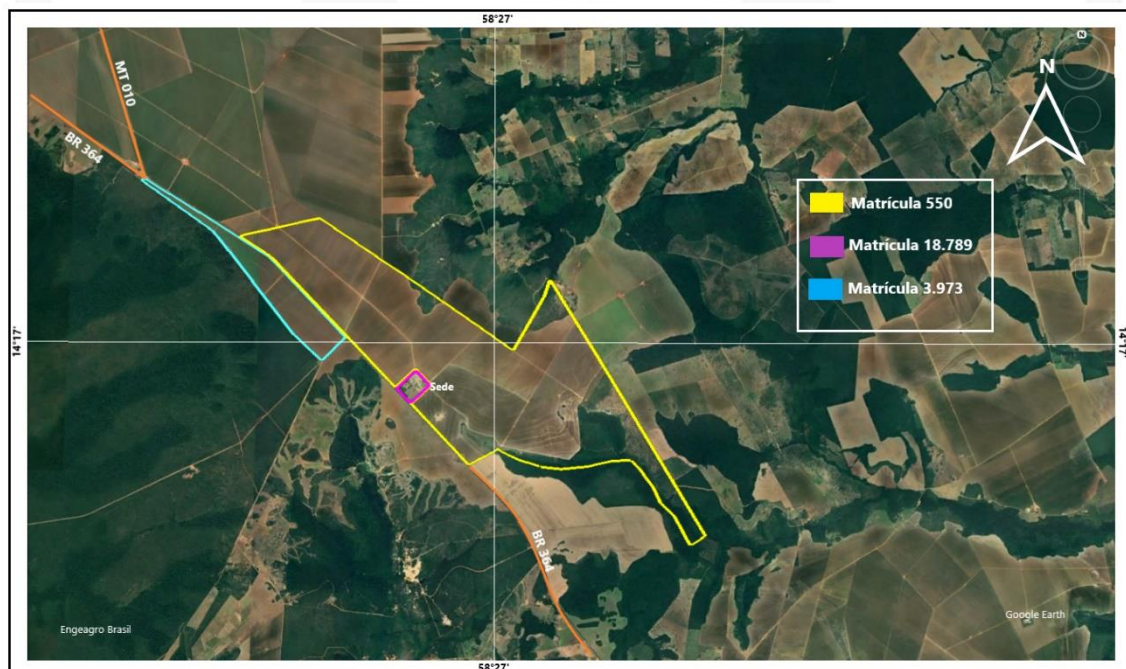


AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

FAZENDA SETE PLACAS - DIAMANTINO MT

Valor da Fazenda: R\$ 309.091.065,00



Sumário

1.	PRELIMINARES – OBJETIVOS	3
2.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
3.	DIAMANTINO MT.....	6
4.	OCUPAÇÃO DO SOLO.....	9
5.	CLASSIFICAÇÃO DO SOLO. (EMBRAPA)	10
6.	CAR (SIMCAR MT)	10
7.	SIGEF (INCRA)	11
8.	MINERAÇÃO.....	11
9.	TERRAS ÍNDIGENAS.....	12
11.	PLUVIOMETRIA	13
12.	AVALIAÇÃO	14
12.1.	Capacidade de Uso do Solo	14
13.	NOTA AGRONÔMICA (NA).....	15
12.2.	Cálculos das amostras com homogeneização	16
12.3	Cálculos:.....	16
12.4.	Avaliação das Benfeitorias.....	17
13.	ACERVO FOTOGRÁFICO REFERENTE A TABELA DE BENFEITORIAS E ESTRUTURAS 24	

1. PRELIMINARES – OBJETIVOS

Em atenção à solicitação do Administrador Judicial da Massa Falida Alcopan, o presente trabalho tem por objetivo apurar o valor de mercado, considerando o ativo **terras e benfeitorias**, que compõe a Fazenda Sete Placas, propriedade da Massa Falida Alcopan, localizada no município de Diamantino, no estado do Mato Grosso.

A perícia desenvolveu esta avaliação com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de março de 2024.

Para localização do perímetro foram utilizados além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

A avaliação tem como foco a seguinte propriedade:

Fazenda Sete Placas, descrita nas matrículas 550, 3973 e 18.789 e do CRI de Diamantino MT, possui uma área total de 2.277,47 hectares.

A matrícula apresenta memorial descritivo não georreferenciado, não há dúvidas ou discrepâncias quanto a sua localização. Entretanto tem se as coordenadas de georreferenciamento no SIGEF, apenas da matrícula 550, referente as outras não há, onde é possível o acesso do perímetro.

O documento não faz nenhuma menção relativa à Reserva Legal, devendo ser levada em consideração as leis vigentes para cálculos de passivo ambiental.

