



PERITO: ENG. AGRONOMO: DOUGLAS HENRIQUE DE AMORIM CAMPOS.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA.

IMÓVEL URBANO

SEMENTES LAVROQUÍMICA

CUIABÁ – MT
Jardim Passaredo



Cuiabá – MT, 02 de abril de 2024.



SUMÁRIO

1.	FOLHA DE RESUMO	4
2.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
3.	RESSALVAS	6
4.	CONCEITOS	7
5.	PROCEDIMENTOS	7
6.	IMÓVEL, VISTORIA E LOCALIZAÇÃO	8
7.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO	21
8.	CÁLCULO DO TERRENO	22
9.	PROCEDIMENTOS	30
10.	AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL	30
11.	RELATORIO FOTOGRAFICO	31
12.	AMOSTRAS.....	33
13.	ORGANOGRAMA DA CADEIA DOMINIAL	38
14.	IDENTIFICAÇÃO DO ATUAL OCUPANTE DO IMÓVEL.....	42
15.	DECLARAÇÕES DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	43
16.	ENCERRAMENTO DO PTAM	44
17.	BIBLIOGRAFIA.....	45
18.	ANEXOS	46



1. FOLHA DE RESUMO

- **Solicitante:** INACIO CAMILO RUARO
- **CPF:** 079.080.830-72
- **Imóvel rural avaliado:** Imóvel em Zona Urbana
- **Área do Imóvel:** 9.687,0 m²
- **Endereço:** localizada no município de Cuiabá – MT, no bairro denominado Jardim Passaredo, KM 11, BR-364, 10555 - Distrito Industrial, com o CEP nº 78088-800, nas coordenadas 56°0'18,651"W 15°38'48,24"S.



Figura 1: Croqui de Acesso à Lavroquímica

- **Cidade:** Cuiabá – MT.
- **Objetivo:** Obtenção do valor de mercado.
- **Método utilizado:** Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores.



2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III. O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 incisos VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e



Certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

Avaliação Expedita – É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no artigo 3º da lei 6.530/78 “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Atribuição do engenheiro avaliador – Resolução N° 218 de 29 de JUNHO de 1973.

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: **Atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;**

3. RESSALVAS

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo. Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, considerando documentação totalmente regular, impostos e outras obrigações em dia e o imóvel livre



De quaisquer ônus e no estado de conservação em que se encontra. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

4. CONCEITOS

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é a de que “avaliar é pôr medida às coisas vendáveis”.

✓ **Valor de mercado** - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

✓ **Avaliação profissional** - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

5. PROCEDIMENTOS

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI. Foi coletado o 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 semelhantes ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.

6. IMÓVEL, VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

• Imóvel

O imóvel avaliando é um terreno com construções do tipo Galpões, Escritórios e Área de Copa, em zona urbana, possui área construída de 3.389,35 m² e área de terreno total de 9.687,00 m².





DESEMPENHO DE MERCADO	☐) Recessivo	☒ (X) Normal	☐ () Aquecido
NÚMEROS DE OFERTAS	☒ (X) Baixo	☐ () Médio	☐ () Alto
ABSORÇÃO PELO MERCADO	☒ (X) Normal	☐ () Demorada	☐ () Rápida
TOPOGRAFIA	☒ (X) Plana	☐ () Aclive	☐ () Declive

- **Vistoria**

A vistoria do imóvel em questão não foi possível devido à recusa do proprietário em conceder acesso ao local para inspeção.

- **Localização**

Cuiabá, capital do estado de Mato Grosso, é uma cidade estrategicamente situada na Região Centro-Oeste do Brasil. Reconhecida como a porta de entrada para as zonas úmidas do Pantanal do Norte, Cuiabá se destaca por sua localização próxima ao Pantanal, uma das maiores áreas alagadas do mundo, e aos rios Cuiabá e Paraguai. Rodeada por biomas como o Cerrado, a Amazônia e o Pantanal, a cidade possui uma posição geográfica privilegiada, sendo um ponto de acesso importante para essas regiões. A arquitetura colonial e a Praça da República, repleta de árvores, ficam no centro da cidade, juntamente com as torres do relógio da moderna Catedral de Bom Jesus. Além disso, Cuiabá é conhecida por sediar a Arena Pantanal, um estádio que recebe eventos esportivos de grande porte. Com uma população estimada em mais de 650.000 habitantes em 2022, Cuiabá é um centro urbano pulsante e foi uma das sedes da Copa do Mundo FIFA de 2014, representando a região do Pantanal devido à sua proximidade com essa área icônica.

O bairro Jardim Passaredo, onde cerca de 5 mil pessoas residem, segundo informações da Prefeitura de Cuiabá, encontra-se em uma região estratégica da cidade. Próximo ao distrito industrial de Cuiabá, esse bairro desempenha um papel importante na economia local e atrai diversas atividades comerciais e industriais. Além disso, é relevante mencionar que o bairro está situado nas proximidades da Avenida Ayrton Senna da Silva,



uma via movimentada que abriga as principais linhas de ônibus de Cuiabá, proporcionando assim fácil acesso e mobilidade para os residentes e visitantes.

História

Fundada em 8 de abril de 1719 por Pascoal Moreira Cabral e descoberta por Miguel Sutil, Cuiabá é uma das cidades mais antigas do interior do Brasil. Ambos bandeirantes, naturais de Sorocaba, São Paulo, aventuraram-se na região central do país em busca de indígenas e recursos naturais. A fundação oficial de Cuiabá ocorreu no local conhecido como Forquilha, às margens do Rio Coxipó, estabelecendo os direitos da Capitania de São Paulo sobre a descoberta. A notícia atraiu imigrantes, impulsionando o crescimento populacional da região.

Durante o século XVIII, Cuiabá consolidou sua importância regional, tornando-se Vila Real do Senhor Bom Jesus de Cuiabá em 1727. A presença colonial portuguesa fortaleceu-se com a chegada do Capitão-General Rodrigo César de Menezes, representante do Reino de Portugal, e a construção de estruturas administrativas e religiosas, como a igreja matriz dedicada ao Senhor Bom Jesus de Cuiabá, hoje Catedral Metropolitana. No entanto, o desenvolvimento de Cuiabá foi marcado por períodos de estagnação, especialmente após o declínio das atividades de mineração no século XIX. Mesmo após tornar-se a capital da província de Mato Grosso em 1835, a cidade enfrentou desafios econômicos e sociais, como a Guerra do Paraguai (1864-1870) e epidemias de doenças como a varíola. Apesar disso, o retorno da navegação pelos rios e a ligação rodoviária com outras regiões do país no século XX impulsionaram novamente o crescimento de Cuiabá.

