

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: ÁREA DE POSSE - AGRÍCOLA

AUTO DE ARRECADAÇÃO: 1025454-44.2021.8.11.0002

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

**Novembro de 2024
Cuiabá – MT**

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

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
1.3.1. ÁREA DE POSSE - AGRÍCOLA.....	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.....	10
5.3.1. RECURSOS HÍDRICOS.....	10
5.3.2. CLIMA	10
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	11
5.4.4. SITUAÇÃO DAS ÁREAS DAS PROPRIEDADES	11
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

6.1. METODOLOGIA.....	12
6.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	12
6.2. AVALIAÇÃO DA ÁREA DE POSSE - AGRÍCOLA	15
6.2.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICOS	15
6.2.2. RELAÇÃO DO VALOR DA ÁREA DE POSSE AGRÍCOLA	17
7. CONCLUSÕES FINAIS	19
8. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.....	20

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

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:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

REPRESENTANTE DOS FALIDOS

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

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

CPF: 079.402.469-68

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

1.3.1. ÁREA DE POSSE - AGRÍCOLA

Nome: Área de Posse - Agrícola

Localização: Poconé - MT

Dados Geográficos: Datum SIRGAS2000.

Latitude: 16°2'48,082"S

Longitude: 56°44'33,325"W

Mapa com delimitação: Figura 1.

Roteiro de acesso: Partindo do perímetro urbano de Poconé - MT, segue pela Rodovia MT-060, por aproximadamente 18,72 km, até entroncamento com a MT-451, na qual percorrerá mais 18,06 km, aproximadamente, chegando aos limites da área de posse denominada como “Agrícola”.

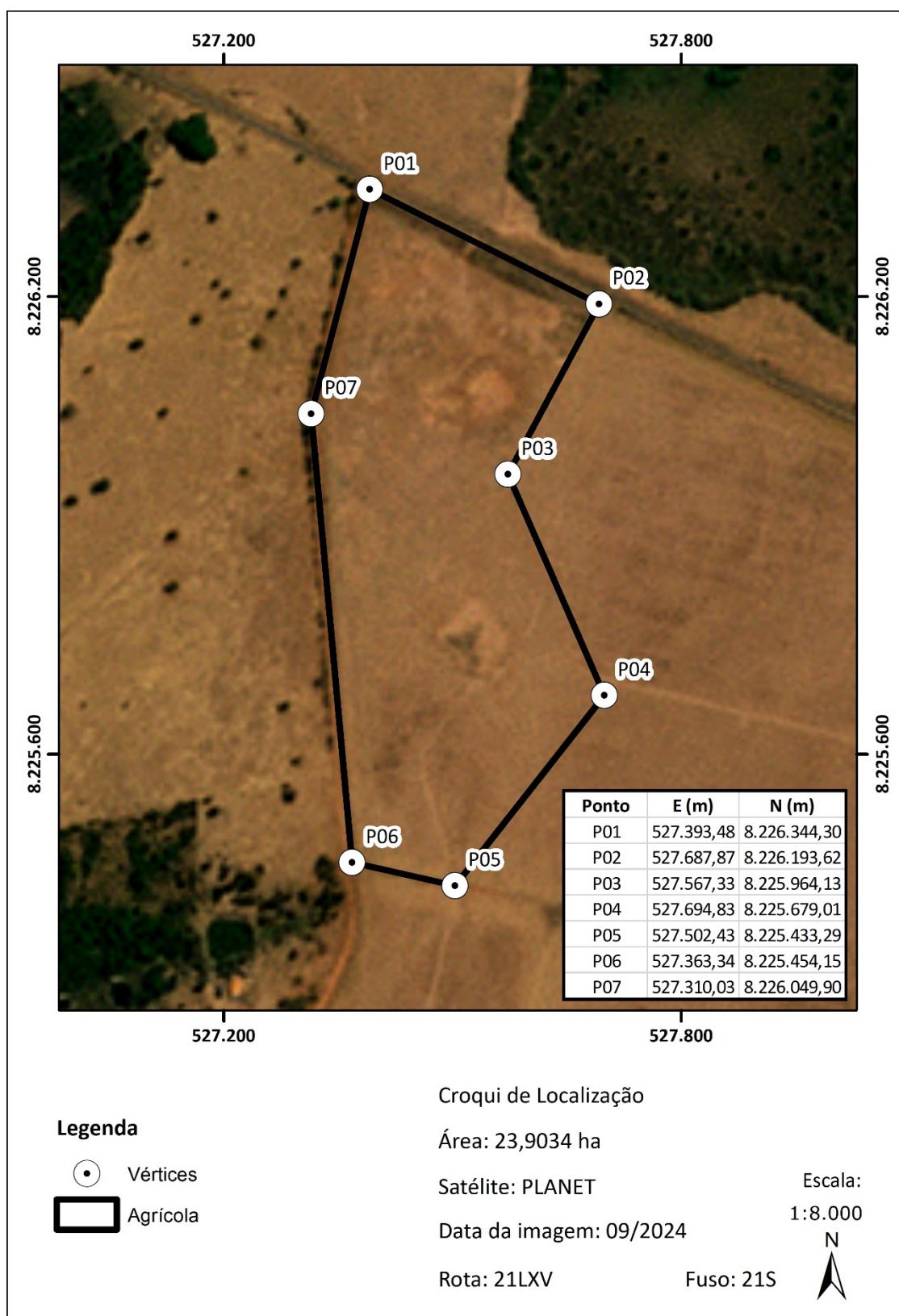
Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

Figura 1. Mapa com delimitação da área de posse denominada como “Agrícola”



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

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;
- 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:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

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, da área denominada como “Agrícola” referente ao auto de arrecadação nº 1025454-44.2021.8.11.0002.

4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

4.1. ASPECTOS FÍSICOS

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Médio.
- USO PREDOMINANTE: Agricultura.

