

PTAM

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FAZENDA SANTA LUZIA

**DIAMANTINO-MT
ZONA RURAL.**

DIAMANTINO-MT, 20 DE SETEMBRO DE 2024.

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



01 - FOLHA RESUMO

SOLICITACAO: VILMAR RIEDIGER

IMÓVEL AVALIANDO: FAZENDA SANTA LUZIA matricula n. 22719

Proprietário: VILMAR RIEDIGER

Endereço: Rod. MT010 Km 20 sentido São Jose do Rio Claro, zona rural denominada Fazenda Santa Luzia – Diamantino-MT

Cidade: Diamantino - MT

Objetivo: Obtenção do valor de venda do imóvel, da matricula 22719 com 796,61 hectares de área total.

Análise do Documento: O imóvel foi adquirido pelo proprietário através de um contrato de compra e venda cuja a matricula e, 22719 com área total de 796,61 hectares, sendo 790 hectares de lavouras e 6,61 de vegetação nativa, reserva legal e APP, localizada na rodovia MT010 Km 20 sentido São Jose do Rio Claro, zona rural denominada Fazenda Santa Luzia em Diamantino-MT devidamente registrada no cartório de registro de imóveis de Diamantino - MT

Métodos utilizados: Comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores
Comparativo de custos do imóvel

**Conclusão sobre os valores de mercado de área rural
(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)**

Intervalo de Confiança - IC	Valor da avaliação
Valor de vende em Reais:.....	R\$: 102.797.019,50
Valor total da terra em sacas de soja:.....	sacas 981.730,68
Preço da soja liquido por sacas:	R\$: 104,71
Preço da área em soja por hectares.....	1.233,33sc de soja

Grau de fundamentação – I

Grau de precisão - II

(Referências I, II e III - ABNT - NBR 14.653-3)

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



03 PROCEDIMENTOS

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-3, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI

- ✓ Coleta do maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.
- ✓ Identificação do imóvel a avaliar.
- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Pesquisa no bairro ou na região para identificação de amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário, localizados num raio de aproximadamente 1.000m do imóvel avaliando.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel avaliando e da amostra.
- ✓ Registro de mapas de localização.

Conversão da Soja para Reais

A soja é a commodity mais relevante do agronegócio mundial. O Brasil, segundo maior produtor de soja, é visado por acionistas e especuladores devido a sua importância na oferta global.

O preço pago por traders e distribuidoras é baseado nos valores apontados pela Bolsa de Chicago. Também chamada de CBOT, a instituição avalia os estoques globais e a perspectiva de oferta sobre a demanda para definir a valia da oleaginosa no mercado.

Neste ponto, cumpre destacar que todas as operadoras de mercado da commodity no Brasil, em especial a soja, usam como referência para estipularem seu preço de mercado, a mesma base de informação, ou seja, a cotação junto a bolsa de Chicago, havendo portanto, pouca variação de preços entre as mesmas, representada na maioria das vezes, em custo de operacionalização da commodity (recepção, beneficiamento, armazenagem, expedição, frete, etc...), ou até mesmo, em um Spread de mercado (Diferença entre compra e venda).

Por uma questão de transparência e idoneidade do presente laudo, utilizamos como fonte de apuração do preço da soja, a empresa Cvale Cooperativa Agroindustrial fone 3337 3100, para a praça de Diamantino – MT. Assim, todos os momentos em que serão apontados no presente laudo, a conversão do preço de sacas de soja, para reais (moeda corrente no país), a base de conversão, será o preço da saca de soja divulgada pela empresa acima especificada, para a data de conversão apontada no laudo

