



Laudo de Avaliação

Junção: Sicredi Vale do Cerrado

Protocolo: 20260416-1R4GP

Nº Laudo: 1R4GP



Grupo:	0	Cota:	0				
Proponente:	FERNANDO BARCELLA					Data recebimento doc.:	
Endereço:	Fazenda	Tupanciretã				16/04/2026	
Compl.:	Cruz Alta II Gleba 07		Bairro:	Zona rural		Data Visita:	
Cidade:	Primavera do Leste		Cep.:	78850-000	UF.:	MT	17/04/2026

Tipo de operação

GARANTIA (IMÓVEL RURAL)

Mátrículas dos imóveis: 29.153 Cartório do registro de imóveis de: 1º - Primavera do Leste-MT

Áreas

MATRÍCULAS	CAR/ITR	ESTIMADA
Terreno: 223,94	Terreno: 1.228,69	Terreno: 223,94
Construída: 0,00	Terreno: 0,00	Terreno: 0,00

Descrição do imóvel:

O imóvel possui área total de 223,9406 hectares, deste aproximadamente 211 hectares são consolidados. Não há benfeitorias. Se localiza próximo da rodovia federal e área urbana.

Valor de Mercado

R\$ 32.000.000,00

vinte e dois milhões, setecentos e trinta mil reais

Valor de Liquidez

R\$ 28.000.000,00

dezoito milhões, trezentos e dez mil reais

Comercialização:	Bom	Localização:	Bom	Regime de Ocupação:	Ocupado
Imóvel até 4 módulos fiscais?	Sim	Visualmente foi verificado risco ambiental?	Não		

Comentários quanto ao valor do imóvel:

BOA - Diante das características do imóvel, considerando-se ainda a sua localização, dimensão, aliado à situação de momento do mercado imobiliário, entendemos que trata-se de imóvel de boa comercialização.

Localização:

Situação	Tipo da estrada	Distância	Praticabilidade no ano	Escala de Valor
Ótima	Pavimentada	7	Boa	100
Desfavorável	Cascalhada	4	Boa	80

Acesso a Gleba:

Partindo da cidade de Primavera do Leste, seguir pela BR-070 sentido Campo Verde por 7 km; virar a direita e seguir por mais 4 km.

Comentários quanto a localização:

Diante das condições das estradas de acesso ao imóvel e por possuir boa trafegabilidade durante todas as épocas do ano, consideramos sua localização como boa.

Considerações sobre o acesso ao imóvel:

Estrada particular em terras do proprietário – estrada totalmente dentro do imóvel.

Empresa Avaliadora	Responsável Técnico
Local: São Paulo-SP	
Nome: Konstit Engenharia e Tecnologia LTDA.	
Documento: CREA 2274448/SP	Nome: Alan Almeida Sauberlich
Data laudo: 23/04/2026	CFTA/CREA: 029985 MT

ALAN ALMEIDA
SAUBERLICH:04168773116

Assinado de forma digital por
ALAN ALMEIDA
SAUBERLICH:04168773116
Dados: 2026.04.24 14:22:22 -03'00'



Laudo de Avaliação

Junção: Sicredi Vale do Cerrado

Protocolo: 20260416-1R4GP

Nº Laudo:

1R4GP

Informações Ambientais

O imóvel está cadastrado na lista de áreas embargadas divulgada pelo IBAMA e/ou ICMBio?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de terra indígena?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de terra Quilombola?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de áreas prioritárias, preservação e/ou unidades de conservação?	SIM
O imóvel está cadastrado na lista do trabalho análogo ao escravo (disponível no MET)?	
O imóvel está localizado em área de preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e/ou histórico?	NÃO
O imóvel está cadastrado no CAR - Cadastro Ambiental Rural?	SIM

Encerramento

O imóvel possui área total de 223,9406 hectares, conforme matrícula apresentada, sendo que aproximadamente 211 hectares encontram-se consolidados para a produção agrícola, com cultivo de soja, milho e algodão, em regime de duas safras anuais. Na região, predomina a produção de soja, milho, algodão e pecuária, contando com infraestrutura de apoio como armazéns de grãos, algodozeiras e frigoríficos. Destaca-se ainda a implantação de uma linha férrea em fase de construção, que tende a fortalecer a logística regional.