A expansão de Cuiabá ganhou impulso a partir da década de 1950, com a transferência da capital federal para Brasília e o incentivo ao povoamento do interior do país. Nas décadas de 1970 e 1980, a cidade experimentou um rápido crescimento populacional e econômico, impulsionado pelo agronegócio e pela modernização industrial. No entanto, esse crescimento não foi acompanhado pela infraestrutura necessária, resultando em desafios urbanos como a falta de serviços públicos adequados e o déficit habitacional.



A partir dos anos 1990, Cuiabá viu uma desaceleração no ritmo de crescimento populacional, ao mesmo tempo em que o turismo emergiu como uma fonte promissora de renda. A diversidade geográfica da região, cercada por biomas como a Amazônia, o Cerrado e o Pantanal, atrai visitantes em busca de ecoturismo e aventuras na natureza. A posição estratégica como porta de entrada para o Pantanal, uma das maiores áreas úmidas do mundo, tornou-a um destino importante para os amantes da vida selvagem e da ecologia.

Geograficamente, Cuiabá está situada em uma região de transição entre o Planalto Central e o Pantanal, com relevo predominantemente plano e altitudes que variam entre 146 e 250 metros. Banhada pelo Rio Cuiabá, a cidade é abastecida por uma rede hidrográfica que inclui vários rios, córregos e ribeirões. Sua localização estratégica como entroncamento rodoviário, aéreo e fluvial a torna um importante centro logístico e de transporte na região Centro-Oeste do Brasil.

A história de Cuiabá é marcada por períodos de crescimento, desafios e transformações, refletindo a dinâmica socioeconômica e ambiental da região ao longo dos séculos. Sua importância como capital do estado de Mato Grosso e sua riqueza cultural e natural continuam a atrair pessoas de todo o país e do mundo, contribuindo para sua diversidade e vitalidade.

Faculdades

Federais / Estaduais

- Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT)
- Instituto Federal de Mato Grosso (IFMT)

Privadas

- Centro Universitário Cândido Rondon (UNIRONDON)
- Faculdade Afirmativo (FAFI)
- Faculdade Anhanguera Faculdade AUM
- Faculdade Cuiabá (FAUC)
- Faculdade de Ciências Administrativas (FCA)



- Instituto de Pós-Graduação & Graduação (IPOG)
- Faculdade de Informática de Cuiabá (FIC)
- Faculdade de Mato Grosso (FAMAT)
- Faculdades Integradas Mato-Grossenses de Cs. Sociais e Humanas (ICE)
- FVC Ensino Superior
- Universidade de Cuiabá (UNIC)

Museus e Centros culturais

- CATEDRAL BASÍLICA DO SENHOR BOM JESUS
- CENTRO CULTURAL CASA CUIABANA
- CENTRO HISTÓRICO
- CINE TEATRO CUIABÁ
- GALERIA DE ARTES LAVA PÉS | SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA (SEC)
- IGREJA DA BOA MORTE
- IGREJA DE NOSSA SENHORA DO BOM DESPACHO
- IGREJA DE NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO E SÃO BENEDITO
- IGREJA DO SENHOR DOS PASSOS
- IGREJA SÃO GONÇALO DO PORTO
- MASMT (MUSEU DE ARTE SACRA DE MATO GROSSO)
- MEMORIAL DA ÁGUA
- MISC (MUSEU DA IMAGEM E DO SOM DE CUIABÁ) LÁZARO PAPAIZIAN
- MUSEU DE ARTE DE MATO GROSSO
- MUSEU DE ARTE E CULTURA POPULAR | CENTRO CULTURAL UFMT
- MUSEU DE BONECAS E BRINQUEDOS
- MUSEU DE PEDRAS RAMIS BUCAIR
- MUSEU DE PRÉ-HISTÓRIA CASA DOM AQUINO
- MUSEU DO MORRO DA CAIXA D'ÁGUA VELHA
- MUSEU DO RIO CUIABÁ



- MUSEU HISTÓRICO DE MATO GROSSO
- MUSEU RONDON DE ETNOLOGIA E ARQUEOLOGIA | UFMT
- PALÁCIO DA INSTRUÇÃO | BIBLIOTECA PÚBLICA ESTADUAL ESTEVÃO DE MENDONÇA
- PINACOTECA DA SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA DE MATO GROSSO

Shoppings

- Pantanal Shopping
- Shopping Estação Cuiabá
- Shopping 3 Américas
- Shopping Popular
- Goiabeiras Shopping

Parques

- Parque Tia Nair
- Parque Mãe Bonifácia
- Parque Nacional da Chapada dos Guimarães
- Complexo Turístico da Salgadeira
- Parque das Águas

Cemitérios

- Cemitério da Piedade
- Cemitério do Porto
- Cemitério Coxipó da Ponte



- Cemitério Parque Bom Jesus
- Cemitério Municipal São Gonçalo
- Cemitério Municipal do Pascoal Ramos
- Cemitério Sucuri

Lista de Bairros

Região Oeste

- Alvorada
- Araés
- Barra do Pari
- Centro Norte
- Centro Sul
- Cidade Alta
- Cidade Verde
- Coophamil
- Consil
- Despraiado
- Duque de Caxias
- Goiabeiras
- Jardim Beira Rio
- Jardim Cuiabá
- Jardim Mariana
- Jardim Santa Isabel
- Jardim Ubirajara
- Jardim Monte Líbano
- Jardim Primavera
- Novo Colorado
- Novo Terceiro
- Parque Residencial Tropical Ville





- Popular
- Porto
- Quilombo
- Ribeirão Da Ponte
- Ribeirão do Lipa
- Santa Marta
- Santa Rosa
- Residencial Sucuri
- Verdão

Região Norte

- Centro Político Administrativo
- Jardim Florianópolis
- Jardim União
- Jardim Vitória
- Jardim Aroeiras
- Morada da Serra (CPA I, II, III, IV)
- Morada do Ouro
- Nova Conquista
- Novo Paraíso I e II
- Primeiro de Março
- Três Barras
- Ouro Fino
- Residencial Pádova
- Serra Dourada
- Doutor Fábio Leite I e II (atual Santa fé)
- Altos da Glória
- Jardim Umuarama I e II
- Nova Canaã I, II e III
- Jardim Brasil
- Altos da Serra I e II



- Centro America
- Flor da Mata (área invadida)
- Tancredo Neves
- Residencial Jardim Videira