4.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

- ENERGIA ELÉTRICA: Presença de rede, porém inativa.
- TELEFONE: Possui sinal de telefone.
- ÁGUA: Captação própria, porém inativa.
- ESGOTO PLUVIAL: Inexistente.
- ESGOTO SANITÁRIO: Inexistente.
- COLETA DE LIXO: Inexistente.
- SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO: Na beira da MT-451.

4.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- TRANSPORTES COLETIVOS: Transporte coletivo escolar apenas.
- COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Poconé - MT, localizados a aproximadamente 36 km da propriedade.
- ENSINO/CULTURA: Localizados em Poconé - MT, localizados a aproximadamente 36 km da área da matrícula.
- REDE BANCÁRIA: Localizados em Poconé – MT, localizados a aproximadamente 36 km da área.

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

5. DESCRIÇÃO DAS MATRÍCULAS

5.1. ÁREA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O imóvel possui 23,9034 ha de área total, sendo sua em área em totalidade se encontra consolidada 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 os croquis presentes no anexo 4 e com base nos dados do IBGE, o solo do imóvel rural é classificado em sua totalidade como Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico.

Conforme a classificação de solos da Embrapa, os Latossolos Vermelho-Amarelos Distróficos, são amplamente distribuídos por todo o território nacional, associados a relevos planos, suavemente ondulados ou ondulados. Eles geralmente ocorrem em ambientes bem drenados e são muito profundos e uniformes em características de cor, textura e estrutura em profundidade.

5.2. CONFRONTAÇÕES

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

5.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

5.3.1. RECURSOS HÍDRICOS

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

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

5.3.3. RELEVO

O relevo das propriedades é classificado como plano e suave ondulado.

5.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

5.4.1. VEGETAÇÃO

As propriedades apresentam fitoecologia do tipo Cerrado em sua totalidade, caracterizando-se pela presença de árvores mais espaçadas de pequeno porte, sem a formação de dossel contínuo. No imóvel há predominância da formação florestal Saf (Savana Arborizada com Floresta de Galeria).

5.4.2. FAUNA

Na fauna local, considerando todos os grupos taxonômicos, é possível a constatação através de sinais e mesmo através da visualização de grandes mamíferos, tais como: Anta (*Tapirus terrestris*), Paca (*Agouti paca*), Tatu galinha (*Dasyurus novencintus*), Tatú Peba (*Euphractus sexcintus*), Campeiro (*Blastocereus bezoarticus*), Catingueiro (*Mazama gouazoubira*), Tamanduá Bandeira (*Myrmecophaga tridactyla*), Tamanduá Mirim (*Tamandua tetradactyla*), além de uma infinidade de espécies pertencentes a outros grupos taxonômicos: Aves, peixes, répteis e anfíbios.

As aves típicas desses ambientes de Cerrados e área antropizada que podem ser encontradas no local: *Nothura minor* (Cordorna-mineira), *Taoniscus nana* (codorninha), *Columbina cyanops* (rolinha-do-planalto), *Amazona xanthops* (papagaio-galego), *Geobates poecilopterus* (andarilho), *Euscarthmus rufomarginatus* (maria-corruíra), *Melanoparcia torquata*, *Poospiza cinerea*, *Erypyga helias* e *Mycteria amaricana*.

5.4.3. SITUAÇÃO ATUAL DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP

O imóvel não possui área de preservação permanente.

5.4.4. SITUAÇÃO DAS ÁREAS DAS PROPRIEDADES

Tabela 1 - Áreas das Propriedades

DESCRIÇÃO	AGRÍCOLA ÁREA (HA)
ATP – Área Total da Propriedade	23,9034

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

DESCRIÇÃO	AGRÍCOLA ÁREA (HA)
Área Consolidada	23,9034

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 Pantanal – MRT 8 para extrair a porcentagem média do valor das benfeitorias em relação ao valor total de oferta dos elementos da amostra.

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

Tabela 2 - Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Pantanal – MRT 8 (abril/2019).

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 8 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	6.284,61	5.341,92	7.227,31	7.443,34	6.326,84	8.559,85
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	7.895,76	6.711,39	9.080,12	9.439,38	8.023,47	10.855,29
Pecuária -	5.547,50	4.715,37	6.379,62	6.460,88	5.491,75	7.430,01
Exploração Mista -	7.621,93	6.478,64	8.765,22	9.377,17	7.970,60	10.783,75
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	9.440,37	8.024,32	10.856,43	11.330,20	9.630,67	13.029,73
Agricultura - Médio Rendimento -	5.836,27	4.960,83	6.711,71	6.918,29	5.880,54	7.956,03
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	7.640,61	6.494,52	8.786,70	9.131,26	7.761,57	10.500,95
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	5.348,81	4.546,49	6.151,13	6.080,14	5.168,12	6.992,16
Pecuária - Pastagem Nativa -	1.010,12	858,61	1.161,64	1.117,52	949,89	1.285,15
Exploração Mista - Pastagem/Agricultura -	7.621,93	6.478,64	8.765,22	9.377,17	7.970,60	10.783,75

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\$ 133,47 para o Estado de Mato Grosso, e o valor do CUB/m² de abril de 2019 R\$ 1.437,44 e setembro de 2024 R\$ 2.928,34 (anexo 9), resultando em 14,81%.

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 a partir de informações da internet. Dessa forma, o método aplicado utiliza como fonte de dados os imóveis atualmente ofertados no mercado imobiliário. Foram considerados imóveis com aptidão para lavoura, uma vez que o avaliado foi objeto de plantios de cana-de-açúcar com respectiva usina de etanol, atualmente desativados. Para a coleta dos dados, foram considerados imóveis disponíveis nos municípios de Poconé – MT, Nossa Senhora do Livramento – MT, Nobres – MT e Cáceres – MT, uma vez que não foram encontrados elementos com características semelhantes ao imóvel avaliado apenas no município de Poconé. Assim, a pesquisa foi expandida para os municípios que integram o Mercado Regional do Pantanal.

