

01

INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

CONSULENTE:	Vibra Energia S/A							
CLIENTE:	Auto Posto Trevisan Ltda.							
PROPRIETÁRIO:	Carlos Daly Dalcol Trevisan							
TIPO DO IMÓVEL:	Rural							
MATRÍCULA:	7.580	LIVRO	02	FOLHAS	69			
COMARCA:	Nova Mutum	REG. ANTERIOR:	37.452					
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:	Pastagem em pousio com transição para agricultura e vegetação nativa							
LOCALIZAÇÃO:	Fazenda Iran I							
MUNICÍPIO:	Santa Rita do Trivelato	UF	MT					
INCRA:	901.164.216.046-4							
CERTIFICAÇÃO INCRA:	Não possui							
								
FINALIDADE:	Execução							
OBJETIVO:	Valor de Mercado, Ordem de Venda e Liquidação Forçada.							
ÁREA CONSTRUÍDA:	0,00m ²	ÁREA DE TERRENO	2.032,3398ha	RESERVA LEGAL	Existente			
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	14° 6'59.75"S 54°55'03.40"W			APP	Existente			
VALORES								
VALOR DE MERCADO			R\$ 37.724.000,00					
VALOR DE ORDEM DE VENDA			R\$ 26.406.000,00					
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA			R\$ 18.862.000,00					
GRAU DE LIQUIDEZ:	Médio	DATA BASE: 25/08/2023						
RESSALVAS	<ul style="list-style-type: none"> - Importante ressaltar que o imóvel "Não" está georreferenciado e necessita de regularização. Constatamos que o proprietário possui outras 4 (quatro) propriedades confrontantes e essas estão georreferenciadas, confirmando a localização da Fazenda Iran I. - De acordo com os sistemas do INCRA e do CAR não existem sobreposições de área nessa data. - Pelas consultas realizadas junto ao IBAMA, INCRA e FUNAI, constatamos que o avaliando "Não" está inserido em nenhuma reserva indígena, unidade de conservação e não possui áreas embargas pelo IBAMA, nessa data. 							



Classe IV	Reserva Legal	Pastagem Ondulada
1.321,021	711,319	-
726,5614785	142,263786	0,00
R\$ 23.881,32	R\$ 8.684,12	R\$ 0,00
R\$ 31.547.724,29	R\$ 6.177.176,78	R\$ 0,00
Quadro de áreas - Valores		
Classe	hectares	Valor de Mercado - R\$
Área Classe IV	1.321,021	R\$ 31.547.724,29
	-	R\$ 0,00
Reserva Legal	711,319	R\$ 6.177.176,78
Total 1	2.032,340	R\$ 37.724.901,07
Benfeitorias / Construções	-	-
Total 2		R\$ 37.724.901,07
Passivo Ambiental	-	-
Total 3		R\$ 37.724.901,07

1.1

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O AVALIANDO

QUANTO AOS REGISTROS E AVERBAÇÕES JUNTO AO CRI DA COMARCA - DOMÍNIO

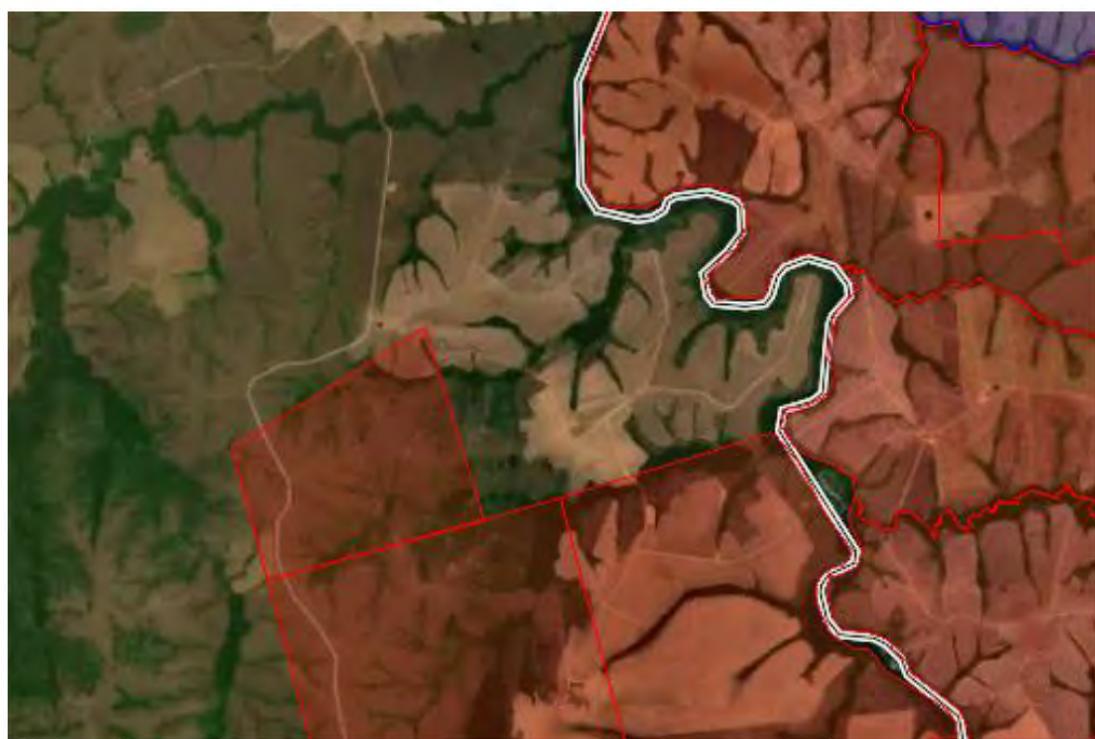
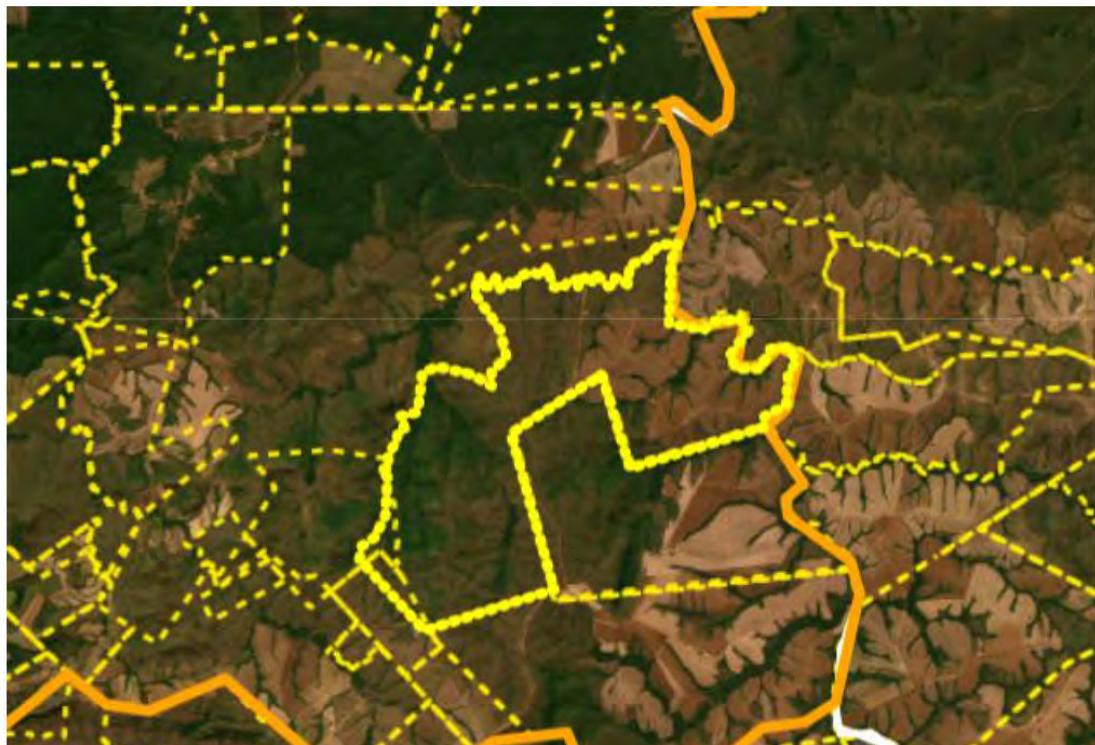
O Princípio da Continuidade é um dos efeitos constitutivos do registro de imóveis, pois nenhum assento registral poderá ser efetuado sem a prévia menção do título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões.

OBS: No aguardo da matrícula atualizada.