Região Leste

- Araés
- Areão
- Bandeirantes
- Baú
- Bela Marina
- Bela Vista
- Boa Esperança
- Bosque da Saúde
- Cachoeira das Garças
- Campo Velho
- São Mateus
- Canjica
- Carumbé
- Dom Aquino
- Dom Bosco
- Grande Terceiro
- Jardim Aclimação
- Jardim das Américas
- Jardim Califórnia
- Jardim Eldorado
- Jardim Europa
- Jardim Imperial
- Jardim Itália
- Jardim Leblon
- Jardim Paulista





- Jardim Petrópolis
- Jardim Shangri-Lá
- Jardim Tropical
- Jardim Universitário
- Da Lixeira
- Morada dos Nobres
- Novo Mato Grosso
- Novo Horizonte
- Planalto
- Paiguás
- Pedregal
- Pico do Amor
- Do Poção
- Praeirinho
- Praeiro
- Recanto dos Pássaros
- Residencial Itamarati
- Residencial Santa Inês
- Residencial São Carlos
- Santa Cruz
- São Roque
- Sol Nascente
- Terra Nova
- Do Terceiro
- UFMT (Campus Universitário)

Região Sul

- Altos do Cerrado
- Altos do Coxipó
- Cohab São Gonçalo
- CoopHEMA



- Coxipó
- Jardim Comodoro
- Jardim Fortaleza
- Jardim Gramado
- Jardim Industriário
- Jardim dos Ipês
- Jardim Mossoró
- Jardim das Palmeiras
- Jardim Passaredo
- Jardim Presidente
- Jordão
- Lagoa Azul
- Nossa Senhora Aparecida
- Nova Esperança
- Novo Milenio
- Osmar Cabral
- Parque Atalaia
- Parque Cuiabá
- Parque Georgia
- Parque Residencial
- Parque Ohara
- Pascoal Ramos
- Pedra 90
- Real Parque
- Residencial Coxipó
- Residencial Itapajé
- Residencial Santa Terezinha I
- Residencial Santa Terezinha II
- Santa Laura
- São Gonçalo
- São Gonçalo Beira Rio

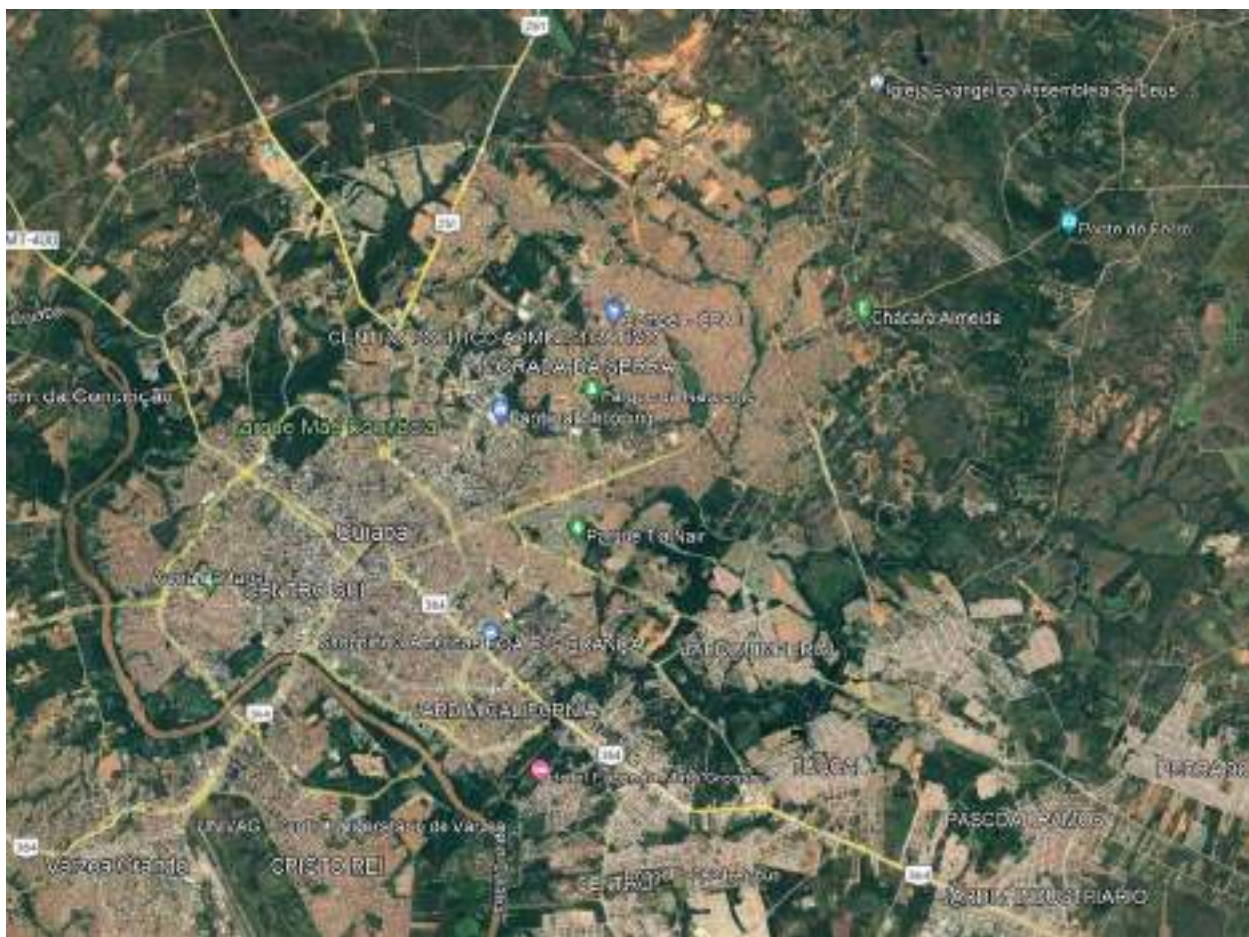




Figura 3: Imagem do bairro Jardim Passaredo



Figura 4: Imagem via satélite da localização do imóvel avaliando



7. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O terreno será avaliado pelo método de avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

- ✓ F1: OFERTA
- ✓ F2: LOCALIZAÇÃO
- ✓ F3: FRENTE TERRENO
- ✓ F4: ACESSO
- ✓ F5: TOPOGRAFIA



Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO**, que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliado, alcançou-se o preço de mercado.

A benfeitoria será avaliada através da metodologia **CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.



Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e/ou econômica, do imóvel, que pode ser:

Obsolescência física: trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgastes, etc.

Obsolescência funcional: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.