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

Em razão da inviabilidade de vistoria nos imóveis utilizados para a realização desta perícia, os dados foram tratados por fatores, mediante o cálculo da nota agronômica do imóvel avaliado, bem como dos dados da amostra. Realizou-se, também, a classificação quanto ao uso e ocupação do solo para o imóvel avaliado, assim como para todos os elementos da amostra, com o objetivo de extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados. Em virtude do uso de amostras de outros municípios, foi aplicado o Fator de Transposição com base no VTN de Poconé e dos municípios utilizados nas amostras. Para o cálculo do Fator de Transposição, utilizou-se a seguinte relação matemática:

$$\text{Fator de Transposição} = \frac{\text{VTN do Município do Imóvel Avaliado}}{\text{VTN do Município da Amostra Utilizada}}$$

O Coeficiente de Homogeneização dos dados permite minimizar as discrepâncias entre os valores dos dados amostrais. Entre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras, destaca-se a utilização do fator de elasticidade (ou oferta) e, nesta ocasião, o Fator de Transposição, que representa a margem de negociação entre o preço pedido e o valor efetivamente transacionado.

Para o cálculo da nota agronômica, aplica-se a seguinte relação matemática:

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

Após a quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto ao uso do solo, é possível estabelecer a relação necessária para obter o Fator de Homogeneização. Consulte o 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:

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

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

Onde:

(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 .

6.2. AVALIAÇÃO DA ÁREA DE POSSE - AGRÍCOLA

6.2.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICOS

A **Tabela 7** 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, 5 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	Fator de Transposição	R\$/ha Hom.
1	0,9500	0,714	1,3	R\$ 27.173,84	0,8	1,00	R\$ 28.938,63
2	0,9500	0,579	1,6	R\$ 29.816,50	0,8	0,74	R\$ 29.140,07
3	0,9500	0,745	1,3	R\$ 25.592,78	0,8	0,50	R\$ 13.155,22
4	0,9500	0,576	1,6	R\$ 14.631,87	0,8	0,49	R\$ 9.467,88
5	0,9500	0,721	1,3	R\$ 25.303,96	0,8	0,50	R\$ 13.440,25
6	0,9500	0,754	1,3	R\$ 12.026,82	0,8	0,50	R\$ 6.104,73
7	0,9500	0,665	1,4	R\$ 19.192,02	0,8	0,50	R\$ 11.052,49
8	0,9500	0,697	1,4	R\$ 25.169,77	0,8	0,49	R\$ 13.464,53

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\$ 15.595,48
(δ)	R\$ 8.659,40
CV (%)	55,53
$\mu + \delta$	R\$ 24.254,88
$\mu - \delta$	R\$ 6.936,07
V. Utilizados	8
V. Saneados	5

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

Tabela 5 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ) H. S.	R\$ 12.116,08
(δ) H. S.	R\$ 1.788,56
CV (%)	14,76
$\mu + \delta$	R\$ 13.904,63
$\mu - \delta$	R\$ 10.327,52
V. Utilizados	8
V. Saneados	5
Coef. Student	1,533
AT	22,63%

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 avaliado	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 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	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.

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

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 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.

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 22,63% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão III.

6.2.2. RELAÇÃO DO VALOR DA ÁREA DE POSSE AGRÍCOLA

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:

Área de Posse – Poconé-MT

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 Área de Posse - Agrícola.

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 10.745,15
Lim. Médio	R\$ 12.116,08
Lim. Superior	R\$ 13.487,00

Após determinada a estimativa do valor por hectare da Área de Posse - Agrícola, temos que o Valor Total do Imóvel se apresenta conforme tabela abaixo:

Tabela 10 - Descrição do Valor Total da Área de Posse - Agrícola.

DESCRÍÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V.TOTAL DA MATRÍCULA
Área de Posse - Agrícola	23,903394	R\$ 289.615,36	R\$ 0,00	R\$ 289.615,36

Estima-se o Valor Total da área da Área de Posse - Agrícola, 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\$ 290.000,00**(Duzentos e Noventa Mil Reais)**

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

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

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\$ 289.615,36** (duzentos e oitenta e nove mil, seiscentos e quinze reais e trinta e seis centavos), para o mês de outubro de 2024, que arredondado pela norma da NBR totaliza um valor de **R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**

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

Imóvel/Empreendimento:

Área de Posse – Poconé-MT

Documento:

Laudo de Avaliação

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 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.

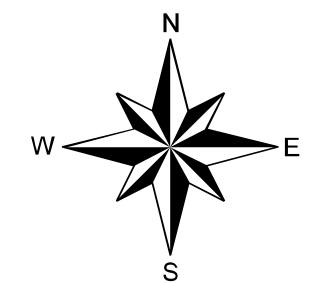
SILVEIRA, E.A. & BORGES, H.B.N. **Guia de campo : caracterização de tipologias vegetais de Mato Grosso**. Carlini & Caniato, Cuiabá, 2009. 61p.

