

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: FAZENDA ÁGUA FRIA

AUTO DE ARRECAD AÇ ã O : 1035634-22.2021.8.11.0002

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

**Novembro de 2024
Cuiabá – MT**

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
ANEXOS	4
1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	5
1.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
1.2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA.....	6
1.3. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	6
2. APRESENTAÇÃO	8
3. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	9
4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO	9
4.1. ASPECTOS FÍSICOS	9
4.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE	9
4.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES.....	9
5. DESCRIÇÃO DAS MATRÍCULAS.....	10
5.1. ÁREA DE OCUPAÇÃO DO SOLO	10
5.1.1.CAPACIDADE DO USO	10
5.1.2.CLASSES DO SOLO	10
5.2. CONFRONTAÇÕES	10
5.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	11
5.3.1.RECURSOS HÍDRICOS	11
5.3.2.CLIMA.....	11
5.3.3.RELEVO.....	11
5.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO	11
5.4.1.VEGETAÇÃO.....	11
5.4.2.FAUNA	11
5.4.3.SITUAÇÃO ATUAL DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP.....	12
5.4.4.SITUAÇÃO DAS ÁREAS DAS PROPRIEDADES.....	12
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
6.1. METODOLOGIA.....	13

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Água Fria

Documento:

Lauda de Avaliação

6.1.1.MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	13
6.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA ÁGUA FRIA.....	15
6.2.1.TRATAMENTO ESTATÍSTICOS	15
6.2.2.RELAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA ÁGUA FRIA	18
7. CONCLUSÕES FINAIS	20
8. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.....	21

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Água Fria

Documento:

Laudo de Avaliação

ANEXOS

ANEXO 01 – CROQUI DE ACESSO

ANEXO 02 – CROQUI DE VEGETAÇÃO

ANEXO 03 - CROQUI DE SITUAÇÃO

ANEXO 04 - CROQUI DE SOLOS

ANEXO 05 – CROQUI DE HIDROGRAFIA

ANEXO 06 – CROQUI DE RELEVO

ANEXO 07 – ELEMENTOS DA AMOSTRA

ANEXO 08 – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

ANEXO 09 – CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

ANEXO 10 – REGIÃO MERCADOLÓGICA

ANEXO 11 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 12 – ART

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Água Fria

Documento:

Laudo de Avaliação

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

REPRESENTANTE DA MASSA FALIDA

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

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Água Fria

Documento:

Laudo de Avaliação

Nome: Rubens Zulli

CPF: 108.126.609-00

1.2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

Elaborador: Amandio Gehlen

CREA RN N°: 1700923803

CREA PR N°: 030945

1.3. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nome: Fazenda Água Fria

Localização: Diamantino - MT

Matrículas: Área de Posse.

Dados Geográficos: Datum SIRGAS2000.

Latitude: 14°15'38,078"S

Longitude: 56°20'45,493"W

Mapa com delimitação: Figura 1.

Roteiro de acesso: Partindo do perímetro urbano de Novo Diamantino- MT, segue pela Rodovia BR-364, por aproximadamente 648 metros, desse ponto, virar a direita em estrada vicinal e percorrer mais 10,57 km, aproximadamente, chegando aos limites da Fazenda Água Fria.

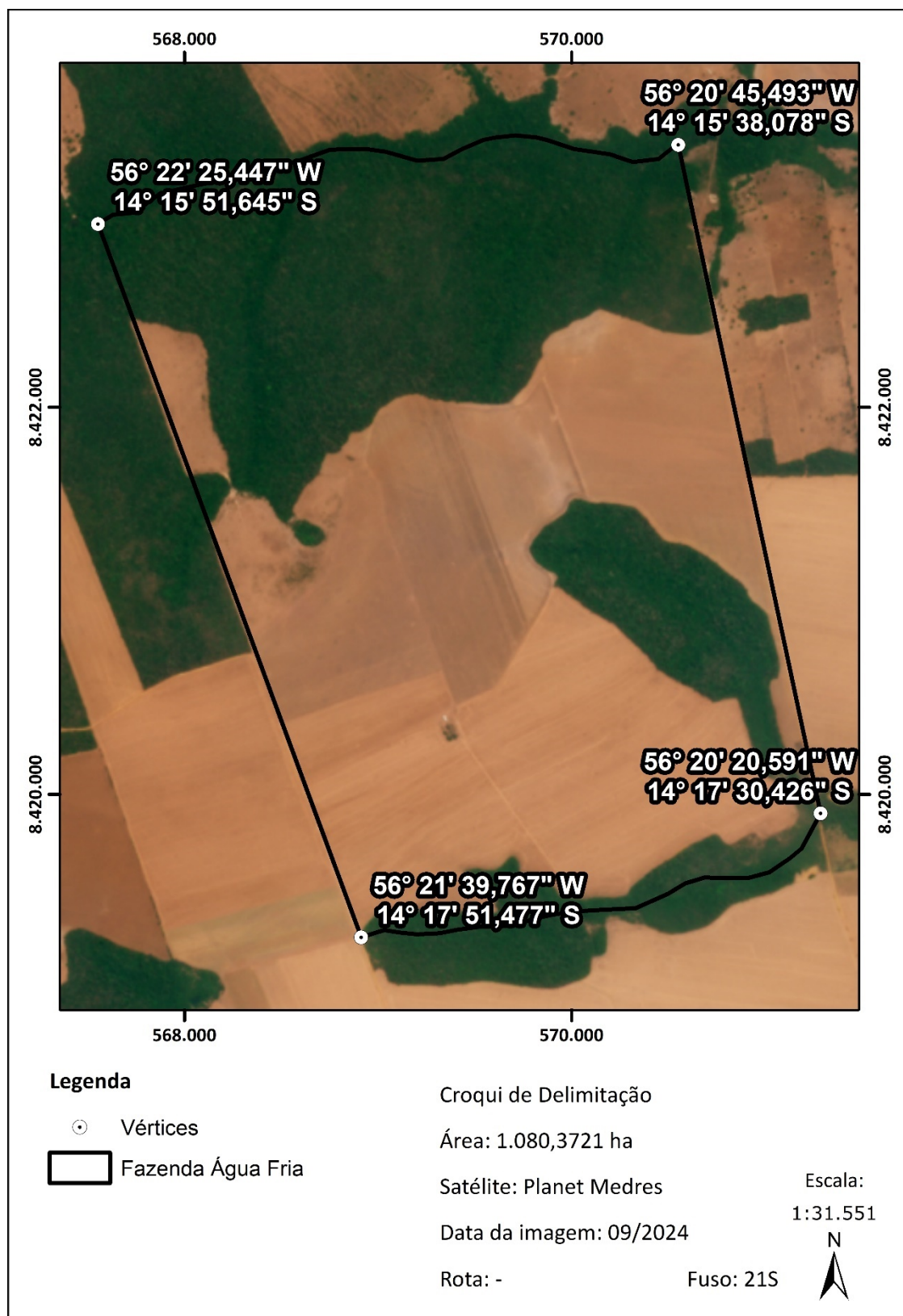
Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Água Fria

Documento:

Laudo de Avaliação

Figura 1. Mapa com delimitação.



Fonte: Elaboração própria, 2024.

2. 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;

3. 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 Água Fria, referente ao auto de arrecadação nº 1035634-22.2021.8.11.0002.

4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

4.1. ASPECTOS FÍSICOS

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

4.2. 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: Aproximadamente 11 km da BR-364.

4.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- TRANSPORTES COLETIVOS: Transporte coletivo escolar apenas.
- COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Novo Diamantino MT, localizados a aproximadamente 11 km das propriedades.
- ENSINO/CULTURA: Localizados em Novo Diamantino, MT, localizados a aproximadamente 11 km da fazenda.
- REDE BANCÁRIA: Localizados em Novo Diamantino, MT, localizados a aproximadamente 11 km da fazenda.

5. DESCRIÇÃO DAS MATRÍCULAS

5.1. ÁREA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

A Fazenda apresenta uma área total de 1.080,3721 hectares de área total, sendo 608,7278 hectares de área aberta e 419,7358 hectares de vegetação nativa, com 51,8948 de áreas de preservação permanente, conforme croqui de situação presente no anexo 3.

5.1.1. CAPACIDADE DO USO

Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

5.1.2. CLASSES DO SOLO

De acordo com o croqui presente no anexo 4 e com base nos dados do IBGE, o solo da Fazenda Água Fria é classificado em sua maioria como Neossolo Quartzarênico Órtico, com uma menor proporção classificada como Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico.

Conforme a classificação de solos da Embrapa, os Neossolos Quartzarênico são solos que ocorrem em relevo plano ou suave ondulado, que apresentam textura arenosa ao longo do perfil e cor amarelada uniforme. Por serem solos profundos, não existe limitação física para o desenvolvimento radicular em profundidade, contudo, os teores de matéria orgânica, fósforo e micronutrientes são baixos. Aqueles Neossolos classificados no terceiro nível categórico como órticos não apresentam restrição ao uso e manejo.

Por fim, os Latossolos Vermelho-Amarelos são encontrados em extensas áreas dispersas por todo o território nacional, geralmente associados a relevos planos, suavemente ondulados ou ondulados. Esses solos tendem a ocorrer em ambientes bem drenados, sendo muito profundos e uniformes em termos de cor, textura e estrutura em profundidade. São amplamente utilizados para atividades agropecuárias, mas podem apresentar limitações químicas em profundidade, especialmente se forem álicos, distróficos ou ácricos, o que pode afetar o desenvolvimento do sistema radicular.

5.2. CONFRONTAÇÕES

A propriedade é circuncidada por imóveis rurais voltados para as atividades agrícolas, como o plantio de algodão, milho e soja.

5.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

5.3.1. RECURSOS HÍDRICOS

O imóvel está localizado sobre área banhada pela Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-bacia do Rio Juruena – Teles Pires, Unidade Arinos, conforme anexo 5.

5.3.2. 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 (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.

5.3.3. RELEVO

O relevo da propriedade é classificado em sua maioria como plano, apresentando uma pequena proporção de relevo suave ondulado.

5.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

5.4.1. VEGETAÇÃO

A propriedade apresenta fitoecologia do tipo Floresta em sua totalidade, caracterizando-se pela presença de árvores de grande porte dossel contínuo. No imóvel há predominância da formação florestal Saf2 (Savana Estacional Arborizada com Floresta de Galeria).