- Importante ressaltar que o imóvel “Não” está georreferenciado e necessita de regularização. Constatamos que o proprietário possui outras 4 (quatro) propriedades confrontantes e essas estão georreferenciadas, confirmando a localização da Fazenda Iran I.**



- De acordo com os sistemas do INCRA e do CAR não existem sobreposições de área nessa data. O avaliado esta inserido dentro do CAR de área maior do mesmo proprietário.



- Pelas consultas realizadas junto ao IBAMA, INCRA e FUNAI, constatamos que o avaliando “Não” está inserido em nenhuma reserva indígena, unidade de conservação e não possui áreas embargadas pelo IBAMA, nessa data.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE - MMA
INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA



CERTIDÃO NEGATIVA DE EMBARGO

Número da Certidão: Z5328VQ7KW6PXVVE
Emitido em: 03/09/2023
Validade até: 03/10/2023

INTERESSADO: CARLOS DALY DALCOL TREVISAN

CNPJ/CPF: 003.208.709-87

QUANTO AO CADASTRO NO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO

De acordo com a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005 que relatam sobre a Obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

Esta Lei torna obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”.

De acordo com a informação referente à matrícula 7580, o imóvel objeto de análise técnica “não” se encontra certificado no INCRA, necessitando de regularização.

“Importante ressaltar que nas operações de Crédito envolvendo “Alienação Fiduciária”, **existe** a obrigação do processo de Georreferenciamento para registro junto ao CRI da comarca”.

Os valores apresentados neste laudo, não contemplam os custos, caso exista a necessidade da realização dos trabalhos de medição.



QUANTO A POSSE

De acordo com os pontos percorridos no imóvel devido a vistoria ter sido realizada externamente, não foi possível confirmar a presença de terceiros na área.

QUANTO A PASSIVOS AMBIENTAIS

Através dos pontos percorridos no imóvel e pela consulta junto ao sistema do CAR, constatamos que o imóvel possui a reserva legal remanescente, com área aberta antes de 2008.

1.2

RESSALVAS

- **De acordo com a análise mercadológica realizada para o presente trabalho dentro do campo de amostragem oriundo de pesquisa formada com base em amostras recentes de mercado, opiniões de operadores e banco de dados, desconsideramos todas as amostras que representavam influência especulativa. Cabe ressaltar que o objetivo do estudo é a composição do valor do bem com a finalidade para Crédito. Desta forma não foram considerados cenários prováveis de uso do imóvel para direcionamento de venda, bem como estudos de vocação e viabilidade econômica, por se tratar de finalidades distintas com as premissas de análise de um ativo que irá compor a garantia de uma operação de crédito.**
- Importante ressaltar que para o presente trabalho, consideramos a documentação fornecida pela solicitante como boa e válida, não tendo sido realizados trabalhos de medições de campo para regularização de área e estudo de cadeia dominial para identificação de título de origem.
- Por fugirem do escopo deste trabalho nenhum estudo de natureza legal ou ambiental foi realizado para a propriedade em questão.
- Os valores apresentados neste laudo, não contemplam os tributos e/ou custos para a realização de trabalhos de medição e regularização junto à municipalidade.
- **Por determinação da Consulente, não foram considerados para o presente trabalho quaisquer estudos que envolvam valores relacionados ao Fundo de Comercio, bem como Máquinas / Equipamentos / Móveis e Utensílios.**
- A **CAMPUS VALORE CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA** não possui qualquer espécie de vínculo com o(s) proprietário(s) ou empregado(s) do imóvel avaliando, portanto, não existindo qualquer tipo de interesse financeiro inclusive nos valores atribuídos ao presente trabalho.
- Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.





- Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo cliente.
- Informações de pesquisa possuem tratamento determinados por norma técnica e são coletadas dentro dos padrões técnicos, mas não garantimos sua veracidade.
- Para operações de crédito, recomendamos sempre a utilização do Valor de Liquidação Forçada, que representa a liquidez em curto prazo.
- Este presente estudo tem a validade de **6 (seis) meses** a contar da data de vistoria.
- A Campus Valore se responsabiliza por manter medidas de segurança, técnicas e administrativas suficientes a proteger os dados pessoais do Titular e dados da avaliação à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), comunicando ao Titular, caso ocorra algum incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante, conforme artigo 48 da Lei nº 13.709/2020.
- O CONTRATANTE fica ciente de que a Campus Valore permanece com os dados pelo período mínimo de 06 meses. Prazo a ser contado após a entrega.



De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1:2019, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1:2019 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Para a presente avaliação utilizaram-se as diretrizes constantes da Parte 1:

Procedimentos Gerais da NBR 14653 – 1:2019 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e a – NBR 14653-3:2004 no que diz respeito à avaliação de imóveis Rurais, cancelando e substituindo as normas: NBR 8799:1985 e NBR 13820:1997

O presente trabalho foi dividido em três partes fundamentais:

- **Primeira Parte** - VISTORIA COMPROBATÓRIA
- **Segunda Parte** - METODOLOGIA
- **Terceira Parte** - AVALIAÇÃO



3.1

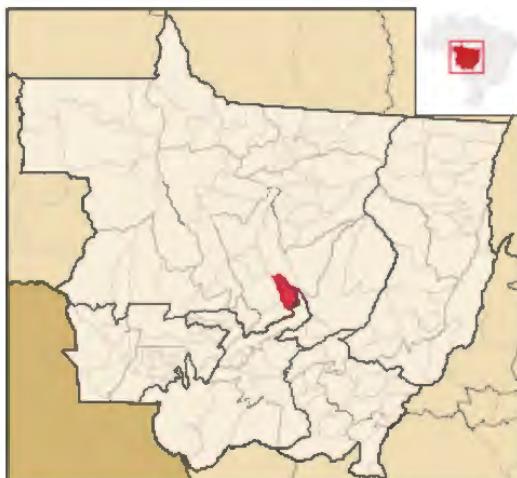
PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATORIA

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019, vistoria é a “constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

Inspecionou-se “in situ” o imóvel alcançado pelo estudo, indicando suas principais características: topografia, Uso e Ocupação, Acessibilidade, Hidrografia, Vegetação local e Principais atividades agropecuárias locais. Consideraram-se as características particulares da localização do imóvel e tipologia dos arredores.

O acervo fotográfico é do 25/08/2023 realizado externamente.

3.1.1

Município de Santa Rita do Trivelato - MT

Características geográficas	
Área	4 728,204 km ²
População	2 466 hab. Censo IBGE/2010
Densidade	0,52 hab./km ²
Clima	Sub-úmido

Fonte: IBGE



Histórico

O município de Santa Rita do Trivelato foi criado através da lei estadual nº 7.234, de 28 de dezembro de 1999, de autoria do deputado estadual Nico Baracat, com território desmembrado de Nova Mutum. Em 25 de setembro de 1999, reuniram-se nas dependências do Clube Magester, moradores da localidade então denominada Santa Rita, e também da região leste do município de Rosário Oeste a fim de formar uma Comissão Pró-Criação do município de Santa Rita do Trivelato.

O presidente da reunião foi o Sr. Wilson Martinelli, sendo secretariado por Sra. Jaqueline Batistella Dürks e após ampla discussão ficou acertado que o presidente seria o Sr. Ilson Matschinske, tendo como colaboradores o próprio Martinelli e mais João Pedro Engelmann, Egon Hoepers, Helga Ferreira, Luís Pedroso Soares, todos em prol de um ideal - a emancipação política de Santa Rita do Trivelato.

A condução do trabalho legislativo foi do deputado Nico Baracat, que em sua justificativa mostrou o porquê da necessidade de emancipação "...dispondo dos requisitos exigidos e de um potencial sócio-econômico-financeiro capaz para garantir e assegurar a sobrevivência e a expansão de seu crescimento e desenvolvimento, com base numa pecuária de leite e de corte moderna; num comércio pleno, numa indústria de semi-transformação, com aproveitamento calcado no extrativismo vegetal, além de outras potencialidades capazes de gerar riquezas e impostos". O discurso convenceu os parlamentares, que passaram a conhecer melhor a realidade do lugar.

O nome da cidade foi sugerido por Petrônio Sobrinho, chefe de gabinete do deputado Nico Baracat, em outubro de 1999. Segundo Petrônio, a primeira denominação era Santa Rita e, ao ser criado o município, o desejo da comunidade era que fosse Santa Rita do Teles Pires, sugestão rejeitada por força de lei federal. O nome da cidade é homenagem à Colonizadora Trivelato, empresa que ajudou a povoar o local, a partir de meados da década de setenta, emprestando seu nome à localidade.