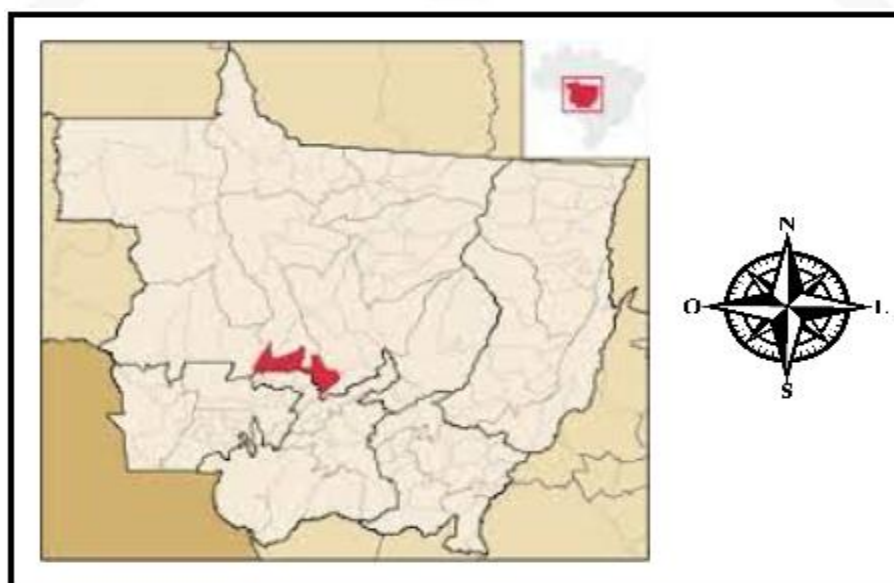
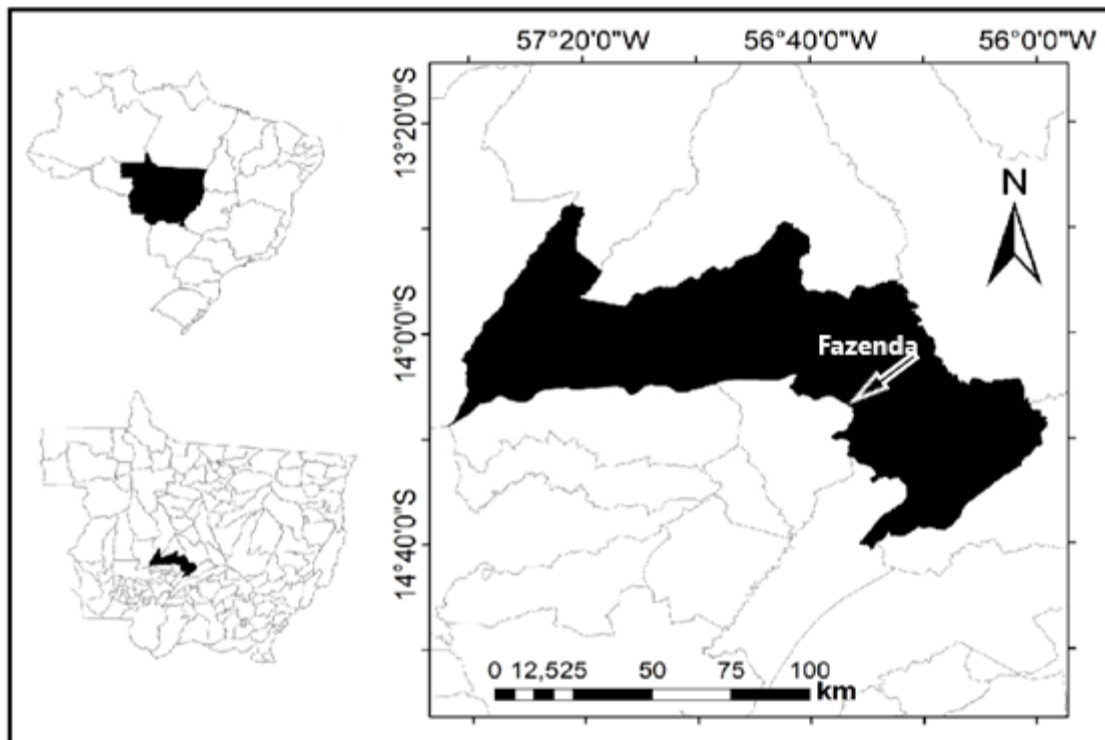
A documentação fornecida para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições a campo. Consideramos neste trabalho, a área registrada como correta.

Estado	Cidade	Fazenda	Matrícula	Área	R.L	%
MT	Diamantino	Sete placas	550	2.008,47	-	88,18
MT	Diamantino	Sete Placas	3.973	244,00	-	10,71
MT	Diamantino	Sete Placas	18.789	25,00	-	1,11
Total				2.277,47		100,00

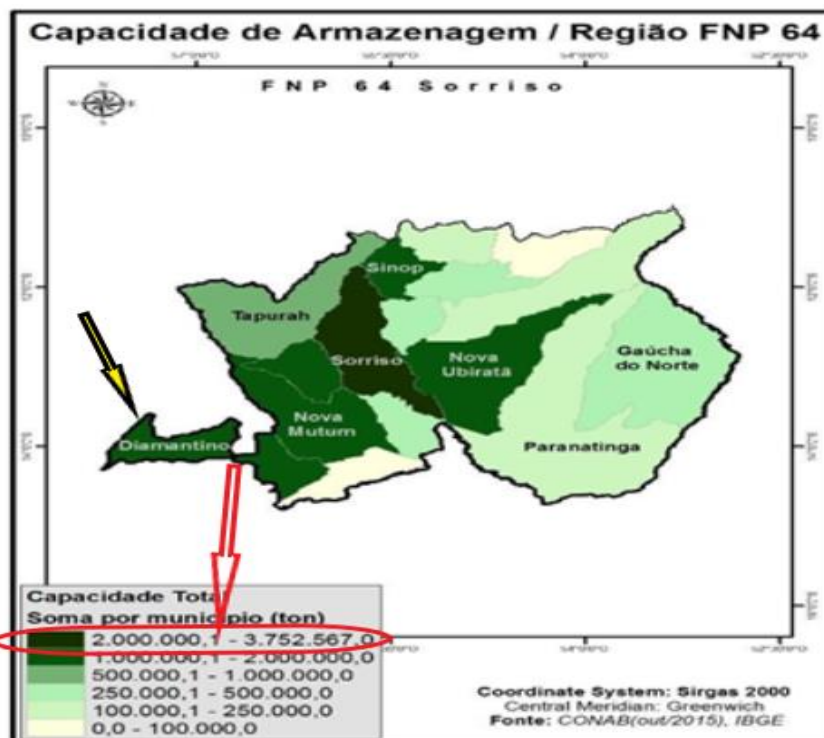
Esse trabalho será uma avaliação de grau I de fundamentação, tendo em vista que será desenvolvida com base em informações locais, em mapas da propriedade, em imagens de satélite, em documentação fornecida pela Massa Falida e documentação de acervo próprio do avaliador, **sendo vistoriada “in loco”**.

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

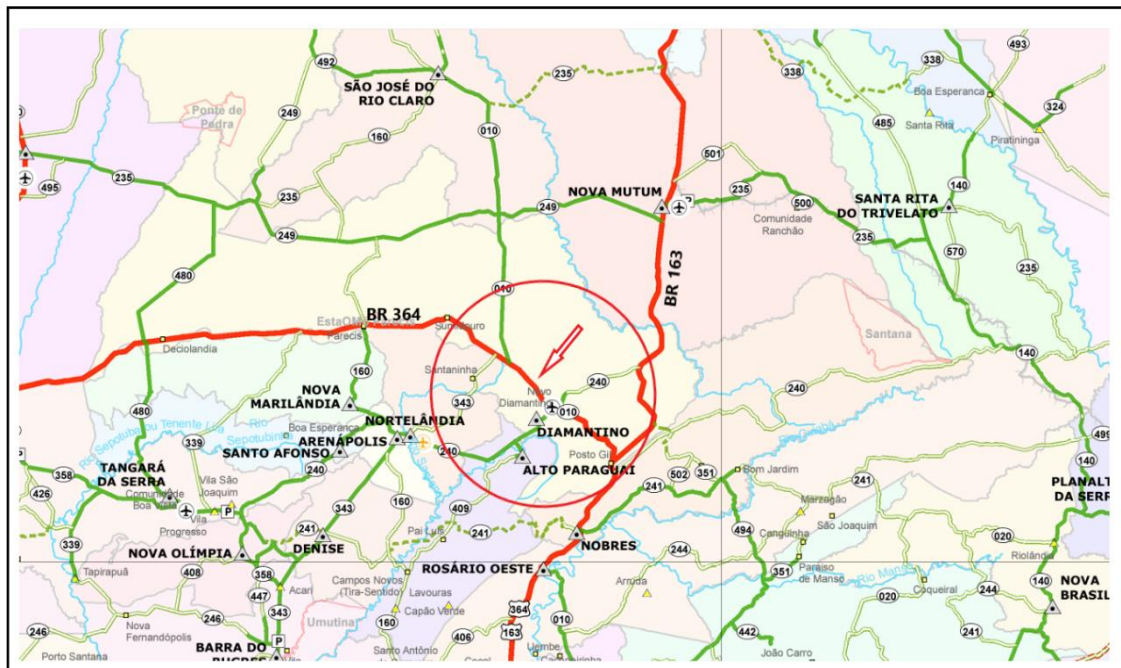
Localizada no município de Diamantino MT, o imóvel apresenta como referência de mercado o próprio município, Nova Mutum e Campo Novo do Parecis MT.



