

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: TRÊS IRMÃOS

AUTOS DE ARRECADAÇÃO: 1024417-79.2021.8.11.0002

**INTERESSADO: MASSA FALIDA – REPRESENTANTE DÉCIO
JOSÉ TESSARO**

**Novembro de 2024
Cuiabá – MT**

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

1. SUMÁRIO

1. SUMÁRIO.....	2
2. ANEXOS	4
3. INFORMAÇÕES GERAIS	5
3.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	5
3.2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA	6
3.3. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	6
4. APRESENTAÇÃO	8
5. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO.....	9
6. DESCRIÇÃO DA REGIÃO.....	9
6.1. ASPECTOS FÍSICOS	9
6.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE	9
6.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES	9
7. DESCRIÇÃO DAS MATRÍCULAS	10
7.1. ÁREA DE OCUPAÇÃO DO SOLO	10
7.1.1.CAPACIDADE DO USO	10
7.1.2.CLASSES DO SOLO.....	10
7.2. CONFRONTAÇÕES.....	10
7.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	10
7.3.1.RECURSOS HÍDRICOS	10
7.3.2.CLIMA.....	10
7.3.3.RELEVO.....	11
7.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO.....	11
7.4.1.VEGETAÇÃO.....	11
7.4.2.FAUNA.....	11
7.4.3.SITUAÇÃO DAS ÁREAS DAS PROPRIEDADES.....	12
8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
8.1. METODOLOGIA.....	12
8.1.1.MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	12

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

8.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS	15
8.2.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICOS	15
8.2.2. RELAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS	17
9. CONCLUSÕES FINAIS	19
10. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.....	20

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

2. ANEXOS

ANEXO 01 – MATRÍCULA

ANEXO 02 – CROQUI DE ACESSO

ANEXO 03 – CROQUI DE VEGETAÇÃO

ANEXO 04 - CROQUI DE SITUAÇÃO

ANEXO 05 - CROQUI DE SOLOS

ANEXO 06 – CROQUI DE HIDROGRAFIA

ANEXO 07 – CROQUI DE RELEVO

ANEXO 08 – ELEMENTOS DA AMOSTRA

ANEXO 09 – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

ANEXO 10 – CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

ANEXO 11 – REGIÃO MERCADOLÓGICA

ANEXO 12 – ART

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

3. INFORMAÇÕES GERAIS

3.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome: Décio José Tessaro **OAB:** 3162/MT

FALIDOS

Nome: Alcopan - Álcool do Pantanal Ltda E/Os

CNPJ: 37.497.237/0001-30

Nome: Transdiamantino Transportes Ltda

CNPJ: 01.985.217/0001-60

Nome: Médio Norte Diesel Ltda

CNPJ: 36.904.019/0001-00

Nome: Agroindustrial Irmãos Zulli Ltda

CNPJ: 01.398.718/0001-40

Nome: Zulli Diesel Ltda

CNPJ: 15.086.556/0001-10

Nome: Comércio de Derivados de Petróleo Médio Norte Ltda

CNPJ: 73.491.367/0001-29

Nome: Zulli Viagens e Turismo Ltda

CNPJ: 36.907.277/0001-40

Nome: Auto Posto e Lanchonete Zulli Ltda

CNPJ: 01.395.086/0001-61

Nome: Enio Zulli

CPF: 108.126.529-91

Nome: Isidoro Zulli

CPF: 108.124.319-87

Nome: Nicola Cassani Zulli

CPF: 108.124.239- 68

Nome: Silvio Zulli

CPF: 079.402.469-68

Nome: Rubens Zulli

CPF: 108.126.609-00

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

3.2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

Elaborador: Amandio Gehlen

CREA RN N°: 1700923803

CREA PR N°: 030945

3.3. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nome: Fazenda Três Irmãos

Localização: Diamantino - MT

Matrícula: 15030 e 17615 do RGI de Diamantino - MT.

Dados Geográficos: Datum SIRGAS2000.

Latitude: 14°21'56.43"S

Longitude: 56°33'16.51"W

Mapa com delimitação: Figura 1.

Roteiro de acesso: Partindo do perímetro urbano de Diamantino- MT coordenadas UTM: 559.483,334 e 8.406.935,671 segue pela estrada vicinal por aproximadamente 5,12 km até o entroncamento nas coordenadas UTM 556.093,248 e 8.405.498,570, seguindo por aproximadamente 11,32 km chegando aos limites da Fazenda Três Irmãos.

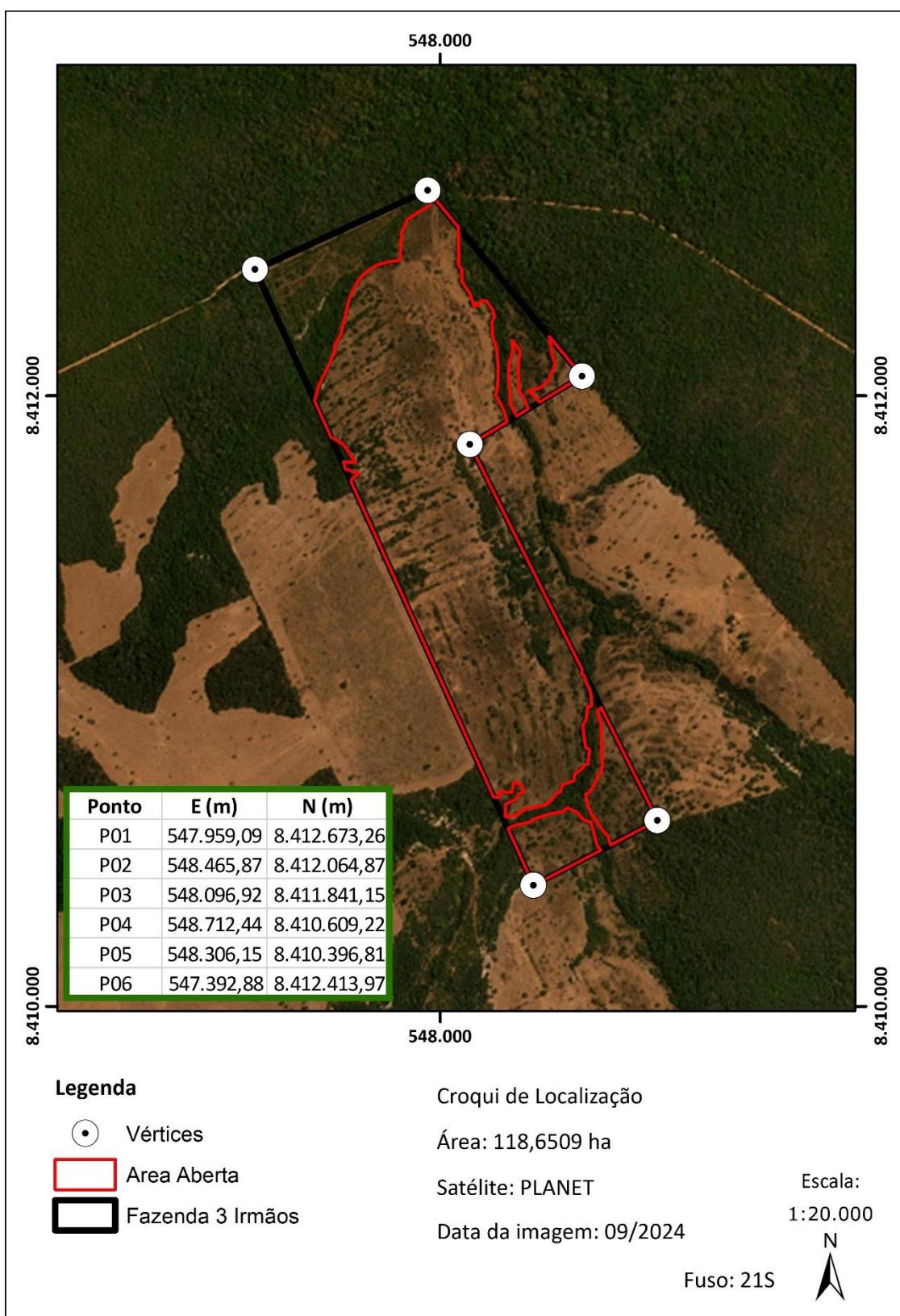
Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

Figura 1. Mapa com delimitação.



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

4. APRESENTAÇÃO

O presente laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Não cabe a este trabalho qualquer medição a campo, tendo sido obtidas as áreas da propriedade por meio de consulta aos documentos legais que nos foram fornecidos por terceiros ou pelo proprietário.
- Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Tomando-se por base todos os imóveis do proprietário e seguindo a legislação ambiental, não existem passivos ambientais visto que as matrículas que não possuem reserva legal serão compensadas em outros imóveis com sobra de reserva legal do proprietário.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- Dado que se há a possibilidade de efetuar a compra de um bem por meio de diversas formas combinadas de pagamento foi aplicado de um Fator de Elasticidade a fim de dirimir o efeito especulativo de mercado;

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

5. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o Valor Total do Imóvel Rural, para o mês de outubro de 2024, do local denominado Fazenda Três Irmãos – Matrícula 15.030 referente ao auto de arrecadação nº 1024417-79.2021.8.11.0002.

6. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

6.1. ASPECTOS FÍSICOS

- OCUPAÇÃO: Média.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Alto.
- USO PREDOMINANTE: Agricultura.

6.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

- ENERGIA ELÉTRICA: Fornecida pela concessionária e através de gerador.
- TELEFONE: Possui sinal de telefone
- ÁGUA: Não é fornecida pela concessionária sendo obtida através de poço artesiano.
- ESGOTO PLUVIAL: Inexistente.
- ESGOTO SANITÁRIO: Existente.
- COLETA DE LIXO: Inexistente.
- SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO: Distante aproximadamente 16,44 km da MT-240.

6.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- TRANSPORTES COLETIVOS: Transporte coletivo escolar apenas.
- COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Diamantino MT, localizados a aproximadamente 16,44 km das propriedades.
- ENSINO/CULTURA: Localizados em Diamantino, MT, localizados a aproximadamente 16,44 km da fazenda.
- REDE BANCÁRIA: Localizados em Diamantino, MT, localizados a aproximadamente 16,44 km da fazenda.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

7. DESCRIÇÃO DAS MATRÍCULAS

7.1. ÁREA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O imóvel possui 118,65 ha de área total, sendo 94,10 ha de área consolidada em pasto e 24,55 ha de área de vegetação nativa, conforme consta no croqui do anexo 4.

7.1.1. CAPACIDADE DO USO

Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

7.1.2. CLASSE DO SOLO

De acordo com o croqui presente no anexo 5 e com base nos dados do IBGE, o solo da propriedade é classificado como Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico.

Conforme a classificação de solos da Embrapa, os Argissolos Vermelho-Amarelo é caracterizado por baixa fertilidade natural, elevada acidez e saturação de bases inferior a 50%. Apresenta horizonte B textural, com aumento de argila nas camadas subsuperficiais em relação à camada superficial, que geralmente possui textura arenosa ou média. A cor varia entre vermelho e amarelo, devido ao teor de óxidos de ferro. É um solo bem drenado, mas que requer manejo adequado para evitar erosão, especialmente em terrenos planos. Comum em regiões tropicais e subtropicais, esse solo é protegido para atividades agrícolas, desde que corrigido com calcário e adubação, além de práticas conservacionistas.

7.2. CONFRONTAÇÕES

A propriedade é circundada por imóveis rurais voltados para as atividades agrícolas, e pecuárias.

7.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.3.1. RECURSOS HÍDRICOS

O imóvel está localizado sobre área banhada pela Bacia Hidrográfica do Paraguai, Sub-bacia do Alto Rio Paraguai, Unidade Alto Paraguai Superior, conforme anexo 6.

7.3.2. CLIMA

O clima da região é tropical continental quente e semi-úmido com 4 a 5 meses secos, sendo o inverno seco e o verão chuvoso, portanto é classificado pelo sistema de Koppen

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

(1948) com Aw, ou seja, Clima Tropical de Altitude. As temperaturas médias anuais são DE 28,6°C, ocorrendo média mensal mais elevada no mês de outubro (28,6°C) e a mais baixa em julho (22,0°C). A precipitação anual média é de 1.888mm, dos quais 95% concentram-se nos meses de outubro a março.

7.3.3. RELEVO

O relevo da propriedade é classificado como suave ondulado em sua maior parte com uma pequena proporção no qual o relevo encontra-se plano.

7.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

7.4.1. VEGETAÇÃO

A propriedade apresenta fitoecologia do tipo Cerrado Segundo a classificação do RADAMBRASIL, a Fse - Floresta Estacional Semidecidual Submontana com Dossel Emergente em Contato Savana/Floresta Estacional é descrita por formações vegetais de transição, localizadas em áreas de relevo Submontana. Essa vegetação apresenta um estrato arbóreo com dossel emergente, formado por árvores de grande porte que se destacam acima do restante da floresta. Na composição florística, observa-se uma combinação de espécies adaptadas às condições de maior humidade, características da floresta estacional, e elementos adaptados à savana, devido à proximidade com áreas de transição. Essa vegetação demonstra sazonalidade, com parte das espécies arbóreas perdendo folhas durante a estação seca, característica comum em ambientes semideciduais.