Formação Administrativa

Elevado à categoria de município com a denominação de Santa Rita do Trivelato, pela lei Estadual nº 7234, de 28-12-1999, desmembrado de Nova Mutum. Sede no atual distrito de Santa Rita do Trivelato (ex-localidade). Constituído do distrito sede. Instalado em 01-01-2001.

Em divisão territorial datada de 2003, o município é constituído do distrito sede.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

Fonte: IBGE



3.1.3***Características da Região do Avaliando***

O local onde está situado o imóvel avaliado possui características de uso de ocupação para agricultura e vegetação nativa.

Pólo Agrícola: Sorriso - MT

Atividades Agrícolas Predominantes: Entre as principais atividades econômicas do município de Santa Rita do Trivelato destaca-se a agricultura e pecuária.

Clima: Tropical quente e úmido, com quatro meses de seca, de maio a agosto. Precipitação anual de 2.000mm, com intensidade máxima em janeiro, fevereiro e março.

Temperatura: Média anual de 24°C, sendo maior máxima de 38°C e menor 4°C.

Recursos Hídricos : Rio Teles Pires.



3.1.4**Roteiro de Acesso ao Avaliado**

Partindo do município de Santa Rita do Trivelato pela rodovia estadual MT-140 seguir até a MT-240 por 50km everte-se a esquerda no ponto (14°14'45.18"S 55°15'35.48"W). Seguir por 32 km em estrada vicinal de terra batida até o ponto (14°15'19.57"S 55° 1'59.29"W) everte-se a esquerda e percorre-se 22km em estrada vicinal de terra batida até a entrada do avaliado no ponto (14° 6'49.22"S 54°56'59.34"W).

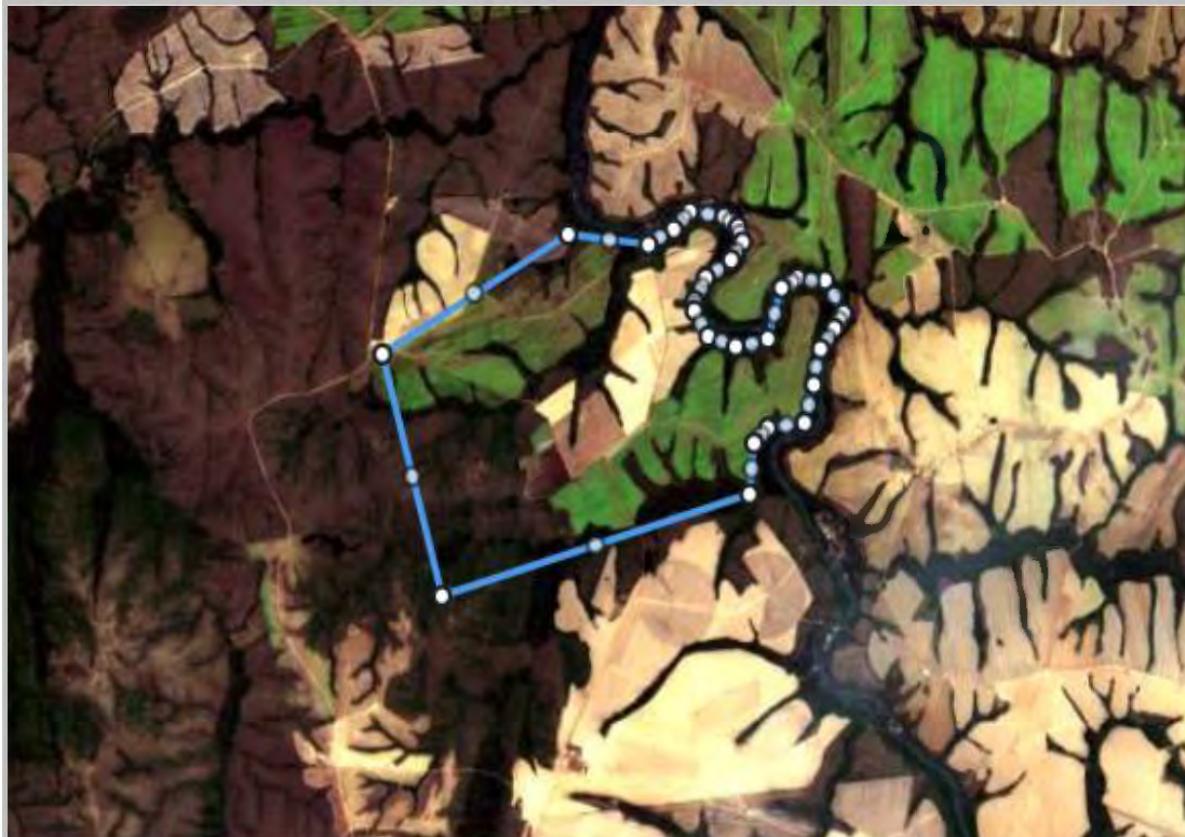
Estrada de Acesso

Principal rodovia que serve de acesso ao imóvel:

MT-140



3.1.5

*Imagen de Satélite***Coordenada:** 14° 6'49.22"S 54°56'59.34"W

3.1.6**Memorial Descritivo**

A área de 2.032,3398ha objeto de análise técnica não apresenta memorial descritivo consistente. Foi considerada a área abaixo conforme a menção do Rio Tele Pires, alguns elementos do memorial descritivo, o CAR e as demais fazendas vizinhas georreferenciadas. Existe a possibilidade da área ser maior do que está documentada.



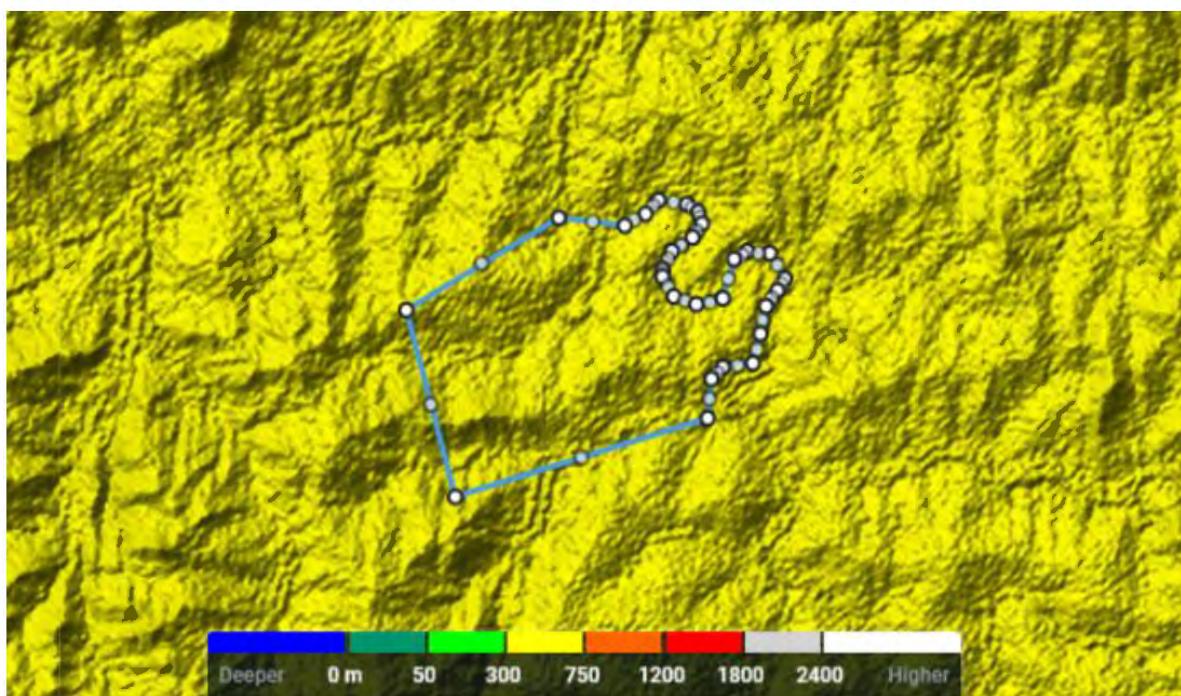
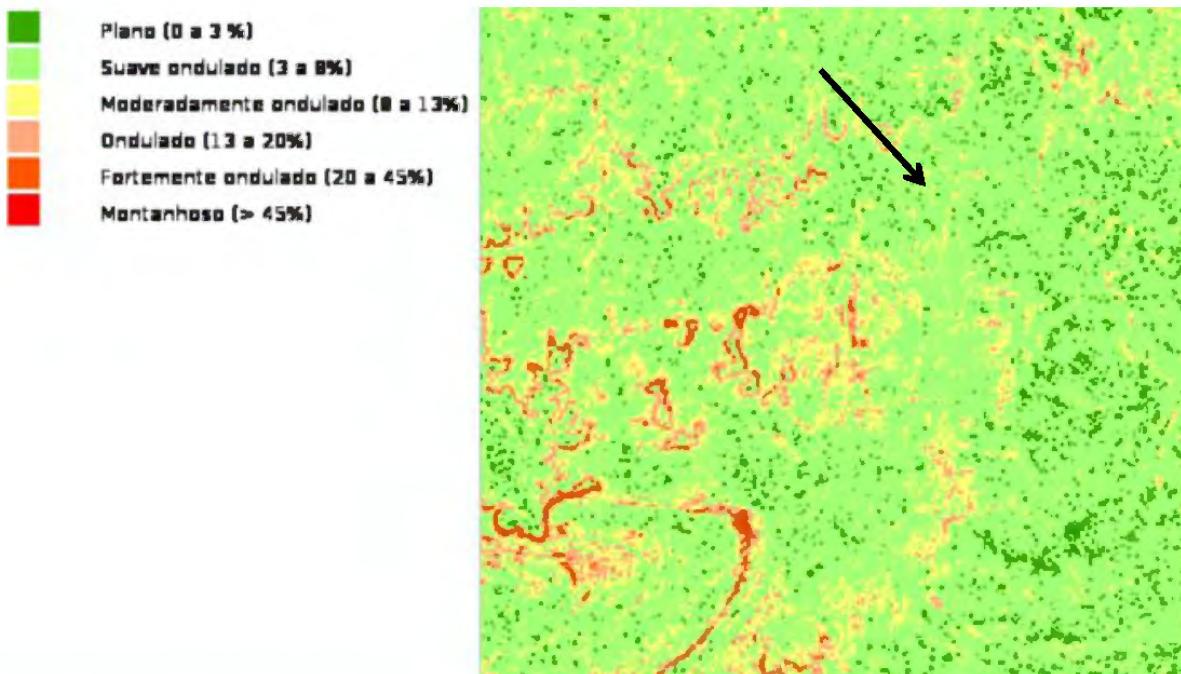
Pontos percorridos dentro do avaliado