Localização de Diamantino no Mato Grosso



Capacidade de armazenagem na região de Diamantino



Logística de escoamento da safra

3. DIAMANTINO MT

O município de Diamantino MT, possui uma extensão territorial de 7.630 Km², tendo uma população estimada de 22.178 habitantes no censo de 2020 do IBGE. e uma densidade demográfica de 2,90 hab./km². No ano de 2021 o município registrou um PIB per capita de R\$ 257.552,00 reais.

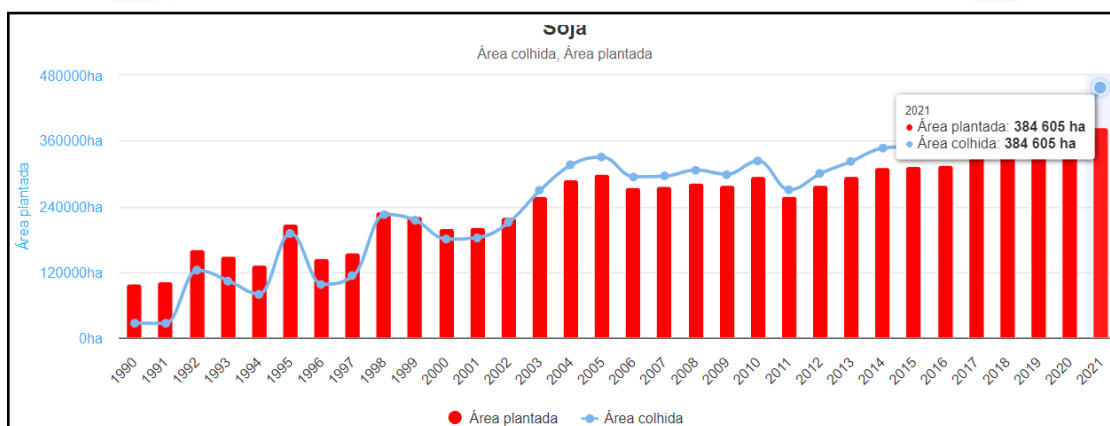
Em relação a produção de lavouras temporárias do município destacam-se as produções de soja, o milho e algodão. Na área da pecuária o município conta com um efetivo de rebanho bovino de 119.000 cabeças (IBGE, 2022); e um efetivo de rebanho suíno de 242.000 cabeças (IBGE, 2022). Juntas, as duas categorias somam a maior porcentagem do PIB no município, na pecuária.

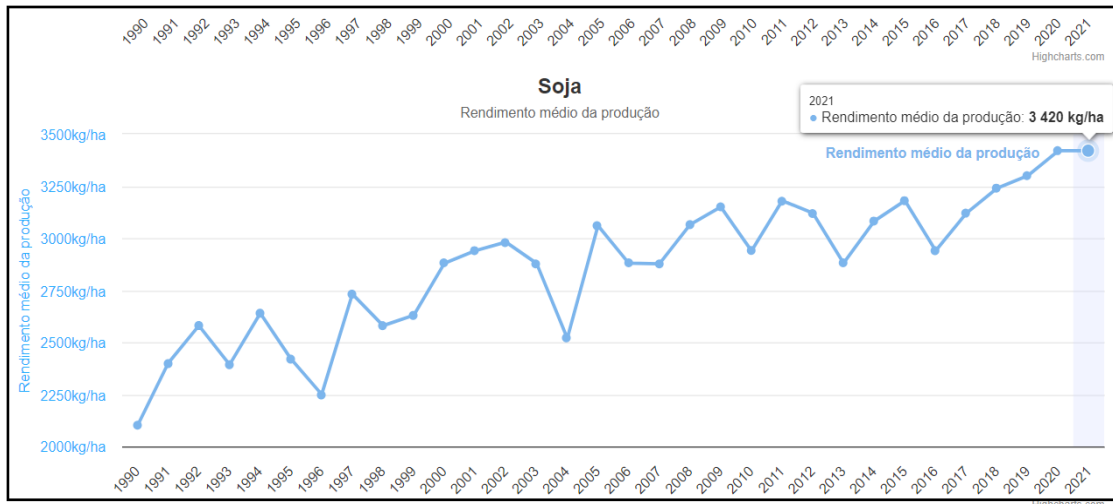
O município apresenta boas condições de infraestrutura para as necessidades de peças ou serviços, tais como, bancários, educacional e médicos.

Resumo das atividades agropecuárias de Diamantino MT

Cultura	Área(ha)	Produção(ton)	Rendimento
Soja	384.000	1.315.000	3.420Kg/ha
Milho	270.000	1.458.000	5.415Kg/ha
Algodão	57.000	246.000	4.307Kg/ha
Gado	120.000 animais	-	-
Suíno	242.000 animais	-	-