7.4.2. FAUNA

Na fauna local, considerando todos os grupos taxonômicos, é possível observar uma grande variedade de mamíferos, incluindo pequenos mamíferos não-voadores, pequenos mamíferos voadores e mamíferos de médio e grande porte. Entre as espécies relatadas para a região estão o macaco-prego (*Sapajus apella*), o sagui (*Mico melanurus*), a cutia (*Dasyprocta azarae*), o morcego (*Artibeus obscurus*), entre outros.

Quanto à herpetofauna, podem ser encontrados répteis, como jacarés, quelônios, anfíbios, lagartos e diversas espécies de serpentes. A avifauna local também é bastante diversificada, incluindo espécies como o beija-flor-de-veste-preta (*Anthracothorax nigricollis*),

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

o chora-chuva-de-cara-branca (*Monasa morpheus*) e o anambé-azul (*Cotinga cayana*), entre outros.

Vale destacar que a Política Ambiental da Fazenda é rigorosa e cumpre as leis e decretos que constituem os principais instrumentos legais de proteção à fauna, incluindo as Leis Nº 5.197/67, Nº 9.605/98 e o Decreto Nº 3.179/99.

7.4.3. SITUAÇÃO DAS ÁREAS DAS PROPRIEDADES

Tabela 1 – Quadro de áreas da propriedade.

Quadro de áreas	
Descrição	Áreas (ha)
Área total	415,18
Área Aberta	217,27
Área de Vegetação Nativa	156,42

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

8.1. METODOLOGIA

A fim de garantir clareza nas informações e na conclusão deste trabalho, estes profissionais avaliaram o imóvel pelo Método mais usual e convencional, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

8.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para elaboração deste Laudo Pericial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal metodologia permite a homogeneização dos dados de mercado por critérios e fatores, fundamentados por estudos e experimentações já realizadas por outros avaliadores. Posterior ao tratamento foi realizada a análise estatística dos dados homogeneizados.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

8.1.1.1. VALORES DAS BENFEITORIAS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Para extrair os valores das benfeitorias dos elementos da amostra, foi utilizado a planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Parecis/Primavera do Leste – MRT 3 para extrair a porcentagem média do valor das benfeitorias em relação ao valor total de oferta dos elementos da amostra.

Tabela 2 - Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional de Terras Parecis/Primavera do Leste – MRT 3 (abril/2019).

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 3 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MEDIA GERAL	15.728,17	13.368,94	18.087,39	18.113,74	15.396,68	20.830,80
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	23.277,39	19.785,78	26.768,99	26.898,61	22.863,81	30.933,40
Pecuária -	7.646,51	6.499,54	8.793,49	8.552,05	7.269,25	9.834,86
Exploração Mista -	13.864,61	11.784,91	15.944,30	16.367,31	13.912,21	18.822,41
Vegetação Nativa -	3.228,62	2.744,32	3.712,91	3.228,62	2.744,32	3.712,91
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	27.242,85	23.156,42	31.329,28	31.559,61	26.825,67	36.293,56
Agricultura - Médio Rendimento -	9.001,73	7.651,47	10.351,99	10.118,98	8.601,13	11.636,82
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	10.586,65	8.998,65	12.174,64	11.897,32	10.112,72	13.681,92
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	4.286,36	3.643,40	4.929,31	4.728,89	4.019,56	5.438,22
Exploração Mista - Pastagem/Agricultura	15.396,78	13.087,26	17.706,29	18.398,23	15.638,50	21.157,97
Exploração Mista - Agricultura/Silvicultura	12.332,43	10.482,57	14.182,30	14.336,39	12.185,93	16.486,85

Primeiramente foi dividido o valor da média dos valores de terra nua por hectare pelo valor da média dos valores totais dos imóveis por hectare para o nível categórico de Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte.

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \frac{\text{MÉDIA (VTN/ha)}}{\text{MÉDIA (VTI/ha)}}$$

O resultado foi corrigido para outubro de 2024 tendo como referência o valor da saca de soja de abril de 2019 R\$ 61,44 e outubro de 2024 R\$ 139,50 para o município de Diamantino-MT, e o valor do CUB/m² de abril de 2019 R\$ 1.437,44 e setembro de 2024 R\$ 2.928,34 (anexo 10), resultando em 8,48%.

Ressaltamos que foi utilizado os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) do mês de setembro de 2024 pois até a data da elaboração do presente laudo de avaliação, os Custos para o mês de outubro de 2024 não haviam sido publicados.

8.1.1.2. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos através de informações da internet. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário. Para a coleta dos dados, foram considerados imóveis

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

disponíveis na região mercadológica do Mercado Regional de Terras Parecis/Pimenta do Leste e os elementos que possuíam características semelhantes ao imóvel avaliado.

Devido à inviabilidade de realização de vistoria nos imóveis utilizados para a realização desta perícia, foi utilizado o tratamento dos dados por fatores, através do cálculo da nota agronômica do imóvel avaliado, bem como dos dados da amostra. Assim como realizou-se a classificação quanto ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliado, o mesmo foi feito para todos os elementos da amostra, a fim de se extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados.

Esse Coeficiente, permite que sejam minimizadas as discrepâncias entre as diferenças de valores entre os dados amostrais.

Dentre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras é importante ressaltar a utilização do fator de elasticidade (ou oferta), isto é, determinada margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o cálculo da nota agronômica, é necessário uso da seguinte relação matemática:

$$\text{Fator de Homogeneização} = \frac{\text{Nota Agronômica do Imóvel Avaliado}}{\text{Nota Agronômica dos dados da Amostra}}$$

Após quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto ao uso do solo, é possível realizar a relação para que seja obtido o Fator de Homogeneização. Vide anexo 9 para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

8.1.1.3. GRAU DE PRECISÃO

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para o Cálculo da Média temos que:

$$(\mu) = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \sum_{i=1}^n x_i / n$$

Já o Desvio Padrão é calculado pela fórmula:

$$(\delta) = \sqrt{\sum \frac{(x_i - \mu)^2}{n-1}}$$

Onde:

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

(δ) – Desvio Padrão

X_i – Valor de cada evento individual ($X_1, X_2, X_3 \dots X_n$)

(μ) – Média Aritmética dos Valores de X_i .

8.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS

8.2.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICOS

A **Tabela 3** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 8 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 7 foram efetivamente utilizados.

Tabela 3 - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,6098	0,440	1,4	R\$ 13.866,67	0,8	R\$ 15.391,10
2	0,6098	0,418	1,5	R\$ 16.048,53	0,8	R\$ 18.727,37
3	0,6098	0,453	1,3	R\$ 13.541,80	0,8	R\$ 14.577,08
4	0,6098	0,570	1,1	R\$ 10.895,24	0,8	R\$ 9.325,31
5	0,6098	0,377	1,6	R\$ 9.633,68	0,8	R\$ 12.473,35
6	0,6098	0,496	1,2	R\$ 11.614,21	0,8	R\$ 11.425,76
7	0,6098	0,587	1,0	R\$ 14.185,60	0,8	R\$ 11.781,16
8	0,6098	0,420	1,5	R\$ 26.024,64	0,8	R\$ 30.224,80

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliado, juntamente com os elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

Tabela 4 - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
(μ)	R\$ 15.490,74
(δ)	R\$ 6.609,68
CV (%)	42,67
$\mu + \delta$	R\$ 22.100,43
$\mu - \delta$	R\$ 8.881,06
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

Tabela 5 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ) H. S.	R\$ 13.385,88
(δ) H. S.	R\$ 3.101,33
CV (%)	23,17
μ + δ	R\$ 16.487,21
μ - δ	R\$ 10.284,55
V. Utilizados	8
V. Saneados	7
Coef. Student AT	1,44
	27,24%

8.2.1.1. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 6 - Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliado	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigmática	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00	1
		Pontuação Total		8	

^a No caso de 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.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

Tabela 7 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

Tabela 8 - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRÍÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor total do valor central da estimativa	AT < 30%	< 40%	< 50%

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para a área em questão, foi obtido valor de 27,24% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão III.

8.2.2. RELAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA TRÊS IRMÃOS

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados, entrevistas e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade agrícola similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare.

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por Hectare (R\$/ha) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-3.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situada a propriedade, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor da terra nua foram discriminados de acordo com a estimativa:

Tabela 9 - Descrição do campo de arbítrio para os valores da Fazenda Três Irmãos.

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 11.562,67
Lim. Médio	R\$ 13.385,88
Lim. Superior	R\$ 15.209,08

Após determinada a estimativa do valor por hectare da Fazenda Três Irmãos, temos que o Valor Total do Imóvel se apresenta conforme tabela abaixo:

Tabela 10 - Descrição do Valor Total da Fazenda Três Irmãos.

DESCRÍÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V.TOTAL DA MATRÍCULA
Faz. Três Irmãos	118,65	R\$ 1.588.246,08	R\$ 0,00	R\$ 1.588.246,08

Estima-se o Valor Total da área da Fazenda Três Irmãos, para o mês de outubro de 2024, conforme **Tabela 10** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

R\$ 1.589.000,00**(Um milhão, quinhentos e oitenta e nove mil reais).**

*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-3.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

9. CONCLUSÕES FINAIS

Diante do exposto, constata-se que o laudo de avaliação ora realizado foi na íntegra em conformidade com a legislação concernente, bem como os levantamentos foram realizados através de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores e composições por tabelas de preço específico para o cálculo das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Tal método é previsto e normatizado pela norma técnica.

Obtivemos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, um valor de terra nua de **R\$ 1.589.000,00 (Um milhão, quinhentos e oitenta e nove mil reais)**, para o mês de outubro de 2024.

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 14 de novembro de 2024.



Amandio Gehlen
CREA PR n° 030945

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Três Irmãos

Documento:

Laudo de Avaliação

10. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) (2004). **Avaliação de bens - Parte 3: imóveis rurais (NBR 14.653-3)**. Rio de Janeiro: ABNT;

APROSOJA. Histórico preço da soja disponível. Disponível em: <http://www.aprosoja.com.br/soja-e-milho/historico-cotacao/preco-da-soja-disponivel>.

ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., **Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3** ABNT Comentada”, Ed. Leud, 2009;

BERTONI J., NETO LOMBARDI. **Conservação do Solo**, São Paulo – SP, Ícone, 2005 – 5ª edição.

BRASIL. Ministério das Minas e Energia. **Projeto RADAMBRASIL**. Folha 5D.22, Goiás: geologia, geomorfologia, vegetação, uso potencial da terra. Rio de Janeiro (levantamento de recursos naturais, 25). 1981, 636 p.

EMBRAPA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos. **Sistema Brasileiro de Classificação de Solos. 2. ed.** Brasília: Embrapa Produção de Informação; Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 306 p;

IBGE, 1992. **Manual Técnico da Vegetação Brasileira**. Série Manuais Técnicos em Geociências N1, Rio de Janeiro, 89p;

INCRA, 2019. Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado de Mato Grosso/SR (13) – RAMT/MT.

KÖPPEN, W. **Climatologia**. Fundo de Cultura Econômica, México–Buenos Aires, 1948;

MOREIRA, Alberto Lélio. **Princípios de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984;

NETO, A. A. de O.; JACOBINA, A. de C.; FALCÃO, J. V. **A depreciação, a amortização e a exaustão no custo de produção agrícola**. Revista de Política Agrícola. Ano XVII – Nº 1 – Jan./Fev./Mar. 2008.

RIBEIRO, J. F; WALTER, B. M. T. **Fitofisionomias do bioma cerrado**. In: SANO, S. M.; ALMEIDA, S.P. (Org.). Cerrado ambiente e flora. Planaltina, EMBRAPA-CPAC. 1998. p. 89-166.

SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. 2.ed. São Paulo: Legislação Brasileira, 1968;

WWF; PRÓ - CER. **Cerrado. Impactos do processo de ocupação**. WWF - Fundo Mundial de Proteção a Natureza, Brasília. 1995. 66 p.