Obsolescência econômica: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja, variações do mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre posturas municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, visto a ser considerado o método mais direto e expedito, onde o avaliador utiliza-se do Custo Unitário Pini, calculado através 20 da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra, tendo como mês de referência fevereiro de 2024.

8. CÁLCULO DO TERRENO

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

Método empregado: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento



estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: FRENTE TERRENO

F4: ACESSO

F5: TOPOGRAFIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Localização: Distrito Industrial, Cuiabá - MT

Área: 25000 m²

Valor: R\$ 25.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 1.000,00

- Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
- Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
- Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
- Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
- Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 2:

Localização: Avenida Caiapós, S/N - Parque Ohara, Cuiabá - MT

Área: 504 m²

Valor: R\$ 410.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 813,49



- Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
- Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
- Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
- Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
- Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 3:

Localização: Distrito Industrial, Cuiabá - MT

Área: 8240 m²

Valor: R\$ 16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 1.941,74

- Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
- Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
- Fator de homogeneização TESTADA: 1,20
- Fator de homogeneização ACESSO: 1,10
- Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 4:

Localização: Rua C, s/n - Distrito Industrial, Cuiabá - MT

Área: 4000 m²

Valor: R\$ 1.700.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 425,00

- Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
- Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
- Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
- Fator de homogeneização ACESSO: 1,20



Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 5:

Localização: Rua D - Distrito Industrial, Cuiabá – MT

Área: 4500 m²

Valor: R\$ 5.550.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 1.233,33

- Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
- Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
- Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
- Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
- Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 6:

Localização: Bairro Tijucal Próximo Atacadão e Distrito Industrial

Área: 16000 m²

Valor: R\$ 15.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 937,50

- Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
- Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
- Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
- Fator de homogeneização ACESSO: 1,20
- Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00



Imóvel 7:

Localização: Rua Pascoal, Praeirinho, Cuiabá

Área: 400 m²

Valor: R\$ 430.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 1.075,00

- Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
- Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
- Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
- Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
- Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 8:

Localização: Avenida Fernando Correa da Costa, 714 - Poção, Cuiabá - MT

Área: 1076 m²

Valor: R\$ 2.300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 2.137,54

- Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
- Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,20
- Fator de homogeneização TESTADA: 1,10
- Fator de homogeneização ACESSO: 1,10
- Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00



Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² homog.
1	R\$ 1.000,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 1.000,00
2	R\$ 813,49	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 813,49
3	R\$ 1.941,74	1,0	1,0	1,2	1,1	1,0	R\$ 2.563,10
4	R\$ 425,00	1,0	1,0	1,0	1,2	1,0	R\$ 510,00
5	R\$ 1.233,33	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 1.233,33
6	R\$ 937,50	1,0	1,0	1,0	1,2	1,0	R\$ 1.125,00
7	R\$ 1.075,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 1.075,00
8	R\$ 2.137,54	1,0	1,2	1,1	1,1	1,0	R\$ 3.103,71

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

Números totais (n): 8

Soma dos números: $\sum x = 11.423,63$

Valor médio (médio): $X = 11.423,63 / 8$

X = 1.427,95

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

Desvio padrão da amostra: **S = 906.67**

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet: O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$ Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

Amostra 1 :	d =	1.000,00 - 1.427,95	/ 906,67 =	0,47	< 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 2 :	d =	813,49 - 1.427,95	/ 906,67 =	0,68	< 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 3 :	d =	2.563,10 - 1.427,95	/ 906,67 =	1,25	< 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 4 :	d =	510,00 - 1.427,95	/ 906,67 =	1,01	< 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 5 :	d =	1.233,33 - 1.427,95	/ 906,67 =	0,21	< 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 6 :	d =	1.125,00 - 1.427,95	/ 906,67 =	0,33	< 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 7 :	d =	1.075,00 - 1.427,95	/ 906,67 =	0,39	< 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 8 :	d =	3.103,71 - 1.427,95	/ 906,67 =	1,85	< 1.86 (amostra pertinente)



Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.427,95 - 1.42 * 906.67/\sqrt{(8 - 1)} = \mathbf{941,33}$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.427,95 + 1.42 * 906.67/\sqrt{(8 - 1)} = \mathbf{1.914,57}$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 1.285,15 a R\$ 1.570.74

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando: Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: R\$ 6.252,30 (amostra 1); R\$ 3.249,99 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 1.116,66

Resultado final: Valor final = Valor unitário * área Valor final = R\$ \$ 1.116,66 * 9.687,00 = R\$ 10.817.085,42

Valor do imóvel avaliando: R\$ 10.817.085,42



Cálculo da Benfeitoria:

A galpão Atacarejo avaliado em estudo localizada no município de Belo Horizonte, no Bairro Venda Nova é composto de edificações, para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo SINDUSCON/MG referência mês de fevereiro de 2024, utilizaremos a categoria “EI” pois é o que mais se enquadra com o objeto desta perícia.

Utilizando-se da fórmula matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel em tela conforme se segue:

- Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias

Na avaliação das benfeitorias, considerando-se fixas e definitivas, seus valores são determinados pelo método do custo, utilizando-se os custos disponíveis na tabela “RossHeidecke Para depreciação de Imóveis”.

Código	Classificação	Código	Classificação
A	NOVO	E	REPARO SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPARO SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	H	ENTRE RAPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR

Cálculo:

Sementes Lavroquímica

$$Ve = A \times C \times (1-K)$$

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria no SINDUSCON/MT (CUB)

K = Fator de Depreciação

Ve = Valor da Edificação

Imóvel Avaliado Idade Aparente do Imóvel = 10 anos

$$Ve = A \times C \times (1-K)$$

$$Ve = 3.389,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.756,07 \times (1 - 0,226)$$

$$Ve = 3.389,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.756,07 \times 0,77$$

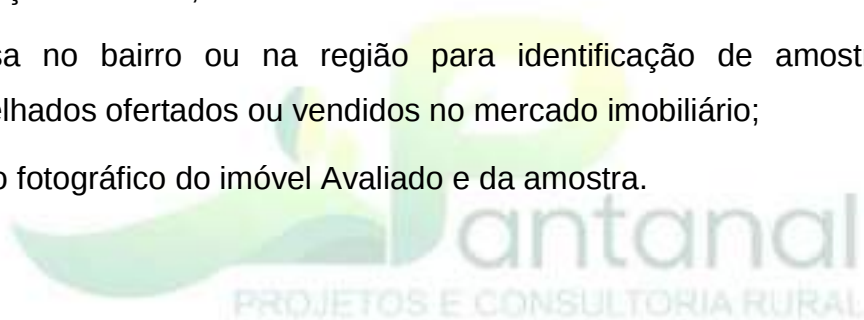
$$Ve = \text{R\$ } 7.192.790,10$$



9. 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/CREA.

