR-080 percorrer 85 km, margem direita. Município de Marcelândia/MT.

**Informante:** Basso – Corretor. (66) 99967-5325

**Tipo de elemento:** Oferta.

**Valor de Venda:** R\$ 35.000.000,00.

### Benfeitorias

- 01 casa sede construída em madeira medindo 96 m<sup>2</sup>, piso cimentado, forrada, telha de barro, esquadrias metálicas, instalações elétricas e hidráulicas, em regular estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário x Coef. de Depreciação

Valor = 96,00 m<sup>2</sup> x R\$ 365,00 / m<sup>2</sup> x 0,60

Valor total = R\$ 21.024,00

- 3.500,00 hectares de pastagens, formação manual, capim brizanta, sendo o estado fitossanitário bom em 45% e regular em 55%:

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/ha) x Coef. de Depreciação

Valor = 1.575 ha x R\$ 1.530,00 x 0,80 = R\$ 1.927.800,00

Valor = 1.925 ha x R\$ 1.530,00 x 0,60 = R\$ 1.767.150,00

Valor total = R\$ 3.694.950,00

- 114 km cerca com 5 fios de arame liso (40 divisões de pasto), lascas de madeira de lei a cada 5 metros, esticadores a cada 250,00 metros, em regular estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/km) x Coef. de Depreciação

Valor = 114 km x R\$ 10.970,00 x 0,60 = R\$ 750.348,00

Valor total = R\$ 750.348,00

- Curral com 6 divisões, para 600 cabeças, num total de 170 lances de 2 metros cada, com 5 réguas de madeira de lei. Barracão de 160 m<sup>2</sup> cobertura de telha de fibrocimento, contendo brete, tronco, apartador e embarcadouro, em regular estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unit. x Coef. de Depreciação

Valor dos lances = 170 lances x R\$ 618,50 x 0,60 = R\$ 63.087,00

Valor do barracão = 160,00 m<sup>2</sup> x R\$ 315,00 / m<sup>2</sup> x 0,60 = R\$ 30.240,00

Valor total do curral = R\$ 98.127,00

- Retiro. Curral com 4 divisões, para 500 cabeças, num total de 130 lances de 2 metros cada, com 5 réguas de madeira de lei. Barracão de 70 m<sup>2</sup> cobertura de telha de fibrocimento, contendo brete, apartador e embarcadouro, em regular estado de conservação.



Valor = Quantidade x Valor unit. x Coef. de Depreciação  
Valor dos lances = 130 lances x R\$ 618,50 x 0,60 = R\$ 48.243,00  
Valor do barracão = 70,00 m<sup>2</sup> x R\$ 365,00 / m<sup>2</sup> x 0,60 = R\$ 15.330,00  
Valor total do curral = R\$ 63.573,00

**Valor total das benfeitorias: R\$ 4.628.020,00**

**Fator de Oferta (FO) = 10% = 0,90**

**FO das Benfeitorias = R\$ 4.628.022,00 x 0,90 = R\$ 4.165.219,80**

**Valor à vista (VTI): R\$ 35.000.000,00 x 0,90 = R\$ 31.500.000,00**

**Valor Atualizado (VTI) = R\$ 31.500.000,00**

**VTI / ha = R\$ 31.500.000,00 ÷ 5.000,00 ha = R\$ 6.300,00 / ha**

### Cálculo do VTN

#### **Valor da Terra Nua – VTN**

VTN = Valor Atualizado – Valor das Benfeitorias

VTN = R\$ 31.500.000,00 – R\$ 4.165.219,80

**VTN = R\$ 27.334.780,20**

**VTN/ha = R\$ 27.334.780,20 ÷ 5.000,00 ha = R\$ 5.466,96 / ha**

Situação do imóvel quanto à localização: **BOA**

#### **Capacidade de Uso das Terras – Classes de Solos**

Classe II .....	1.000,00 ha (20%)
Classe III .....	1.750,00 ha (35%)
Classe IV .....	1.500,00 ha (30%)
Classe IV .....	500,00 ha (10%)
Classe VIII .....	250,00 ha (5%)

#### **Fator de Ponderação – Situação e Classe (Nota Agronômica – NA)**

$\Sigma$  Área da Classe x Índice da Classe

Fator do elemento 01 = [(1.000,00 x 0,855) + (1.750,00 x 0,675) + (1.500,00 x 0,495) +  
+ (500,00 x 0,360) + (250,00 x 0,180)] ÷ 5000,00 = 0,601

**Nota Agronômica do Elemento 03 = 0,601**



#### Elemento de pesquisa 04

**Fazenda:** do Xico Louco

**Área:** 7.100,00 ha

**Roteiro de acesso:** Pela MT-320 percorrer 30 km, entrar à esquerda mais 10 km, margem esquerda da rodovia.

**Informante:** Basso - Corretor (66) 99967-5325

**Tipo de elemento:** Oferta.

**Valor de Venda:** R\$ 65.000.000,00.

#### Benfeitorias

- 01 casa sede construída em alvenaria medindo 132 m<sup>2</sup>, piso cerâmico, forrada, telha de barro, esquadrias metálicas e portas de madeira, instalações elétricas e hidráulicas completas, em bom estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário x Coef. de Depreciação

Valor = 132,00 m<sup>2</sup> x R\$ 520,00 / m<sup>2</sup> x 0,80

Valor total = R\$ 54.912,00

- 05 casas de funcionários construídas em madeira medindo 72 m<sup>2</sup> cada uma, piso cimentado, forrada, telha de barro, esquadrias metálicas e portas de madeira, instalações elétricas e hidráulicas, em bom estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário x Coef. de Depreciação

Valor = 05 x 72,00 m<sup>2</sup> x R\$ 380,00/m<sup>2</sup> x 0,80

Valor total = R\$ 109.440,00

- 6.000,00 hectares de pastagens, formação manual, capim braquiária brizanta, sendo o estado fitossanitário bom em 60% e regular em 40%:

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/ha) x Coef. de Depreciação

Valor = 3.600 ha x R\$ 1.530,00 x 0,80 = R\$ 4.406.400,00

Valor = 2.400 ha x R\$ 1.530,00 x 0,60 = R\$ 2.203.200,00

Valor total = R\$ 6.609.600,00

- 220 km cerca com 5 fios de arame liso (80 divisões de pasto), lascas de madeira de lei a cada 5 metros, esticadores a cada 250,00 metros, sendo 70% em bom estado e 30% em regular estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unitário (R\$/km) x Coef. de Depreciação

Valor = 154 km x R\$ 10.970,00 x 0,80 = R\$ 1.351.504,00

Valor = 66 km x R\$ 10.970,00 x 0,60 = R\$ 434.412,00

Valor total = R\$ 1.785.916,00

- Curral com 6 divisões, para 1000 cabeças, num total de 180 lances de 2 metros cada, com 5 réguas de madeira de lei. Barracão de 200 m<sup>2</sup> cobertura de telha de barro, contendo brete, tronco, apartador, balança e embarcadouro, em bom estado de conservação.

Valor = Quantidade x Valor unit. x Coef. de Depreciação

Valor dos lances = 180 lances x R\$ 618,50 x 0,80 = R\$ 89.064,00

Valor do barracão = 200,00 m<sup>2</sup> x R\$ 302,35/m<sup>2</sup> x 0,80 = R\$ 48.376,00

Valor total do curral = R\$ 137.440,00