ANEXO 01

MATRÍCULA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE DIAMANTINO - MT

C.N.M.: 063412.2.0015030-58

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

João Batista de Almeida - OFICIAL

MATRÍCULA

15.030

FOLHA

01

Diamantino, 31 de agosto de 1983

Um lote de terras com a área de 98 has 2.432 m². (noventa e oito hectares e dois mil quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), denominado "Fazenda Três Irmãos", situado neste Município, com o seguinte caminhamento: Partindo-se do marco M-1, segue confrontando com a Camargo Correa num azimute magnético de 151°41'32" e a distância de 696,05m até o marco M-2, daí segue num azimute magnético de 255°14'39" e a distância de 511,12m até o marco M-3, daí segue num azimute magnético de 163°49'31" e a distância de 1.380,67m até o marco M-4, daí segue num azimute magnético de 254°41'14" e a distância de 384,53m até o marco M-5; confrontando do marco M-2 ao M-5 com Ozair Ferreira Martins; do marco M-5, segue confrontando com Manoelito Leite num azimute magnético de 346°42'13" e a distância de 2.064,20m até o marco M-6, daí segue - confrontando com a Camargo Correa num azimute magnético de 75°29'59" e a distância de 645,80m até o marco M-1, ponto inicial desta descrição, fechando assim este perímetro; PRO, digo (a) Dirk Luyten, Engº Agrº CREA 78275/D; Imposto e certidões consta na escritura; Incra, referente ao exercício de 1.982, foi pago onde consta: Código do Imóvel 901 040 009 49 0; área total 450,0; área utilizada 104,7; área aproveitável 225,0; mód. fiscal 100,0; nº mód. fiscais 2,25; Fração Mínima de Parcelamento 25,0; PROPRIETÁRIO: OZAIR FERREIRA MARTINS agropecuarista, portador da Carteira de Identidade RG nº 177 222-MT, e sua mulher Marlene Nascimento Martins, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 044.934-MT, brasileiros, portadores do CPF nº 016.233.381-00, residentes e domiciliados à rua Des. Joaquim Pereira Ferreira Mendes, 200, nessa cidade; TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Matrícula nº 3.257 deste Cartório; Diamantino, 31 de agosto de 1.983. Emolts: R\$ 6.096,00 - O Oficial (a) João Batista de Almeida.

R.1/15.030, em 31 de agosto de 1.983. TITULO: Compra e Venda. TRANSMITENTE: Ozair Ferreira Martins e sua mulher, acima já qualificados; ADQUIRENTE: ADELINO GUARDA DOS SANTOS, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 204.766-MT e do CPF nº 077.789.611-72, residente e domiciliado à rua Monsenhor Doudreneuf, nesta cidade, casado sob o regime de comunhão de bens com Gilda Helena Figueiredo Santos; FORMA DO TITULO: Escritura pública lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício desta cidade, livro nº 04 fls. 83, em 30 de agosto de 1.983; VALOR: R\$ 500.000,00; CONDIÇÕES: As legais. Emolts: R\$ 12.192,00 - O Oficial (a) João Batista de Almeida.

-continua no verso-

Av. 2/15.030, em 27 de Março de 1.984. O proprietário do imóvel acima, assinou um Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta com o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal - IBDF, em 27-03-84, comprometendo a desmatar - 50% do imóvel, ficando gravada como de utilização limitada - não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF. O Oficial (a) Manoela Maria de Almeida Gonçalves.

R.3/15.030, em 10 de agosto de 1.984. TITULO: Compra e Venda. TRANSMITENTE: Adelino Guarda dos Santos, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 204.766-MT e sua mulher' Gilda Helena Figueiredo Santos, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 116.554-MT, brasileiros, inscritos no CPF nº 077.789.611-72, residentes e domiciliados à rua Monsenhor Doudreneuf, nesta cidade; ADQUIRENTE: STOESSEL SANTOS, brasileiro, pecuarista, portador da C.I.RG nº 078.098-MT e - do CPF nº 008.906.261-20, casado sob o regime de comunhão de bens com D. Nilda Leonor de Mello Santos, residentes e domiciliados em Rondonópolis-MT; FORMA DO TITULO: Escritura pública lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício desta cidade, livro nº 05 fls. 21, em 07 de agosto de 1.984; VALOR: G\$ 3.000.000,00; CONDIÇÕES: As legais. Emolts: G\$ grátis. O Oficial (a) João Batista de Almeida.

R.4/15.030, em 16 de abril de 1.985; TITULC: Compra e Venda. TRANSMITENTE: Stoessel Santos, pecuarista, FG 078.089-MT, digo 078.098-MT e s/mulher Nilda Leonor de Mello Santos, do lar, RG 123.824-MT, brasileiros, inscritos no CPF nº 008.906 261-20, residentes em Rondonópolis-MT; ADQUIRENTES: SILVIO ZULLI, RG 851.133-PR e CPF 079.402.469-58, casado c/ Luzia Leonilde Lessi Zulli, residentes em Cuiabá-MT; IZIDORO ZULLI RG 1.062.697-PR e CIC 108.124.319-87, casado c/ Josepha Colli Zulli; RUBENS ZULLI, RG 1.063.192-PR e CPF 108.126.609-00, - casado c/ Terezinha Guilherme Zulli; NICOLA CASSANI ZULLI, - RG 1.063.198-PR e CPF 108.124.239-68, casado c/ Maria Gonçalves Zulli; estes casados sob o regime de comunhão de bens; e ENIO ZULLI, RG nº 1.063.265-PR e CPF nº 108.125.529-91, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Célia Regina Alves Zulli; todos brasileiros, agropecuaristas, residentes e domiciliados nesta cidade; FORMA DO TITULO: Escritura pública lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício desta cidade, livro nº:05 fls. 118, em 12 de abril de 1.985; VALOR: G\$ 3.000.000; CONDIÇÕES: Impostos, certidões e Incra, consta na escritura. Emolts: G\$ 89.000 - O Oficial (a) João Batista de Almeida.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE DIAMANTINO - MT

C.N.M.: 063412.2.0015030-58

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FOLHA

15.030

02

João Batista de Almeida - OFICIAL

Diamantino, de de 19

R.5/15.030, em 14 de outubro de 1.985. Onus: Hipoteca de 1º Grau. Devedor: Silvio Zulli, e sua esposa Luzia Leonilde Lessi Zulli, brasileiros, casados, ele agropecuarista, ela do lar, residentes em Cuiabá-MT, CPF 079.402.469-68. Anuentes - Hipotecários: Izidoro Zulli e sua esposa Josephina Colli Zulli; Rubens Zulli e Terezinha Guilherme Zulli; Nicola Cassani Zulli e Maria Gonçalves Zulli; Enio Zulli e Célia Regina Alves Zulli, já qualificados. Credor: Banco Brasileiro de Descontos S.A., agência de Cuiabá-MT. Avalista: Serafim Adalberto Ticianeli, CPF 091.115.491-49. Forma do Título: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 85/00086, de 30 de setembro de 1.985, que fica arquivado neste Cartório. Valor: R\$ 147.831.200. Prazo: Até 10 de julho de 1.986. Juros: 3% ao ano. Correção Monetária: 85%. Emolts: R\$ 35.000 - O Oficial (a) Manoela Maria de Almeida Gonçalves.

RV.6/15.030, em 15 de dezembro de 1.987. Certifico, que se procede a esta averbação nos termos do recibo de quitação da dívida de 14-12-87, firmado pelo Credor Banco Brasileiro de Descontos S.A, apresentado a este Registro pelo Sr. Izidoro Zulli para que o R.5/15.030 fique cancelado, considerado inexiste[n]te, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de seu débito. A Oficial, *[Signature]* -

R.7/15.030, em 29 de dezembro de 1987. Onus: Hipoteca de 1º Grau. OUTORGANTE DEVEDORA: Agro-Industrial Irmãos Zulli LTDA., com sede em Cuiabá-MT, inscrita no CGC nº 01.398.718/0001-40, neste ato representada pelo-Sócio Gerente o Sr. Silvio Zulli; Intervenientes Hipotecários: Silvio - Zulli e sua esposa Luzia Leonilde Lessi Zulli; Izidoro Zulli e sua espo-sa Josephina Colli Zulli; Rubens Zulli e sua esposa Terezinha Guilherme - Zulli; Nicola Cassani Zulli e sua esposa Maria Gonçalves Zulli; Enio - Zulli e sua espo-sa Célia Regina Alves Zulli, já qualificados. OUTORGADOS CREDORES: Banco Itaú S/A., com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CGC nº 60.701.190/0001-04; BANCO ITAÚ DE INVESTIMENTO S/A - GRUPO ITAÚ., com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrito no CGC nº 61.200.044/0001-50; e CIA ITAÚ DE INVESTIMENTO, CRÉDITO E FINANCIAMENTO - GRUPO ITAÚ, com sede na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CGC nº 61.186.359/0001-90, neste ato representados por seus -- bastante procuradores substabelecidos: Antônio Colet, CPF Nº 283.393.049-68 e José Juarez Pereira de Faria, CPF nº 075.036.358-00. Forma do Título: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada nas notas do Cartório de 1º Ofício da Comarca de Cuiabá-MT, pela Tabeliã Glória - Alice Ferreira Bertoli, Livro nº 276, Fl.116/118, em 17-12-87. CONDIÇÕES: 1) Contrato BANCOMP-PÓS OTN FISCAL Nº 409.00314390-8, no valor de cz\$ -

Continua no verso.

MATRÍCULA

FOLHA

15.030

02

VERSO

C.N.M.: 063412.2.0015030-58

2.000.000,00, com vencimento para 119 dias após a data de liberação; 2) — Contrato BANCOMP-PÓS OTN FISCAL nº 409-00314300-8, no valor de cz\$ 2.000.000,00, com vencimento para 150 dias após a liberação; 3) Contrato Bancomp-pos OTN FISCAL nº 409-00314200-0, no valor de cz\$ 2.000.000,00, com vencimento para 180 dias após liberação; 4) Contrato BANCOMP-PÓS OTN FISCAL nº 409-00314100-2, no valor de cz\$ 2.000.000,00 com vencimento para 210 dias após liberação. Demais Cláusulas e Condições são constantes da escritura objeto deste registro. Emolts: cz\$ 2.680,60. A Oficial,

Av.8/15.030, em 30 de junho de 1988. Certifico, que se procede a esta averbação nos termos do recibo de quitação datado de 28.06.88, firmado pelo credor Banco do digo Banco Itaú de Investimentos S/A, apresentado a este registro pelo Sr. Silvio Zulli, para que o R.7/15.030 fique cancelado e considerado inexistente, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de seu débito. A Oficial,

R.9/15.030, em 07 de julho de 1.988. Onus: Hipoteca de 1º grau. Devedora: Agro-Industrial Irmãos Zulli Ltda, sediada neste município, inscrita no CGC sob nº 01.398.718/0001-40, representada por Silvio Zulli. Intervenientes Hipotecantes: Silvio Zulli e sua esposa Luzia Leonilde Lessi Zulli; Izidoro Zulli e Josepha Colli Zulli; Nicola Cassani Zulli e Maria Gonçalves Zulli; Rubens Zulli e Terezinha Guilherme Zulli; Enio Zulli e Célia Regina Alves Zulli, já qualificados. Credor: Banco do Estado de Mato Grosso S.A, agência de Cuiabá - MT. Forma do Título: Cédula de Crédito Industrial nº Pronagri 001/88, de 28 de junho de 1.988, que fica arquivado neste cartório. Valor: Cz\$ 42.286.607,00. Prazo: Até 30 de junho de 1.989. Juros: 8% ao ano. Emolts: Cz\$ 664,10. A Oficial,

Av.10/15.030, em 06 de julho de 2011. INDISPONIBILIDADE. Nos termos do Ofício nº 415/11, devidamente assinado pelo MM. José Luiz Leite Lindote, Juiz de Direito da Primeira Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Várzea Grande-MT, extraído do Processo nº 617-45.1998.811.0002 (5086), Ação de Execução Fiscal movida pela UNIÃO, contra IZIDORO ZULLI, averba a INDISPONIBILIDADE da parte do imóvel pertencente ao Executado na presente matrícula, em virtude da presente Ação. Conforme documentos arquivados na pasta nº 68 de Mandado. PROTOCOLO: sob o nº 186.250 em 01/07/2011. Emolts.: GRATUITO. Eu, J. Lindote Oficial que fiz digitar e conferi.

Av.11/15.030 - Diamantino-MT, 24 de abril de 2023.
-CONTINUA NO LIVRO 2-JC, FLS. 173-

Nr. da Matricula

15030

Folhas

173

1o. Serviço Registral de Diamantino-MT

Paulenes Cardoso da Silva
Registrador

LIVRO 02 - JC - REGISTRO GERAL

-CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 15.030, FICHA N° 002-

INDISPONIBILIDADE. Em cumprimento a intimação encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com previsão no Provimento 39/2014 do CNJ, sob o Número do Protocolo CNIB: 202304.1710.02656288-IA-180, cadastrada em 17/04/2023, emitida a ordem e aprovada por Fernando Antonio Fernandes, do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Itumbiara-GO, Processo n° 00013561520125180121, procede-se a averbação de INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel objeto da presente matrícula pertencente a ENIO ZULLI (CPF: 108.126.529-91), ISIDORO ZULLI (CPF: 108.124.319-87), NICOLA CASSANI ZULLI (CPF: 108.124.239-68), RUBENS ZULLI (CPF: 108.126.609-00) e SILVIO ZULLI (CPF: 079.402.469-68). Conforme documentos arquivados em pasta digital com protocolo sob nº 231.338 de 18/04/2023. Selo digital: BXA 06450. Emolts: GRATUITO. Eu, Juliano Tenório Oficial Substituto (Juliano Tenório Cavalcante) que fiz digitar e conferi.