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

CROQUI DE ACESSO



0 6501.300 2.600 3.900 5.200 Metros

SIRGAS 2000

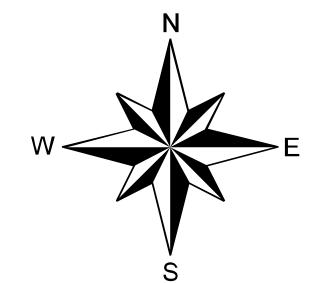
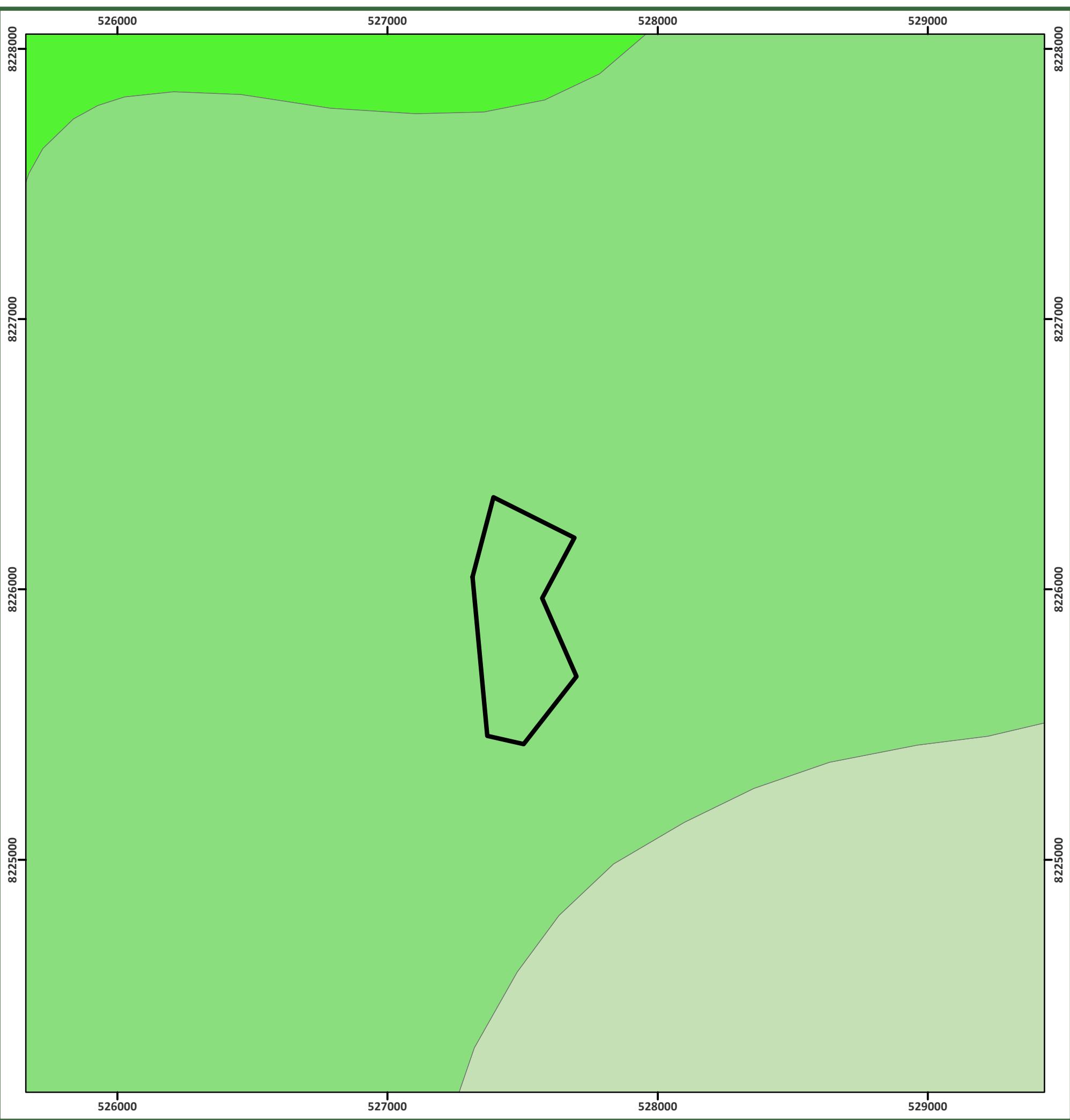
Legenda

- Vias de Acesso
- Municipal
- Estadual
- Federal
- Agrícola
- Área Urbana

Imóvel:	Agrícola	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Poconé - MT	
Assunto:	Croqui de Acesso	
Base de referência:	DNIT	Área total: 23,9034 ha
Escala:	1:100.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:	09/2024	Rota: --
Satélite:	PLANET	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 02

CROQUI DE VEGETAÇÃO



0 95 190 380 570 760 Metros

SIRGAS 2000

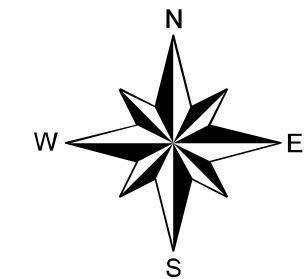
Legenda

- Agrícola
- Saf - Savana Arborizada com floresta-de-galeria
- Sas - Savana Arborizada sem floresta-de-galeria
- Sps - Savana Parque sem floresta-de-galeria

Agrícola			
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA		
Município:	Poconé - MT		
Assunto:	Croqui de Vegetação		
Base de referência:	RADAMBRASIL	Área total:	23,9034 ha
Escala:	1:15.000	Elaboração:	03/11/2024
Data da Imagem:	--	Rota:	--
Satélite:		Fuso/Meridiano:	21S