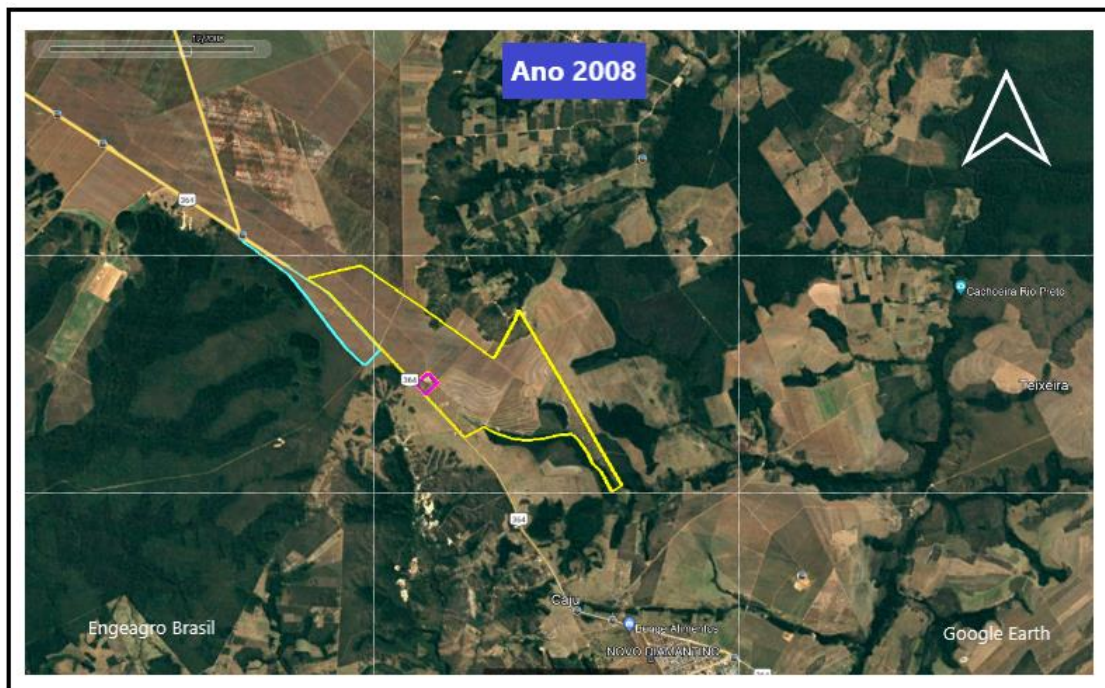
Evolução de plantio de soja



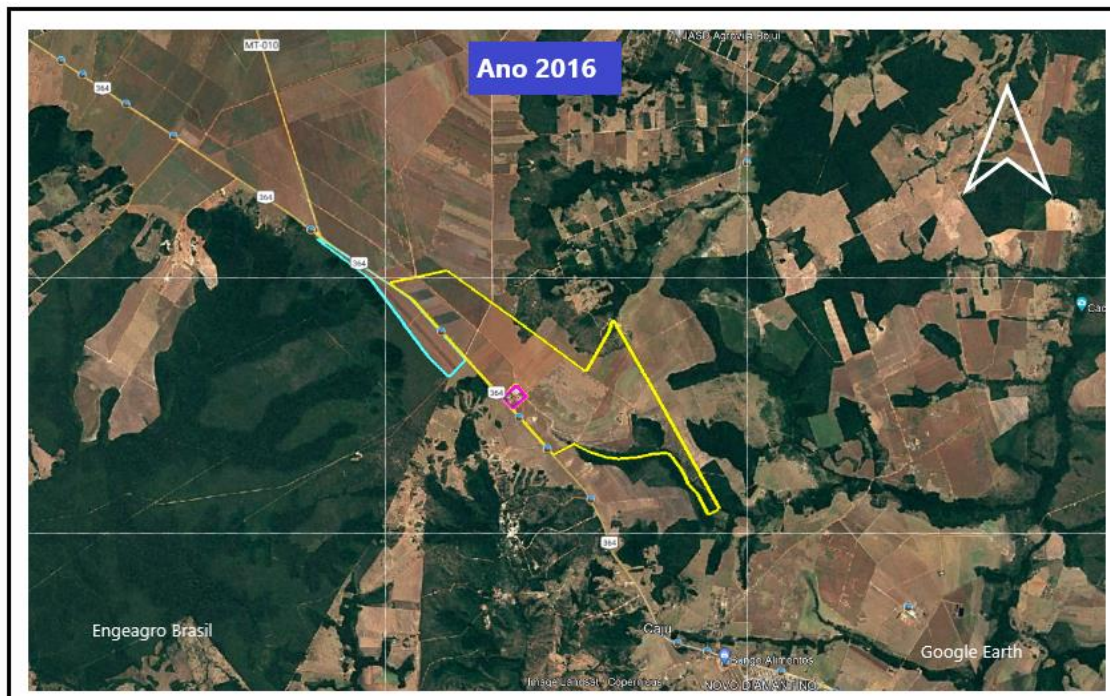


Através da utilização de imagens de satélite atuais e de anos anteriores da região foram desenvolvidos os mapas para verificação da evolução do uso e ocupação do solo. Os mapas foram gerados para auxílio na valoração do imóvel e estão expostos nas páginas seguintes:





Houve mudança de paisagem principalmente nas áreas do assentamento, em relação ao ano 2.000



Há mudanças significativas a Leste e sudoeste da Fazenda



Mudanças são verificadas a Leste novamente com a intensificação de áreas de agricultura

4. OCUPAÇÃO DO SOLO



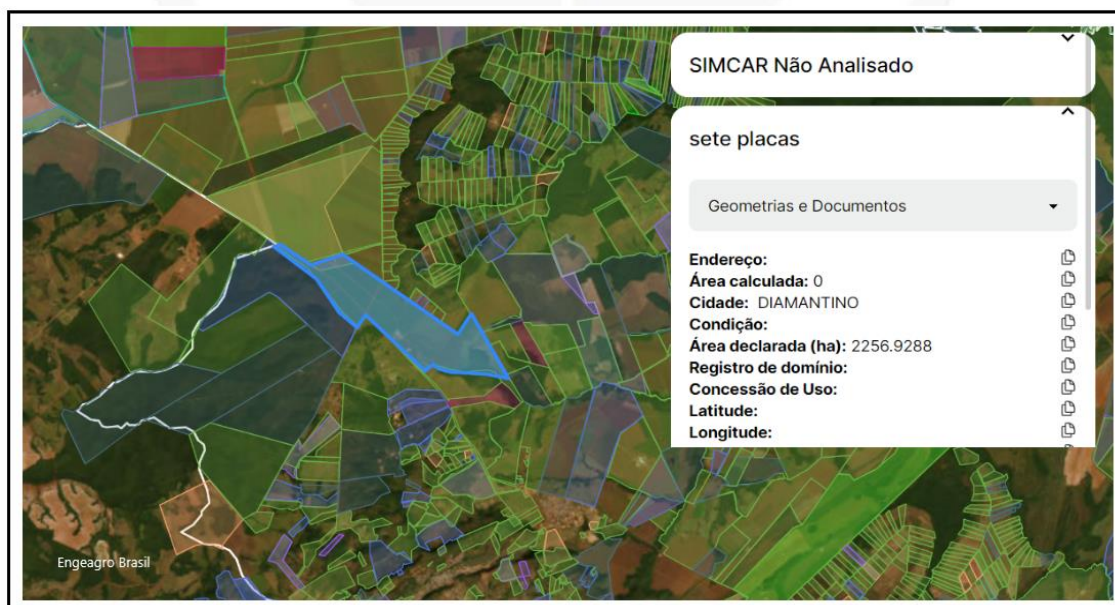
MATRÍCULA	ÁREA LAVOURA	%	ÁREA DE RESERVA	TOTAL
550	1.629HA	81,10	379	2008,00
3.973	244	100	100	244,00
18.789	-	-	25,00	25,00

5. CLASSIFICAÇÃO DO SOLO. (EMBRAPA)



O solo é o LVd – Latossolos Vermelhos distróficos.