Av.12/15.030 - Diamantino-MT, 24 de abril de 2023. **INDISPONIBILIDADE.** Em cumprimento a intimação encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com previsão no Provimento 39/2014 do CNJ, sob o Número do Protocolo CNIB: 202304.1808.02658701-IA-540, cadastrada em 18/04/2023, emitida a ordem e aprovada por Fernando Antonio Fernandes, do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Itumbiara-GO, Processo n° 00008296320125180121, procede-se a averbação de INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel objeto da presente matrícula pertencente a ENIO ZULLI (CPF: 108.126.529-91), ISIDORO ZULLI (CPF: 108.124.319-87), NICOLA CASSANI ZULLI (CPF: 108.124.239-68), RUBENS ZULLI (CPF: 108.126.609-00) e SILVIO ZULLI (CPF: 079.402.469-68). Conforme documentos arquivados em pasta digital com protocolo sob nº 231.354 de 19/04/2023. Selo digital: BXA 06452. Emolts: GRATUITO. Eu, Juliano Tenório Oficial Substituto (Juliano Tenório Cavalcante) que fiz digitar e conferi.

Av.13/15.030 - Diamantino-MT, 02 de agosto de 2023. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO E INDISPONIBILIDADE.** Nos termos do Ofício nº 165/2023, datado de 06/07/2023, e Decisão expedida pela MMª. Juíza de Direito Silvia Renata Anffe Souza, extraídos do processo n° 1024417-79.2021.8.11.0002 da Quarta Vara Cível da Comarca de Várzea Grande-MT, ação movida por **TESSARO & THE ADVOGADOS ASSOCIADOS-EPP** (CNPJ: 03.698.043.0001-80) em face de **ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA-EPP** (CNPJ: 37.497.237/0001-30), **ENIO ZULLI** (CPF: 108.126.529-91), **ISIDORO ZULLI** (CPF: 108.124.319-87), **NICOLA CASSANI ZULI** (CPF: 108.124.239-68), **RUBENS ZULLI** (CPF: 108.126.609-00), **SILVIO ZULLI** (CPF: 079.402.469-68); procede-se a esta averbação para constar a existência da sentença de falência, autos n. 0000075-41.2009.8.11.0002, com a convolação em falência em 23.08.2012; bem como a indisponibilidade, em razão da arrecadação do presente imóvel. Documentos arquivados em pasta digital com protocolo sob nº 232.403 em 26/07/2023. Selo digital: BXH 26998. Emolts: R\$ 17,50. Eu, Juliano Tenório Oficial Substituto (Juliano Tenório Cavalcante) que fiz digitar e conferi.

Av.14/15.030 - Diamantino-MT, 20 de junho de 2024. **INDISPONIBILIDADE.** Em cumprimento a intimação encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com previsão no Provimento 39/2014 do CNJ, sob o Número do Protocolo CNIB: 202406.0614.03347535-IA-920, cadastrada em

-CONTINUA NO VERSO-

Nr. da Matricula

15030

Folhas

173vº

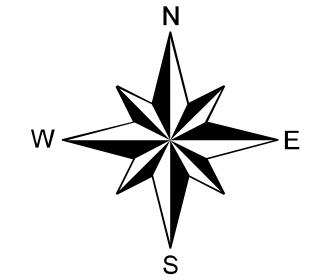
C.N.M.: 063412.2.0015030-58

23/05/2024, emitida a ordem por Nelci Mendes da Silva e aprovada por Danielle Maria Busato Sachet, da 11ª Vara Cível de Curitiba-PR, Processo nº 00004745519978160001, procede-se a averbação de INDISPONIBILIDADE sobre parte do imóvel objeto da presente matrícula pertencente a ENIO ZULLI (CPF: 108.126.529-91) e SILVIO ZULLI (CPF: 079.402.469-68). Conforme documentos arquivados em pasta digital com protocolo sob nº 835.751 de 07/06/2024. Selo digital: CBV 92435. Emolts: GRATUITO. Eu, Guilherme Marasca Escrevente (Guilherme Henrique Marasca) que fiz digitar e conferir.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso Código do Cartório: 68 Selo de Controle Digital Cod. Ato(s): 545 CEC 20762 R\$ 61,90	1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE DIAMANTINO/MT Oficial: Paulenes Cardoso da Silva Fone/WhatsApp (65) 3336-1526 Oficial Substituto: Juliano Tenório Cavalcante (65) 9.9927-0835 Escrevente: Walmerico da Silva Santos Escrevente: Guilherme Henrique Marasca Escrevente: Maria Wanessa M. N. de Lima Santos
Assinado digitalmente por: NOME E CPF/CNPJ: WALMERICO DA SILVA SANTOS:04103368152 HASH: 607C240FB96D7A5463FCB9439F99ABA3C1DD07 DATA E HORA DA ASSINATURA: 08/10/2024 09:37 Sua autenticidade pode ser confirmada no endereço: https://validar.itd.gov.br/	

ANEXO 02

CROQUI DE ACESSO



0 395 790 1.580 2.370 3.160 Metros

SIRGAS 2000

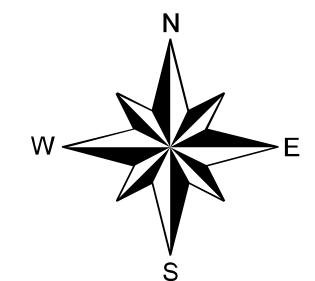
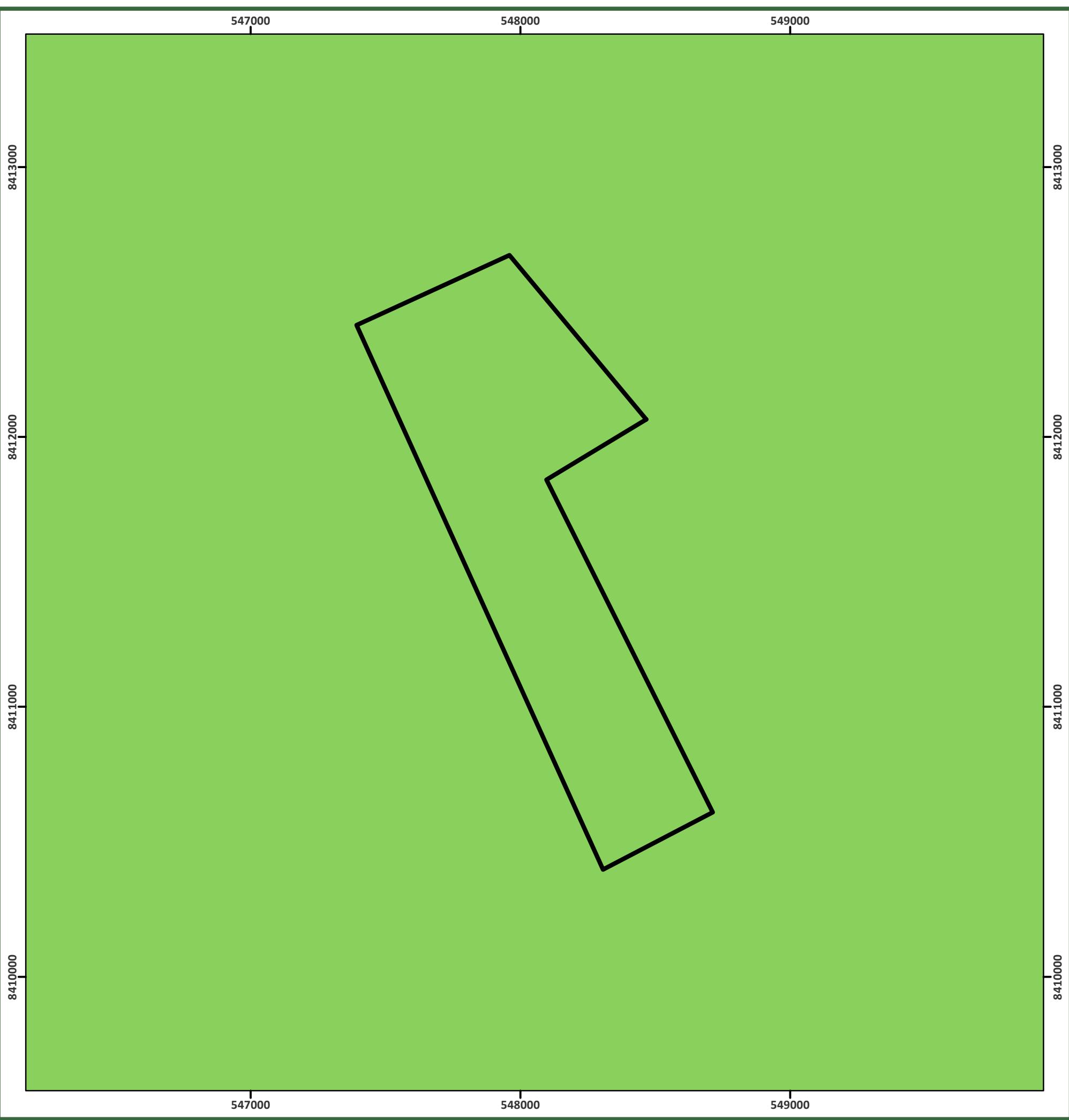
Legenda

- Vias de Acesso
- Municipal
- Estadual
- Federal
- Área Urbana
- Fazenda 3 Irmãos

Imóvel:	Fazenda 3 Irmãos	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Diamantino - MT	
Assunto:	Croqui de Acesso	
Base de referência:	DNIT	Área total: 118,6509 ha
Escala:	1:60.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:	09/2024	Rota: --
Satélite:	PLANET	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 03

CROQUI DE VEGETAÇÃO



0 95 190 380 570 760 Metros

SIRGAS 2000

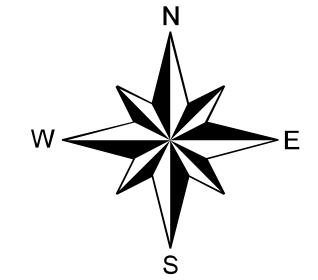
Legenda

- Fazenda 3 Irmãos
- SNc/Fse - Floresta Estacional Semidecidual Submontana com dossel emergente em Contato Savana/Floresta Estacional

Imóvel:	Fazenda 3 Irmãos	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Diamantino - MT	
Assunto:	Croqui de Vegetação	
Base de referência:	RADAMBRASIL	Área total: 118,6509 ha
Escala:	1:15.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:		Rota: --
Satélite:		Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 04

CROQUI DE SITUAÇÃO



0 95 190 380 570 760 Metros

SIRGAS 2000

Legenda	
	Área Aberta
	Fazenda 3 Irmãos

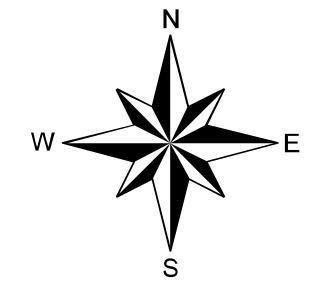
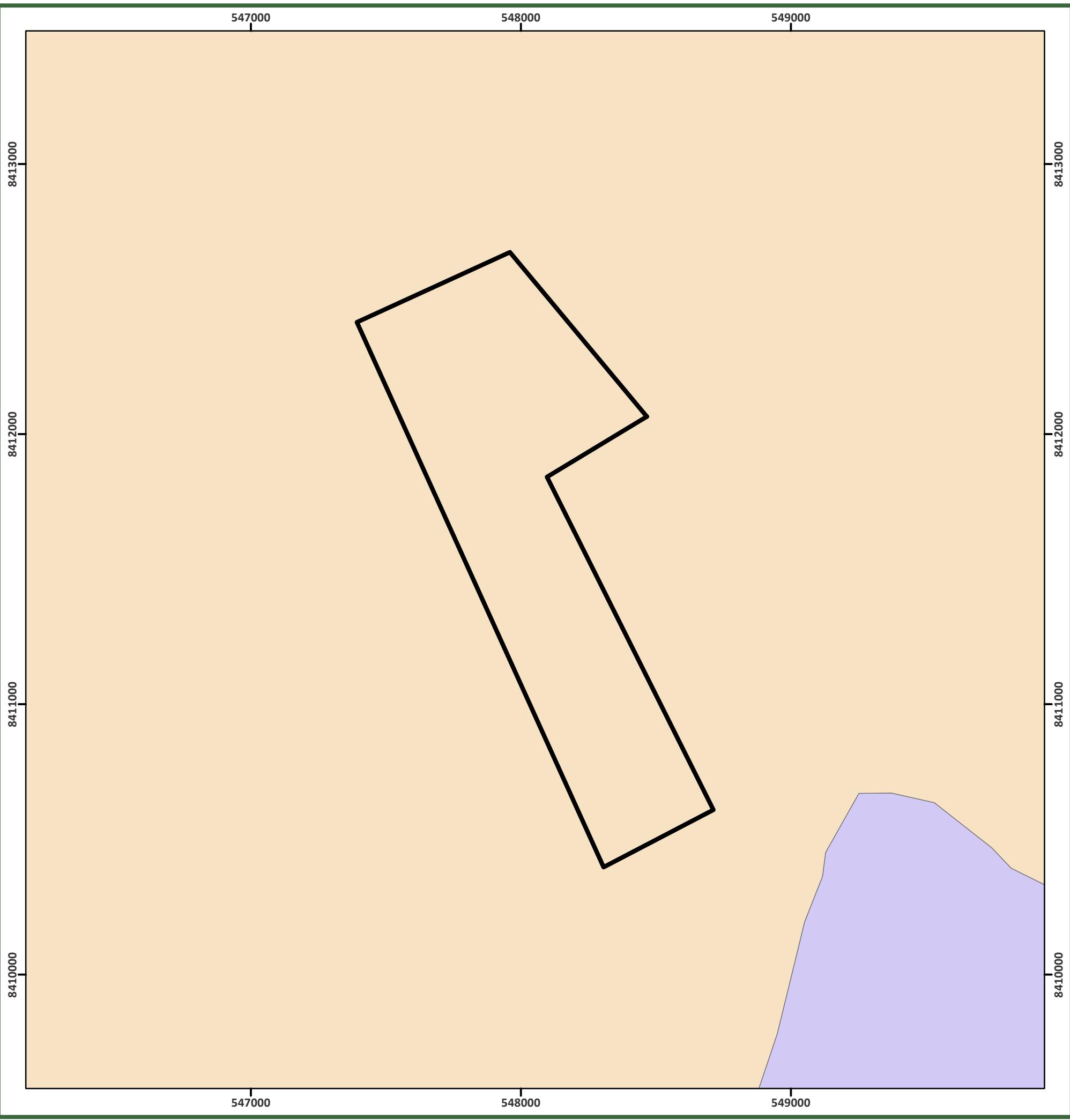
Quadro de Áreas