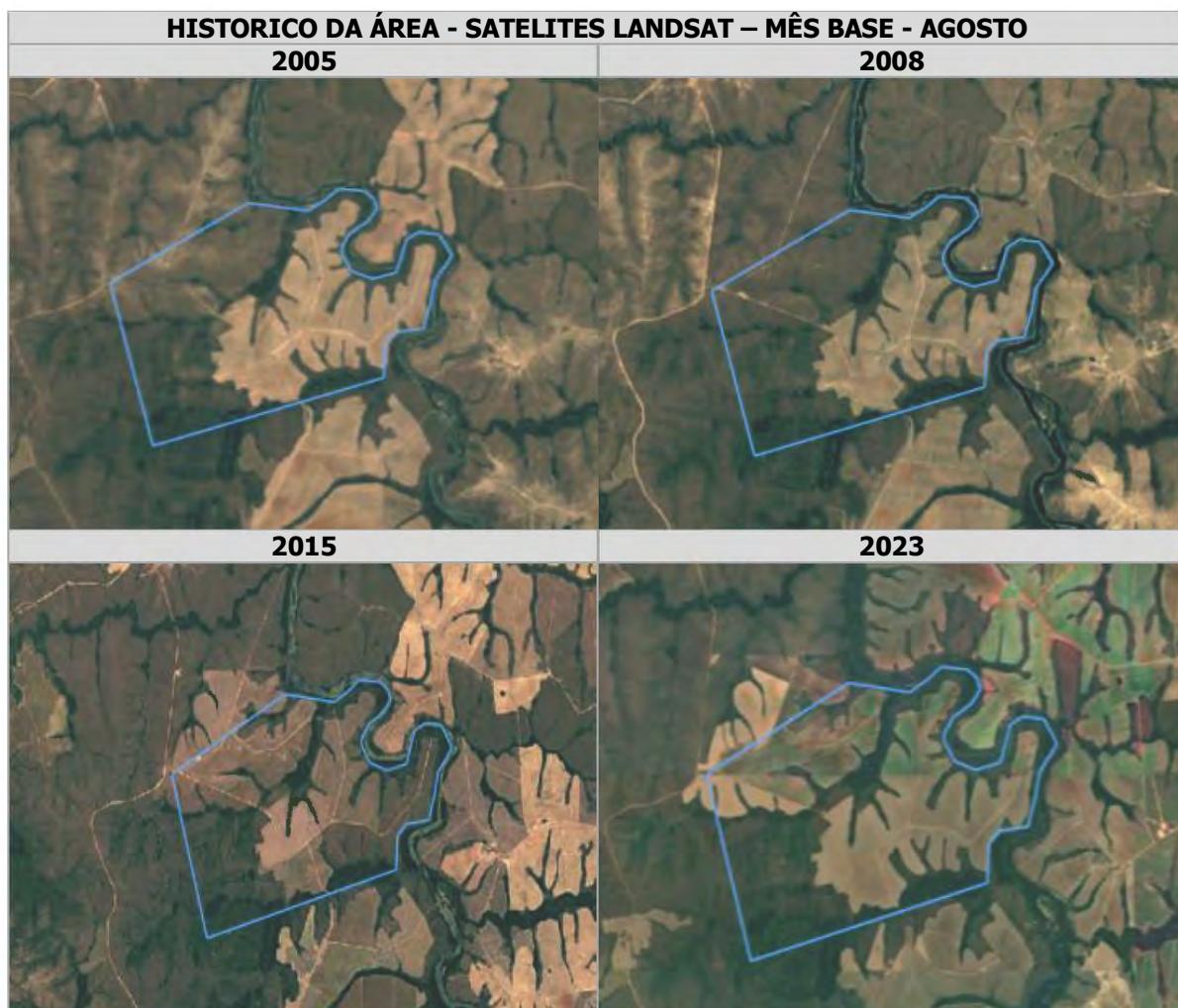


Mapa de escoamento da Safra



Mapa de declividade e relevo

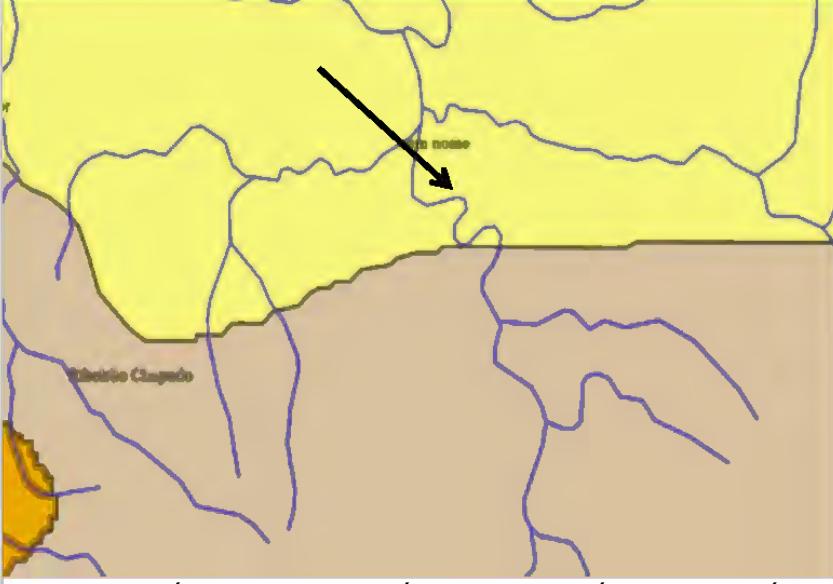




3.1.7

Características Físicas do Terreno

A área de terreno totalizando 2.032,3398ha conforme a matrícula 7.580 que apresentam as seguintes características físicas:

Características	
Mapa: (Embrapa)	
Pedologia:	Cambissolo Háplico - CX Tb Distrófico + PVA Distrófico + FX Eutrófico
Topografia:	Suave ondulada.
Drenagem:	Drenado.
Textura:	Mista
Fertilidade:	Baixa
Profundidade:	Media
Pedregosidade:	Pouco aparente
Erosão:	Fraca
Utilização Econômica:	Agricultura.
Aproveitamento:	65% de aproveitamento respeitando 35% destinados a reserva legal.
Potencial Produtivo:	Alto
Benfeitorias:	Inexistente
Conservação do Solo:	Agricultura e vegetação nativa.
Estradas Internas:	Em boas condições.
Localização:	Fazenda Iran I.
Melhoramentos:	Energia elétrica.