5.4.2. 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, anfisbenas, lagartos e diversas espécies de serpentes. É relatada uma diversidade significativa de ictiofauna, com espécies de peixes como o Brycon amazonicus e o Utiaritchthys sennaebragai, nativas da bacia Amazônica e importantes para a dispersão de sementes.

A avifauna local também é bastante diversificada, incluindo espécies como o beija-flor-de-veste-preta (Anthracothonax nigricollis), 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.

5.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP

O imóvel apresenta uma área de 51,8948 hectares de área de preservação permanente.

5.4.4. SITUAÇÃO DAS ÁREAS DAS PROPRIEDADES

Tabela 1 – Quadro de áreas das propriedades.

Descrição	Área (ha)
ATP – Área Total da Propriedade	1.080,3721
Área Aberta	608,7278
Área de Vegetação Nativa	419,7358
APP	51,8948

6. 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).

6.1. 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.

6.1.1. 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.

6.1.1.1. 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%)
MÉDIA GERAL	15.728,17	13.368,94	18.087,39	18.113,74	15.396,68	20.830,80
1º NÍVEL 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 NÍVEL 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 -	10.580,65	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 agricultura de médio rendimento.

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

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\$ 130,70 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 09), resultando em 10,62%.

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.

6.1.1.2. 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 disponíveis no município de Diamantino e os elementos que possuíam características semelhantes ao imóvel avaliado.

Devido a 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 avaliando, bem como dos dados da amostra. Assim como realizou-se a classificação quando ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliando, 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:

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

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 8 para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

6.1.1.3. 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:

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

Onde:

– 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 .

6.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA ÁGUA FRIA

6.2.1. 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, 6 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	0,5996	0,833	0,7	R\$ 137.287,68	0,8	R\$ 79.025,29
2	0,5996	0,679	0,9	R\$ 42.576,22	0,8	R\$ 30.089,76
3	0,5996	0,727	0,8	R\$ 159.607,14	0,8	R\$ 105.291,74
4	0,5996	0,649	0,9	R\$ 44.517,38	0,8	R\$ 32.886,50
5	0,5996	0,731	0,8	R\$ 86.671,52	0,8	R\$ 56.836,43
6	0,5996	0,890	0,7	R\$ 123.764,53	0,8	R\$ 66.706,46
7	0,5996	0,691	0,9	R\$ 81.603,12	0,8	R\$ 56.619,58

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Água Fria

Documento:

Laudo de Avaliação

Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
8	0,5996	0,608	1,0	R\$ 40.221,00	0,8	R\$ 31.712,13

Tendo sido extraído a Nota Agronômica do Imóvel avaliando, 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\$ 57.395,99
(δ)	R\$ 26.336,93
CV (%)	45,89
$\mu + \delta$	R\$ 83.732,92
$\mu - \delta$	R\$ 31.059,06
V. Utilizados	8
V. Saneados	6

Tabela 5 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ) H. S.	R\$ 53.964,40
(δ) H. S.	R\$ 18.682,34
CV (%)	34,62
$\mu + \delta$	R\$ 72.646,74
$\mu - \delta$	R\$ 35.282,06
V. Utilizados	8
V. Saneados	6
Coef. Student	1,476
AT	45,70%

6.2.1.1. 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 avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados	12	5	3	2

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Água Fria

Documento:

Laudo de Avaliação

Item	Descrição	III	Grau II	I	Pontuação
3	efetivamente utilizados				
	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	2
Pontuação Total					9
^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.					

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 II 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.

DESCRIÇÃO	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 45,70% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão I.

6.2.2. RELAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA ÁGUA FRIA

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.

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 Água Fria.

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 41.632,43
Lim. Médio	R\$ 53.964,40
Lim. Superior	R\$ 66.296,37

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

Tabela 10 - Descrição do Valor Total da Fazenda Água Fria.

DESCRIÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V.TOTAL DA MATRÍCULA
Fazenda Água Fria	1.080,3721	R\$ 58.301.630,89	R\$ 0,00	R\$ 58.301.630,89

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Água Fria

Documento:

Laudo de Avaliação

Estima-se o Valor Total da área da Fazenda Água Fria, 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\$ 58.500.000,00

(Cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais).

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

7. 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\$ 58.500.000,00** (Cinquenta e oito milhões e quinhentos 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 nº 030945

8. 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 Lélío. **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.

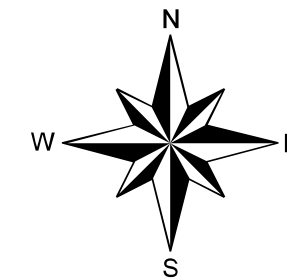
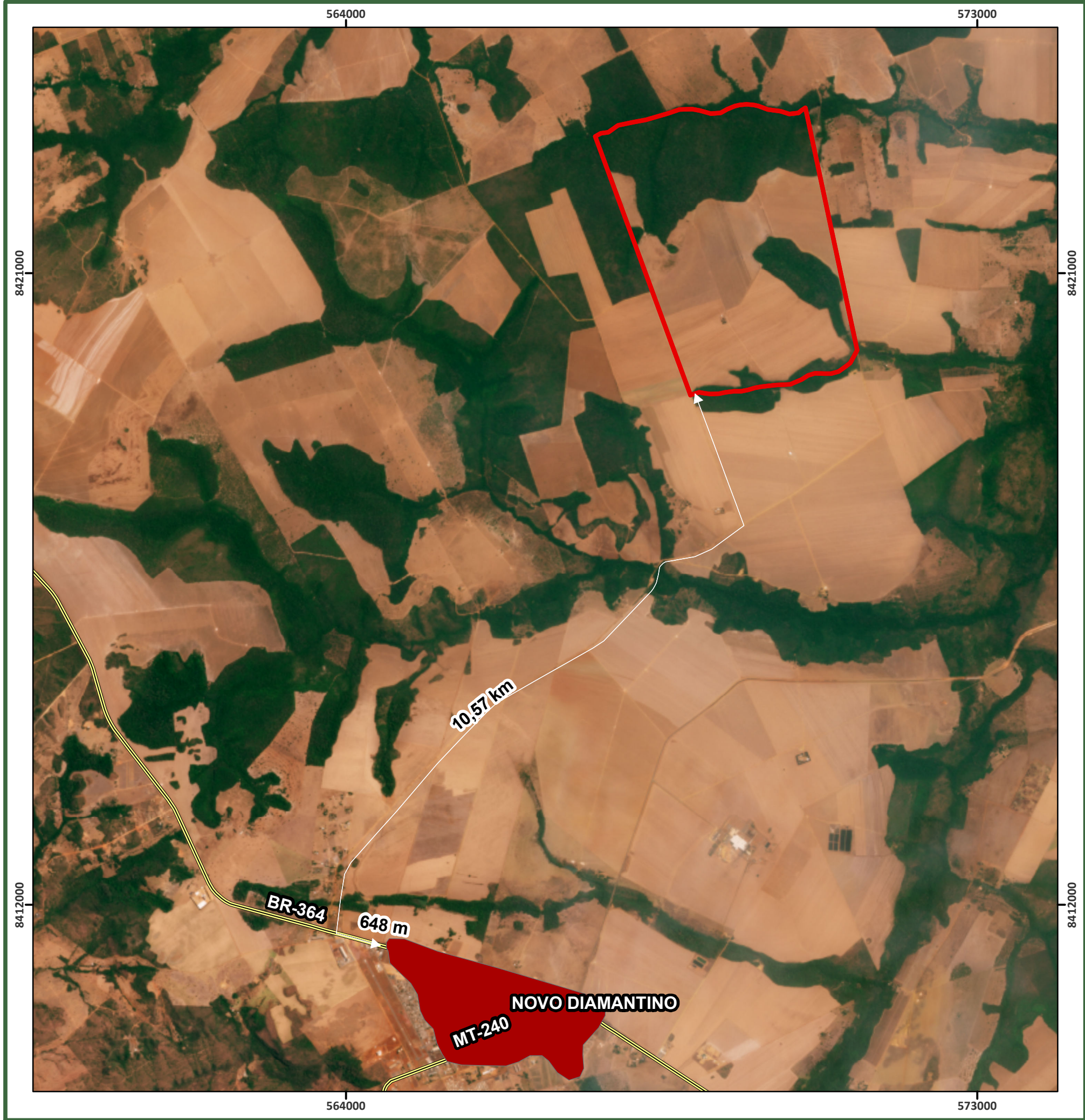
SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