Descrição	Área (ha)
ATP - Área Total da Propriedade	118,6509
Área Consolidada	94,1048
Vegetação Nativa	24,5461

Imóvel:	Fazenda 3 Irmãos	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Diamantino - MT	
Assunto:	Croqui de Situação	
Base de referência:	--	Área total: 118,6509 ha
Escala:	1:15.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:	09/2024	Rota: --
Satélite:	PLANET	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 05

CROQUI DE SOLOS



0 95 190 380 570 760 Metros

SIRGAS 2000

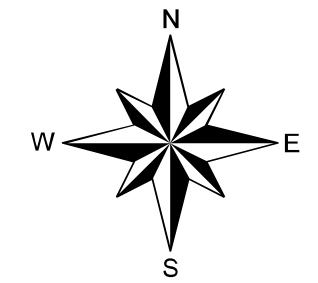
Legenda

- Fazenda 3 Irmãos
- PVAd - Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico

Imóvel:	Fazenda 3 Irmãos	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Diamantino - MT	
Assunto:	Croqui de Solos	
Base de referência:	IBGE	Área total: 118,6509 ha
Escala:	1:15.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:		Rota: --
Satélite:		Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 06

CROQUI DE HIDROGRAFIA



0 6501.300 2.600 3.900 5.200 Metros

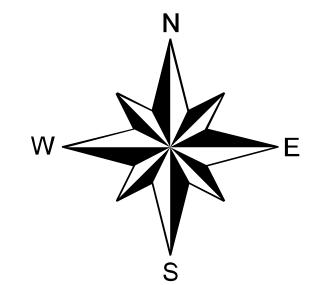
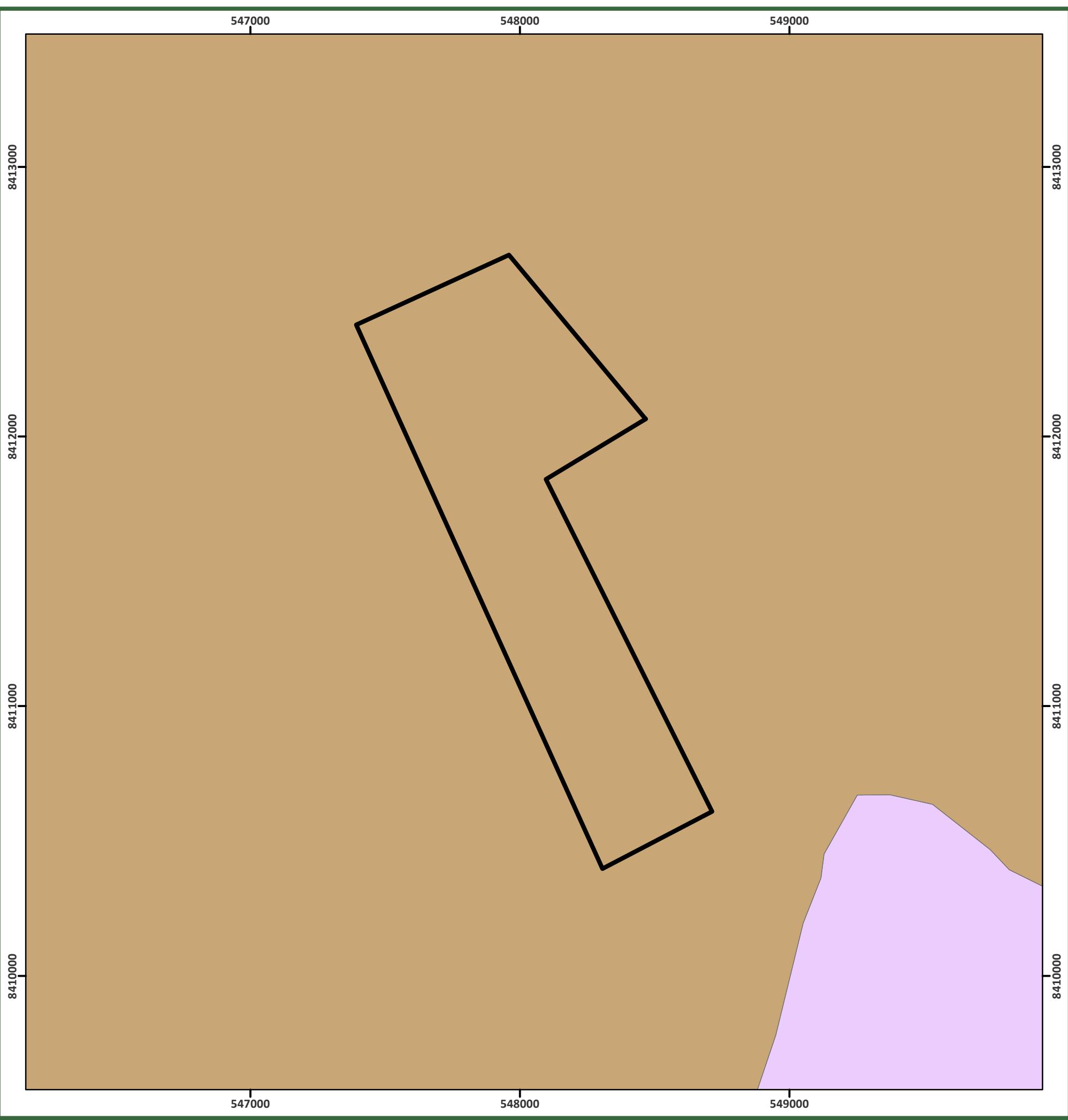
SIRGAS 2000

Legenda	
Hidrografia	
Fazenda 3 Irmãos	
Alto Paraguai Superior	
Arinos	

Imóvel:	Fazenda 3 Irmãos	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Diamantino - MT	
Assunto:	Croqui de Hidrografia	
Base de referência:	SEMA/MT	Área total: 118,6509 ha
Escala:	1:100.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:	--	Rota:
Satélite:	--	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 07

CROQUI DE RELEVO



0 95 190 380 570 760 Metros

SIRGAS 2000

Legenda

- Fazenda 3 Irmãos
- suave ondulado

Imóvel:	Fazenda 3 Irmãos	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Diamantino - MT	
Assunto:	Croqui de Relevo	
Base de referência:	IBGE	Área total: 118,6509 ha
Escala:	1:15.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:	--	Rota:
Satélite:	--	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 08

ELEMENTOS DA AMOSTRA

[Criar conta](#)[Entrar](#)
[Venda](#) / ... / [Zona Rural](#)

Venda

R\$ 12.000.000Condomínio **isento** IPTU **R\$ 12**7920000 m²

Endereço

Zona Rural, Diamantino - MT[Explore a localização do imóvel](#)[Compartilhar](#)[Favoritar](#)[Compartilhar](#)[Favoritar](#)

CN

CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS★ Nenhuma classificação [i](#)

273 imóveis cadastrados

Fazenda/Sítio à Venda, 7920000 m² por R\$ 12.000.000

(Código do anunciante: FA0084 | Código no Viva Real: 2752905496)

FAZENDA DIAMANTINO 792 Hâ

Área total de 792 Ha

Área de reserva 278 Ha

Área para abertura 320 Hâ

200 Ha de pastagens

10 divisões de pasto com acesso a água o ano todo

Pastos de Humidícola, Zuri, Platá, Andropogo, MG5 e Brizanta

25 Km de Alto Paraguai (MT 409 estrada de terra com bom acesso o ano todo)

60 Km até o frigorífico JBS de Diamantino

Energia Elétrica Bifásica (Energisa)

2 Divisas Naturais que dispensam estrutura e manutenção (serra)

4 Minas d'água no alto da Serra (água mineral por gravidade o ano todo)

8 Represas

Reservatório para 220 mil litros de água

2 bebedouros australianos com capacidade para 3000 litros

3 cochos de sal com creep feeding cobertos com zinco

2 Km de corredor (facilitando o manejo do gado até o curral)

17 Km de cerca de arame liso, 4 e 5 fios (aproximadamente)

Curral de 900 m² com tronco Romancini e balança eletrônica Gallagher

coberto

2 remangas anexos ao curral ampliando a capacidade de manejo

Rica em Água cortada por dois rios, Tamandua e Córrego Fundo

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 12.000.000, Zona Rural, Diamantino - MT, que encontrei no [VIVA REAL](#). Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(65) 99606-...

[Ver telefone](#)[WhatsApp](#)

Barracão pré-moldado de 20x10 (200m²) com 50 metros parcialmente fechado

Depósito de Sal e Oficina

Corredores e piques com porteira de madeira de 5 metros de largura

2 Casas em alvenaria com excelente acabamento com mais de 100 m² cada
sendo uma delas com piscina e espaço gourmet

Pequeno rancho com garagem, cozinha, banheiro e quarto para hospedar
trabalhadores volantes ou diaristas

A fazenda possui em sua reserva muita madeira de lei (piúva, peroba, jatobá,
etc.;)

A maior parte das terras são de dupla aptidão (agricultura e pastagem)

Investimento R\$ 12 milhões

Favor consultar disponibilidade e valores, alterações poderão acontecer sem
prévio aviso, marque sua visita!

CMC IMÓVEIS CRECI J 13429 MT

Claudinei Martins Crescêncio

CRECI I2725 MT

(fone e watts)

(fone e watts) -

[Ocultar descrição ^](#)

(65) 99606-... [Ver telefone](#)

 Anúncio criado em 30 de outubro de 2024, atualizado há 3 dias.

CN

[CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS](#)

Crie uma conta para salvar os seus imóveis favoritos,
buscas e agendar visitas.

[Acessar minha conta](#)

[Criar conta](#)

♥ Favoritos

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Anunciar

Financiamento

Ajuda

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 12.000.000, Zona Rural, Diamantino - MT,
que encontrei no VIVAREAL. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

[Enviar mensagem](#)

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

 (65) 99606-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

 Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem
conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Fazenda/Sítio à Venda, 7920000 m² por R\$ 12.000.000

(Código do anunciante: FA0084 | Código no Viva Real: 2752905496)

FAZENDA DIAMANTINO 792 HÁ

Área total de 792 Ha

Área de reserva 278 Ha

Área para abertura 320 Há

200 Ha de pastagens

Descrição completa ▾(65) 99606-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 30 de outubro de 2024, atualizado há 3 dias.

CN CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS ★ Nenhuma classificação ⓘ

House 273 imóveis cadastrados

Calendar Desde 21 de janeiro de 2022

[Mais ofertas deste anunciante](#)

**Precisa financiar?**

O Viva Real te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

[Simular financiamento](#)

Bell Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)

CN CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS ★ Nenhuma classificação ⓘ

House 273 imóveis cadastrados

Calendar Desde 21 de janeiro de 2022

Mais ofertas deste
anunciante

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / ... / [Zona Rural](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Diamantino](#)

[Fazendas/Sítios à venda em Diamantino](#)

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Simulador de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Mapa do site

Anunciantes

Avaliação de imóveis

Anunciar imóveis

Anunciar como corretor(a)/imobiliária

Anunciar como proprietário(a)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

[Uma empresa](#)

Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

Av. Paulista 1.106 – Bela Vista, São Paulo – SP, 01310-914

[Favorito](#)[Compartilhar](#)[Notas pessoais](#)[Ocultar anúncio](#)

Rural

Venda R\$ 370.000.000

Conheça a vizinhança do imóvel

[Endereço ocultado](#)

O anunciante ocultou o endereço
Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾

wimoveis[Anunciar](#)[Entrar](#)[Imóvel Novo](#) [Serviços](#) [Temporada](#)**Belíssima Fazenda à Venda em Diamantino - MT**

Belíssima Fazenda à Venda em Diamantino - MT

Área: 21.100 ha, região de Diamantino;

17 km do asfalto;

211 km do aeroporto de Várzea Grande - Cuiabá, capital do Mato Grosso;

Sendo 34 minutos de avião cênica ou 2 horas e trinta minutos de carro;

Aproximadamente 15 km do asfalto;

Sendo :

Área de 7.200 há formada de Pasto sendo:

70% de brachiarão, 10% de mombaça, 10% de MG4 e 10% de MG5.