6. CAR (SIMCAR MT)



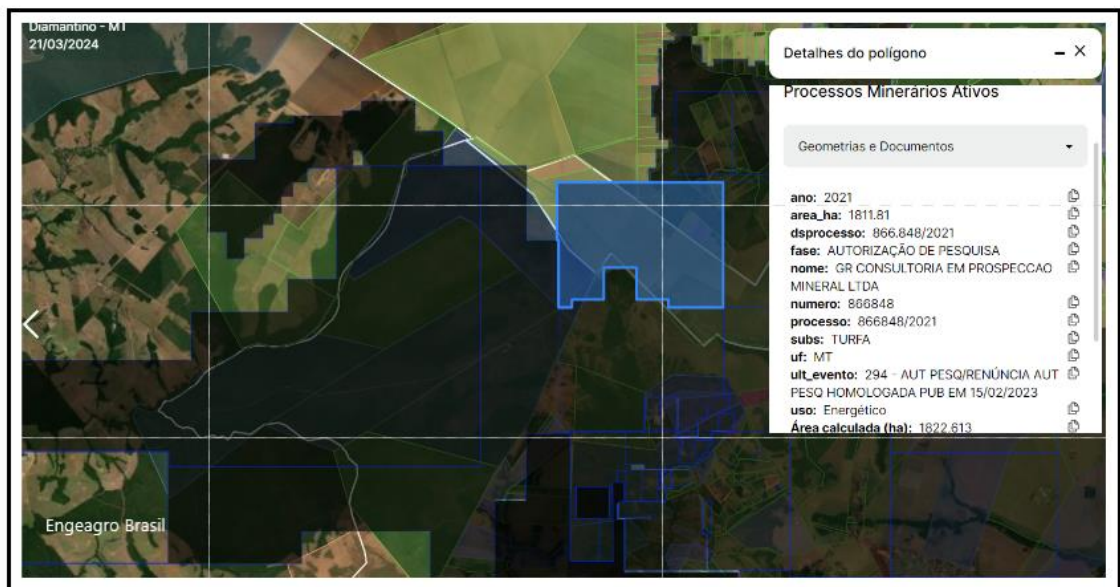
O CAR da seta placas está em nome de Ângelo Borges de Carvalho

7. SIGEF (INCRA)



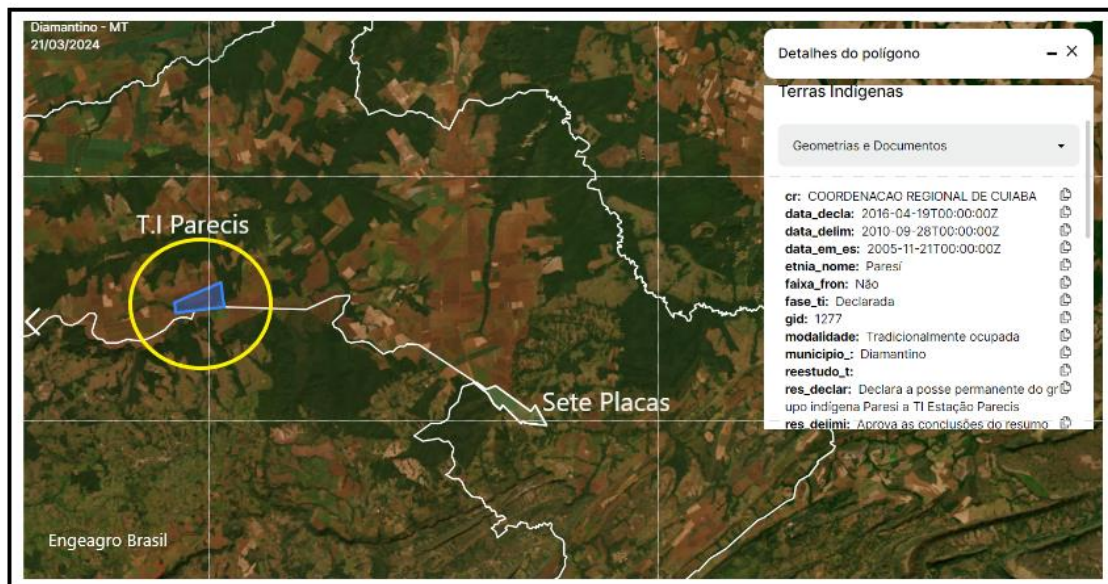
O SIGEF está em nome de Silvio Zulli e outros

8. MINERAÇÃO



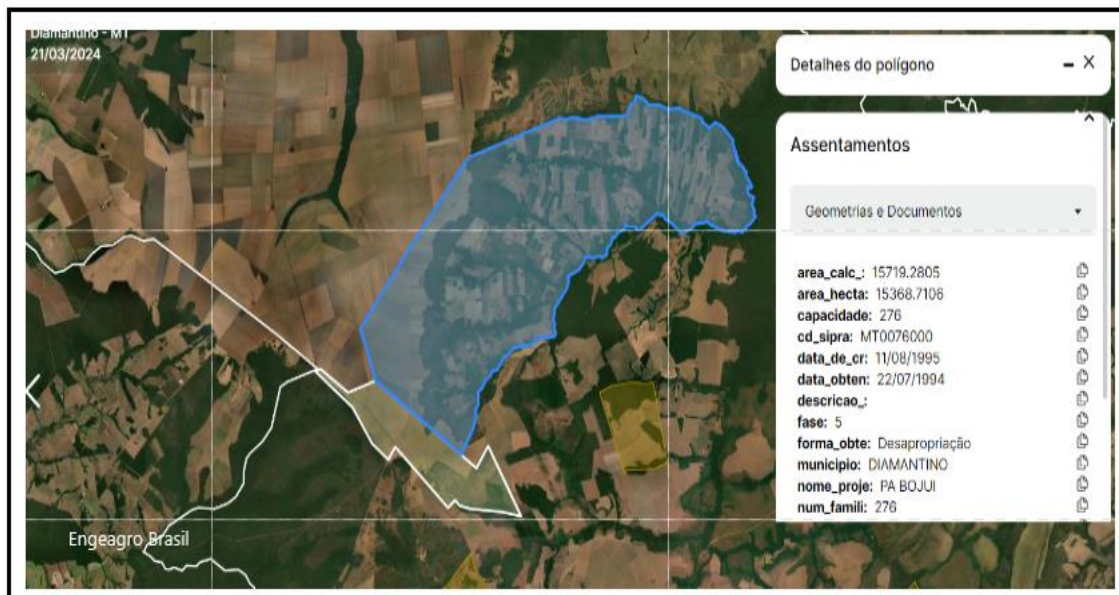
Há autorização de pesquisa mineral na área da Fazenda Sete Placas