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT

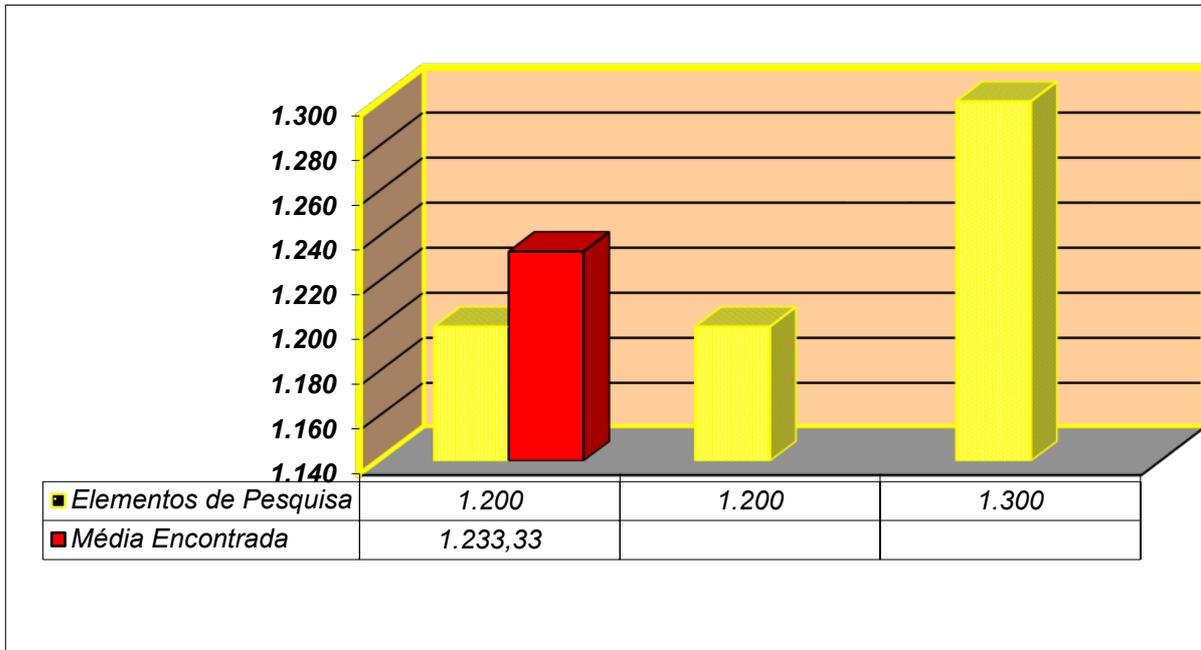


Amostras	Descrição	Valor	Nº
A1 FAZENDA OFERTA	amostra 01	1.200	0,80
A2 FAZENDA OFERTA	amostra 02	1.200	0,80
A3 FAZENDA OFERTA	amostra 03	1.300	0,90
Total =>		3.700,00	

9

N= Número de Amostras => 3
 Xa 1.233,33

S= $\frac{\text{Somatório (X-x)}^2}{N-1}$



Amostras	X1	Xa - xi=d1	(Xa - xi)²	d1/S
A1 FAZENDA OFERTA	R\$ 1.200,00	33,33	1.111,11	
A2 FAZENDA OFERTA	R\$ 1.200,00	33,33	1.111,11	
A3 FAZENDA OFERTA	R\$ 1.300,00	-66,67	4.444,44	
Somatório =>			6.666,6667	

S= 4.444,4444

S= 66,6667

CV= $\frac{S}{Xa}$ 0,0541 ou 5,41%

Desta forma teremos o Coeficiente de Variação de Saneamento pelo critério da exclusão da média aritmética 5,41%

O universo amostral será seneado para saber qual ou quais os elementos do rol pesquisado são impertinentes através do **CRITÉRIO DE EXCLUSÃO PELA MÉDIA ARITMÉTICA**, definindo um intervalo de 30% para mais e 30% para menos, sobre a média, eliminando-se elementos situados fora deste.

Limite inferior 1.233,33 x 0,70 =
 Limite superior 1.233,33 x 1,30 =

Cálculo do intervalo de confiança - Ic

Ic = Intervalo de Confiança

X = Média Saneada

t = Índice de Student tabelado para n - 1

S = Desvio Padrão

n = Número de Amostras

Ic = $X \pm t \times \frac{S}{n}$

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



Índice tabelado - t =

1,48

Ic = 1.152,77

Ic 1.313,89

Nível de Precisão

Ic - X = 80,56

80,56
1.233,33

6,53 %

Precisão encontrada =

O que define sobre a média encontrada de

de 80%, e o compo de arbítrio variando de

% sobre a média, o índice necessário para enquadrar a avaliação no nível de

6,53

93,47 %

R\$ 1.233,33

a um nível de

probabilidade

R\$ 1.152,77

R\$ 1.313,89

RIGOROSA.**FONTE DO PREÇO DO DIA OBTIDO PARA CÁLCULO E CONVERSÃO DE SOJA PARA REAIS:****Cvale - Cooperativa Agroindustrial**