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

CROQUI DE ACESSO



0 380 760 1.520 2.280 3.040 Metros

SIRGAS 2000

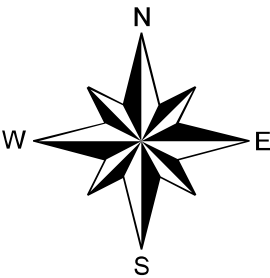
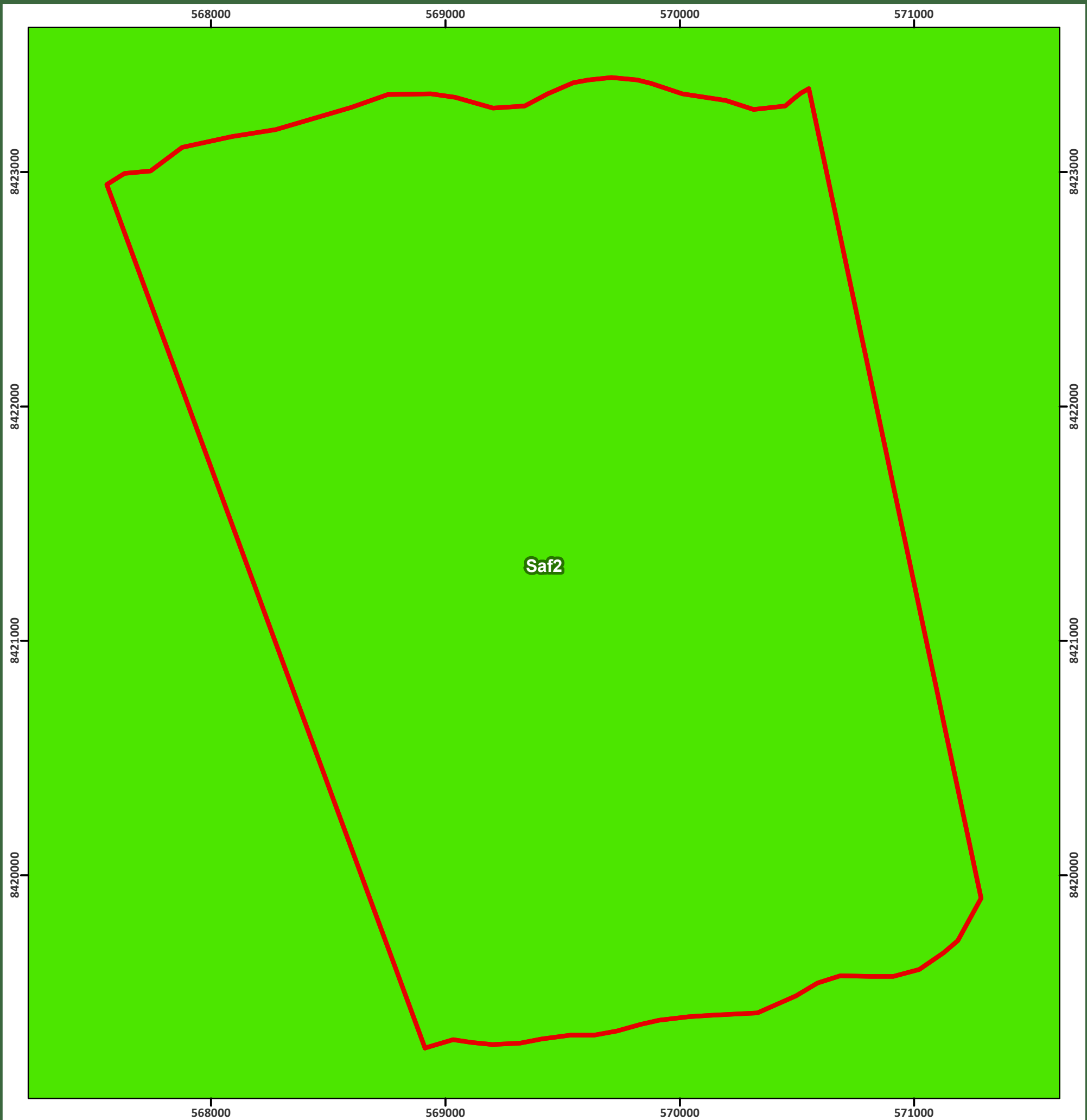
Legenda

- ←→ Trajeto
- Perímetro urbano
- Sistema Viário
- Fazenda Água Fria

Imóvel:			Fazenda Água Fria - Posse		
Interessado:			Massa Falida		
Município:			Diamantino-MT		
Assunto:			Croqui de Acesso		
Base de referência:		DNIT		Área total:	1.080,3721 ha
Elaboração: Ana Carolina Pereira		Escala:	1:58.087	Elaboração: 29/10/2024	
		Data da Imagem:	09/2024	Rota:	-
		Satélite:	Planet Medres	Fuso/Meridiano:	21S

ANEXO 02

CROQUI DE VEGETAÇÃO



0 115 230 460 690 920 Metros

SIRGAS 2000

Legenda

Fazenda Água Fria

Fitoecologia

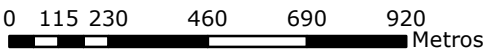
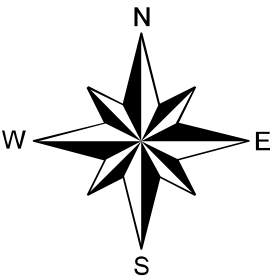
CERRADO

FLORESTA

Imóvel: Fazenda Água Fria - Posse		
Interessado: Massa Falida		
Município: Diamantino-MT		
Assunto: Croqui de Vegetação		
Base de referência: RADAM BRASIL		Área total: 1.080,3721 ha
Elaboração: Ana Carolina Pereira	Escala: 1:17.544	Elaboração: 29/10/2024
	Data da Imagem: _	Rota: -
	Satélite: -	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 03

CROQUI DE SITUAÇÃO



SIRGAS 2000

Legenda

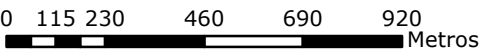
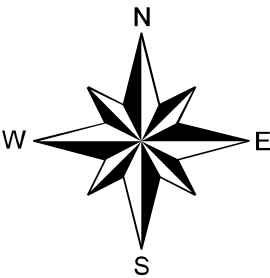
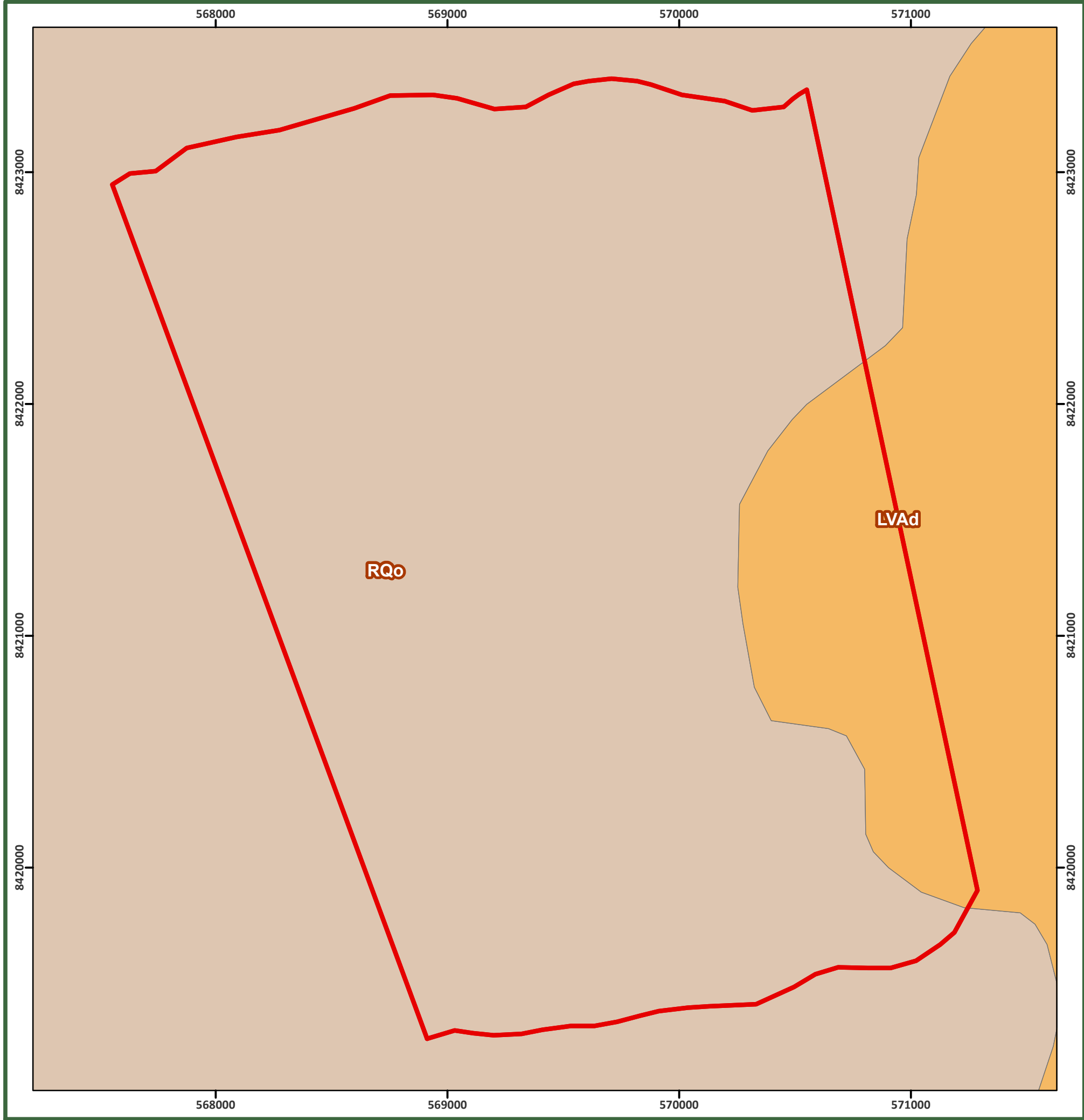
- Área de Preservação Permanente
- Área de Vegetação Nativa
- Área Aberta
- Fazenda Água Fria

Quadro de áreas	
Descrição	Área (ha)
Área total	1.080,3721
Área Aberta	608,7278
Área de Vegetação Nativa	419,7358
Área de Preservação Permanente	51,8948

Imóvel:	Fazenda Água Fria - Posse	
Interessado:	Massa Falida	
Município:	Diamantino-MT	
Assunto:	Croqui de Situação	
Base de referência:	-	Área total: 1.080,3721 ha
Elaboração: Ana Carolina Pereira	Escala: 1:17.500	Elaboração: 29/10/2024
	Data da Imagem: 09/2024	Rota: -
	Satélite: Planet Medres	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 04