9. TERRAS ÍNDIGENAS



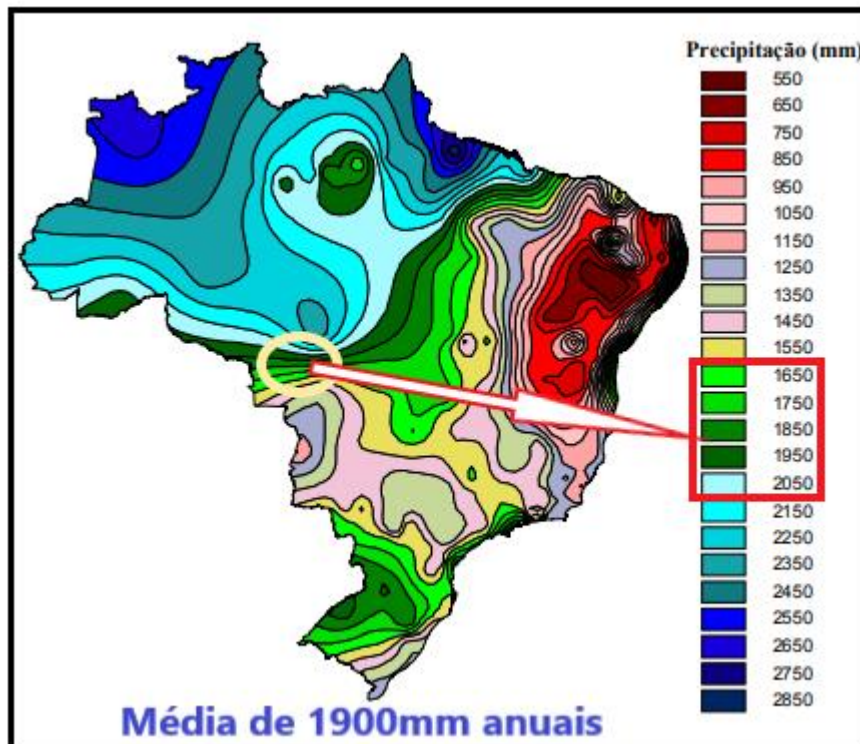
Não há conflito nem terras indígenas próximas a Fazenda Sete Placas

10. ASSENTAMENTOS



Há um projeto consolidado na divisa com a Fazenda Sete Placas. Projeto Bojuí

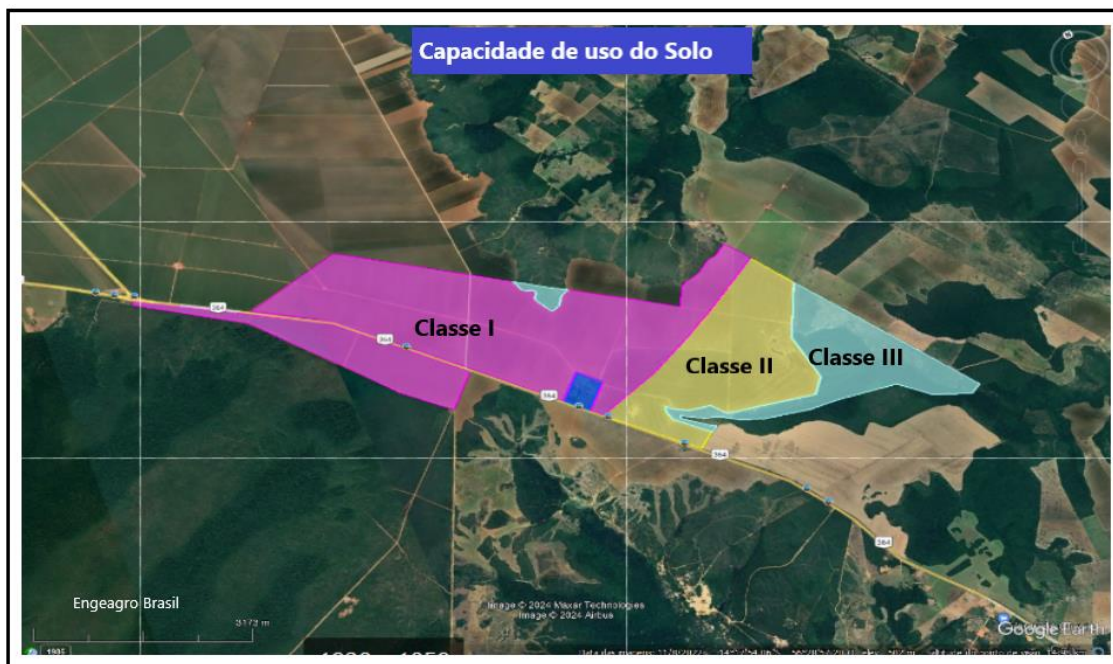
11. PLUVIOMETRIA



Fonte: INMET

12. AVALIAÇÃO

12.1. Capacidade de Uso do Solo



Distribuição das classes de uso do solo na Fazenda Sete Placas

Capac. de uso	Área (ha)	%
Classe I	1.367	61,0
Classe II	550	24,0
Classe III	360	15,0

- **Classe I:** São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas, próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a

rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I.