Pasto para tropa formado com massai e estilozante;

360 divisões de pasto;

1.000 km de cercas de aroeira e arame liso;

05 fios de arames belgo liso, sem balancinhas, lascas de 3,5 em 3,5 metros;

140 cochos cobertos de aroeira;

90 bebedouros australianos.

Topografia: Levemente ondulada e 80% plana.

Tipo de Solo: Terra e vermelha com argila e mista com argila.

Hidrografia: 40 km de Rio Arinos fazendo divisa com a fazenda;

- De um lado Rio Preto e do outro Córrego Três Lagoas e cabeceira da fazenda faz divisa com lavouras de soja e algodão;

- 18 represas;

- 04 nascentes nascem na cabeceira e deságua no Rio Arinos;
- O rebanho bebe água 90% em bebedouros.

Benfeitorias:

- 1 Casa sede de aproximadamente 300 metros com 04 dormitórios sendo três suítes com ar condicionado;

- 06 Casas para funcionários de tijolos;

- 01 Casa para gerente de aproximadamente 200 metros nova;

- 01 Cantina para refeições;

- 01 Alojamento com 06 dormitórios e WC;

- 02 Barracões 10x30 metros;

- 01 Pista de pouso de 1.200 metros em cascalho;

- 04 transformadores de luz trifásicos;

- Água encanada;

- Telefone;

- Internet;

- TV Sky;

- Comunicação através de rádios Motorola;

- Luz;

- 05 Rodas d'água;

- 08 Reservatórios de 350 mil litros d'água;

- 03 Currais, brete e balança;

- 02 Currais de campo em aroeira de apoio;
- 01 Barracão/ hangar grande e novo com 1.800 m2 com pé direito de 18 metros.

OBSERVAÇÃO:

Documentação completa.

Todas APP estão cercadas e preservadas de acordo com a legislação.

Possui 35% de reserva legal.

Estrutura para confinamento.

Já considerada a fazenda mais linda do Mato Grosso, citada até em revista estadual.

Vizinhos plantam soja, milho e algodão.

Opção de plantar 6.000 há de soja na área já aberta e possibilidade de abrir mais 6.000 há de terras ideais para soja, algodão, milho, etc.

Importante lembrar que a fazenda esta situada no meio do melhor cinturão de soja do Brasil.

VALOR R\$ 3Ver dados milhões sendo entrada de 30% mais 6 pagamentos

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Chave do anúncio: ArojYHvhdu2wZyq

Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

[Enviar](#)

Informações da imobiliária



Parnaína Imóveis - Fazendas

0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 2918 | Cód. Wimoveis: 2999889155

Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 58 dias

[Wimoveis](#) [Comprar](#) [Rurais](#) [Mato Grosso](#) [Diamantino](#) [Centro](#) [Belíssima Fazenda à Venda em Diamantino - MT](#)

Ver mais no Brasil



Apartamentos à venda: Centro

Casas à venda: Centro

Mais Wimoveis



Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2024 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

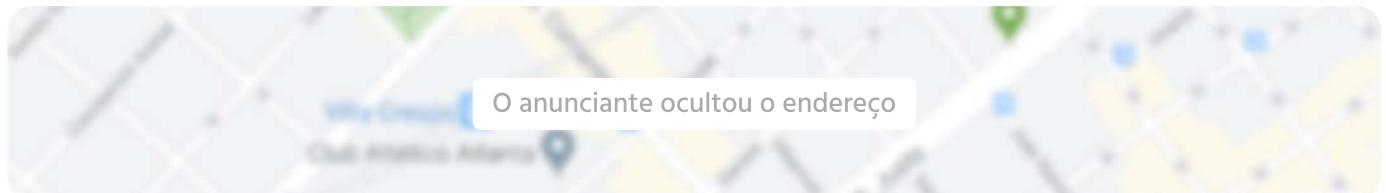
[Favorito](#) [Compartilhar](#)[Notas pessoais](#) [Ocultar anúncio](#) 

26

Rural · 8110000m²**Venda R\$ 12.000.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

8110000 m² tot.8110000 m² útil

1 banheiro

[Comprar](#) [Alugar](#) [Temporada](#)

FA1094

Imóvel Novo — Serviços ▾ — Imobiliárias

Fazenda entre Campo Verde e Dom Aquino - MT

- 811 hectares
- 560 hectares abertos e formados (podendo ser transformada em lavoura)
- Semi Ondulada
- Casa Séde
- Casa funcionário
- Energia elétrica
- Poço artesiano
- Curral completo
- 12 Divisões de pasto
- Rio das pombas ao fundo
- Argila 20% acima
- Altitude 630 mts
- Pluviometria entre 2.000 e 2.200 mm

Atenção: O valor, disponibilidade e condições de pagamento desse imóvel está sujeito a confirmação, podendo sofrer alterações a qualquer tempo sem nenhum aviso prévio. Se o valor for em soja, irá variar de acordo com o preço da soja no dia.

Para visitar a fazenda e/ou obter mais informações (Croqui de acesso, coordenadas de localização, certidões, matrículas) caso haja interesse pelo investidor, confirmar através de carta de visita com intenção de compra.

Bento Imóveis - CRECI J Ver dados-MT - 01/11/2024

Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

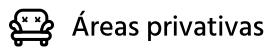
 Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

[Enviar](#)

Saiba mais sobre este imóvel



Áreas privativas

Frente para o mar

Informações da imobiliária

[Bento Imóveis](#)

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA1094 | Cód. Wimoveis: 3000082571

⚠ Você tem algum problema com este anúncio?

[O imóvel está vendido ou reservado](#)[Não consigo obter o retorno do anunciante](#)[Outros motivos](#)

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 51 dias

Wimoveis Comprar Rurais Mato Grosso Campo Verde Fazenda à venda, 811 hectares por R\$ 12.000.000 - Rural - Campo Verde/MT

Ver mais em Campo Verde - MT

Casas à venda: Campo Verde

Mais Wimoveis

Anunciantes

Países

Siga-nos



Apps

© Copyright 2024 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

[Favorito](#) [Compartilhar](#)[Notas pessoais](#) [Ocultar anúncio](#) 

17

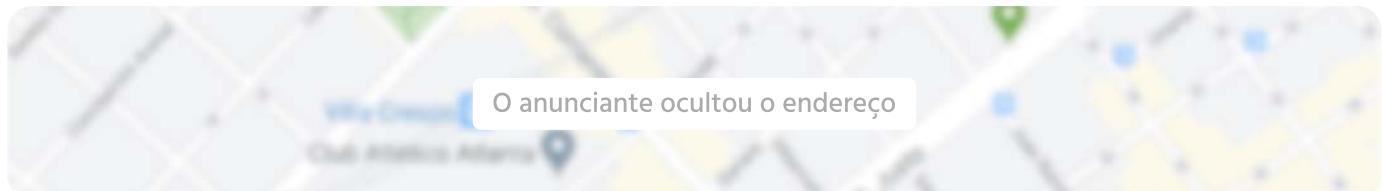
[Comprar](#) [Alugar](#) [Temporada](#)

wimoveis

[Anunciar](#)[Entrar](#)[Imóvel Novo](#) [Serviços](#) [Imobiliárias](#)**Venda R\$ 2.500.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

2100000 m² tot.2100000 m² útil

1 banheiro

Fazenda à venda, 210 hectares por R\$ 2.500.000 - Rural - Campo Verde/MT

FA1074

FAZENDA EM CAMPO VERDE - MT

- 210 hectares
- 130 a 140 formando pasto (aptos para transformar em lavoura)
- Casa
- Poço artesiano
- Energia elétrica
- Curral
- 5 divisões com água
- Córrego pequeno
- Escriturada
- GEO
- CAR
- Logística: 7km do asfalto

Atenção: O valor, disponibilidade e condições de pagamento desse imóvel está sujeito a confirmação, podendo sofrer alterações a qualquer tempo sem nenhum aviso prévio. Se o valor for em soja, irá variar de acordo com o preço da soja no dia.

Para visitar a fazenda e/ou obter mais informações (Croqui de acesso, coordenadas de localização, certidões, matrículas) caso haja interesse pelo investidor, confirmar através de carta de visita com intenção de compra.

Bento Imóveis - CRECI J Ver dados-MT - 01/11/2024

Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

[Enviar](#)

Informações da imobiliária

[Bento Imóveis](#)

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA1074 | Cód. Wimoveis: 2999536809

⚠ Você tem algum problema com este anúncio?

[O imóvel está vendido ou reservado](#)[Não consigo obter o retorno do anunciante](#)[Outros motivos](#)

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 70 dias | 34 visualizações

Wimoveis Comprar Rurais Mato Grosso Campo Verde Fazenda à venda, 210 hectares por R\$ 2.500.000 - Rural - Campo Verde/MT

[Ver mais em Campo Verde - MT](#) ▼

Casas à venda: Campo Verde

Mais Wimoveis ▼

Anunciantes



Países



Siga-nos



Apps

© Copyright 2024 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

[Favorito](#)[Compartilhar](#)[Notas pessoais](#)[Ocultar anúncio](#)[Comprar](#) [Alugar](#) [Temporada](#) **wimoveis**[Anunciar](#)[Entrar](#)[Imóvel Novo](#) [Serviços](#) [Imobiliárias](#)

Rural · 40ha

Venda R\$ 2.000.000 Este imóvel tem: Proprietário direto. **Rodovia BR364, Centro, Campos de Júlio**

190 ha tot.

40 ha útil

Breve Lançamento

Fazenda em Campos de Julio MT

VENDA AREA RURAL 190 HECTARES EM CAMPOS DE JULIO MT

87 KM DE SAPEZAL

85 KM DE CAMPOS DE JULIO

60KM DE ASFALTO

SENTIDO FAZENDAS MAMOSE/VENTANIA

ENERGIA BIFÁSICA ATE A ENTRADA DA ÁREA

CERCA DE 21% COM FORMAÇÃO DE PASTO (39,90 HECTARES) E O RESTANTE MATA NATIVA

DOCUMENTAÇÃO OK

RIO FORMIGA AO FUNDO

BIOMA CERRADO - ATENDE RESERVA DE REPOSIÇÃO

TOPOGRAFIA PLANA

REGIÃO COM CULTIVOS VIZINHOS ALGODÃO, SOJA E MILHO

DUPLA APTIDÃO

MUNICÍPIO DE CAMPOS DE JÚLIO MT

ABERTA À NEGOCIAÇÃO- PEGO CARRO, CASA OU TERRENO.

Ler menos ^

Informações do proprietário direto



Andréa Mendes

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 43DFESO | Cód. Wimoveis: 2999848464

⚠ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 60 dias | 23 visualizações

[Wimoveis](#) [Comprar](#) [Rurais](#) [Mato Grosso](#) [Campos de Júlio](#) [Centro](#) [Fazenda em Campos de Júlio MT](#)

Ver mais no Brasil



Apartamentos à venda: Centro
Casas à venda: Centro

Mais Wimoveis**Anunciantes****Países****Siga-nos****Apps**

© Copyright 2024 wimoveis.com.br

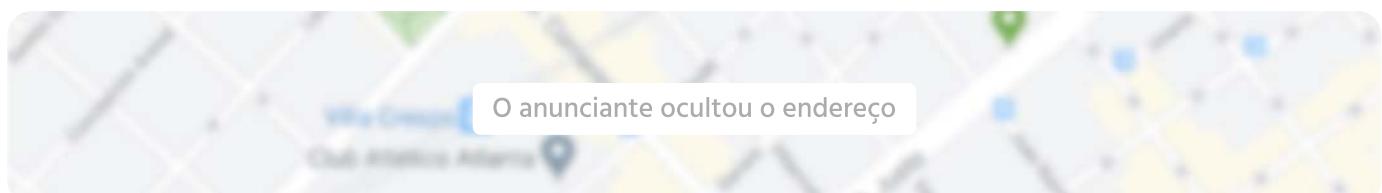
[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

[Favorito](#) ❤[Compartilhar](#)[Notas pessoais](#) 📋[Ocultar anúncio](#) 🗑[Comprar](#) ▾ [Alugar](#) ▾ [Temporada](#) ▾

wimoveis

[Anunciar](#)[Entrar](#)[Imóvel Novo](#) [Serviços](#) ▾ [Imobiliárias](#)Rural · 19700000m²**Venda R\$ 25.000.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

[Endereço ocultado](#)19700000 m² tot.19700000 m² útil

Fazenda à venda, 1970 hectares por R\$ 25.000.000 - Zona Rural - Sapezal/MT

FA1162

Fazenda em Sapezal - MT

Ótimo investimento

1.970 ha

850 ha abertos

Dois projetos em andamento de desmate

227ha + 45ha

110km de Sapezal MT

Está com Pastagem

Curral

Barracão 30x40

Depósito

Oficial

Quarto

Banheiro

2 Casa para Funcionários

Poço

Argila 16 a 22

Documentada

Car

Geo

Atenção: O valor, disponibilidade e condições de pagamento desse imóvel está sujeito a confirmação, podendo sofrer alterações a qualquer tempo sem nenhum aviso prévio. Se o valor for em soja, irá variar de acordo com o preço da soja no dia.