3.1.8

Uso e ocupação do solo

TIPO	ÁREA (ha)	PERCENTUAL
Agricultura e Pastagem	1.321,0209	65,00%
Vegetação nativa	711,3189	35,00%
TOTAIS	2.032,3398ha	100,00%

OBS: Áreas estimadas devido à falta de levantamento específico.



3.1.9***Características físicas das Edificações***

Não foram encontradas construções no imóvel.

3.1.10***Recursos Naturais***

Conforme consta do Código Florestal (Lei Federal n.º 4771 de 15/09/1965 com a nova redação dada pela Lei Federal n.º 7803 de 18/07/1989) regulamentada através do Decreto Estadual n.º 432.284 de 03 de julho de 1998 que tornou obrigatória a recomposição florestal nos imóveis rurais.

A inexistência da Reserva Legal é um passivo ambiental, que pode gerar um ônus ou a obrigação de reconstituição.

As Áreas de Preservação Permanente (APPs) e as destinadas à Reserva Legal (RL) são formas de proteção jurídica especial das florestas nacionais. Assim, não podem sofrer interferência, exploração, a não ser que o órgão estadual competente autorize e fiscalize, e desde que se trate de casos de utilidade pública ou de interesse social.

As áreas de Reserva Legal admitem, ainda, o manejo florestal sustentável, mediante autorização da autoridade competente e sob sua fiscalização. Ambas as áreas visam à proteção jurídica das Florestas Brasileiras.

Reserva Legal e APP

Conforme Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - obrigatoriedade da averbação da reserva legal à margem de matrícula do imóvel. A Reserva Legal para a região segundo a legislação ambiental é de 35%.

Através dos pontos percorridos no imóvel e pela consulta junto ao sistema do CAR, constatamos que o imóvel possui a reserva legal remanescente, com área aberta antes de 2008.



4.1

SEGUNDA PARTE - METODOLOGIA

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

Recomendam as normas os seguintes métodos:

- [a] Comparativo Direto de Dados de Mercado (Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra);
- [b] da Capitalização da Renda (Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis);
- [c] Evolutivo (Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização);
- [d] Involutivo (Identifica o valor dos bens, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto); e
- [e] os métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento onde os procedimentos avaliatórios usuais junto com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

(Fonte: *Avaliação de Propriedades Rurais: manual básico / Marcelo Rossi de Camargo Lima. 2. Ed Rev. e Atual – São Paulo: Liv e Ed. Universitária de Direito, 2005*).

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

Em nossas conclusões, adotamos o "Método comparativo direto de dados de Mercado".



4.1.1

Valor unitário de terra pelo método comparativo direto de dados de mercado

Para a determinação do Valor Unitário de Terra pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foram utilizados os seguintes parâmetros:

FATOR DE FONTE (OFERTA): Será feita uma redução de 10,00% para compensar a elasticidade natural das ofertas.

SELEÇÃO DE DADOS: Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência aos elementos com os mesmos tipos de solos.

TRATAMENTO DE DADOS: Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NBR 14.653-3: 2004 NORMA BRASILEIRA REGISTRADA para AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

PREÇO PADRÃO (q): obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais, fazendo-se a correção da(s):

SITUAÇÃO DE ACESSO: em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho.

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

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	CIRCULAÇÃO		
		IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR
ASFALTO	Asfaltada	Limitadas	Permanente	100%
VICINAL I	Primeira classe não asfaltada	Relativas	Permanente	95,00%
VICINAL II	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90,00%
VICINAL III	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80,00%
VICINAL IV	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75,00%
VICINAL V	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70,00%

FONTE CAIRES (adaptado)



CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO: com o objetivo de classificar a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo, foram adotados os fatores constantes da tabela de classificação criada pelo Engº Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho que adotou a partir das escalas de valores da curva de preços, a representação:

GRUPOS	CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
A	I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação	100
	II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação	95
	III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação	75
	IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação	55
B	V	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.	50
	VI	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento, com problemas simples de conservação.	40
	VII	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.	30
C	VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo de fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.	20



5.1

TERCEIRA PARTE - AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte I e Parte III da NBR 14653 de 2019 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019 avaliação de bens é "Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data", ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

5.2

DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.2.1

Valor

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado "É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." Ou seja, corresponde à:

"Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação."

Valor de Ordem de Venda "É o valor pelo qual um ativo pode ser convertido em dinheiro em prazo menor que o apresentado no mercado". Ele é estabelecido levando-se em consideração as suas características técnicas, sua especialização ou adaptabilidade, aparência, apelo junto ao mercado, prazo para comercialização, entre outros fatores relevantes.

Valor de Liquidação Forçada "Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado". Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.



5.2.2

Índice Agronômico

SITUAÇÃO

O Imóvel Avaliado é classificado como “**Vicinal II**”, segundo a Situação e Viabilidade de Circulação.

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO

O imóvel avaliando enquadra-se na seguinte classificação.

GRUPO	CLASSE	PERCENTUAL	ÁREA (ha)
A	IV	65,00%	1.321,0209
C	VIII	35,00%	711,3189

OBS: Áreas estimadas devido à falta de um levantamento específico.

As tabelas de **CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO** foram condensadas em uma terceira, correlacionando o tipo de solo e a situação, gerando o **Índice Agronômico**:

SITUAÇÃO		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1	0,95	0,75	0,55	0,5	0,4	0,3	0,2
VICINAL I	95%	0,95	0,903	0,713	0,523	0,475	0,38	0,285	0,19
VICINAL II	90%	0,9	0,855	0,675	0,495	0,45	0,36	0,27	0,18
VICINAL III	80%	0,8	0,76	0,6	0,44	0,4	0,32	0,24	0,16
VICINAL IV	75%	0,75	0,713	0,563	0,413	0,375	0,3	0,225	0,15
VICINAL V	70%	0,7	0,665	0,525	0,385	0,35	0,28	0,21	0,14

INDICE AGRONÔMICO DO AVALIANDO	0,38
---	------



5.2.3

Estudo de Mercado – Grau de liquidez

A vocação econômica para região do avaliado é voltada a agricultura. O mercado de imóveis rurais se mostra estável, existindo algumas transações, considerando as condições de mecanização e a localização. Em nossas pesquisas, para o entorno do avaliado, o preço varia de R\$ 17.557,42 a R\$ 19.567,18/ha, conforme pesquisas.

O avaliado encontra-se dentro do padrão regional de terras no entorno, devido ao aproveitamento de área e no asfalto. Desta forma apresenta um grau de liquidez e absorção pelo mercado **“Médio” devido à localização, aproveitamento e documentação.**

O departamento de pesquisa da Campus Valore realizou um estudo dos valores praticados em negociações imobiliárias com o objetivo de demonstrar a realidade dentro do cenário mercadológico local. A oferta de terras com as mesmas características são comuns.

A determinação dos valores para o imóvel foi, portanto, baseada em negociações (algumas ofertas inseridas na área de influência), aproveitamento de área útil produtiva, infraestrutura de apoio a produção, solo, relevo, localização e acessibilidade.



5.2.4
Tratamento Estatístico

Análise das informações e dados semelhantes pelo resultado do índice agronômico.

Resumo dos Comparativos				
Comparativos	Unitário	Saneamento	Médias	
Comparativo 1	Homogeneo 20.867,87	dentro	N. Elementos	5
Comparativo 2	18.759,17	dentro		
Comparativo 3	18.512,41	dentro	M. Aritmética	18.562,30
Comparativo 4	17.674,54	dentro		
comparativo 5	16.997,51	dentro	Limite Amostral	30,00
			Limite Inferior	12.993,61
			Limite Superior	24.130,99
Somatório:			M. Saneada	18.562,30
92.811,50				
Tratamento Estatístico				
t de Student (n-1)	1,533		Média Aritmética	18.562,30
Desvio Padrão	1.465,74		Coeficiente de Variação	7,90%
Intervalo de Confiabilidade		Inferior superior	17.557,42 19.567,18	
Hipótese de Rejeição	0,000		Aceito a Média Saneada	
Quantidade de Elementos		Suficiente		
Fundamentação - Fatores de Homogeneização				
Comparativos	Ajuste para cada fator		Ajuste para o conjunto de fatores	
	Condição	Classificação	Fator	Classificação
Comparativo 1	Todos entre 0,70 e 1,40	Graus II ou III	1,19	Graus II ou III
Comparativo 2	Todos entre 0,70 e 1,40	Graus II ou III	0,86	Graus II ou III
Comparativo 3	Todos entre 0,70 e 1,40	Graus II ou III	0,64	Grau I
Comparativo 4	Todos entre 0,50 e 2,00	Grau I	0,53	Grau I
comparativo 5	Todos entre 0,70 e 1,40	Graus II ou III	0,74	Graus II ou III



5.2.5
Análise de Resíduo

Apresentamos abaixo a tabela que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, no qual se pode notar o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	15.743,05	18.932,64	(3.189,58)	-20,26%
2	19.705,84	15.714,97	3.990,87	20,25%
3	26.110,14	29.532,53	(3.422,39)	-13,11%
4	29.849,43	27.287,91	2.561,52	8,58%
5	20.796,76	19.139,76	1.657,00	7,97%
Média de Resíduos Relativos				-1,13%

O unitário observado é o resultado da divisão do valor do imóvel em oferta ou transacionado pela respectiva área.