- 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 semelhantes ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
- Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.



10. AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL

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

Valor terra nua médio	R\$ 10.817.085,42
Valor total das edificações	R\$ 7.192.790,10
Valor médio do imóvel	R\$ 18.009.875,52



11. RELATORIO FOTOGRAFICO

Reitero: A vistoria do imóvel em questão não foi possível devido à recusa do proprietário em conceder acesso ao local para inspeção.



Figura 5: Frente do imóvel



Figura 6: Frente do imóvel



Figura 6: Frente do imóvel



12. AMOSTRAS

AMOSTRA I



ÁREA DO IMÓVEL (m²)	25.000 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 25.000.000
LOCALIZAÇÃO	Distrito Industrial, Cuiabá - MT
CONTATO	Admmetta Adminstradora e Construtora LTDA
TELEFONE	(65) 3621-1060 - (65) 9241-4485

AMOSTRA II





ÁREA DO IMÓVEL (m²)	504 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 410.000
LOCALIZAÇÃO	Parque Ohara, Cuiabá - MT
CONTATO	My Broker Cuiabá
TELEFONE	(65) 99658-1555

AMOSTRA III



ÁREA DO IMÓVEL (m²)	8.240 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 16.000.000
LOCALIZAÇÃO	Distrito Industrial, Cuiabá - MT
CONTATO	ROSA IMOVEIS
TELEFONE	(65) 3314-4500 - (65) 99935-9392



AMOSTRA IV



ÁREA DO IMÓVEL (m²)	4.000 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.700.000
LOCALIZAÇÃO	Distrito Industrial, Cuiabá - MT
CONTATO	JOSY CACERES IMÓVEIS
TELEFONE	(65) 99221-4261 - (65) 99994-0054

AMOSTRA V



ÁREA DO IMÓVEL (m²)	4.500 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 5.550.000
LOCALIZAÇÃO	Distrito Industrial, Cuiabá – MT
CONTATO	NOVA HOUSE IMÓVEIS – MT
TELEFONE	(65) 3365-7077 - (65) 99322-8464



AMOSTRA VI



ÁREA DO IMÓVEL (m²)	16.000 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 15.000.000
LOCALIZAÇÃO	Tijucal, Cuiabá – MT
CONTATO	Open House
TELEFONE	(65) 99325-5753

AMOSTRA VI





ÁREA DO IMÓVEL (m²)	400 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 430.000
LOCALIZAÇÃO	Praeirinho, Cuiabá
CONTATO	RE/MAX CONCEPT
TELEFONE	(65) 99920-4271

AMOSTRA VI



ÁREA DO IMÓVEL (m²)	1.076 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 2.300.000
LOCALIZAÇÃO	Poção, Cuiabá - MT
CONTATO	Otávio Brito
TELEFONE	(65) 99210-6596