CROQUI DE SOLOS



SIRGAS 2000

Legenda

Fazenda Água Fria

Pedologia

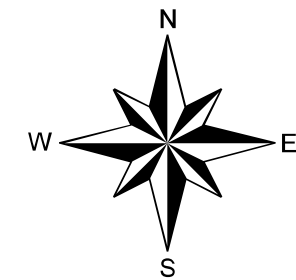
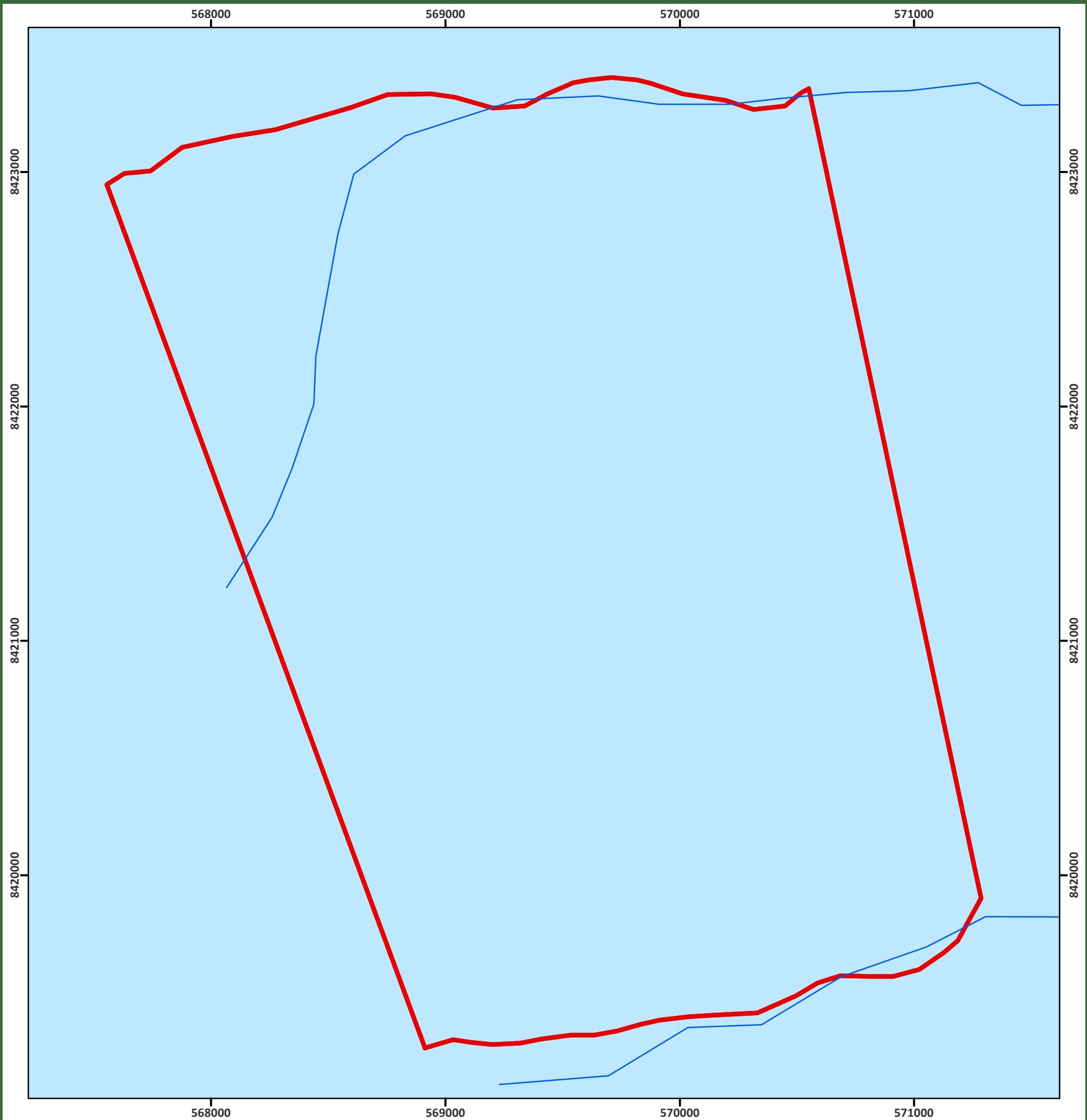
LVAd - Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico

RQo - Neossolo Quartzarênico Órtico

Imóvel: Fazenda Água Fria - Posse		
Interessado: Massa Falida		
Município: Diamantino-MT		
Assunto: Croqui de Solos		
Base de referência: IBGE	Área total: 1,080,3721 ha	
Elaboração: Ana Carolina Pereira	Escala: 1:17.571	Elaboração: 29/10/2024
	Data da Imagem: _	Rota: -
	Satélite: -	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 05

CROQUI DE HIDROGRAFIA



0 115 230 460 690 920 Metros

SIRGAS 2000

Legenda

— Hidrografia

▭ Fazenda Água Fria

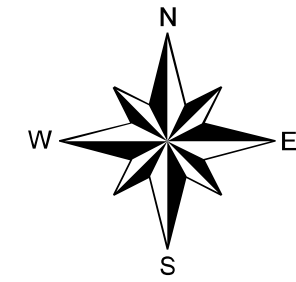
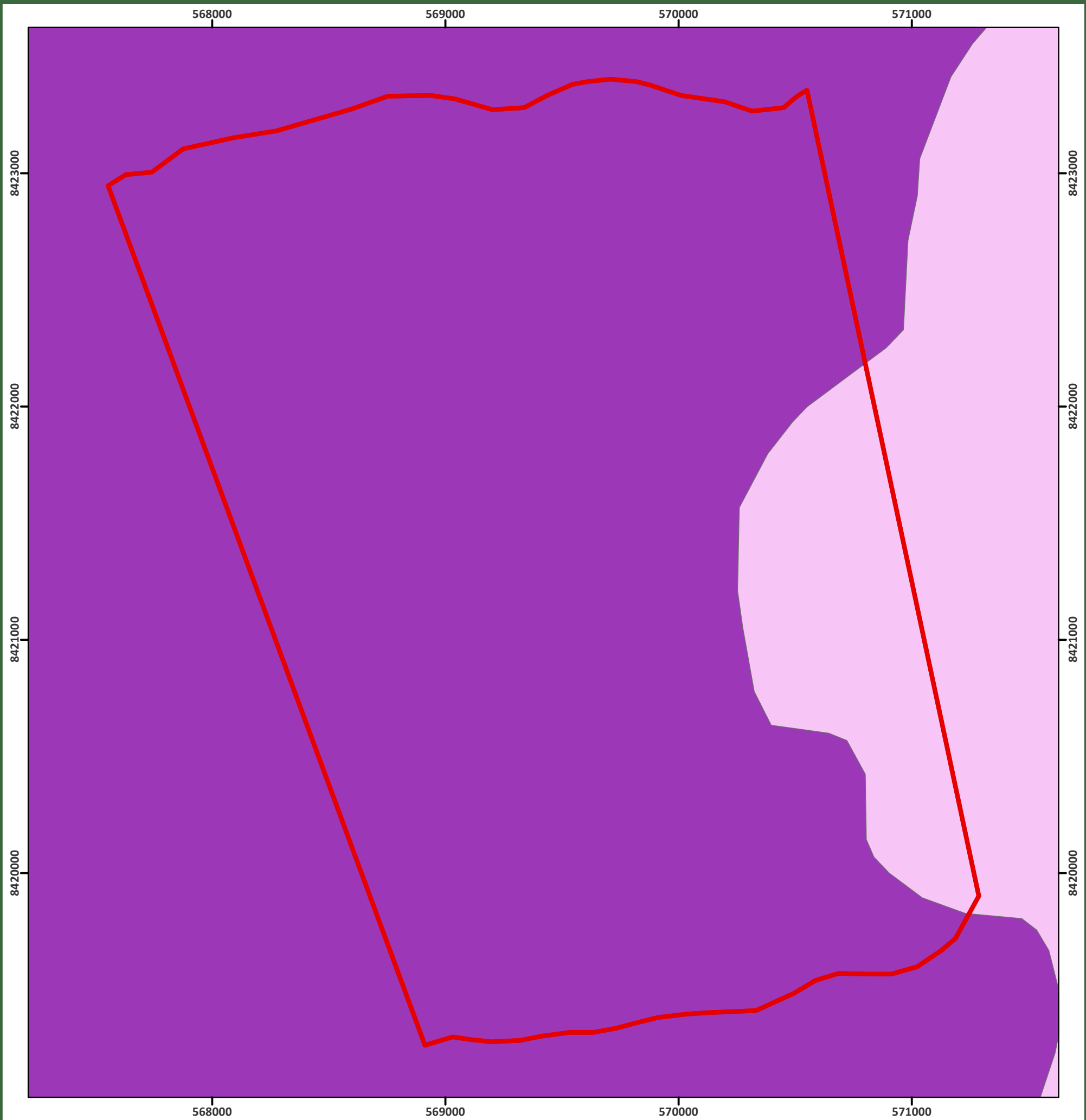
Bacia, Sub-bacia, Unidade

▭ Bacia Hidrográfica Amazônica, Sub-Bacia do Rio Juruena - Teles Pires, Arinos

Imóvel:	Fazenda Água Fria - Posse		
Interessado:	Massa Falida		
Município:	Diamantino-MT		
Assunto:	Croqui de Hidrografia		
Base de referência:	SEMA-MT	Área total:	1.080,3721 ha
Elaboração:	Ana Carolina Pereira	Escala:	1:17.500
		Elaboração:	29/10/2024
	Data da Imagem: _	Rota:	-
	Satélite: -	Fuso/Meridiano:	21S

ANEXO 06


CROQUI DE RELEVO



0 115 230 460 690 920 Metros


SIRGAS 2000

Legenda

 Fazenda Água Fria

Relevo

 plano

 suave
ondulado e plano

Imóvel:	Fazenda Água Fria - Posse		
Interessado:	Massa Falida		
Município:	Diamantino-MT		
Assunto:	Croqui de Relevo		
Base de referência:	IBGE	Área total:	1.080,3721 ha
Elaboração:	Ana Carolina Pereira	Escala:	1:17.571
		Elaboração:	29/10/2024
	Data da Imagem: _	Rota:	-
	Satélite: -	Fuso/Meridiano:	21S



ANEXO 07

ELEMENTOS DA AMOSTRA



Fazenda à venda, 30900000 m² por R\$ 474.624.000,00 - Centro - Campo Verde/MT



 1 Banheiro  3.090
hectares
Área do
terreno

Sobre o imóvel

FA0869

FAZENDA EM CAMPO VERDE - MT

TOTAL 3090 HECTARES




[Veja mais](#)

Código: FA0869-BENV



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

Bairros mais populares

Centro - Campo Verde

Bairro Rural - Campo Verde

Bom Clima - Campo Verde

Vale do Sol - Campo Verde

Zona Rural - Campo Verde

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)

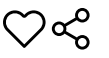
ACOMPANHE-NOS :)



Facilitado por:

Kenlo

[Mapa do Site](#)



09/11 às 00:00

Fazenda à venda, por R\$ 850.000.000 - Zona Rural - Campo Novo do Parecis/MT

R\$ 850.000.000

Venda

Condomínio

R\$ 0 / m²

IPTU

R\$



Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

Saiba mais

Descrição

Código do anúncio: FA3049

Fazenda na Região de campo novo

SAO 17.844 há NO TOTAL.

Área de soja.

6.500 há no valor de 700 sc por há.

Área de pecuária.

são 5.800 mil há no valor de 250 sc por há essa pecuária área mista.

Valor 6.000.000.00 Seis Milhões de Sacas de Soja

Condições de negociação

Entrada mais 6 anos de prazo.

Ligue e agende sua visita!

Pointer Negócios de Fazendas

Cel : (Whatsapp)

Tel:

CRECI-J 37.407

OBS: Não enviamos Geo, Car e KMZ.