O unitário estimado é o valor resultante do unitário avaliado dividido pelos fatores de transposição de cada comparativo, tendo como finalidade simular qual o valor assumido por cada comparativo através da substituição das características do avaliado pelas características de cada comparativo, utilizando-se a seguinte fórmula:

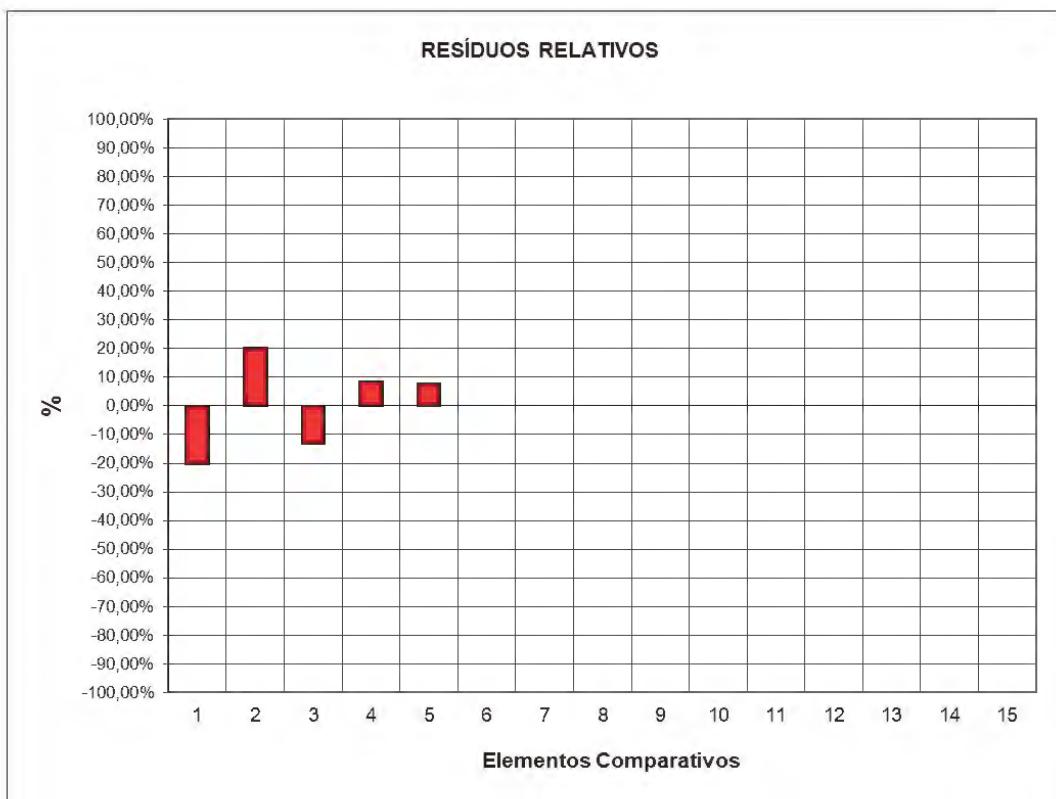
Unitário Estimado = Unitário Saneado (avaliando) / Fator Homogeneização. (comparativo) / Fatores de correção* (comparativo)

* os fatores de correção são: Fator à vista e Fator Atualização.

O resíduo é a relação entre o unitário estimado e o unitário observado, onde o resíduo absoluto é a diferença entre os unitários e o resíduo relativo é o percentual resultante da divisão do resíduo absoluto pelo unitário observado. Quanto menor o resíduo, mais ajustado está o tratamento.

Apresentamos abaixo os gráficos dos resíduos relativos e o de unitários observados x unitários estimados pelo modelo, que compara os preços de terrenos observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde se nota o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.





Este gráfico ilustra a relação entre os unitários observados e os unitários estimados. Quanto mais próximos da reta (45 graus) estiverem os pontos, menor o resíduo e mais ajustado o tratamento adotado.

5.2.6

Tratamento das Edificações

Não foram encontradas construções no imóvel.



5.2.7
Determinação do Valor do Imóvel

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos o seguinte:

Determinação do Valor do IMÓVEL	
Valor da Terra Nua	
Área da terra (ha)	2.032,3398
Índice Agronômico	0,38475
Unitário Saneado Terra Nua	R\$ 18.562,30
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior – R\$	R\$ 17.557,42
Superior – R\$	R\$ 19.567,18
VTN= At x Us , sendo,	
VTN= Valor Terra nua	
At= Área da Terra	
Us= Unitário Saneado	
VALOR DA TERRA NUA	R\$ 37.724.901,00
Valor das Construções / Benfeitorias	
Construções / Benfeitorias	R\$ 0,00
Cálculo de Passivo Ambiental	
Área a ser recomposta (ha)	-
Unitário de Reserva Legal	R\$ 8.684,12
Cálculo de Passivo Ambiental = Área a ser recomposta x Unitário de reserva legal	
VALOR DO PASSIVO	R\$ 0,00
VALOR DO IMÓVEL	
Valor da Terra Nua	R\$ 37.724.901,00
Valor das Construções / Benfeitorias	R\$ 0,00
Valor do Passivo Ambiental	R\$ 0,00
VI= VTN + VB - PA , sendo,	
VI= Valor do imóvel	
VTN= Valor Terra nua	
VB= Valor das Benfeitorias	
PA= Passivo Ambiental	
Arredondando,	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 37.724.000,00
DATA BASE:	25/ago/23

Para os valores de Ordem de Venda e Liquidação Forçada, foram aplicados os fatores 0,70 e 0,50 respectivamente.

OBS: Importante ressaltar que os valores apresentados são na condição de o imóvel não possuir quaisquer litígios que possam impedir a sua liquidez.



5.2.8

Classificação do Laudo Avaliatório

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

O trabalho é classificado quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

As informações e parâmetros para a classificação da especificação da avaliação, conforme o que dispõem as normas da ABNT, encontram-se relacionadas a seguir:

Tabela 1 – Classificação dos Laudos de Avaliação quanto a Fundamentação

Pontos Mínimos	GRAU		
	III	II	I
Itens Obrigatórios	02, 04 e 05 da tabela 02 no grau III e os demais da tabela 02 no grau II	02, 04 e 05 da tabela 02 no grau II e os demais da tabela 02 no grau I	Todos, no mínimo no Grau I



Tabela 2 - Grau de Fundamentação para tratamento por Fatores – Terra Nua				
Item	Especificações	Fator	Condição	Pontos
1	Caracterização do bem avaliado	2	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2
2	Quantidade Mínima de dados efetivamente utilizados	2	entre 5 e 11	2
3	Apresentação dos dados	3	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelo.	1
4	Origem dos Fatores de Homogeneização (tabela 7.7.2.1)	1	Estudos embasados em metodologia científica	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	3	0,50 a 2,00	1
Soma de Pontos				9
No caso da utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				

Segundo a Norma NBR 14.653-3, a avaliação deve ser enquadrada como **"Grau I" de fundamentação para a terra nua.**

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude de intervalo de 80% em torno do valor central da estimativa.	<=30%	<=40%	<=50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e será necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

Grau de Precisão:	
Desvio Padrão (s):	1.465,74
t de Student (n-1)	1,533
Nº de elementos (n)	5
e=t _{student} x {[s/(n ^(1/2)]}	1.004,88
Média Saneada:	18.562,30
Intervalo Inferior	17.557,42
Intervalo Superior	19.567,18
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80,0 % em torno do valor central da estimativa:	10,83%

A amplitude do intervalo de confiança de 80,00% é de 10,83%, portanto menor que 30% classificando a avaliação quanto a precisão em **"Grau III" para terra nua.**



Tabela 4 - Grau de Fundamentação para a avaliação de benfeitorias				
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	3	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	1
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	1	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada.	3
Soma de Pontos				4
			Grau de Fundamentação:	Grau II
Tabela 5 - Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo				
1	Estimativa do Valor da Terra Nua	2	Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo involutivo	2
2	Avaliação das Benfeitorias	2	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias.	2
Soma de Pontos				4
Tabela 6 - Enquadramento segundo o Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo				
1	Pontos resultantes	4	Grau de Fundamentação:	Grau II

5.2.9

Especificação da Avaliação

O detalhamento e interpretação das especificações, constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Após o tratamento estatístico dos elementos comparativos, o presente trabalho é classificado como **Grau I** quanto a sua fundamentação e **Grau III** quanto à precisão.



Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

FINALIDADE:	Execução			
OBJETIVO:	Valor de Mercado, Ordem de Venda e Liquidação Forçada.			
ÁREA CONSTRUÍDA:	0,00m ²	ÁREA DE TERRENO	2.032,3398ha	RESERVA LEGAL
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	14° 6'59.75"S	54°55'03.40"W	APP	Existente
VALORES				
VALOR DE MERCADO		R\$ 37.724.000,00		
VALOR DE ORDEM DE VENDA		R\$ 26.406.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 18.862.000,00		
GRAU DE LIQUIDEZ:	Médio	DATA BASE: 25/08/2023		
RESSALVAS	<ul style="list-style-type: none"> - Importante ressaltar que o imóvel "Não" está georreferenciado e necessita de regularização. Constatamos que o proprietário possui outras 4 (quatro) propriedades confrontantes e essas estão georreferenciadas, confirmando a localização da Fazenda Iran I. - De acordo com os sistemas do INCRA e do CAR não existem sobreposições de área nessa data. - Pelas consultas realizadas junto ao IBAMA, INCRA e FUNAI, constatamos que o avaliado "Não" está inserido em nenhuma reserva indígena, unidade de conservação e não possui áreas embargadas pelo IBAMA, nessa data. 			





07

ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 35 (trinta e cinco) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I. Elementos Pesquisados;
- II. Documentação Fotográfica;
- III. Documentação do Imóvel.

Cotia, 25 de Agosto de 2023.


GUSTAVO FONSECA MEYER
ENG. AGRÔNOMO – CREA Nº 5062.786.438



I

ELEMENTOS PESQUISADOS



COMPARATIVO 1

Informações Básicas					
Local: MT-140	COORD. APROX 14°14'31.26"S 55°28'1.º	Área (ha):	6.790,00		
Município: Santa Rita do Trivelato		Estado:	MT		
Preço à prazo R\$ #####	Preço à vista R\$ #####	Data:	agosto-23		
Situacão: oferta		Cotacão:	1,00		
Informante: Carlos		Telefone:	(62) 99839-4449		
Terras - dimensões					
Área:	Código 1 não utilizado		Fator:	1,16	
Terras - Classe de Capacidade de Uso					
Área (ha): 3.395,00	3.395,00	-	-	-	
Código: 4	8	-	-	-	
Classe: Classe IV	Classe VIII	-	-	-	
Fator: 0,55	0,20	-	-	-	
Índice Ponderado: 0,37500					
Parâmetro de Situação					
Acessibilidade / Localizaçao:	Código 3 Vicinal II		Fator:	0,90	
Terras - Recursos Hídricos					
Rec. Hídricos: Código 1 não utilizado			Fator:	1,00	
Terras - Aproveitamento (% de área útil)					
Aproveitamento: Código 1 não utilizado			Fator:	1,00	
Benfeitorias / Melhoramentos				Índice agronômico	0,3375
Denominação	Área (m2)	Unitário (R\$)	Custo Novo	Depreciação	C. Depreciado
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
Benfeitorias 1:					
Benfeitorias 2:					
Total Edificações e Benfeitorias R\$:	-				
Benfeitorias 1: Instalações elétricas e hidráulicas, estradas internas e outras estruturas de apoio					
Benfeitorias 2: Sistematização do solo para o plantio de grãos					
Observações					
0					
Área com lavoura : 0,00ha ; 0% de aproveitamento; proximidades do asfalto					
Fatores de Cálculo					
Unitário Direto R\$: 17.492,28	F. Atualiz.: 1,00	F. Oferta: 0,90			
F. Acess. / Localiz.: 1,00	F. Área: 1,16	F. Rec. Hídricos: 1,00			
F. Cap. Uso: 1,14	V. à vista R\$: #####	Terra Nua: 106.895.340,15			
Unitário Terra Nua R\$: 15.743,05	F. Aproveitam.: 1,00	Conj. Fatores: 1,1930			
F. Atualiz.: 1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III			
F. Oferta: 0,90	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III			
F. Acess. / Localiz.: 1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III			
F. Área: 1,16	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III			
F. Rec. Hídricos.: 1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III			
F. Cap. Uso: 1,14	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III			
F. Aproveitamento: 1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III			
Ajuste para cada fator:	Todos entre 0,70 e 1,40 - Graus II ou III				
Ajuste para o Conjunto dos Fatores:	1,19	entre 0,70 e 1,40 - Graus II ou III			
Outros requisitos					
Intervalo do Unit. Homogeneizado / Unit. Direto:		1,19	adequado - entre 0,50 e 2,00		
Extrapolação:	não há extrapolação				
	20.867,87				



COMPARATIVO 2

Informações Básicas									
Local: MT 241	Coord. Aprox. 14°41'12.54"S 56° 1'27.69"W		Área (ha):	860,00					
Município:	Nobres		Estado:	MT					
Preco à prazo R\$	20.000.000,00	Preco à vista R\$	18.830.022,08	Data:	agosto-23				
Situacao:	oferta		Cotacão:	1,00					
Informante:	Kleber		Telefone:	(84) 99701-9008					
Terras - dimensões									
Área:	Código 1 não utilizado		Fator: 0,90						
Terras - Classe de Capacidade de Uso									
Área (ha):	498,80	361,20	-	-	-				
Código:	4	8	-	-	-				
Classe:	Classe IV	Classe VIII	-	-	-				
Fator:	0,55	0,20	-	-	-				
Índice Ponderado:	0,40300								
Parâmetro de Situação									
Acessibilidade / Localização:	Código 3 Vicinal II		Fator: 0,90						
Terras - Recursos Hídricos									
Rec. Hídricos:	Código 1 não utilizado		Fator: 1,00						
Terras - Aproveitamento (% de área útil)									
Aproveitamento:	Código 1 não utilizado		Fator: 1,00						
Benfeitorias / Melhoramentos			Índice Agronômico	0,325731922					
Denominação	Área (m2)	Unitário (R\$)	Custo Novo	Depreciação	C. Depreciado				
-	-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-	-				
Benfeitorias 1:			-						
Benfeitorias 2:			-						
Total Edificações e Benfeitorias R\$:		-							
Benfeitorias 1:									
Benfeitorias 2:									
Observações									
relevo plano									
Área com lavoura : 0,0 ha ; 0% de aproveitamento; proximidades do asfalto									
Fatores de Cálculo									
Unitário Direto R\$:	21.895,37	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90				
F. Acess. / Localiz.:	1,00	F. Área:	0,90	F. Rec. Hídricos:	1,00				
F. Cap. Uso:	1,06	V. à vista R\$:	16.947.019,87	Terra Nua:	16.947.019,87				
Unitário Terra Nua R\$:	19.705,84	F. Aproveitam.:	1,00	Conj. Fatores:	0,86				
F. Atualiz.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III				
F. Oferta:	0,90	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III				
F. Acess. / Localiz.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III				
F. Área:	0,90	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III				
F. Rec. Hídricos.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III				
F. Cap. Uso:	1,06	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III				
F. Aproveitamento:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III				
Ajuste para cada fator:	Todos entre 0,70 e 1,40 - Graus II ou III								
Ajuste para o Conjunto dos Fatores:	0,86	entre 0,70 e 1,40 - Graus II ou III							
Outros requisitos									
Intervalo do Unit. Homogeneizado / Unit. Direto:	0,86 adequado - entre 0,50 e 2,00								
Extrapolação:	não há extrapolação								
18.759,17									