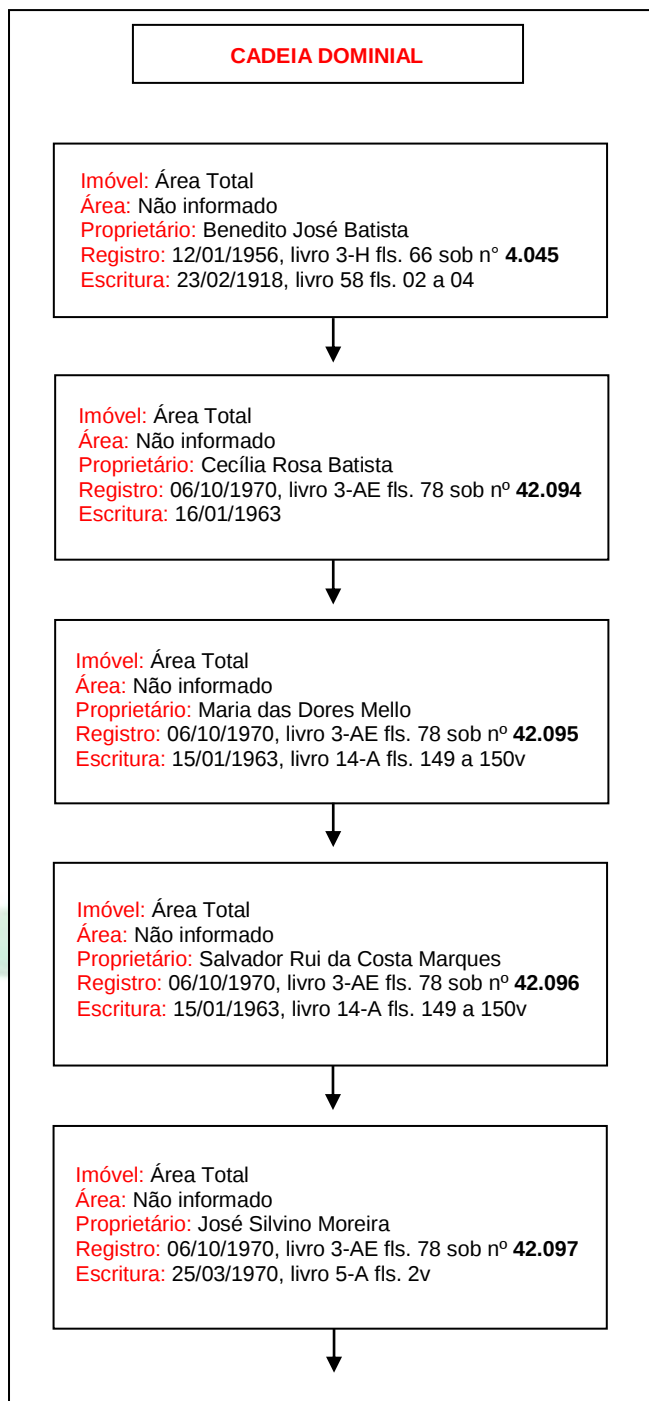


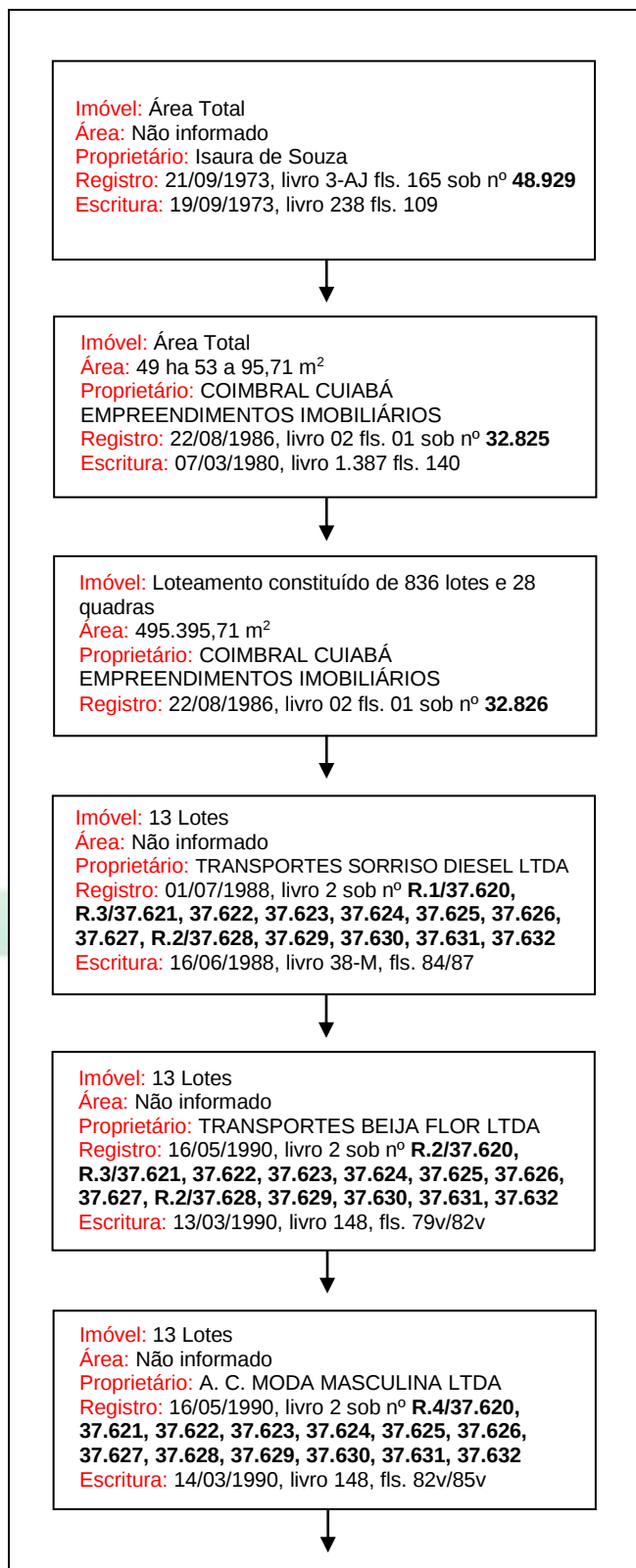
13. ORGANOGRAMA DA CADEIA DOMINIAL

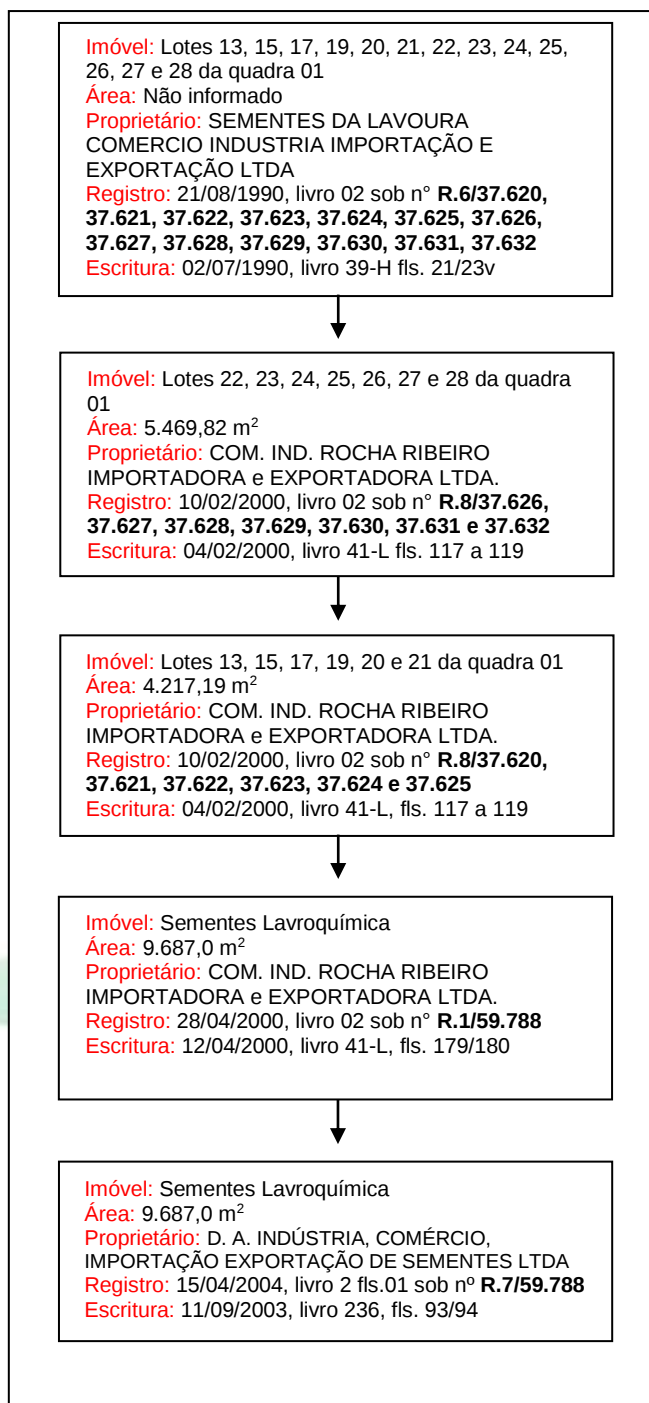
A matrícula 59.788 está registrada no cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT e possui uma área de 9.687,0 m², que teve sua origem de um Lote de Terras, onde situava-se um uma área que se tornou a matrícula atual. Este lote originalmente foi transcrito sob nº 4.045 fls. 066 do livro 3-H e denominado de **SESMARIA CASTELHANO**, no Cartório do Segundo Serviço Notarial e Registral da comarca de Cuiabá-MT, onde o adquirente foi o **Sr Benedito José Batista**, brasileiro, já falecido. Foi uma área registrada na data 12 de janeiro de 1956, onde a forma do título é uma Escritura Pública de COMPRA E VENDA, datada do dia 23/02/1918 pelo tabelião Dario Rocha, fls. 02 a 04 do livro 58 do 3º Ofício da Capital.