Para visitar a fazenda e/ou obter mais informações (Croqui de acesso, coordenadas de localização, certidões, matrículas) caso haja interesse pelo investidor, confirmar através de carta de visita com intenção de compra.

Bento Imóveis - CRECI J Ver dados-MT - 01/11/2024

Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Seleciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

[Esta disponível?](#)[Eu posso visitar?](#)[Qual o valor do condomínio?](#)[Qual andar?](#)

Escreva sua pergunta.

0/200

[Enviar](#)

Informações da imobiliária

[Bento Imóveis](#)

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA1162 | Cód. Wimoveis: 3002300284

⚠ Você tem algum problema com este anúncio?

[O imóvel está vendido ou reservado](#)[Não consigo obter o retorno do anunciante](#)[Outros motivos](#)

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 9 dias

Wimoveis Comprar Rurais Mato Grosso Sapezal Fazenda à venda, 1970 hectares por R\$ 25.000.000 - Zona Rural - Sapezal/MT

[Ver mais em Sapezal - MT](#)

Apartamentos à venda: Sapezal

Casas à venda: Sapezal

Mais Wimoveis



Anunciantes



Países



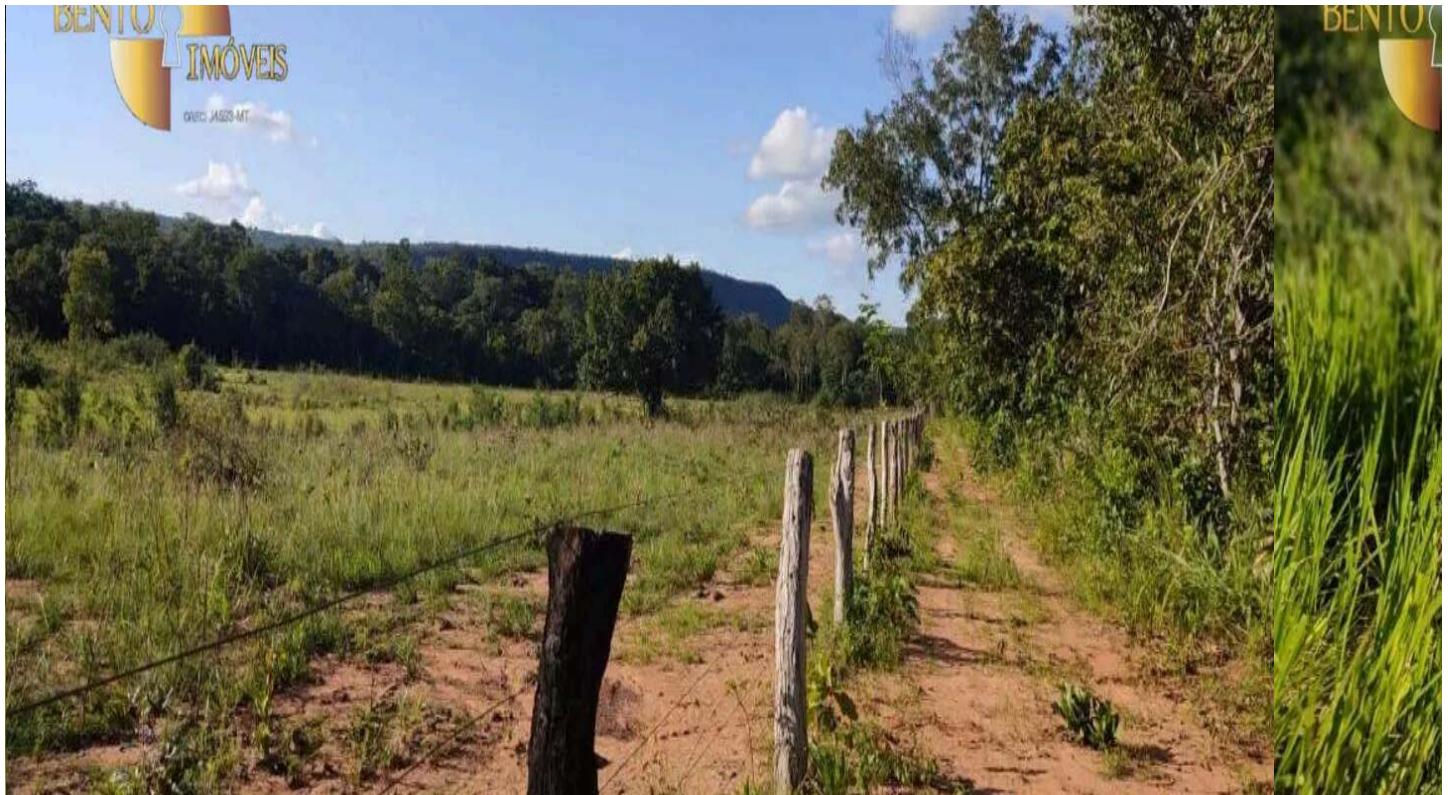
Siga-nos



Apps

© Copyright 2024 wimoveis.com.br

[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)



Fotos Mapa

Fazenda à venda, 2770000 m² por R\$ 4.293.500,00 - Zona Rural - Diamantino/MT



277
hectares
Área do
terreno

Sobre o imóvel

Fazenda à venda em diamantino

Tenho interesse

Fazenda de 277 hectare

Parte aberta formada de 180 a 200 hectare em pastagem falta roçar em algumas parte. toda cercada 5.5 km do asfalto tem curral, casa fraca mais tem.

Documentação todas em dias GEO,CAR e 2 escrituras

1 escritura de 230 hectare

1 escritura de 47 hectare

Totalizando 277 hectare

[Veja mais](#)

Código: FA0482-BENV

Já viu este imóvel em Zona Rural, Diamantino ?



Unidade Santa Helena

Rua Presidente Joaquim Augusto da Costa Marques, 1001 - Quase esquina

com a Av. Mato Grosso - Santa Helena - Cuiabá/MT [Ver no mapa](#)

 (65) 3626-1000 •  (65) 99982-5010 •  (65) 99983-5265

Descubra outras possibilidades de imóveis

Áreas à venda em Diamantino

Fazendas à venda em Diamantino

Bairros mais populares

Zona Rural - Diamantino

Novo Diamantino - Diamantino

Centro - Diamantino

Cidades mais populares

Poconé

Paranatinga

Cuiabá

Rosário Oeste

Primavera do Leste

Guiratinga

Nobres

Chapada dos Guimarães

Jangada

Nova Mutum

Rondonópolis

Nossa Senhora do Livramento

Cáceres

Diamantino

Santo Antônio do Leverger

Tesouro

Anterior

Próximo

CRECI: 17041 - J

"O Senhor é o meu Pastor e nada me faltará!" (Salmos 23:1)

ACOMPANHE-NOS :)



Facilitado por:

Kenlo

[Mapa do Site](#)

📍 Avenida José Bonifácio, 28.801 - Tude Bastos - Praia Grande São Paulo

📞 (13) 3491-1799 ou 13 99603-9837 WhatsApp 



LILIAN VALENTIM
CORRETORA DE IMÓVEIS
EM PRAIA GRANDE



Inicial > Venda > Fazenda > Diamantino > Zona Rural > 4 Dormitórios >

Fazenda para Venda, Diamantino / MT por R\$ 60.000.000

CORRETOR



1

FALE AGORA CONOSCO

Nome E-mail Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.lilianvalentimimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

8543 repita:

 ENVIAR AGORA

Fazenda para Venda, Diamantino / MT

Ref: ca327, bairro Zona Rural, 4 dormitórios, 3 banheiros, 11 vagas de garagem, área total 2.110.000,00 m²

Compartilhar:

R\$ 60.000.000



4 Dormitórios



3 Banheiros



11 Vagas



Salas

3

Código: ca327

Complemento: Fazenda

Bairro: Zona Rural

Área Total: 2.110.000,00 m²

1

Descrição do Imóvel

***FAZENDA A VENDA MUNICÍPIO DE DIAMANTINO EM MATO GROSSO-MT ***

- 📍 Localização Diamantino-MT
- 📐 2.110 hectares ou 436 alqueires
- 🌿 100% de aproveitamento (exceto reserva)
- ✅ Altitude 600m Media

⚠️ A fazenda encontra-se 500 hectares abertas formadas e 900 com licenças pronta pra abrir, totalizando 1.400 hectares restante reserva.

💧 A temperatura média anual é 28.8 °C. 1.800 mm é o valor da pluviosidade média anual.

OBS. [Temos vídeos aéreos](#)

LOCALIZAÇÃO

📍 60 km de Diamantino, 100 km de Campo novo do Parecis , apenas 7 km do asfalto.

BEMFEITORIAS

Casa
Energia elétrica
Curral
Toda cercada
Poço artesiano
Caixa de água

DOCUMENTAÇÃO

- ✓ 100% ok
- ✓ Geo
- ✓ car
- ✓ ITR
- ✓ CCIR

VALORES

R\$60.000.000 (Sessenta milhões de reais)

Agende uma visita

VÍDEO

*FAZENDA A VENDA MUNICÍPIO DE DIAMANTINO-MT *



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

[Zona-Rural,-Diamantino-MT](#)

clique para navegar no mapa

C¹ENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(13) 3491-1799 - LiLIAN VALENTIM IMOVEIS

R. JOSE BONIFACIO,28801
TUDE BASTOS- PRAIA GRANDE SP.

contatovalentimimoveis@gmail.com

FALE AGORA CONOSCO

Olá! Achei esse imóvel através do site www.lilianvalentimimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

8062 repita:

[ENVIAR MENSAGEM](#)

IMÓVEIS EM ZONA RURAL, DIAMANTINO



Fazenda



Imobiliária

Imobiliária lilianvalentimimoveis
R. Jose Bonifacio, 28.801
Tude bastos, Praia Grande / SP
Creci. 139.125-f

Procurando por

- » Imóveis para Venda
- » Imóveis para Locação
- » Imóveis para Temporada

Contato

- 📍 Avenida José Bonifácio, 28.801 - Tude Bastos - Praia Grande São Paulo
- 📞 (13) 3491-1799 ou 13 99603-9837 WhatsApp
- ⌚ Segunda a Sábado das 09 as 17hs.

www.lilianvalentimimoveis.com.br © 2024. Todos os direitos reservados.