End. Rodovia MT 121, bairro Novo Diamantino, Diamantino - MT

Fone:65 3337-3100

COTAÇÃO DA SOJA:

DIA: 17/09/2024

R\$: 110,50 PREÇO BRUTO POR SACA

DESCONTOS:**C/FUNRURAL/SENAR R\$: 1,66****FAC S/FETHAB R\$: 3,03****CONTA CAPITAL/TX ADMIN PARA SOCIOS: 1,11****R\$ 104,71 PREÇO LIQUIDO POR SACA****CONTATO: ALENICE**

A	B
SOJA C/ FUNRURAL	R\$/SC
PREÇO BRUTO	R\$ 110,50
C/ FUNRURAL/SENAR	R\$ 1,66
FAC S/FETHAB	R\$ 3,0310
CONTA CAPITAL / TX ADMIN.	R\$ 1,11
PREÇO LIQUIDO	R\$ 104,71

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT

Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 04/09/2025 09:43:12

Número do documento: 24092317301287200000158428573

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092317301287200000158428573>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO VIEIRA KOMOCHENA - 23/09/2024 17:30:13

04 – AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores, obtendo um valor.

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente a 796,61 hectares conforme a matrícula **22719** em:

Valor total da área para venda: R\$ 102.797.019,50 (CENTO E DOIS MILHÕES SETECENTOS E NOVENTA E SETE MIL E DEZENOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS),

05 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL

Conciliação – Resultado da adoção de dois métodos e do critério de consulta.

Valor Total do Imóvel	
Terra nua em soja por hectares	1.233,33 sacas de soja por hectares
Área total avaliada produtiva	796 hectares produtivo
Valor total do imóvel em soja	981.730,68 mil sacas de soja
Preço da soja liquido	R\$ 104,71
Valor Total	R\$ 102.797.019,50

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



06 - AMOSTRAS

A mostra I	
Cidade	Diamantino - MT
Imóvel	Rural
Valor em reais por hectares	R\$ 65.262,00
Valor em sacas por hectares área total	1200 sacas por hectares
Área total do imóvel	540 hectares
Preço da soja liquido no dia "cvale"	R\$ 104,71
Valor total em soja	648.000 mil sacas
Valor total em Reais preço do dia (preço do dia x valor total da soja)	R\$ 67.852.080,00
Contato: Gildo Capeleto	(65) 99987-7700

Obs. O preço da soja obtido no dia, tem como fonte a empresa CVALE

A mostra II	
Cidade	Diamantino - MT
Imóvel	Rural
Valor em reais por hectares	R\$ 65.262,00
Valor em sacas por hectares área total	1200 sacas por hectares
Área total do imóvel	704 hectares
Preço da soja liquido no dia "cvale"	R\$ 104,71
Valor total em soja	844.800 mil sacas
Valor total em Reais preço do dia (preço do dia x valor total da soja)	R\$ 88.459.008,00
Contato: Sebastião Horácio Capeleto	(65) 99927-5960

Obs. O preço da soja obtido no dia, tem como fonte a empresa CVALE

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



A mostra III	
Cidade	Diamantino - MT
Imóvel	Rural
Valor em reais por hectares	R\$ 65.262,00
Valor em sacas por hectares área total	1300 sacas por hectares
Área total do imóvel	375 hectares
Preço da soja liquido no dia "cvale"	R\$ 104,71
Valor total em soja	487.500 mil sacas
Valor total em Reais preço do dia (preço do dia x valor total da soja)	R\$ 51.046.125,00
Contato: Pedro Briante	(65) 99681-2906

Obs. O preço da soja obtido no dia, tem como fonte a empresa CVALE

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



07 – RELATORIO FOTOGRAFICO DA ÁREA AVALIADA

Figura 1 – Identificação do Imóvel entrada da fazenda e casa sede e barracão.