Nas próximas páginas, estará descrito de forma detalhada a cadeia dominial inteira da matrícula, desde sua origem até seu registro atual.











14. IDENTIFICAÇÃO DO ATUAL OCUPANTE DO IMÓVEL

Conforme levantamento documental realizado, foi identificado ocupante atual do imóvel em questão, sendo a empresa denominada **SEMENTES LAVROQUIMICA INDUSTRIA E COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO DE SEMENTES LTDA**, de natureza jurídica (SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA), localizada na Rua A 10555 - BAIRRO JARDIM PASSAREDO CEP 78088-802 - Cuiabá/MT, cadastrada no CNPJ sob nº 03.991.307/0001-90, com o N° de identificação do Registro de Empresas "NIRE" - 5120075257-1. Sócio administrador Anderson Fernando Rocha Ribeiro, portador do CPF sob nº 534.957.561-91. Certidão Simplificada Digital emitida pela JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO (**JUCEMAT**) contendo os dados em questão se encontra em anexo neste documento.





15. DECLARAÇÕES DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DOUGLAS HENRIQUE DE AMORIM CAMPOS – ENGENHEIRO AGRONOMO. Inscrito no CREA sob nº MT048259- RG 2087703-0 SSP-MT, CPF 034.122.551-73.

Residente e domicílio endereço na Rua patovi, nº 40, bairro morada da serra, Cuiabá – MT.

Declara a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, Relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Avaliação de Imóvel Rural Cidade de Santo Antônio do Leverger

Por solicitação de: INACIO CAMILO RUARO

Cuiabá – Mato Grosso, 12 de abril de 2024.





16. ENCERRAMENTO DO PTAM

Para o valor de LIQUIDAÇÃO FORÇADA na região da avaliação mercadológica o percentual de desconto em uma transação imobiliária de venda forçada e de 20 %, portanto o valor e de R\$ **14.407.900,42** (QUATORZE MILHÕES, QUATROCENTOS E SETE MIL, NOVECENTOS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto aos seus respectivos conselhos de classe CREA ou CAU, ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico específico de perícias e nomeações judiciais que comprove sua habilitação em roll de peritos.

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 46 (QUARENTA E SEIS) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

Datas:

Da vistoria no imóvel avaliando:

22 de março de 2024

Da finalização do PTAM:

16 de abril de 2024

Laudo elaborado com a Anotação de Responsabilidade Técnica nº **1220240065739**.

DOUGLAS HENRIQUE DE AMORIM CAMPOS
CREA nº MT048259



17. BIBLIOGRAFIA

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

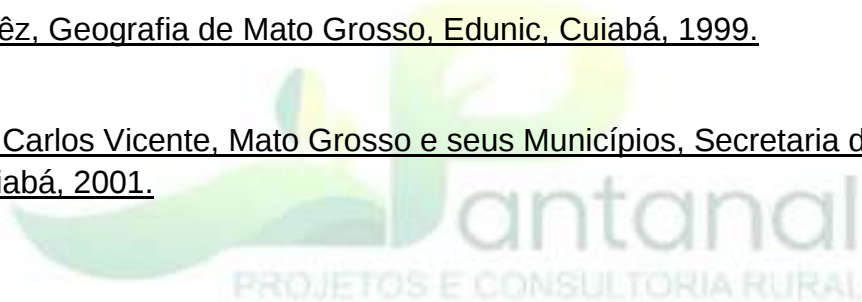
Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, Editora Jurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado de Educação, Cuiabá, 2001.





18. ANEXOS

- **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)**
- **Matrícula 59.788 RGI do 5º OFÍCIO DE CUIABÁ - MT**
- **Mapa do croqui de acesso**
- **Mapa de Perímetros**
- **Certidão de Cadeia Dominial – 27.069 (2º OFÍCIO)**
- **Certidão de Cadeia Dominial – 59.788 (5º OFÍCIO)**
- **Certidão Simplificada Jucemat**
- **Matrícula 4.045 RGI do 2º OFÍCIO DE CUIABÁ - MT**





Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220240065739

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

DOUGLAS HENRIQUE DE AMORIM CAMPOS

RNP: 1218911719

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO

Registro: 48259

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: INACIO CAMILO RUARO

CPF/CNPJ: 079.080.830-72

Rua: RUA SILVERIO NADIR DANIELE

Número: 170

Complemento:

Bairro: CENTRO

País: Brasil

Cidade: PRIMAVERA DO LESTE

UF: MT

CEP: 78.850-000

Contrato:

Celebrado em: 25/03/2024

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA A	JARDIM PASSAREDO	10555	SEMESTES LAVROQUIMICA	CUIABÁ	MT	BRA	78.088-802	015°38'11.00" S 056°18'18.59" O
Data de Início: 25/03/2024		Previsão Término: 25/03/2026			Código:			
Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA		Proprietário: INACIO CAMILO RUARO			CPF/CNPJ: 079.080.830-72			
Finalidade: JUDICIAL								

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		9.687,0000	metro quadrado
	Laudo	de imóveis		9.687,0000	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

REFERENTE A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, MATRICULA: 59.788, 5º OFÍCIO DE CUIABÁ.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