No sistema SIMCAR da SEMA, consta que o Cadastro Ambiental Rural (CAR) está válido, abrangendo também outras matrículas.

De acordo com o MapBiomas, não há registro de embargo ambiental para a área.

Em consulta ao SIGEF a situação é REGISTRADA (25818ab1-c5c5-4bea-a921-1f53757b3aed).

Apontamentos Relevantes

Não faz parte do escopo a valoração de ativos ou passivos ambientais, caso existam.

Conforme acordado entre as partes a vistoria foi realizada externamente, sem abordagem de um responsável por acompanhar a execução. A localização se deu através da documentação fornecida - matrícula georreferenciada.

A proximidade do imóvel com a área urbana agrega valor ao bem. Entretanto, devido ao seu porte (223ha) e condições de mercado local, não foi considerado exequível adotar como maior e melhor uso do imóvel o seu parcelamento no curto e médio prazo. Portanto, tal benefício foi ponderado no fator localização.

Vistoriador: RODRIGO DE QUEIROZ LEMES

Data: 17/04/2026

CREA

Hora: 13:00



Laudo de Avaliação

Junção: Sicredi Vale do Cerrado

Protocolo: 20260416-1R4GP

Nº Laudo: 1R4GP

PESQUISA

Amostra 1		
ÁREA (ha)	324,00	APROVEITAMENTO ESTIMADO: 77,41%
LOCAL	Primavera do Leste	
DESCRIÇÃO	topografia plana, toda plantada.	
VALOR (R\$)	15.000.000,00	
CONTATO	Jc Fazendas Vendas e Arrendamentos	
LINK	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-primavera-do-leste-zona-rural-324m2-RS15000000/d-34030783/	
Amostra 2		
ÁREA (ha)	1.349,71	APROVEITAMENTO ESTIMADO: 66,23%
LOCAL	Primavera do Leste-MT, 5km do asfalto	
DESCRIÇÃO	750ha em culturas, consolidada, infraestrutura completa	
VALOR (R\$)	76.300.000,00	
CONTATO	House Culabá	
LINK	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-de-agricultura-primavera-do-leste-mt-1477394887?lis=listing_1100	
Amostra 3		
ÁREA (ha)	560,00	APROVEITAMENTO ESTIMADO: 66,25%
LOCAL	Campo Verde-MT	
DESCRIÇÃO	230 hectares em lavoura, e 170 hectares em pastagem apto para lavoura.	
VALOR (R\$)	32.000.000,00	
CONTATO	65 9 9695 5010	
LINK	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-campo-verde-zona-rural-560000m2-RS32000000/d-33024881/?utm_source=Lifull-connect&utm_me	
Amostra 3		
ÁREA (ha)	100,00	APROVEITAMENTO ESTIMADO: 68,00%
LOCAL	Campo Verde, 25km da cidade	
DESCRIÇÃO	Planta 60ha	
VALOR (R\$)	7.500.000,00	
CONTATO	Conquista Imóveis	
LINK	https://conquistaimoveismt.com.br/imovel/exibir/venda-lote-rural-zona-rural-campo-verde/1016	
Amostra 5		
ÁREA (ha)	858,00	APROVEITAMENTO ESTIMADO: 83,12%
LOCAL	Primavera do Leste-MT	
DESCRIÇÃO	677ha em lavoura, com infraestrutura completa	
VALOR (R\$)	61.000.000,00	
CONTATO	RELAND	
LINK	https://ireland.com.br/pt-br/imovel/fazenda-a-venda-de-858-ha-em-primavera-do-leste-mt-e82e6b461113c9110255	

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ITEM	ÁREA (ha)	VALOR/há	F OFERTA	F LOCAL	F APROVEITAMENTO	F ÁREA		V HOMOG	COEFICIENTE
						<30%	>30%		
1	324,0	46.296,30	0,9	1,42	1,24	1	1	R\$ 73.183,15	1,7564
2	1.349,7	56.530,66	0,9	1,37	1,45	1	1	R\$ 101.132,19	1,9878
3	560,0	57.142,86	0,9	1,35	1,45	1	1	R\$ 100.398,51	1,9522
4	100,0	75.000,00	0,9	1,36	1,41	1	1	R\$ 129.999,23	1,9259
5	858,0	71.095,57	0,9	1,39	1,15	1	1	R\$ 102.697,60	1,6050
MÉDIA (ha)		R\$ 61.213,08	Coef. De Homog.: 19,1%			MÉDIA (ha)		R\$ 101.482,14	Coef. De Homog.: 19,8%