Figura 2 - Identificação do Imóvel casa sede e barracão de maquinas.



FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 04/09/2025 09:43:12

Número do documento: 24092317301287200000158428573

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092317301287200000158428573>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO VIEIRA KOMOCHENA - 23/09/2024 17:30:13

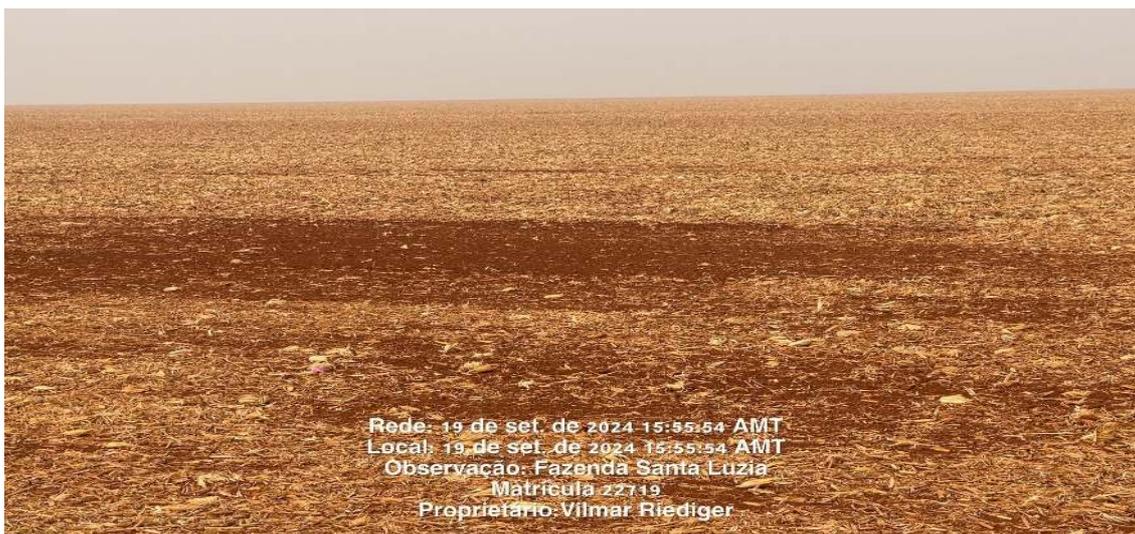
Figura 3 - Identificação do Imóvel área de produção de soja, milho.



Figura 4 - Identificação do Imóvel área de produção de soja, milho beira do asfalto.



Figura 5 - Identificação do Imóvel área de produção de soja, milho.



FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



08 - CONCLUSÃO**ODICREIDSON DO PRADO FERREIRA– PERITO** em:

“Avaliação e Perícia”, “Corretor de imóveis rurais”, inscrito no CRECI sob nº 9400, CNAI nº 31666 com endereço na Rua Pequizeiro, nº 119, bairro Jardim Adriana, Diamantino - MT. Vistoriei o imóvel e suas benfeitorias no escopo desse laudo cumprindo Art. 473 do novo CPC, fotografando a área total e suas benfeitorias, memoriais de cálculo juntado neste laudo de avaliações e suas benfeitorias fundamentado em associação brasileira de normas técnicas – ABNT e NBR 14.653-3 avaliação de imóveis rurais.

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT

09 – ENCERRAMENTO DO PTAM

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 18 (Q) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

Datas

Da cotação da soja em Diamantino: 17 de setembro de 2024

Da vistoria no imóvel avaliando: 19 de setembro de 2024

Da finalização do PTAM: 20 de setembro de 2024

Diamantino, 20 de setembro de 2024

ODICREIDSON DO PRADO FERREIRA

Corretor Imobiliário/Perito Avaliador CNAI - 31666

Corretor de Imóveis – CRECI 9400 – MT

Fone: 65 99969-4599

FAZENDA SANTA LUZIA – DIAMANTINO - MT



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 04/09/2025 09:43:12

Número do documento: 24092317301287200000158428573

<https://pje2.tjmt.jus.br:443/pje2/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24092317301287200000158428573>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO VIEIRA KOMOCHENA - 23/09/2024 17:30:13