(Agendamentos de visita apenas após o cadastro)

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANUNCIO ESTÃO SUJEITAS A SOFRER ALTERAÇÕES DE VALORES SEM NENHUM AVISO PRÉVIO, PARA MAIORES INFORMAÇÕES ENTRE EM CONTATO CONOSCO -

publicidade

Localização

Campo Novo do Parecis

MT, 78360000

Detalhes

CATEGORIA

Terrenos, Sítios E Fazendas

TAMANHO

170410000 3

TIPO

Fazendas

Sobre o anunciante

PROFISSIONAL

Inédita Fazendas

📅 Na OLX desde novembro de 2022

📍 Campo Novo do Parecis

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

✅ E-mail

✅ Telefone

❌ Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado. Fique atento com excessos de fac

🚩 [Denunciar anúncio](#)

publicidade

Código do anúncio: 1294714707

Apartamentos Casas Buscas populares

Alugar apartamento em Brasília

Alugar apartamento em São Paulo

Aluguel apartamento em Florianópolis

Aluguel apartamento em Rio de Janeiro
Aluguel apartamento em Manaus
Apartamento à venda em Belo Horizonte
Apartamento à venda em Curitiba
Apartamento à venda em Fortaleza
Apartamento à venda em Goiânia
Apartamento à venda em Maceió
Apartamento à venda Florianópolis
Apartamento à venda Joinville
Apartamento à venda Rio de Janeiro
Apartamento à venda São Paulo
Apartamento para alugar em Belo Horizonte
Apartamento para alugar em Curitiba
Apartamento para alugar em Goiânia
Apartamento para alugar em Recife
Apartamento para alugar em Salvador
Apartamento para alugar em Joinville
Apartamento para comprar em Salvador
Apartamento à venda em Aracajú
Apartamento à venda em Manaus
Comprar apartamento em Brasília
Comprar apartamento Recife

▼ Mostrar mais

[Ajuda](#)

[Dicas de segurança](#)

[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

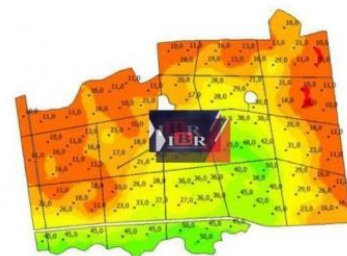
[Propriedade intelectual](#)

[Mapa do site](#)

[Grupo OLX](#)

© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. - Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ



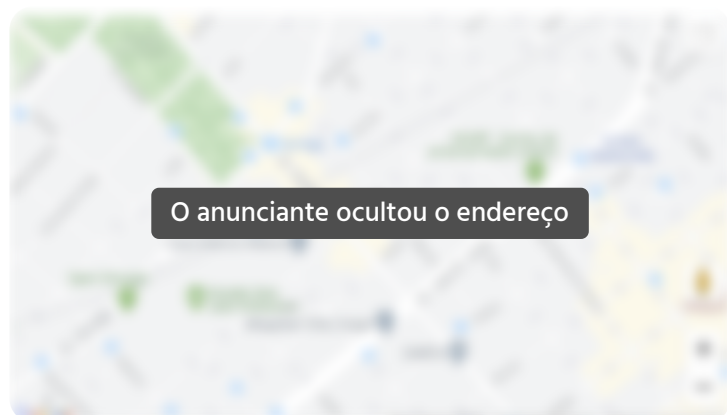


Rural • 56000000m²

Venda R\$ 999.999.999

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Wimoveis.

Contatar 

Contato por WhatsApp 

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade



[Idamar Batista](#)

56000000 m² tot.

56000000 m² útil

Fazenda em Diamantino - MT

Fazenda em Diamantino - MT

Área total 5.600 hectares

Área de planta 3.680 hectares

2.200 faz algodão

Faz com armazém

1 balança

1 barracão pra maquinário , com lavador

5 casas , e uma cantina

Falta colocar o silo

Na beira da pista

Tem um Rio pequeno que passa no fundo no fundo da fazenda

1 poço artesiano

Energia trifásica

Pista de pouso

Preço 2.600 mil sacas entrada e mais 7 anos - 18/10/2024

Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Selecione 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


0/200

Informações da imobiliária

Idamar Batista

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA2830 | Cód. Wimoveis: 2999652946 | CRECI: 153296



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 55 dias

Wimoveis > Comprar > Rurais > Mato Grosso > Diamantino > Fazenda em Diamantino - MT

Ver mais em Diamantino - MT



Mais Wimoveis



Anunciantes



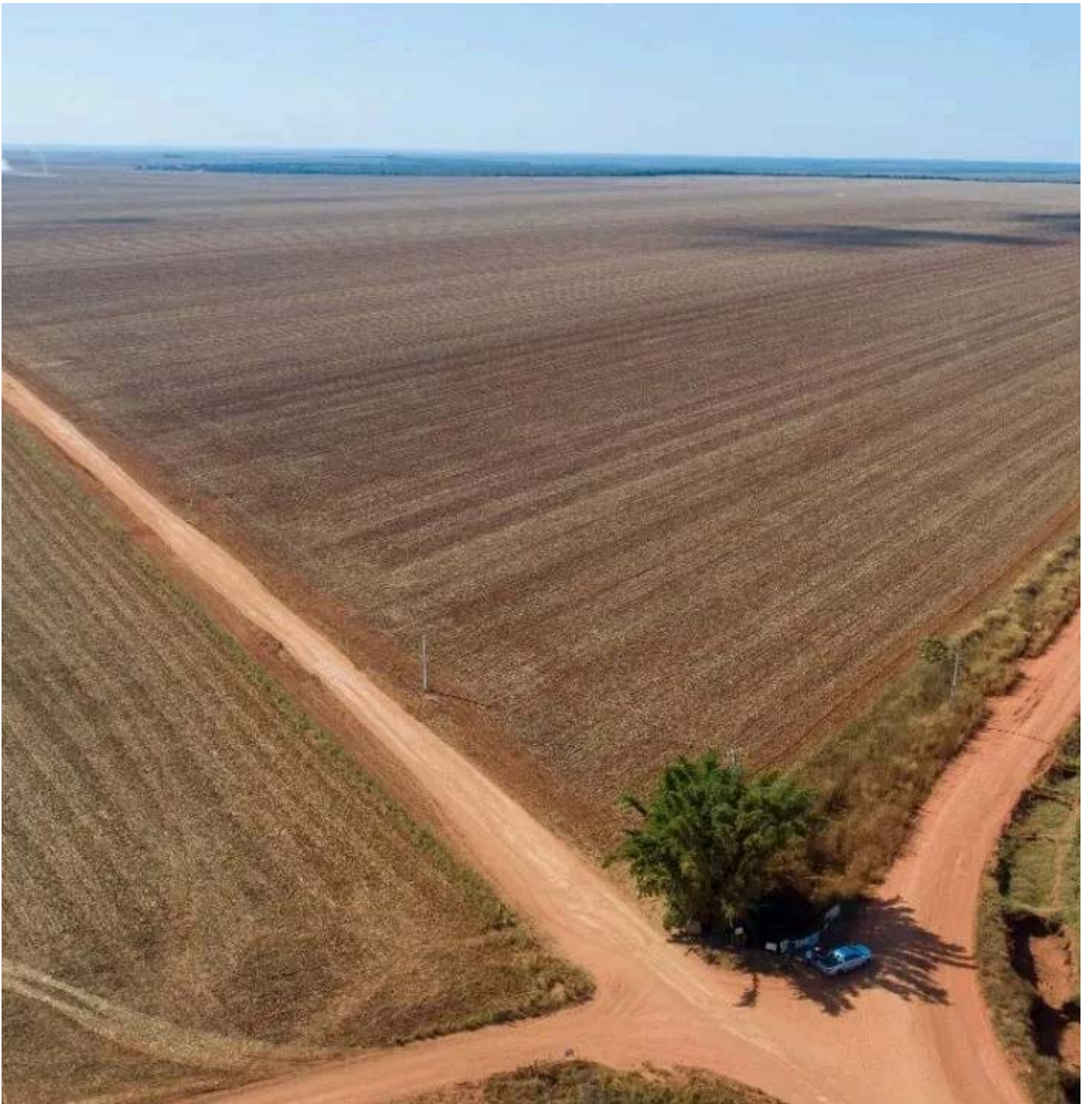
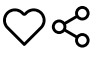
Países



Siga-nos



Apps



23/05 às 13:48

Fazenda em atividade de plantio em Campo Novo dos Parecis

R\$ ~~270.000.000~~

R\$ 245.000.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / m²

IPTU R\$

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

Saiba mais

Descrição

Código do anúncio: 1784

Fazenda com 4.919 hectares sendo sua área agricultável em atividade de 2900 hectares, sede , casa d funcionários 04 represas, área de lazer completa , casa de maquinas, boa de agua, teor de argila acima de 36%, enfim fazenda com verdadeira com estrutura de indústria rural, 04 Silos, 04 Moegas, Refeitório para funcionários, Barracão com 1.300m² cobertos, 01 moega classificação de sementes, pista de pouso, galpões.

Demais informações somente com apresentação do real interessado

publicidade

Localização

Campo Novo do Parecis
MT, 78360000

Detalhes

CATEGORIA	TIPO
Terrenos, Sítios E Fazendas	Fazendas
TAMANHO	
2900m²	

Sobre o anunciante

PROFISSIONAL


J Prime Imóveis

 Na OLX desde março de 2022

 Campo Novo do Parecis

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

 E-mail

 Telefone

 Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado. Fique atento com excessos de fac

 Denunciar anúncio

publicidade

Código do anúncio: 1225680981

Apartamentos Casas Buscas populares

Alugar apartamento em Brasília

Alugar apartamento em São Paulo

Aluguel apartamento em Florianópolis

Aluguel apartamento em Rio de Janeiro

Aluguel apartamento em Manaus

Apartamento à venda em Belo Horizonte

Apartamento à venda em Curitiba

Apartamento à venda em Fortaleza

Apartamento à venda em Goiânia

Apartamento à venda em Maceió

Apartamento à venda Florianópolis

Apartamento à venda Joinville

Apartamento à venda Rio de Janeiro

Apartamento à venda São Paulo

Apartamento para alugar em Belo Horizonte

Apartamento para alugar em Curitiba

Apartamento para alugar em Goiânia



R\$ 1.200.000.000

[Simular parcelas](#)



Fazenda em tangará da serra mt



Centro, 157
Jardim Acacia, Tangará da Serra

Fazenda

Referência: FA00084

Fazenda de 12.375 hectares em Tangará da serra - MT

Valor: 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais)

Documentação 100% ok

Escriturada

Car

Gel

LAO

Localizado 12 km da cidade

Asfalto passa entre a fazenda MT-358

Possui ótimo confinamento

Rica em água com grande potencial de irrigação

Argila acima de 40%

planta 7.576 há terra vermelha

1.943 há de área ambiental

1.750 há de reserva

41 há com benfeitorias

44 há de area móvel

89 há estradas internas

923 há de pasto

Será um prazer poder servir e ajudar você na compra da sua fazenda.