COMPARATIVO 3

Informações Básicas					
Local: MT-140	coor. Aprox.13°48'50.71"S 55°15'52.75"W		Área (ha):	3.353,00	
Município:	Santa Rita do Trivelato		Estado:	MT	
Preço à prazo R\$	122.850.000,00	Preço à vista R\$	97.274.759,54	Data:	agosto-23
Situacão:	oferta		Cotacão:	1,00	
Informante:	André		Telefone:	(19) 99940-8899	
Terras - dimensões					
Área:	Código 1 não utilizado		Fator:	1,06	
Terras - Classe de Capacidade de Uso					
Área (ha):	1.676,50	1.676,50	-	-	-
Código:	2	8	-	-	-
Classe:	Classe II	Classe VIII	-	-	-
Fator:	0,95	0,20	-	-	-
Índice Ponderado:	0,58				
Parâmetro de Situação					
Acessibilidade / Localização:	Código 1 Asfalto		Fator:	1,00	
Terras - Recursos Hídricos					
Rec. Hídricos:	Código 1 não utilizado		Fator:	1,00	
Terras - Aproveitamento (% de área útil)					
Aproveitamento:	Código 1 não utilizado		Fator:	1,00	
Benfeitorias / Melhoramentos				Índice Agronômico	0,575
Denominação	Área (m2)	Unitário (R\$)	Custo Novo	Depreciação	C. Depreciado
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
Benfeitorias 1:					-
Benfeitorias 2:					-
Total Edificações e Benfeitorias R\$:					-
Benfeitorias 1: Instalações elétricas e hidráulicas, estradas internas e outras estruturas de apoio					
Benfeitorias 2: Sistematização do solo para o plantio de grãos					
Observações					
0					
Área com lavoura : 0,00 ha ; 0% de aproveitamento;					
Fatores de Cálculo					
Unitário Direto R\$:	29.011,26	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90
F. Acess. / Localiz.:	0,90	F. Área:	1,06	F. Rec. Hídricos:	1,00
F. Cap. Uso:	0,74	V. à vista R\$:	87.547.283,59	Terra Nua:	87.547.283,59
Unitário Terra Nua R\$:	26.110,14	F. Aproveitam.:	1,00	Conj. Fatores:	0,64
F. Atualiz.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Oferta:	0,90	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Acess. / Localiz.:	0,90	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Área:	1,06	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Rec. Hídricos.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Cap. Uso:	0,74	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Aproveitamento:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
Ajuste para cada fator:		Todos entre 0,70 e 1,40 - Graus II ou III			
Ajuste para o Conjunto dos Fatores:		0,64	entre 0,50 e 2,00 - Grau I		
Outros requisitos					
Intervalo do Unit. Homogeneizado / Unit. Direto:				0,64	adequado - entre 0,50 e 2,00
Extrapolação:	não há extrapolação				
	18.512,41				



COMPARATIVO 4

Informações Básicas												
Local: MT 474	Coord. Aprox. 15°26'53.86"S 53°37'19.18"W		Área (ha):	1.140,00								
Município:	Primavera do Leste		Estado:	MT								
Preco à prazo R\$	47.750.000,00	Preco à vista R\$	37.809.277,72	Data:	agosto-23							
Situacao:	oferta			Cotacão:	1,00							
Informante:	Fabio			Telefone:	(66) 99915-4058							
Terras - dimensões												
Área:	Código 1 não utilizado		Fator: 0,93									
Terras - Classe de Capacidade de Uso												
Área (ha):	912,00	228,00	-	-	-							
Código:	3	8	-	-	-							
Classe:	Classe III	Classe VIII	-	-	-							
Fator:	0,75	0,20	-	-	-							
Índice Ponderado:	0,64											
Parâmetro de Situação												
Acessibilidade / Localização:	Código 2 Vicinal I		Fator: 0,95									
Terras - Recursos Hídricos												
Rec. Hídricos:	Código 1 não utilizado		Fator: 1,00									
Terras - Aproveitamento (% de área útil)												
Aproveitamento:	Código 1 não utilizado		Fator: 1,00									
Benfeitorias / Melhoramentos				Índice Agronômico	0,608							
Denominação	Área (m2)	Unitário (R\$)	Custo Novo	Depreciação	C. Depreciado							
-	-	-	-	-	-							
-	-	-	-	-	-							
-	-	-	-	-	-							
-	-	-	-	-	-							
-	-	-	-	-	-							
Benfeitorias 1:			-	-	-							
Benfeitorias 2:					-							
Total Edificações e Benfeitorias R\$:	-											
Benfeitorias 1: estruturas de apoio												
Benfeitorias 2: Sistematização do solo para o plantio de grãos												
Observações												
Preço vendido: 02 pagamentos anuais (1+2); relevo Suave Ondulado												
Área com lavoura : 0,0 ha ; 0% de aproveitamento;												
Fatores de Cálculo												
Unitário Direto R\$:	33.166,03	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90							
F. Acess. / Localiz.:	0,95	F. Área:	0,93	F. Rec. Hídricos:	1,00							
F. Cap. Uso:	0,67	V. à vista R\$:	34.028.349,95	Terra Nua:	34.028.349,95							
Unitário Terra Nua R\$:	29.849,43	F. Aproveitam.:	1,00	Conj. Fatores:	0,53							
F. Atualiz.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III									
F. Oferta:	0,90	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III									
F. Acess. / Localiz.:	0,95	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III									
F. Área:	0,93	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III									
F. Rec. Hídricos.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III									
F. Cap. Uso:	0,67	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Grau I									
F. Aproveitamento:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00	Especificação: Graus II ou III									
Ajuste para cada fator:	Algum fora do intervalo entre 0,70 e 1,40 - Grau I											
Ajuste para o Conjunto dos Fatores:	0,53	entre 0,50 e 2,00 - Grau I										
Outros requisitos												
Intervalo do Unit. Homogeneizado / Unit. Direto:	0,53 adequado - entre 0,50 e 2,00											
Extrapolação:	não há extrapolação											
17.674,54												



COMPARATIVO 5

Informações Básicas					
Local: MT 208	Coord. Aprox. 10°18'50.15"S 55°37'42.52"W		Área (ha):	1.028,00	
Município:	Nova Guarita		Estado:	MT	
Preco à prazo R\$	30.000.000,00	Preco à vista R\$ 23.754.520,03	Data:	agosto-23	
Situacao:	oferta		Cotacão:	1,00	
Informante:	João Carlos		Telefone:	(65) 99661-0242	
Terras - dimensões					
Área:	Código 1 não utilizado		Fator:	0,92	
Terras - Classe de Capacidade de Uso					
Área (ha):	822,40	205,60	-	-	-
Código:	4	8	-	-	-
Classe:	Classe IV	Classe VIII	-	-	-
Fator:	0,55	0,20	-	-	-
Índice Ponderado:	0,48				
Parâmetro de Situação					
Acessibilidade / Localização:	Código 3 Vicinal II		Fator:	0,90	
Terras - Recursos Hídricos					
Rec. Hídricos:	Código 1 não utilizado		Fator:	1,00	
Terras - Aproveitamento (% de área útil)					
Aproveitamento:	Código 1 não utilizado		Fator:	1,00	
Benfeitorias / Melhoramentos					
			Índice Agronômico	0,432	
Denominação	Área (m²)	Unitário (R\$)	Custo Novo	Depreciação	C. Depreciado
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
Benfeitorias 1:			-	-	-
Benfeitorias 2:			-	-	-
Total Edificações e Benfeitorias R\$:		-			
Benfeitorias 1: Estradas internas e outras estruturas de apoio					
Benfeitorias 2: Sistematização do solo para o plantio de grãos					
Observações					
0					
Área com lavoura : 0,0 ha ; 0% de aproveitamento; proximidades do asfalto					
Fatores de Cálculo					
Unitário Direto R\$:	23.107,51	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90
F. Acess. / Localiz.:	1,00	F. Área:	0,92	F. Rec. Hídricos:	1,00
F. Cap. Uso:	0,89	V. à vista R\$:	21.379.068,03	Terra Nua:	21.379.068,03
Unitário Terra Nua R\$:	20.796,76	F. Aproveitam.:	1,00	Conj. Fatores:	0,74
F. Atualiz.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Oferta:	0,90	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Acess. / Localiz.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Área:	0,92	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Rec. Hídricos.:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Cap. Uso:	0,89	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
F. Aproveitamento:	1,00	conforme - entre 0,50 e 2,00		Especificação:	Graus II ou III
Ajuste para cada fator:		Todos entre 0,70 e 1,40 - Graus II ou III			
Ajuste para o Conjunto dos Fatores:		0,74	entre 0,70 e 1,40 - Graus II ou III		
Outros requisitos					
Intervalo do Unit. Homogeneizado / Unit. Direto:			0,74	adequado - entre 0,50 e 2,00	
Extrapolação:		não há extrapolação			
16.997,51					