- **Classe II:** *Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.*
- **Classe III:** *São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.*

13. NOTA AGRONÔMICA (NA)

Dados:

Acesso = Ótimo;

Classe I = 61%

Classe II = 24%

Classe III = 15%

Cálculo de N.A:

$$NA = (0,61 \times 1,0) + (0,24 \times 0,8) + (0,15 \times 0,61)$$

NA = 0,90

12.2. Cálculos das amostras com homogeneização

Amostra I.Avaliando	Área(ha) 2.277	R\$/ha	Tipo	VTI(R\$)	F.E	VTI(R\$)	N.A. 0.90	Fator	VTN/ha
01	3.200	106.250,	OF	340.000.000	0,10	306.000.000	0,91	1,01	96.581,00
02	3.200	181.250,	OF	580.000.000	0,10	522.000.000	0,90	1,00	163.125,00
03	3.270	61.162,	OF	200.000.000	0,10	180.000.000	0,82	1,09	60.440,00
04	3.300	128.000,	OF	422.400.000	0,10	380.100.000	0,90	1,00	115.200,00
05	1.500	112.000	OF	168.000.000	0,10	151.200.000	0,90	1,00	112.000,00
06	1.825	183.600	OF	368.000.000	0,10	335.000.000	0,90	1,00	183.600,00
07	434	218.894	NR	105.000.000	0,10	105.000.000	0,92	1,02	223.271,00
08	3.200	100.000	OF	320.000.000	0,10	288.000.000	0.89	0,98	98.000,00

12.3 Cálculos:

Primeira tentativa:

$X = 131.527,12$

$S = 53.683,61$

CV = 0,40 os dados estão OK para o grau I

Valor da Fazenda (terras) = $2.277,47 \times 131.527,12 = 299.549.070,00$

Benfeitorias = 9.541.995,00

TOTAL = 309.091.065,00.

(Trezentos e nove milhões, noventa e um mil, e sessenta e cinco reais).

12.4. Avaliação das Benfeitorias

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE (M²)	R\$/m²	Vo	d	VALOR DEPRECIADO	SUBTOTAL
01	01 Cantina cercada de alambrado, forrada, telha de barro, piso queimado.	310m	1.886,73	584.886,00	0,518	302.971,00	302.971,00
02	01 Casa de ferramentas e defensivos, cobertura de zinco, telha Eternit e telhão, piso queimado.	360m	1.489,31	536.151,00	0,518	277.726,00	277.726,00
03	01 Galpão metálico, aberto, piso chão, telha zinco, pilar metálico.	600m	500,00	300.000,00	0,518	155.400,00	155.400,00
04	03 Casas funcionários atrás da cantina, telhão Eternit, com varandas de telhas Eternit de 4mm, forro de madeira, piso queimado.	03 casas total: 300m	1.886,73	566.019,00	0,518	293.197,00	293.197,00
05	01 Casa abandonada, dep. de peças usadas, falta cobertura.	72m	1.886,73	135.844,00	0,187	25.402,00	25.402,00
06	01 Barracão pilar de concreto, aberto,	60m	500,00	30.000,00	0,88	26.400,00	26.400,00



	estrutura metálica, telha de zinco, piso de chão.						
07	01 Barracão todo fechado, alvenaria até 2m, com 6 pé direito, estrutura metálica, cobertura de zinco com um puxado que tem uma borracharia, dentro do barracão tem, escritório, almoxarifado, sala de montagem com banheiro.	750m	1.489,00	1.116.750,00	0,518	578.476,00	578.476,00
08	01 Lava jato com casinha para bomba de água, com rampa de concreto.	250m	500,00	125.000,00	0,90	112.500,00	112.500,00
09	09 Casas para funcionários, com forro PVC, telha de barro, piso queimado, com garagem.	09 casas total: 900m	1.886,73	1.698.057,00	0,518	879.253,00	879.253,00
10	02 Igrejas, 01 católica com forro de madeira,	02 igrejas total: 140	1.886,73	264.142,00	0,518	136.825,00	136.825,00

	piso queimada, telha de barro funcionando e 01 evangélica abandonada, destruída, sem forro, telhas quebradas, sem vidros, piso quebrado.						
11	10 Casas para funcionários, com forro PVC, telhado Eternit, piso queimado, com garagem.	10 casas total: 540m	1.886,73	1.018.834,00	0,518	527.756,00	527.756,00
12	03 Tanques, 1º tanque 12.200l, 2º tanque 15.300l, 3º 53.800l, com 04 bombas.	Total tanques em litros: 81.300	-	129.130,00	0,90	117.107,00	117.107,00
13	01 Posto de abastecimento, cobertura metálica, aberto em balanço, com piso de concreto.	90m	1.489,31	134.037,00	0,88	117.953,00	117.953,00
14	01 Barracão anexo ao posto de abastecimento, fechamento metálico,	75m	1.489,31	111.698,00	0,88	98.294,00	98.294,00

	cobertura metálica, piso concreto.						
15	01 Alojamento, com piso de cerâmica, telha Eternit, forro PVC, com varanda, lavanderia e banheiro coletivo.	200m	1.489,31	297.862,00	0,88	262.118,00	262.118,00
16	01 Barracão de depósito de insumos, metálico, fechado com mureta de 1m, telha aluzinco, toda estrutura metálica, piso concreto.	800m	1.489,31	1.191.448,00	0,74	881.671,00	881.671,00
17	01 Barracão de depósito de grãos, com uma varanda para carreta, metálico, fechado com mureta de 1m, telha aluzinco, toda estrutura metálica, piso concreto.	1.000m	1.489,31	1.489.310,00	0,74	1.102.089,00	1.102.089,00
18	01 Silos horizontal, 6metros de chapa estampada e 5 metros de altura, piso concreto.	1.500	1.489,31	2.233.965	0,426	951.669,00	951.669,00

19	01 Silo horizontal, 6 metros de chapa estampada e 5 metros de altura, piso concreto e uma casinha do grupo gerador Scania.	1.800	1.489,31	2.680.758,00	0,426	1.142.002,00	1.142.002,00
20	01 Secador	40T/h	-	400.000,00	0,70	280.000,00	280.000,00
21	02 Pré-limpeza Comil	Total: 80T/h	-	80.000,00	0,70	56.000,00	56.000,00
22	03 Elevador	Total: 180T/h	-	292.500,00	0,70	204.750,00	204.750,00
23	01 Sala de comando do armazém.	-	-	150.000,00	0,70	105.000,00	105.000,00
24	02 Moega	Total: 380T	-	300.000,00	0,70	210.000,00	210.000,00
25	02 Caixa-d'água poço artesiano.	Total: 100.000l	-	100.000,00	0,90	90.000,00	90.000,00
26	02 Antenas de comunicação	Total: 90m	800,00	72.000,00	0,88		
27	01 Garagem para veículos em frente o escritório, toda estrutura metálica, telha aluzinco, piso chão.	100m	500,00	50.000,00	0,90	45.000,00	45.000,00
28	01 Escritório com varanda, piso cerâmica, telha Eternit, forro PVC.	88m	1.886,73	166.032,00	0,70	116.222,00	116.222,00