ÁREA (ha)	223,9406
VALOR DE TERRA NUA	R\$ 22.725.970,51
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 0,00
VALOR TOTAL (MERCADO)	R\$ 22.730.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$ % V. MERCADO)	R\$ 18.310.000,00 80,6%

O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, com pesquisa de imóveis rurais no mercado imobiliário da região, com tratamento por fatores e homogeneização dos valores, resultando na média, conforme a NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O valor do hectare, considerando o seu aproveitamento efetivo e a cotação vigente de R\$ 102,68/saca de soja em Culabá/MT é equivalente a 988 sacas.

A título informativo, considerando o aproveitamento útil do imóvel avaliando, tem-se 1.030,00 sacas/ha útil.

Para o cálculo da Liquidação Forçada adotou-se Prazo de Exposição igual a 1,5 anos e Taxa de Desconto igual a 15,5 %.



ANEXOS

Junção: Sicredi Vale do Cerrado

Protocolo: 20260416-1R4GP

Nº Laudo: 1R4GP



Demonstrativo de Informações no CAR

Dados Gerais

Nº CAR Estadual	Situação Estadual	Tipo
MT6185/2018	Ativo	Declarado

Data de Cadastro	Data da Situação
09/12/2021	17/12/2025

Nº Recibo Federal
MT-5107040-E9F91E963043465B9368B90E481CD2AE

Dados da Propriedade

Propriedade	UF	Município
Fazenda Tupanciretã	MT	Primavera do Leste

Proprietários

Nome
ORLANDO ANTONIO BARCELLA JUREMA ROSALINA BARCELLA

Áreas da Propriedade

1- Identificação Base do Imóvel	Área (ha)
Área Total da Propriedade	1.228,6886
- Massa D'água	0,0000
- Área de Vegetação Nativa	64,1373
- Área de Vegetação Nativa Preservada	64,1373
- Área de Vegetação Nativa Recuperação	0,0000
- Área Consolidada	1.164,5570
- Área de Uso Antropizado do Solo	0,0000
2- Áreas de Proteção Ambiental	Área (ha)
Área de Reserva Legal	64,1372
- ARL Preservada	64,1372
- ARL a Recompôr	0,0000
- ARL a Compensar	181,6067
Área de Reserva Legal Realocada de Mineração	0,0000
Área Reservada para Compensação em Unidade de Conservação	0,0000
Área de Reserva Legal Realocada para Exploração Mineral	0,0000
Área de Excedente de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	22,7712
- Área de Preservação Permanente Degradada	0,0262



- Área de Preservação Permanente em Reserva Legal	22,7188
- Área de Preservação Permanente Preservada	0,0262
Área Uso Restrito	0,0000
- Área Uso Restrito - AUR Pantaneira	0,0000
- Área Uso Restrito - AUR Declividade 25-45	0,0000
- Área de Uso Restrito Degradada	0,0000
3- Recursos Hídricos	Área (ha)
Massa D'água	0,0000
- Rios com largura < 10 metros	3,5483
- Rios com largura > 10 e <= 50 metros	0,0000
- Rios com largura > 50 e <= 200 metros	0,0000
- Rios com largura > 200 e <= 600 metros	0,0000
- Rios com largura > 600	0,0000
- Área de Lagoa Natural	0,0000
- Área de Reservatório Artificial	0,0000
4- Outras Áreas	Área (ha)
Área Úmida	0,0000
Área Altitude 1800m	0,0000
Área de Declividade	0,0000
Área topo de Morro	0,0000
Borda Chapada	0,0000
Área de Interesse Social	0,0000
Área de Utilidade Pública	0,0000
Área de Vereda	0,0000
Área de Manguezal	0,0000
Área de Restinga (fixadoras de dunas ou estabilizadora de mangues)	0,0000
Tipologia Florestal	1.228,7196
- Tipologia de Floresta	0,0000
- Tipologia de Cerrado	1.228,7196
Área em Unidade de Conservação	0,0000