Site para Imobiliarias

ELEMENTO 01	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	02/11/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	792,0000
MUNICÍPIO	Diamantino - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	200,0000
ÁREA DE RESERVA	592,0000
CLASSE	III e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,439545
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOM
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 12.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.017.600,00
VTN	R\$ 10.982.400,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 13.866,67
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	Om2-venda-RS12000000-id-2752905496/
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 1		
ÁREA	200,0000	592,0000
CLASSES	III	VI
SITUAÇÃO	75%	40%
BOM	90%	90%
	0,675	0,36
N.A	0,439545	

ELEMENTO 02	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	02/11/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	21100,0000
MUNICÍPIO	Diamantino - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	7200,0000
ÁREA DE RESERVA	13900,0000
CLASSE	III e VII
NOTA AGRONÔMICA	0,418081
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 370.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 31.376.000,00
VTN	R\$ 338.624.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 16.048,53
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	m-diamantino-mt-2999889155.html
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2		
ÁREA	7200,0000	13900,0000
CLASSES	III	VII
SITUAÇÃO	75%	30%
MUITO BOM	90%	95%
	0,675	0,285
N.A	0,418081	

ELEMENTO 03	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	02/11/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	811,0000
MUNICÍPIO	Campo Verde - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	560,0000
ÁREA DE RESERVA	251,0000
CLASSE	IV e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,453218
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 12.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.017.600,00
VTN	R\$ 10.982.400,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 13.541,80
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	res-por-r\$-12.000.000-3000082571.html
OBSERVAÇÕES	

Elemento 3		
ÁREA	560,0000	251,0000
CLASSES	IV	VI
SITUAÇÃO	55%	40%
BOM	90%	90%
	0,495	0,36
N.A	0,453218	

ELEMENTO 04	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	02/11/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	210,0000
MUNICÍPIO	Campo Verde - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	140,0000
ÁREA DE RESERVA	70,0000
CLASSE	III e VO
NOTA AGRONÔMICA	0,570000
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 2.500.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 212.000,00
VTN	R\$ 2.288.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 10.895,24
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	r\$-2.500.000-rural-2999536809.html
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4		
ÁREA	140,0000	70,0000
CLASSES	III	VI
SITUAÇÃO	75%	40%
BOM	90%	90%
	0,675	0,36
N.A	0,570000	

ELEMENTO 05	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	02/11/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	190,0000
MUNICÍPIO	Campos de Julio - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	39,9000
ÁREA DE RESERVA	150,1000
CLASSE	IV e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,345200
SITUAÇÃO DO ACESSO	DESFAVORAVEL
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 2.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 169.600,00
VTN	R\$ 1.830.400,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 9.633,68
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	m-campos-de-julio-mt-2999848464.html
OBSERVAÇÕES	

Elemento 5		
ÁREA	39,9000	150,1000
CLASSES	IV	VI
SITUAÇÃO	55%	40%
BOM	80%	80%
	0,44	0,32
N.A	0,345200	

ELEMENTO 06	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	02/11/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	1970,0000
MUNICÍPIO	Sapezal - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	850,0000
ÁREA DE RESERVA	1120,0000
CLASSE	III e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,495914
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 25.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 2.120.000,00
VTN	R\$ 22.880.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 11.614,21
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	r\$-25.000.000-3002300284.html
OBSERVAÇÕES	

Elemento 6		
ÁREA	850,0000	1120,0000
CLASSES	III	VI
SITUAÇÃO	75%	40%
MUITO BOM	90%	90%
	0,675	0,36
N.A	<b	

ELEMENTO 07	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	02/11/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	277,0000
MUNICÍPIO	Diamantino - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	200,0000
ÁREA DE RESERVA	77,0000
CLASSE	III e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,587437
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 4.293.500,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 364.088,80
VTN	R\$ 3.929.411,20
VALOR POR HECTARE	R\$ 14.185,60
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	-diamantino-277-hectares/FA0482-BENV
OBSERVAÇÕES	

Elemento 7		
ÁREA	200,0000	77,0000
CLASSES	III	VI
SITUAÇÃO	75%	40%
BOM	90%	90%
	0,675	0,36
N.A	0,587437	

ELEMENTO 08	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	02/11/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	2110,0000
MUNICÍPIO	Diamantino - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	500,0000
ÁREA DE RESERVA	1610,0000
CLASSE	II e VII
NOTA AGRONÔMICA	0,408626
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 60.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 5.088.000,00
VTN	R\$ 54.912.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 26.024,64
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	da-venda-diamantino-mt-zona-rural
OBSERVAÇÕES	

Elemento 8		
ÁREA	500,0000	1610,0000
CLASSES	II	VII
SITUAÇÃO	95%	30%
BOM	90%	90%
	0,855	0,27
N.A	0,408626	

PARADIGMA	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	
MATRÍCULA	Fazenda 3 irmãos
ÁREA (HECTARES)	118,6509
MUNICÍPIO	Diamantino - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	94,1048
ÁREA DE RESERVA	24,5461
CLASSE	III e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,609834
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOM
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	94,1048	24,5461
CLASSES	III	VI
SITUAÇÃO	75%	40%
BOM	90%	90%
	0,675	0,36
N.A	0,609834	

ANEXO 09

RELATÓRIO DE CÁLCULO

Fazenda Três Irmãos						
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,6098	0,440	1,4	R\$ 13.866,67	0,8	R\$ 15.391,10
2	0,6098	0,418	1,5	R\$ 16.048,53	0,8	R\$ 18.727,37
3	0,6098	0,453	1,3	R\$ 13.541,80	0,8	R\$ 14.577,08
4	0,6098	0,570	1,1	R\$ 10.895,24	0,8	R\$ 9.325,31
5	0,6098	0,377	1,6	R\$ 9.633,68	0,8	R\$ 12.473,35
6	0,6098	0,496	1,2	R\$ 11.614,21	0,8	R\$ 11.425,76
7	0,6098	0,587	1,0	R\$ 14.185,60	0,8	R\$ 11.781,16
8	0,6098	0,420	1,5	R\$ 26.024,64	0,8	R\$ 30.224,80
						0,7 a 1,4

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
(μ)	R\$ 15.490,74
(δ)	R\$ 6.609,68
CV (%)	42,67
μ + δ	R\$ 22.100,43
μ - δ	R\$ 8.881,06
V. Utilizados	8
V. Saneados	7

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ) H. S.	R\$ 13.385,88
(δ) H. S.	R\$ 3.101,33
CV (%)	23,17
μ + δ	R\$ 16.487,21
μ - δ	R\$ 10.284,55
V. Utilizados	8
V. Saneados	7
Coef. Student AT	1,44 27,24%

GL=N-1

< 50%

CAMPO DE ARBITRIO	
Lim. Inferior	R\$ 11.562,67
Lim. Médio	R\$ 13.385,88
Lim. Superior	R\$ 15.209,08

DESCRIÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	ESTIMATIVA DE VALORES		V.TOTAL DA MATRÍCULA
			V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V. DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	
Faz Arinos - BR 163	118,650886	R\$ 1.588.246,08			R\$ 1.588.246,08

ANEXO 10

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - CUB

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Setembro/2024**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	3.001,22
PP-4	2.780,42
R-8	2.666,59
PIS	2.007,29

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.507,12
PP-4	3.370,80
R-8	2.953,20
R-16	2.850,07

PADRÃO ALTO	
R-1	4.271,66
R-8	3.530,15
R-16	3.701,11

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.449,69
CSL-8	2.938,83
CSL-16	3.940,06

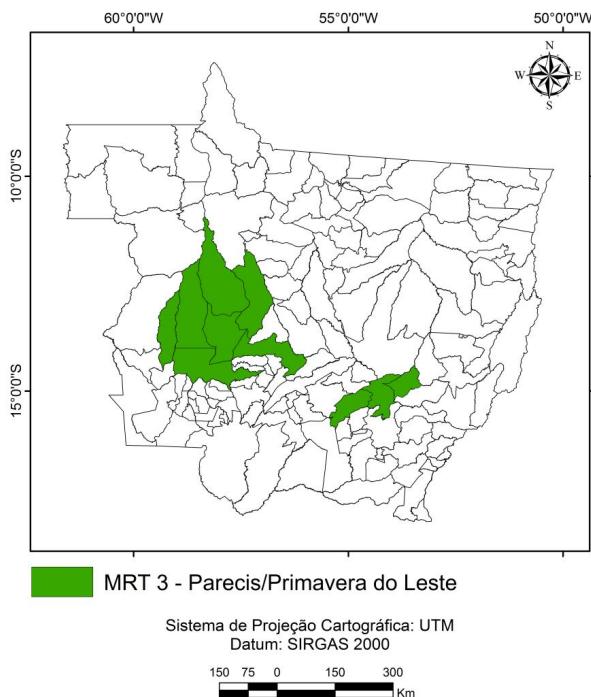
PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.702,39
CSL-8	3.201,85
CSL-16	4.275,26

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.928,34
GI	1.591,00

ANEXO 11

REGIÃO MERCADOLÓGICA



3.3 Mercado Regional de Terras

Parecis/Primavera do Leste – MRT 3

Este Mercado Regional é composto por 10 municípios sendo eles Brasnorte, Campo Novo dos Parecis, Sapezal, Campos de Júlio, Diamantino, Nova Maringá, Tangará da Serra, Santo Antônio do Leste, Primavera do Leste e Campo Verde. A área total deste MRT é de 90.201,59 km², representando 9,85% da área do Estado.

Embora se observe no Mapa acima, descontinuidade territorial neste mercado, as pesquisas de preços de terras *in loco*, no ano de 2018, confirmaram o que a análise de agrupamento gerou, resultando na descontinuidade territorial. Assim, a equipe de Peritos responsável pela pesquisa na região, ratifica se tratar de um mesmo Mercado Regional de Terras, com preços semelhantes. Entretanto, no futuro em uma análise mais aprofundada referente as questões logísticas de escoamento das safras, pode-se encontrar diferenças nos preços das terras, sendo necessário dividir este mercado em dois, em virtude da proximidade dos municípios de Primavera do Leste, Campo Verde e Santo Antônio do Leste com o MRT Sul-5, onde existe a ferrovia.

Neste MRT também há predomínio de agricultura de alto rendimento (alta tecnologia), com o cultivo da 1^a e da 2^a safra. O acesso a estes municípios é bom, sendo todos ligados por rodovias asfaltadas, exceto Nova Maringá. Neste mercado foi encontrado o segundo maior preço médio de terras do Estado – VTI (R\$ 18.113,74/ha). No 2º nível categórico agricultura – alto rendimento, o VTI médio obtido foi de R\$ 26.898,61/ha, com limite superior (15% acima da média) de R\$ 30.933,4/ha. Já no 2º nível categórico área de pecuária – pastagem de baixo suporte o valor médio encontrado (VTI) foi de R\$ 4.728,89/ha.

Tabela 3) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Parecis/Primavera do Leste – MRT 3

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 3 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	15.728,17	13.368,94	18.087,39	18.113,74	15.396,68	20.830,80
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	23.277,39	19.785,78	26.768,99	26.898,61	22.863,81	30.933,40
Pecuária -	7.646,51	6.499,54	8.793,49	8.552,05	7.269,25	9.834,86
Exploração Mista -	13.864,61	11.784,91	15.944,30	16.367,31	13.912,21	18.822,41
Vegetação Nativa -	3.228,62	2.744,32	3.712,91	3.228,62	2.744,32	3.712,91
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	27.242,85	23.156,42	31.329,28	31.559,61	26.825,67	36.293,56
Agricultura - Médio Rendimento -	9.001,73	7.651,47	10.351,99	10.118,98	8.601,13	11.636,82
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	10.586,65	8.998,65	12.174,64	11.897,32	10.112,72	13.681,92
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	4.286,36	3.643,40	4.929,31	4.728,89	4.019,56	5.438,22
Exploração Mista - Pastagem/Agricultura	15.396,78	13.087,26	17.706,29	18.398,23	15.638,50	21.157,97
Exploração Mista - Agricultura/Silvicultura	12.332,43	10.482,57	14.182,30	14.336,39	12.185,93	16.486,85

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 271.706,05

* o custo médio por família representa o valor médio dos imóveis (R\$ 18.113,74) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (15 ha) em assentamentos encontrados na região.

ANEXO 12

ART



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

AMANDIO GEHLEN JUNIOR

RNP: 1700923803

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÍCOLA

Registro: 30945

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA FALIDO CPF/CNPJ: 37.497.237/0001-30

Rua: ESTRADA DA COENGE

Número: S/N

Complemento: KM 16

Bairro: ZONA RURAL

País: Brasil

Cidade: POCONÉ

UF: MT

CEP: 78.175-000

Contrato:

Celebrado em: 14/11/2024

Valor: R\$ 4.000,00

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
FAZENDA FORQUILHA	ZONA RURAL	S/N	MATRÍCULA 16330	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°34'40.28" S 056°17'57.55" O
FAZENDA VITÓRIA	ZONA RURAL	S/N	MATRÍCULA 24.581	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°17'30.76" S 056°20'20.77" O
ÁREA DE LUIZ JORGE PICCINI	ZONA RURAL	S/N		DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°14'12.21" S 056°30'21.00" O
FAZENDA QUEIMADA	ZONA RURAL	S/N	MATRÍCULA 17.615	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°22'36.32" S 056°32'38.82" O
FAZENDA ARINOS	ZONA RURAL	S/N	MATRÍCULA 13014	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°12'26.12" S 056°34'13.67" O
FAZENDA ÁGUA FRIA	ZONA RURAL	S/N		DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°15'38.07" S 056°20'45.49" O
FAZENDA TRÊS IRMÃOS	ZONA RURAL	S/N	MATRÍCULA 15.030	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°21'56.43" S 056°33'16.51" O
ÁREA DE LEANDRO MUSSI	ZONA RURAL	S/N		DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°14'07.39" S 056°31'52.77" O
ASSENTAMENTO	ZONA RURAL	S/N		DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°14'40.70" S 056°28'50.22" O
FAZENDA ARINOS	ZONA RURAL	S/N	BR-163	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°10'10.37" S 056°05'44.61" O
SETE PLACAS	ZONA RURAL	S/N	MATRÍCULA 6705	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°12'46.64" S 056°30'27.47" O

Data de Início: 14/11/2024

Previsão Término: 14/11/2025

Código:

Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA

Proprietário: ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA FALIDO

CPF/CNPJ: 37.497.237/0001-30

Finalidade: RURAL

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

513.549.779-04 - AMANDIO GEHLEN JUNIOR

37.497.237/0001-30 - ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA FALIDO

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



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Laudo	de avaliação pós-ocupação	em área regional	11,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis rurais.

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

513.549.779-04 - AMANDIO GEHLEN JUNIOR

37.497.237/0001-30 - ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA FALIDO

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade desse 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