29	01 Balança para carreta nove eixo.	25m	-	170.000,00	0,90	153.000,00	153.000,00
30	01 Deposito de embalagem vazia, cimentado, muro 1m, fechamento com tela, 3m de altura, telha aluzinco.	50m	500,00	25.000,00	0,96	24.000,00	24.000,00
31	Cerca em toda sede, toda no alambrado, palanque invertido 2 em 2m.	1.500m	140,00	210.000,00	0,66	138.600,00	138.600,00
32	01 Área para lazer, estrutura metálica, telha aluzinco, piso concreto, pé direito concreto/PVC.	150m	500,00	75.000,00	0,96	72.000,00	72.000,00
33	01 Guarita, forro PVC, piso cerâmica, telha de barro.	4m	1886,73	7.546,00	0,85	6.474,00	6.474,00
34	Casa apoio ao motorista com área e banheiro, telha de barro, piso cerâmico, forro PVC,	30m	1886,73	56.601,00	0,92	52.140,00	52.140,00
TOTAL				16.798.570,00		9.541.995,00	9.541.995,00



Dados de amostras usadas no cálculo

SITE	MUNICÍPIO	CONTATO	HECTARES	VALOR (R\$)
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-32000000-m-por-r\$-340.000.000-00-2971359197.html	Diamantino MT	WIMOVEIS	3.200ha	340.000.000,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-cozinha-diamantino-mt-661m2-id-2689117540/	Diamantino/Campo Novo do Parecis MT	ZAPIMOVEIS	3.200ha	580.000.000,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-diamantino-zona-rural-32700000m2-RS200000000/id-18491494/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda	Diamantino MT	Chaves na mão	3.270ha	200.000.000,00
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/belissima-fazenda-a-venda-proximo-a-nova-mutum-mt-2959535593.html	Nova Mutum MT	WIMOVEIS	3.200ha	320.000.000
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-brasnorte-zona-rural-4340000m2-RS105000000/id-18491485/	Brasnorte MT	Chaves na mão	434 ha	105.000.000,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-nova-mutum-mt-18520000m2-id-2587402950/	Nova Mutum MT	ZAPIMOVEIS	1.825ha	372.300.000,00

13. ACERVO FOTOGRÁFICO REFERENTE A TABELA DE BENFEITORIAS E ESTRUTURAS



Cantina



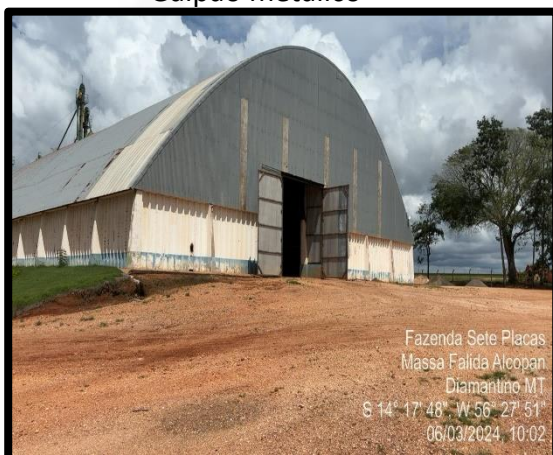
Casa de ferramentas e defensivos



Galpão metálico



Casa de funcionários



Barracões fechados com muretas



Garagem escritório



Escritório



Alojamento coletivo



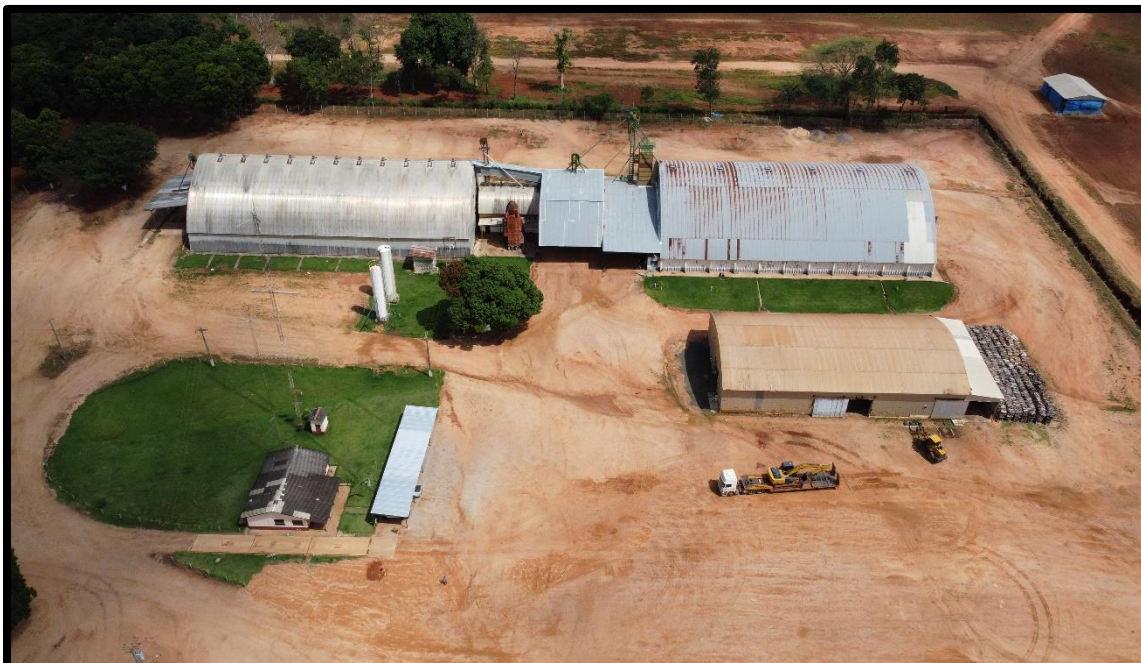
Pré – limpeza e Elevador



Casas funcionarios drone DJI



Vista da sede do alto Drone DJI



Armazens Drone DJI



Balança 120 toneladas



Área de lazer com campo de futebol Drone DJI

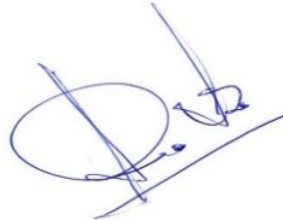


Área de plantio com a Rodovia BR 364 ao lado Drone DJI

Nota:

O Avaliador declara não ter interesse nenhum no valor calculado no presente laudo, não tem amizade com nenhum dos envolvidos no processo da massa Falida Alcopan ou com algum dos falidos. Também declara que foi contratado para realizar o presente laudo e a relação é puramente comercial.

Cuiabá, 02 de abril de 2024.



Amandio Gehlen

Eng. Agr. CREA PR 030945/D RN 1700923903