Entre em contato e agenda a sua visita.

Péricles Solano (62)9 [ver](#)

Consultor Imobiliário

Fazendas, Chácaras, Casas e Apartamentos.

Obs: Valor sujeito a alteração sem prévia e conforme disponibilidade e com possibilidade de alteração e valor.

Informações do endereço



Ver no Mapa

Conheça o entorno
do Centro, 187

Street View

Veja uma volta na
vizinhança

Mercados

Mercado no região
do Jardim Acaia

Farmacias

Farmácia no região
do Jardim Acaia

Academia

Academia no região
do Jardim Acaia

Alimentação

Restaurantes e cafés na
região do Jardim Acaia

PÉRICLES SOLANO - PROFISSIONAL LIBERAL

Anunciante Bronze

CRECI: 38282

No portal desde março de 2024



Mensagem

Solicitar Visita



Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp

com a PÉRICLES SOLANO - PROFISSIONAL LIBERAL



VER TELEFONES +

Simular financiamento

As taxas, cálculos e resultados são apenas simulações, usam o sistema de amortização constante(SAC) e podem não refletir as reais condições de financiamento deste imóvel.

Valor do imóvel

R\$ 1.200.000.000

Entrada

R\$ 240.000.000

Prazo em anos

30

Valor a ser financiado

R\$ 960.000.000



VER PARCELAS



FAZENDA EM
TANGARA DA...

Centro
Tangará da Serra,
MT

R\$ 15.000.000

Fazenda Rural à
venda, Centro,...

Centro
Tangará da Serra,
MT

R\$ 28.000.000

Fazenda com 1.338
hectares e...

Jardim Tangara
Tangará da Serra,
MT

R\$ 50.000.000

ÓTIMA FAZENDA
DE DUPLA APTIDÃ...

Zona Rural
Tangará da Serra,
MT

R\$ 850.000.000

Fazenda para
Venda em Tangar...

Centro
Tangará da Serra,
MT

R\$ 23.000.000

Casa à venda em
Tangará - MT,...

Centro
Tangará da Serra,
MT

R\$ 1.250.000

Área p
Incorpo

Jardim
Tanga
MT

R\$ 12.000.000

Publicidade

Cuidados a serem tomados:

Nunca faça nenhum pagamento antecipado. O Portal serve apenas como divulgação, sendo assim não se responsabiliza pelas negociações feitas.

Ver todas as dicas

DENUNCIAR ANÚNCIO

Fazendas à venda nos bairros de
Tangará da Serra

Centro

Jardim Acacia

Zona Rural

Jardim Tangara

Home > Brasil > Mt > Tangará Da Serra> Jardim Acacia

Imóveis à venda

Imóveis novos em São Paulo

Imóveis novos em Curitiba

Apartamentos à venda no Rio de Janeiro

Apartamentos à venda em Curitiba

Apartamentos à venda em Porto Alegre

Apartamentos à venda em Florianópolis

Apartamentos à venda em Balneário Camboriú

Apartamentos à venda em Praia Grande

Apartamentos à venda em Ribeirão Preto

Apartamentos à venda em Santo André

Apartamentos à venda em Londrina

Apartamentos à venda em Londrina

Apartamentos à venda em São José dos Campos

Apartamentos à venda em Santos

Apartamentos à venda em Campinas

Apartamentos à venda em Salvador

Apartamentos à venda em Itapema

Apartamentos à venda em Belo Horizonte

Apartamentos à venda em João Pessoa

Apartamentos à venda em Guarulhos

Casas à venda em São Paulo

Casas à venda no Rio de Janeiro

Casas à venda em Curitiba

Casas à venda em Porto Alegre

Casas à venda em Florianópolis

Casas à venda em São José dos Pinhais

Casas à venda em Praia Grande

Casas à venda em Ribeirão Preto

Casas à venda em Santo André

Casas à venda em Joinville

Casas à venda em Londrina

Casas à venda em São José dos Campos

Casas à venda em Santos

Casas à venda em Campinas

Casas à venda em São José

Casas à venda em Niterói

Casas à venda em Sorocaba

Casas à venda em João Pessoa

Casas à venda em Itanhaém

Imóveis para alugar

Apartamentos para alugar em São Paulo

Apartamentos para alugar no Rio de Janeiro

Apartamentos para alugar em Curitiba

Apartamentos para alugar em Porto Alegre

Apartamentos para alugar em Florianópolis

Apartamentos para alugar em Balneário Camboriú

Apartamentos para alugar em Praia Grande

Apartamentos para alugar em Ribeirão Preto

Apartamentos para alugar em Santo André

Apartamentos para alugar em Joinville

Apartamentos para alugar em Londrina

Apartamentos para alugar em São José dos Campos

Apartamentos para alugar em Santos

Apartamentos para alugar em Campinas

Apartamentos para alugar em Salvador

Apartamentos para alugar em Itapema

Apartamentos para alugar em Belo Horizonte

Apartamentos para alugar em João Pessoa

Apartamentos para alugar em Guarulhos

Casas para alugar em São Paulo

Casas para alugar no Rio de Janeiro

Casas para alugar em Curitiba

Casas para alugar em Porto Alegre

Casas para alugar em Florianópolis

Casas para alugar em Praia Grande

Casas para alugar em Ribeirão Preto

Casas para alugar em Santo André

Casas para alugar em Londrina

Casas para alugar em São José dos Campos

Casas para alugar em Itanhaém

Casas para alugar em Santos

Casas para alugar em Campinas

Casas para alugar em Belo Horizonte

Casas para alugar em Guarulhos

Casas para alugar em Balneário Camboriú

Casas para alugar em Guarujá

Casas para alugar em São Bernardo do Campo

Casas para alugar em Osasco

Cidades

Curitiba

São Paulo

Porto Alegre

Florianópolis

Praia Grande

Campinas

Rio de Janeiro

Balneário Camboriú

Joinville

Londrina

Ribeirão Preto

São José dos Campos

Santos

Salvador

Santo André

Belo Horizonte

João Pessoa

Itapema

Niterói

Guarulhos

Institucional

Quem somos

Fale conosco

Integração parceiros

Troque o contato

Como fazer o cadastro

Imóveis

Imóveis novos

Imóveis em vista

Alugar imóveis

Comprar imóveis

Blog de Imóveis

Resumo do mês

Como se preparar

Veículos

Comprar carros

Comprar motos

Comprar veículos

Fale conosco

Blog de Veículos

Como se preparar

Como se preparar

Precisa de ajuda?

Central de ajuda

Aplicativo disponível em:



Há uma história por trás de toda virada de chave. Quem procura, vira a chave para o seu sonho.

Chaves na Mão. Procurou, virou.



01 Lavoura 01.Jpg



 Imagens

 Vídeos

VENDA

R\$ 415.410.140,88

DESCRIÇÃO

DETALHES

Código 1330

Categoria Fazenda

- Local: Deciolandia
- Área da fazenda: 3.000,00 hectares
 - Área de cultivo: 2.950,00 hectares
 - Área de sede: 2,00 hectares
 - Área de mato: 48,00 hectares
- Composição dos solos cultivados com

Nome *

Seu Nome

E-mail *

Seu e-mail

Telefone *

Seu telefone

Você deseja...

☐ Alugar

☒ Comprar

Mensagem

Quais são as suas preferências?



Não sou um robô

reCAPTCHA

[Privacidade](#) - [Termos](#)

Registrar interesse

Compartilhe





<https://www.bentoimoveismt.com.br/>



Vídeo



Fotos



Mapa

Fazenda à venda, 4800000 m² por R\$ 66.648.330,00 - Novo Diamantino -
Diamantino/MT



480

hectares

Área do

terreno

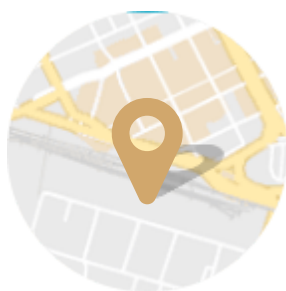
Sobre o imóvel

Tenho interesse

Fazenda em soja
20 km de diamantino
Planta em um quadro só
480 HECTARES em lavoura
Área total 730 HECTARES
Argila acima de 28%
Poço artesiano
2 represas
Valor 357 mil sacas
Entrada e 5 pgt
Aceita proposta

Veja mais

Código: FA0389-BENV



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)

IMÓVEIS

Encomende seu
imóvel

SERVIÇOS

Simule você mesmo

Faça sua simulação com o auxílio de um de nossos
correspondentes

CONTATO

Fale
conosco

ACOMPANHE-NOS :)



Facilitado por:

Kenlo

Mapa do Site

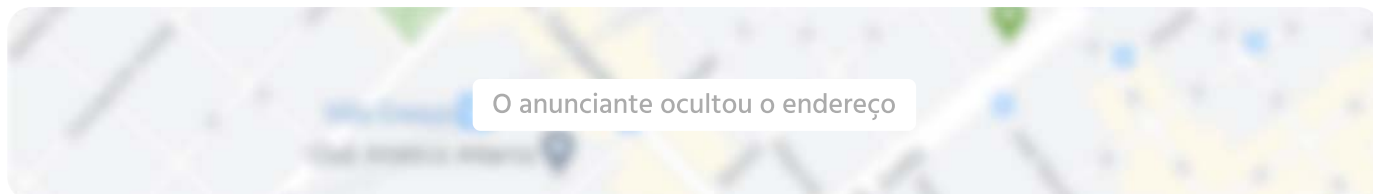


Rural · 5000ha

Venda R\$ 225.000.000

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

5000 ha tot.