ANEXO 03

CROQUI DE SITUAÇÃO



0 30 60 120 180 240 Metros

SIRGAS 2000

Legenda

Agrícola

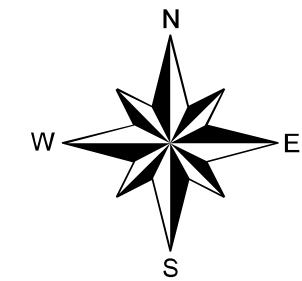
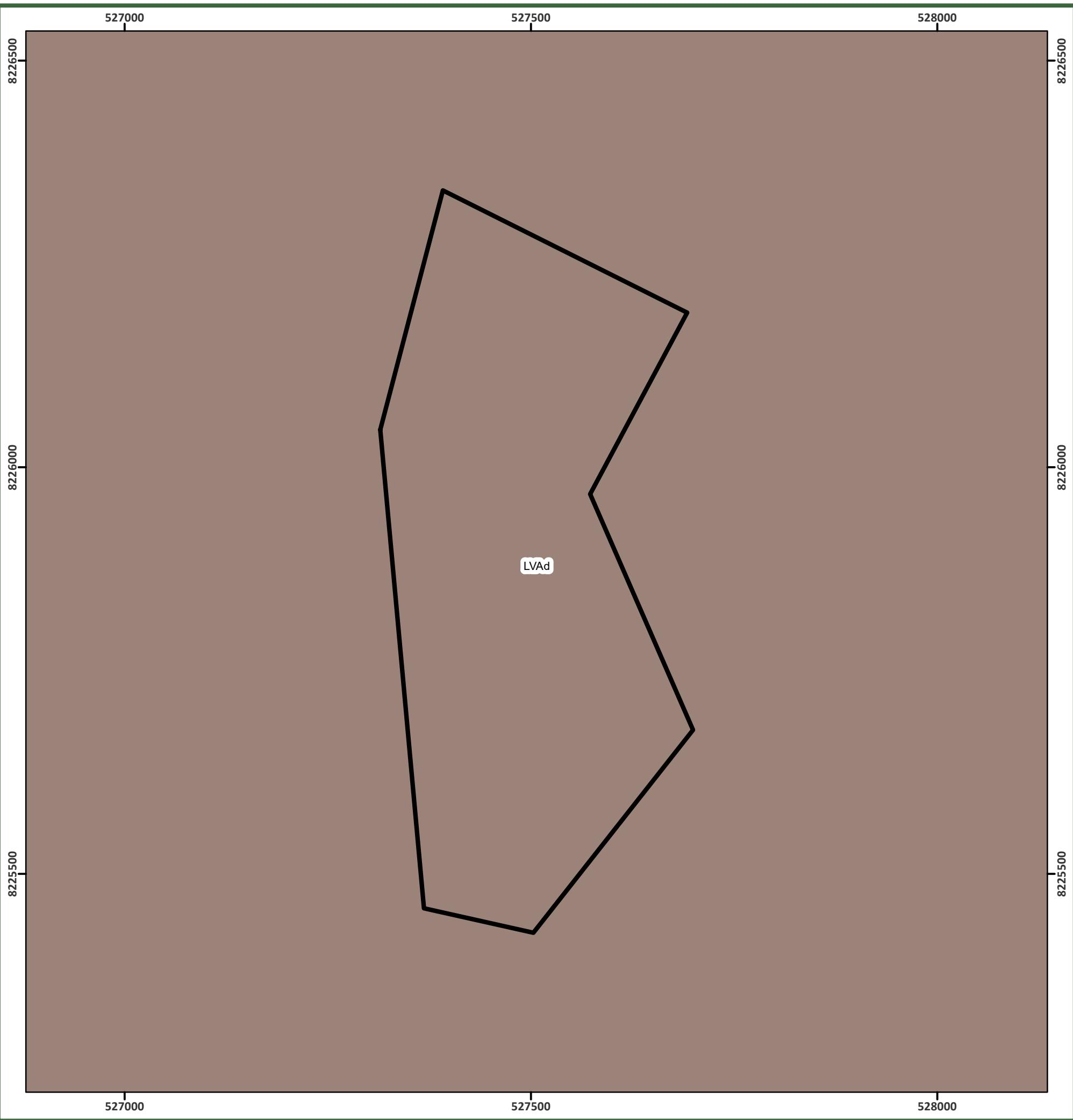
Quadro de Áreas

Descrição	Área (ha)
Área Total	23,9034
Área Consolidada	23,9034
Área de Preservação Permanente	0,0000

Imóvel:	Agrícola	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Poconé - MT	
Assunto:	Croqui de Situação	
Base de referência:	--	Área total: 23,9034 ha
Escala:	1:5.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:	09/2024	Rota: --
Satélite:	PLANET	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 04

CROQUI DE SOLOS



0 30 60 120 180 240 Metros

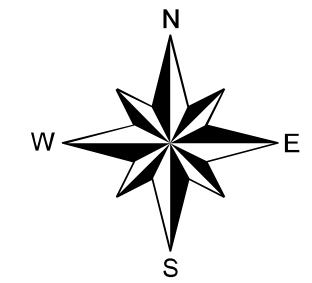
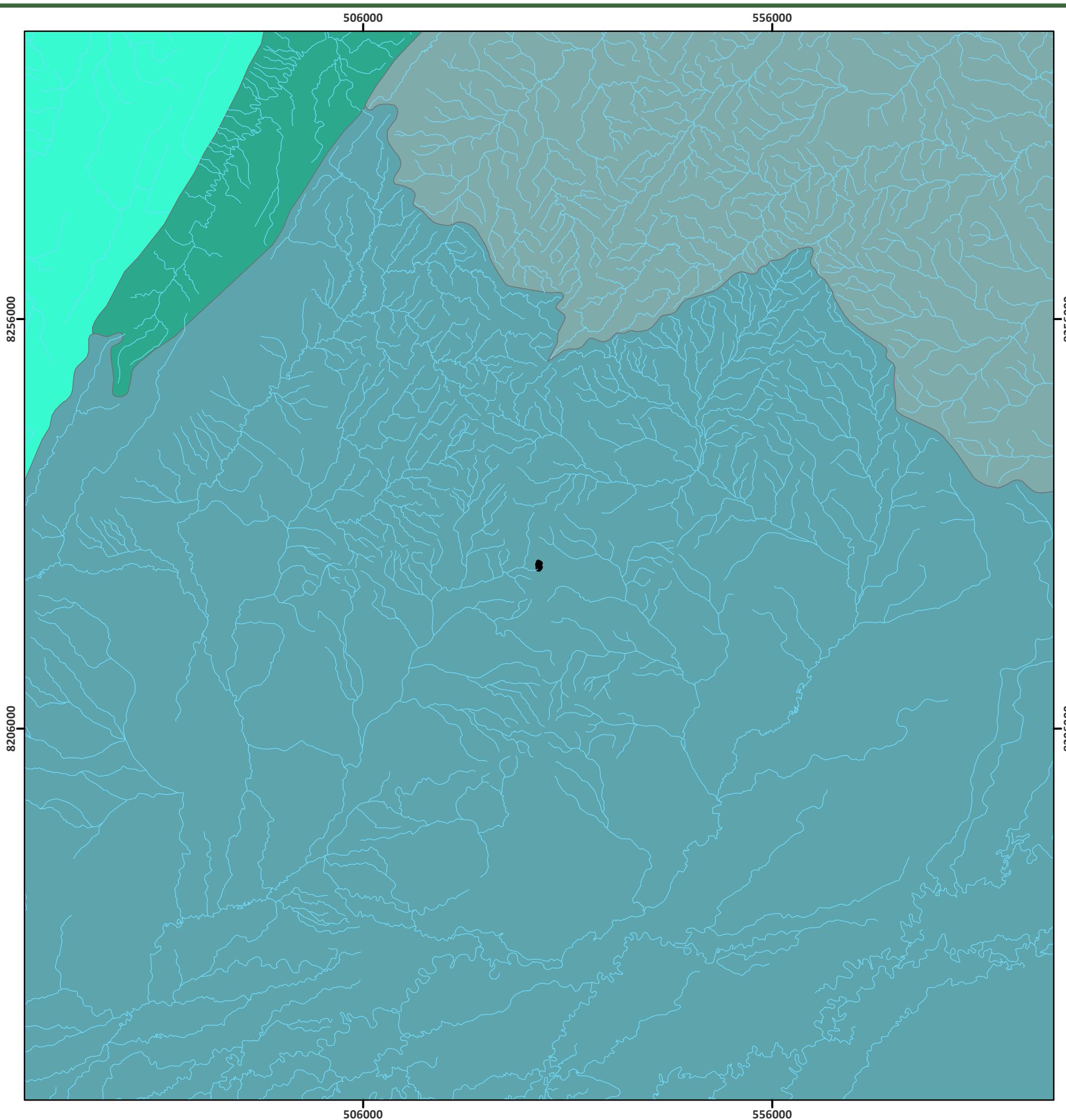
SIRGAS 2000