data

034.122.551-73 - DOUGLAS HENRIQUE DE AMORIM CAMPOS

INACIO
CAMILO

Assinado de forma
digital por INACIO
CAMILO

RUARO:0790
8083072

079.080.830-72 - INACIO CAMILO RUARO

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000



CREA-MT
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de
Mato Grosso

Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em 25/03/2024

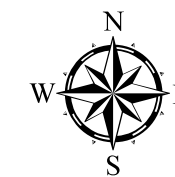
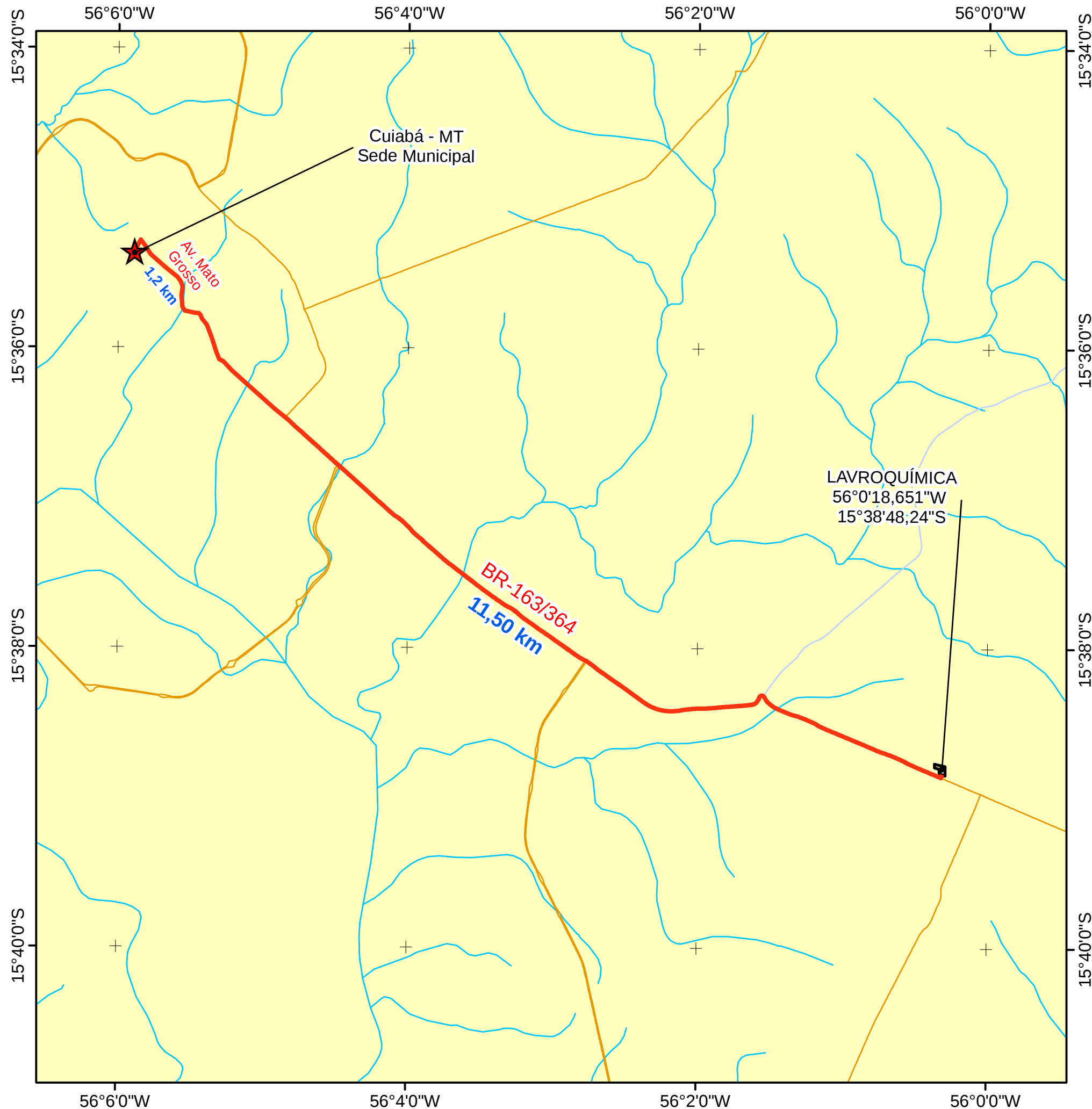
Valor Pago: R\$ 99,64

Nosso Número: 14000000014128778

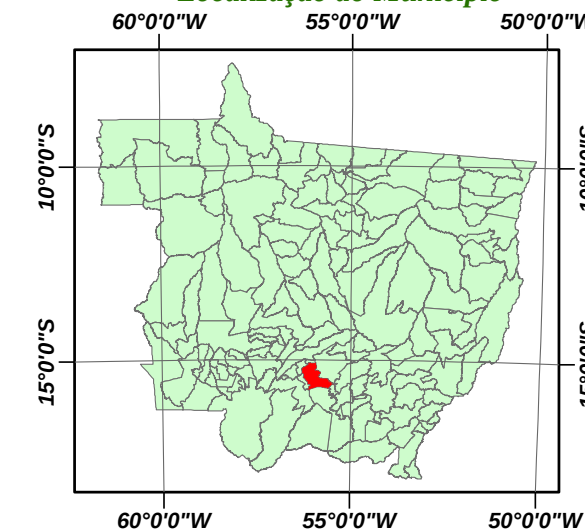
DOUGLAS HENRIQUE
DE AMORIM
CAMPOS:03412255173

Assinado de forma digital por
DOUGLAS HENRIQUE DE AMORIM
CAMPOS:03412255173
Dados: 2024.04.16 15:13:06 -04'00'

Mapa de acesso e localização da propriedade

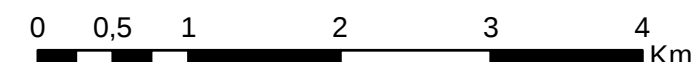


Localização do Município



ROTEIRO DE ACESSO

Saindo da sede municipal de Cuiabá, segue pela Av. Mato Grosso por cerca de 1,2 km de distância até chegar na BR-163/364, e assim seguir nela sentido SE por mais 11,5 km de distância, até chegar na entrada da Lavroquímica nas coordenadas 56°0'18,651"W 15°38'48,24"S.



Empreendimento:		Sementes Lavroquímica	
Proprietário:		Anderson Fernandes Rocha Ribeiro	
Município:		Cuiabá - MT	Elaboração: 
Elaborador:		Lucas Conceição de Souza	
Resp. Técnico: Douglas Campos Eng.º Agrônomo CREA/MT: 048259			
		Escala:	1:50.000

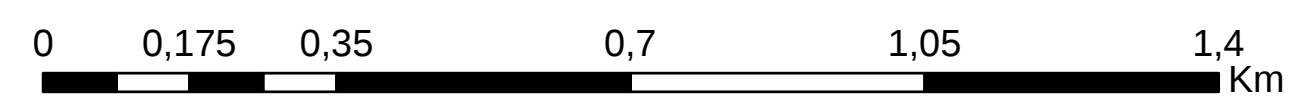


MAPA

PERÍMETROS

Legenda

-  Perímetro Total - 9.687,00 m2
-  Área Copa - 96,62 m2
-  Escritório - 357,78 m2
-  Galpões - 2934,95 m2



Empreendimento: Lavroquímica		
Proprietário: A.F.G REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA ME		
Assunto: Dinamica de Perímetro da Matrícula		
Município: Cuiabá-MT	Escala: 1:500	
Elaborador: Lucas Conceição de Souza		Data da Elaboração: 19/03/2024
Resp. Técnico: Douglas Campos Eng.º Agrônomo CREA/MT: 048259	Data da Imagem: 02/2024	Rota/Cena:
	Imagem de Satélite: Global Monthly	Fuso/Meridiano: 21-57°Wgr