5000 ha útil

Fazenda com 5000 hectares, dupla aptidão, com 3000 hectares próprios para lavoura

FAZ598 - Fazenda com 5000 hectares, dupla aptidão, com 3000 hectares próprios para lavoura (pode abrir mais 400 hectares), hoje com 2200 hectares em plantação e 1000 hectares em consorcio com pecuária, argila (1000 hectares com 40%, 1000 hectares com 25% e 1000% hectares com 18%), com casa sede, casa de empregados, cantina, alojamento, escritório, balança, barracão, 2 silos, secador pré-limpreza, 2 moegas, baracão para máquinas, distante 40km do asfalto + 30km de estrada de chão, 50km de zona Urmana. Documentação pronta para transferência. Pode negociar o pagamento. FOTOS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. À VISTA. - Veja este e outros anúncios no nosso site:

Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Selecione 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



IMOBILIÁRIA CAPITALIZE

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FAZ598 | Cód. Wimoveis: 2990983388 | CRECI: 2007 PF PI

⚠ **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 302 dias | 21 visualizações

Wimoveis Comprar Rurais Mato Grosso Campo Novo do Parecis Fazenda com 5000 hectares, dupla aptidão, com 3000 hectares próprios para lavoura

Ver mais em Campo Novo do Parecis - MT



Apartamentos à venda: Campo Novo do Parecis

Casas à venda: Campo Novo do Parecis

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](#)

ELEMENTO 01		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	31/10/2024
	MATRICULA	
	ÁREA (HECTARES)	3090,0000
	MUNICIPIO	Campo Verde-MT
	USO ATUAL	Agricultura
	ÁREA CONSOLIDADA	2750,0000
	ÁREA DE RESERVA	340,0000
	CLASSE	II e VII
	NOTA AGRONÔMICA	0,833350
	SITUAÇÃO DO ACESSO	Bom
	DISTÂNCIA (Km)	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 474.624.000,00
	VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 50.405.068,80
	VTN	R\$ 424.218.931,20
	VALOR POR HECTARE	R\$ 137.287,68
	BENFEITORIAS	Sim
	NATUREZA	Oferta
	TELEFONE	
	FONTE	3-090-hectares/FA0869-BENV?from=sale
OBSERVAÇÕES		

Elemento 1			
ÁREA	2750,0000	340,0000	
CLASSES	II	VII	
SITUAÇÃO	95%	30%	
BOM	90%	90%	
	0,903	0,27	
N.A	0,833350		

ELEMENTO 02		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	22/10/2024
	MATRICULA	
	ÁREA (HECTARES)	17844,0000
	MUNICIPIO	Campo Novo-MT
	USO ATUAL	Agricultura e pecuária
	ÁREA DE AGRICULTURA	6500
	ÁREA DE PECUÁRIA	5800,0000
	ÁREA DE RESERVA	5544,0000
	CLASSE	II, III, VI
	NOTA AGRONÔMICA	0,678750
	SITUAÇÃO DO ACESSO	MUITO BOM
	DISTÂNCIA (Km)	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 850.000.000,00
	VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 90.270.000,00
	VTN	R\$ 759.730.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 42.576,22
	BENFEITORIAS	Sim
	NATUREZA	Oferta
	TELEFONE	
	FONTE	-do-parecis-mt-1294714707?lis=listing_1100
OBSERVAÇÕES		

Elemento 2				
ÁREA	6500,0000	5800,0000	5544,0000	
CLASSES	II	III	VI	
SITUAÇÃO	95%	75%	40%	
MUITO BOM	95%	95%	95%	
	0,903	0,713	0,38	
N.A	0,67875028			

ELEMENTO 03		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	22/10/2024
	MATRICULA	
	ÁREA (HECTARES)	5600,0000
	MUNICIPIO	Diamantino-MT
	USO ATUAL	Pecuária
	ÁREA CONSOLIDADA	3680,0000
	ÁREA DE RESERVA	1920,0000
	CLASSE	II e VI
	NOTA AGRONÔMICA	0,727143
	SITUAÇÃO DO ACESSO	ÓTIMO
	DISTÂNCIA (Km)	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 999.999.999,00
	VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 106.199.999,89
	VTN	R\$ 893.799.999,11
	VALOR POR HECTARE	R\$ 159.607,14
	BENFEITORIAS	Sim
	NATUREZA	Oferta
	TELEFONE	
	FONTE	https://www.wimoveis.com.br/
OBSERVAÇÕES		

Elemento 3			
ÁREA	3680,0000	1920,0000	
CLASSES	II	VI	
SITUAÇÃO	95%	30%	
ÓTIMO	100%	100%	
	0,95	0,3	
N.A	0,727143		

ELEMENTO 04		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	22/10/2024
	MATRICULA	
	ÁREA (HECTARES)	4919,0000
	MUNICIPIO	Campo Novo
	USO ATUAL	agricultura
	ÁREA CONSOLIDADA	2900,0000
	ÁREA DE RESERVA	2019,0000
	CLASSE	II, VII
	NOTA AGRONÔMICA	0,649342
	SITUAÇÃO DO ACESSO	MUITO BOM
	DISTÂNCIA (Km)	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 245.000.000,00
	VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 26.019.000,00
	VTN	R\$ 218.981.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 44.517,38
	BENFEITORIAS	Sim
	NATUREZA	Oferta
	TELEFONE	
	FONTE	parecis-1225680981?lis=listing_1100
OBSERVAÇÕES		

Elemento 4			
ÁREA	2900,0000	2019,0000	
CLASSES	II	VII	
SITUAÇÃO	95%	30%	
MUITO BOM	95%	95%	
	0,903	0,285	
N.A	0,649342		

ELEMENTO 05		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	22/10/2024
	MATRICULA	
	ÁREA (HECTARES)	12375,0000
	MUNICIPIO	Diamantino-MT
	USO ATUAL	Agricultura
	ÁREA DE AGRICULTURA	7576
	ÁREA DE PECUÁRIA	923,0000
	ÁREA DE RESERVA	3876,0000
	CLASSE	I, III, VII
	NOTA AGRONÔMICA	0,731495
	SITUAÇÃO DO ACESSO	ÓTIMO
	DISTÂNCIA (Km)	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.200.000.000,00
	VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 127.440.000,00
	VTN	R\$ 1.072.560.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 86.671,52
	BENFEITORIAS	Sim
	NATUREZA	Oferta
	TELEFONE	
	FONTE	dim-acacia-RS1200000000/id-15364242/
OBSERVAÇÕES		

Elemento 5				
ÁREA	7576,0000	923,0000	3876,0000	
CLASSES	II	III	VII	
SITUAÇÃO	95%	75%	30%	
ÓTIMO	100%	100%	100%	
	0,95	0,75	0,3	
N.A.	0,731494949			

ELEMENTO 06		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	22/10/2024
	MATRICULA	
	ÁREA (HECTARES)	3000,0000
	MUNICIPIO	Diamantino-MT
	USO ATUAL	Agricultura
		2950
	ÁREA CONSOLIDADA	50,0000
	ÁREA DE RESERVA	II e VII
	CLASSE	0,89
	NOTA AGRONÔMICA	Ótimo
	SITUAÇÃO DO ACESSO	
	DISTÂNCIA (Km)	415410140,9
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 44.116.556,96
	VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 371.293.583,92
	VTN	R\$ 123.764,53
	VALOR POR HECTARE	Sim
	BENFEITORIAS	Oferta
	NATUREZA	
	TELEFONE	exibir/venda-fazenda-rural-diamantino/1330
	FONTE	
OBSERVAÇÕES		

Elemento 6			
ÁREA	2950,0000	50,0000	
CLASSES	II	VII	
SITUAÇÃO	95%	30%	
ÓTIMO	100%	100%	
	0,9	0,3	
N.A.	0,89		

ELEMENTO 07		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	22/10/2024
	MATRICULA	
	ÁREA (HECTARES)	730,0000
	MUNICIPIO	Diamantino-MT
	USO ATUAL	Agricultura
	ÁREA CONSOLIDADA	480,0000
	ÁREA DE RESERVA	250,0000
	CLASSE	II, VII
	NOTA AGRONÔMICA	0,691356
	SITUAÇÃO DO ACESSO	MUITO BOM
	DISTÂNCIA (Km)	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 66.648.330,00
	VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 7.078.052,65
	VTN	R\$ 59.570.277,35
	VALOR POR HECTARE	R\$ 81.603,12
	BENFEITORIAS	Sim
	NATUREZA	Oferta
	TELEFONE	
	FONTE	https://www.wimoveis.com.br/
	OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	
	MATRICULA	Fazenda Água Fria
	ÁREA (HECTARES)	1080,3721
	MUNICIPIO	Diamantino-MT
	USO ATUAL	Agricultura
	ÁREA CONSOLIDADA	608,7278
	ÁREA DE RESERVA	471,644336
	CLASSE	II e VI
	NOTA AGRONÔMICA	0,599613975
	SITUAÇÃO DO ACESSO	BOM
	DISTÂNCIA (Km)	
	VALOR DO IMÓVEL	
	VALOR POR HECTARE	
	BENFEITORIAS	Não
	NATUREZA	
	FONTE	
	TELEFONE	
	FONTE	
	OBSERVAÇÕES	

Elemento 7			
ÁREA	480,0000	250,0000	
CLASSES	II	VII	
SITUAÇÃO	95%	30%	
MUITO BOM	95%	95%	
	0,903	0,285	
N.A	0,691356		

PARADIGMA			
ÁREA	608,7278	471,6443	
CLASSES	II	VI	
SITUAÇÃO	95%	30%	
BOM	90%	90%	
	0,855	0,27	
N.A	0,599614		

ELEMENTO 08		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	22/10/2024
	MATRICULA	
	ÁREA (HECTARES)	5000,0000
	MUNICIPIO	Campo Novo-MT
	USO ATUAL	Agricultura e pecuária
	ÁREA DE AGRICULTURA	2200
	ÁREA DE PECUÁRIA	1000,0000
	ÁREA DE RESERVA	1800,0000
	CLASSE	II, III, VII
	NOTA AGRONÔMICA	0,608400
	SITUAÇÃO DO ACESSO	BOM
	DISTÂNCIA (Km)	
	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 225.000.000,00
	VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 23.895.000,00
	VTN	R\$ 201.105.000,00
	VALOR POR HECTARE	R\$ 40.221,00
	BENFEITORIAS	Sim
	NATUREZA	Oferta
	TELEFONE	
	FONTE	sptidao-com-3000-2990983388.html
	OBSERVAÇÕES	