Legenda	
	Agrícola
Pedologia	
	Corpos D'Água
	LVAd - Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico

Imóvel:	Agrícola		
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA		
Município:	Poconé - MT		
Assunto:	Croqui de Solos		
Base de referência:	IBGE	Área total:	23,9034 ha
Escala:	1:5.000	Elaboração:	03/11/2024
Data da Imagem:	--	Rota:	--
Satélite:		Fuso/Meridiano:	21S

ANEXO 05

CROQUI DE HIDROGRAFIA



0 3.250 6.500 13.000 19.500 26.000 Metros

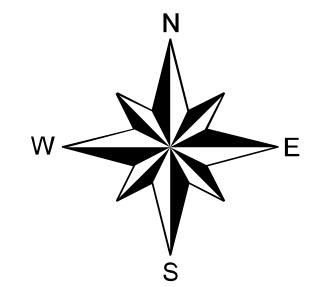
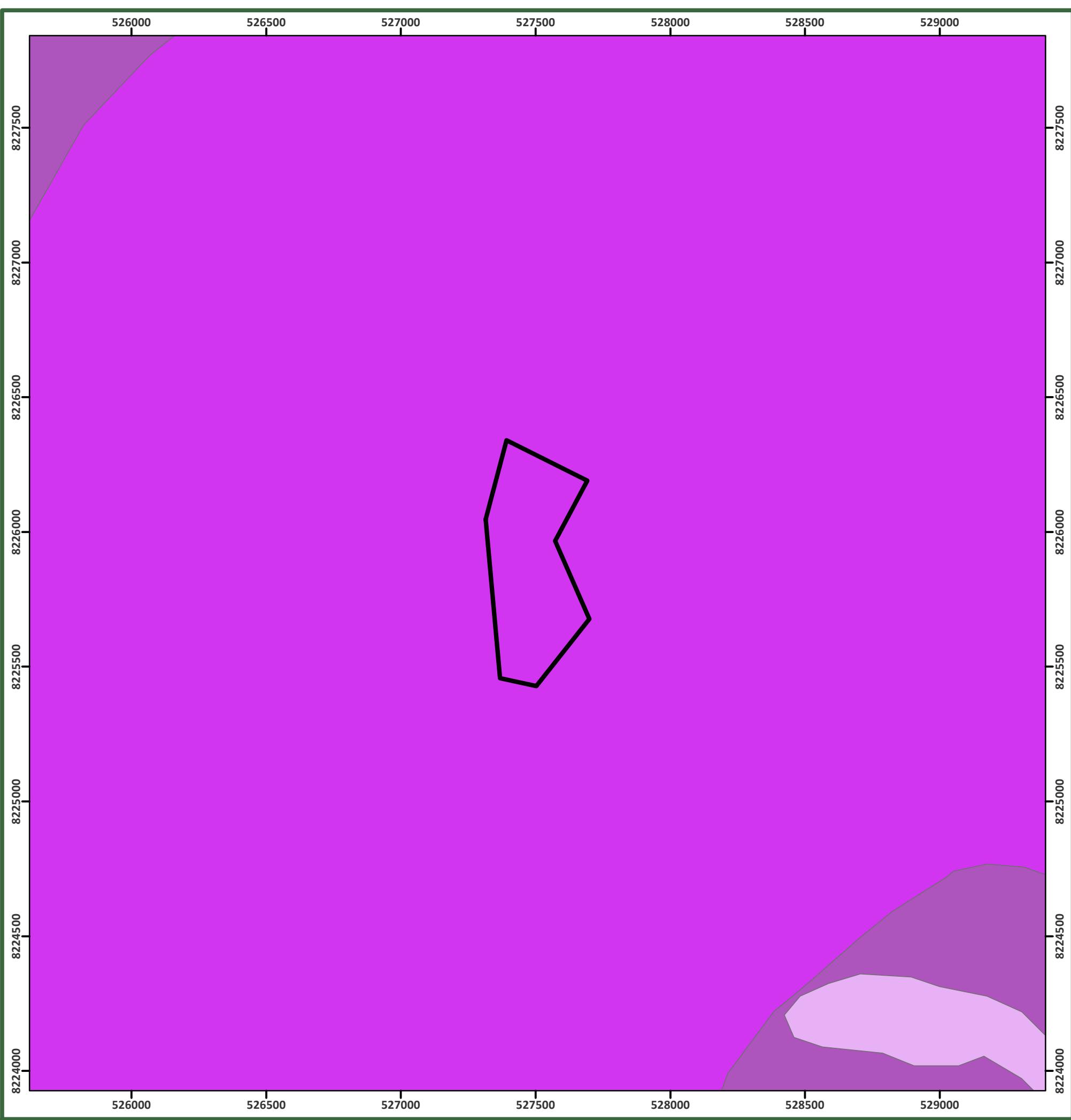
SIRGAS 2000