Elemento 8				
ÁREA	2200,0000	1000,0000	1800,0000	
CLASSES	II	III	VII	
SITUAÇÃO	95%	75%	30%	
BOM	90%	90%	90%	
	0,855	0,675	0,27	
N.A.	0,6084			

ANEXO 08

RELATÓRIO DE CÁLCULO

AGUA FRIA						
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	R\$/ha Hom.
1	0,5996	0,833	0,7	R\$ 137.287,68	0,8	R\$ 79.025,29
2	0,5996	0,679	0,9	R\$ 42.576,22	0,8	R\$ 30.089,76
3	0,5996	0,727	0,8	R\$ 159.607,14	0,8	R\$ 105.291,74
4	0,5996	0,649	0,9	R\$ 44.517,38	0,8	R\$ 32.886,50
5	0,5996	0,731	0,8	R\$ 86.671,52	0,8	R\$ 56.836,43
6	0,5996	0,890	0,7	R\$ 123.764,53	0,8	R\$ 66.706,46
7	0,5996	0,691	0,9	R\$ 81.603,12	0,8	R\$ 56.619,58
8	0,5996	0,608	1,0	R\$ 40.221,00	0,8	R\$ 31.712,13

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
(μ)	R\$ 57.395,99
(δ)	R\$ 26.336,93
CV (%)	45,89
μ + δ	R\$ 83.732,92
μ - δ	R\$ 31.059,06
V. Utilizados	8
V. Saneados	6

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ) H. S.	R\$ 53.964,40
(δ) H. S.	R\$ 18.682,34
CV (%)	34,62
μ + δ	R\$ 72.646,74
μ - δ	R\$ 35.282,06
V. Utilizados	8
V. Saneados	6
Coef. Student	1,476
AT	45,70%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 41.632,43
Lim. Médio	R\$ 53.964,40
Lim. Superior	R\$ 66.296,37

ESTIMATIVA DE VALORES			
DESCRIÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V.TOTAL DA MATRÍCULA
AGUA FRIA	1080,3721	R\$ 58.301.630,89	R\$ 58.301.630,89

ANEXO 09

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		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	3.001,22	R-1	3.507,12	R-1	4.271,66
PP-4	2.780,42	PP-4	3.370,80	R-8	3.530,15
R-8	2.666,59	R-8	2.953,20	R-16	3.701,11
PIS	2.007,29	R-16	2.850,07		

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

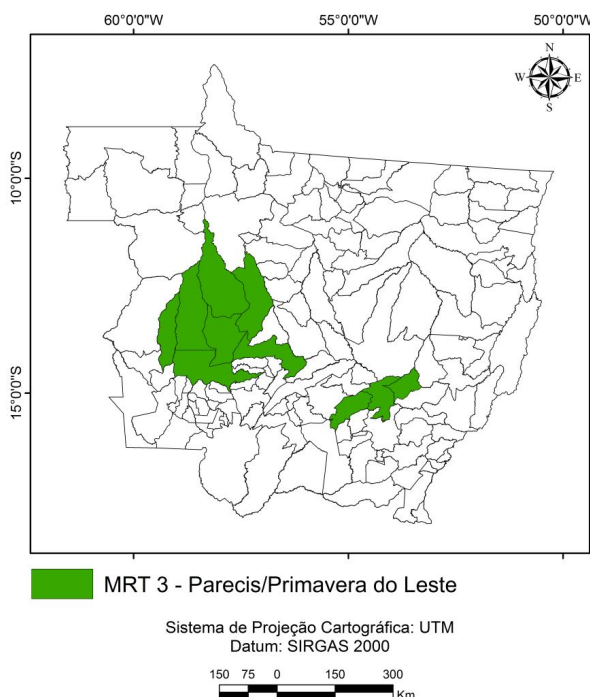
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.449,69	CAL-8	3.702,39
CSL-8	2.938,83	CSL-8	3.201,85
CSL-16	3.940,06	CSL-16	4.275,26

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

RP1Q	2.928,34
GI	1.591,00

ANEXO 10

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 1ª e da 2ª 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 NÍVEL 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 NÍVEL 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 11

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 1. Estrada de Acesso.



Figura 2. Área de Agricultura.



Figura 3. Área de Agricultura.



Figura 4. Área com Pasto.



Figura 5. Área de Pasto.



Figura 6. Área de Pasto e Cerca.

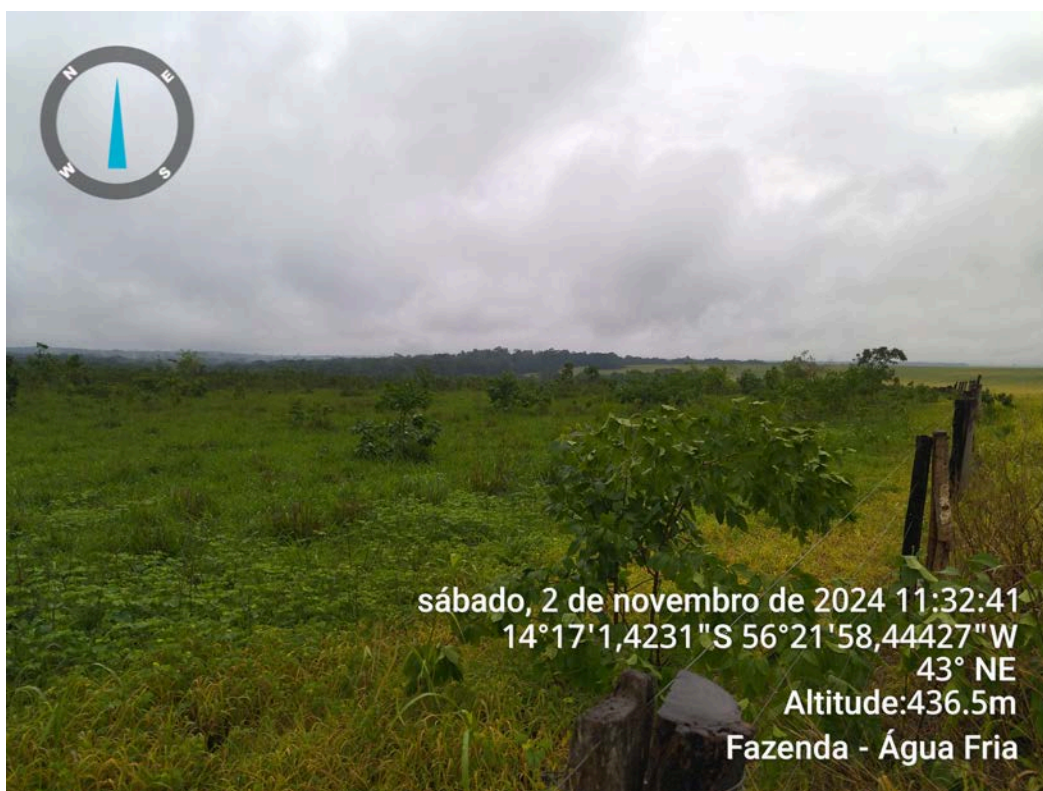


Figura 7. Área de Pasto.

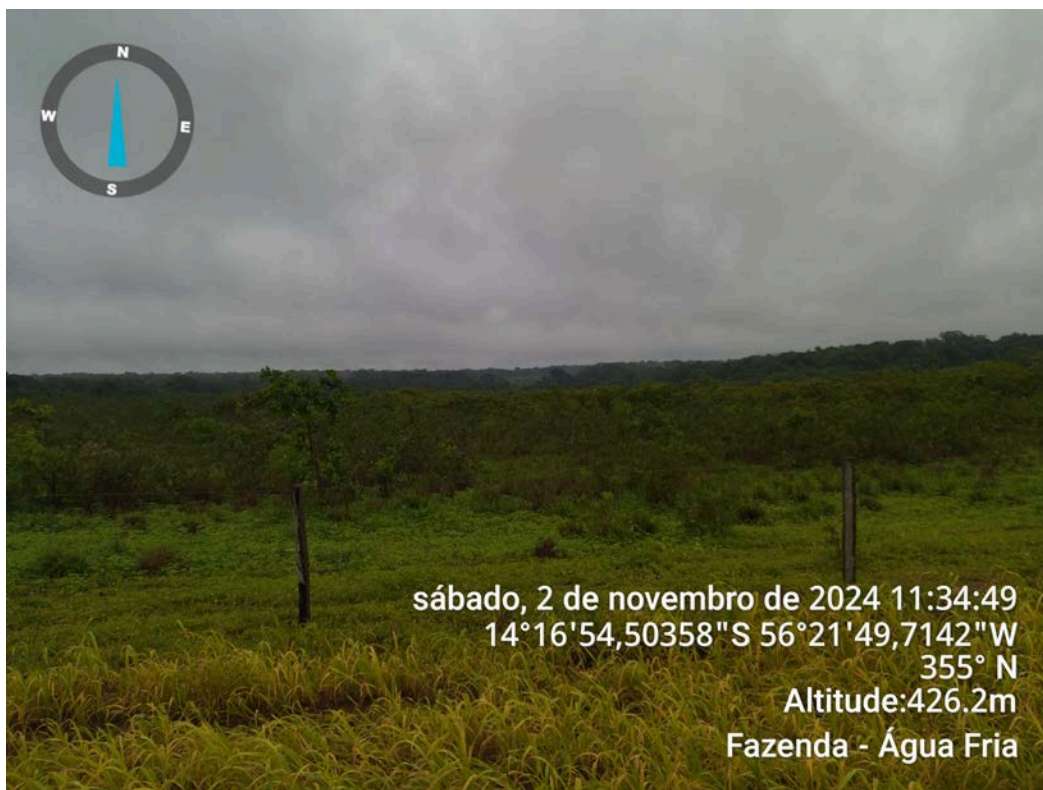


Figura 8. Área de Pasto.



Figura 9. Área de Agricultura e Vegetação Nativa.



Figura 20. Estrada de Acesso e a Fazenda a direita.



Figura 31. Área de Agricultura.



Figura 42. Área com Pasto.



Figura 53. Área com Pasto.



Figura 64. Área de Pasto.



Figura 75. Área de Pasto.



Figura 86 Área de Pasto.



ANEXO 12

ART



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

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220240247527

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°10'07.39" 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

Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em 14/11/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

Nosso Número: 00037041380001640396



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

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220240247527

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 deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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



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

Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em 14/11/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

Nosso Número: 00037041380001640396