Legenda	
Hidrografia_MT	
Agrícola	
Alto Paraguai Médio	
Alto Paraguai Superior	
Alto Rio Cuiabá	
Paraguai - Pantanal	

Imóvel:	Agrícola	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Poconé - MT	
Assunto:	Croqui de Hidrografia	
Base de referência:	SEMA/MT	Área total: 23,9034 ha
Escala:	1:500.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:		
Satélite:	Rota: --	
	Fuso/Meridiano: 21S	

ANEXO 06

CROQUI DE RELEVO



0 95 190 380 570 760 Metros

SIRGAS 2000

Legenda	
	Agrícola
Relevo	
	Corpo D'Água
	plano e suave ondulado
	suave ondulado e plano

Imóvel:	Agrícola	
Proprietário:	Fource Consultoria LTDA	
Município:	Poconé - MT	
Assunto:	Croqui de Relevo	
Base de referência:	IBGE	Área total: 23,9034 ha
Escala:	1:15.000	Elaboração: 03/11/2024
Data da Imagem:		Rota: --
Satélite:		Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 07

ELEMENTOS DA AMOSTRA



4/6 Mapa

Compartilhar

Favoritar

Compartilhar

Favoritar

Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / ... / Centro

Venda

R\$ 20.000.000

Condomínio isento IPTU isento

6270000 m²

Endereço

Centro, Poconé - MT

[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 6270000m² - Centro

(Código do anuntiante: FA0044 | Código no Zap: 2624483666)

FAZENDA REGIÃO DO CHUMBO

Poconé

14km do asfalto

30km de Poconé

120km de Cuiabá

627 hectares

400 hectares abertos

Sendo:

230 hectares plantando

Há 10 anos safra e safrinha

Podendo plantar a área toda

400 ha agricultável

Argila 25 a 35%

Plana

Sede

Casa funcionário

Barracão P maquinário

Curral

2 Represa

Última safra de soja 75 Sc.

Valor 20 milhões

50% entrada

+ 1 parcela anual.

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

Claudinei Martins Crescêncio

CRECI MT 12725

(fone e watts) -

[Ocultar descrição ^](#)

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

Anúncio criado em 8 de abril de 2023, atualizado há 6 horas.

CN CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Nenhuma classificação [i](#)

267 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 20.000.000, Centro, Poconé
- MT, que encontrei no ZAP. 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](#)



Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 20.000.000, Centro, Poconé - MT, que encontrei no ZAP. 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 / Chácara à venda, 6270000m² - Centro

(Código do anunciante: FA0044 | Código no Zap: 2624483666)

FAZENDA REGIÃO DO CHUMBO
Poconé
14km do asfalto
30km de Poconé
120km de Cuiabá

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

Anúncio criado em 8 de abril de 2023, atualizado há 6 horas.

CN

CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

 Nenhuma classificação [i](#)

267 imóveis cadastrados

Desde 21 de janeiro de 2022

[Mais ofertas deste anunciante](#)

Abrir a janela e dar de cara com o Cauã?

Casa com uma vista dessas, só no Zap você encontra.



Baixe o app

Precisa financeirar?

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

[Simular financiamento](#)


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

[Criar alerta de imóveis similares](#)

CN

CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

★ Nenhuma classificação ⓘ

🏡 267 imóveis cadastrados

🕒 Desde 21 de janeiro de 2022

[Mais ofertas deste anunciante](#)

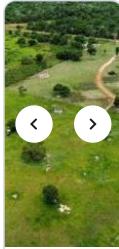
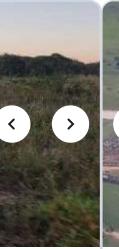
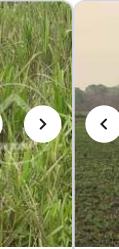
PUBLICIDADE

Você também pode gostar

, Poconé	Centro, ...	, Poconé	, Poconé	Centro, ...	, Poconé	, Poconé	Jardim ... Rua Seba...	Boa Esp... Rua Dese...	Boa Esp... Rua Dese...	Boa Esp... Rua Cator...	Jardim ... Av. N...
□ 1180 m ²	□ 990000 m ²	□ 250 m ² 3 2 2	□ 120 m ² 1 1 2	□ 3290000 m ²	□ 14616800 m ²	□ 609 m ²	□ 13344350 m ² 3 1 4	□ 235 m ² 3 4 4	□ 230 m ² 3 4 4	□ 255 m ² 3 4 4	□ 169 m ² 3 5 3
R\$ 7.500.000 IPTU R\$ 1	R\$ 20.000.00 IPTU R\$ 1	R\$ 15.000.00	R\$ 11.000.00	R\$ 6.500.000	R\$ 7.500.000	R\$ 7.500.000	R\$ 55.000.00	R\$ 650.000 IPTU R\$ 24	R\$ 600.000 IPTU R\$ 200	R\$ 650.000 IPTU R\$ 200	R\$ 2.200.000 Cond. R\$ 1.100
Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar

< >

Encontre outros imóveis similares

										
, Poconé	Poconé, ... MT-370	Centro, ...	, Poconé	Centro, ...	Centro, ...	, Poconé	Poconé, ... MT-451	Bairro B...	, Poconé	, Poconé
<input type="checkbox"/> 7210000 m ²	<input type="checkbox"/> 6090000 m ²	<input type="checkbox"/> 9900000 m ² 2 1	<input type="checkbox"/> 7500000 m ²	<input type="checkbox"/> 88000 m ²	<input type="checkbox"/> 195200 m ²	<input type="checkbox"/> 19520 m ²	<input type="checkbox"/> 3650000 m ²	<input type="checkbox"/> 77000000 m ²	<input type="checkbox"/> 0 m ²	<input type="checkbox"/> 0 m ²
R\$ 10.000,00	R\$ 8.500.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 26.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 5.999.990,00	R\$ 23.100,00	R\$ 15.000,00	R\$ 12.000,00
Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar



PUBLICIDADE

[Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda](#) / [...](#) / [Centro](#)**Veja mais imóveis em Poconé, Mato Grosso**[Imóveis à venda em Centro](#)[Casas à venda em Centro](#)[Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Centro](#)**Bairros próximos à Centro, Poconé**[Centro](#)[Zona Rural](#)**Cidades mais buscadas em Mato Grosso**[Cuiabá](#)[Paranatinga](#)[Acorizal](#)[Chapada dos Guimarães](#)[Poconé](#)[Rondonópolis](#)[Cocalinho](#)[Primavera do Leste](#)[Ribeirão Cascalheira](#)[Santo Antônio do Leverger](#)[Rosário Oeste](#)[Nova Mutum](#)[Várzea Grande](#)[Nossa Senhora do Livramento](#)[Barra do Garças](#)

[Alugar](#)[Comprar](#)[Lançamentos](#)[Descobrir](#)[Alugar barato](#)[Comprar barato](#)[Simulador de financiamento](#)**Institucional**[Quer trabalhar conosco?](#)[Ajuda](#)[Blog](#)[Guia dos Bairros](#)[Mapa do site](#)**Anunciante**[Verificar valor do seu imóvel](#)[Anunciar imóveis](#)[Anunciar como corretor\(a\)/imobiliária](#)[Anunciar como proprietário\(a\)](#)[Política de Qualidade](#)**Redes Sociais**[Termos de uso](#)[Política de privacidade](#)[Política de cookies](#)[Gerenciar cookies](#)[Portal de privacidade](#)[Uma marca do](#)

Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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



25/35

Mapa

 [Compartilhar](#)
 [Favoritar](#)
Venda / ... / **Zona Rural**

Venda

R\$ 15.050.000Condomínio **isento** IPTU **isento**430 m²

Endereço

Zona Rural, Nossa Senhora do Livramento – MT
 [Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda/Sítio à Venda, 430 m² por R\$ 15.050.000

(Código do anunciante: 186 | Código no Viva Real: 2739034231)

Vendo fazenda

**430 hac ** região Livramento - MT comunidade Faval

(1) Talhão 80 hac

(2) Talhão 80 hac

(3) Talhão 30 hac

190 hac plantando soja à três anos

(1) Complexo

15 hac lamina d'água

(2) Complexo 30 hac lamina d'água

Total 45 hac de lamina d'água

25% de argila

300 mts altitude

Curral com balança

Barracão para maquinário

Casa cede

Casa para funcionários

Distância 100 km de Cuiabá

Valor R\$35.000,00 por hac

Valor R\$15.050.000,00

Enviado por LM imobiliária]>

 [Compartilhar](#)
 [Favoritar](#)

LI

L.M Imóveis

Creci: 12230-F-MT

5/5 (1 classificação) ⓘ

80 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 15.050.000, Nossa Senhora do

 Gostaria de receber o contato de
anunciante 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)

98457-...

[Ver telefone](#)

WhatsApp

Ocultar descrição ^(65) 98457-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 1 de setembro de 2024, atualizado há 21 horas.

 L.M Imóveis 
 Creci: 12230-F-MT

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

[Acessar minha conta](#)[Criar conta](#)**Envie uma mensagem**

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 15.050.000, Nossa Senhora do Livramento - 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) 98457-... [Ver telefone](#)
[WhatsApp](#)

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

[Denunciar anúncio](#)**Fazenda/Sítio à Venda, 430 m² por R\$ 15.050.000**

(Código do anunciante: 186 | Código no Viva Real: 2739034231)

Vendo fazenda

**430 hac ** região Livramento - MT comunidade Faval

(1) Talhão 80 hac

...

Descrição completa ▼(65) 98457-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 1 de setembro de 2024, atualizado há 21 horas.

L.M Imóveis
Creci: 12230-F-MT

5/5 (1
classificação)

80 imóveis
cadastrados

Desde 3 de maio de
2023

[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](#)



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

[Criar alerta de imóveis similares](#)

L.M Imóveis
Creci: 12230-F-MT

5/5 (1
classificação)

80 imóveis
cadastrados

Desde 3 de maio de
2023

[Mais ofertas deste
anunciante](#)

PUBLICIDADE

Você também pode gostar



Centro, Nossa Senhora do Livramento
Rua Coronel Botelho
 0 m²
R\$ 8.000.000

[Mensagem](#) [Ligar](#)



, Nossa Senhora do Livramento
 240000000 m²
R\$ 72.000.000

[Mensagem](#) [Ligar](#)

Encontre outros imóveis similares

, Nos...	, San...	, San...	, San...	, San...	Jardi... Aveni...	, San...	, Nos...	, Nos...	, Nos...	Cap... Estrad...	Cent... Rua Pe...
<input type="checkbox"/> 875 m ²	<input type="checkbox"/> 630 m ²	<input type="checkbox"/> 249 m ²	<input type="checkbox"/> 633 m ²	<input type="checkbox"/> 230 m ²	<input type="checkbox"/> 200 m ²	<input type="checkbox"/> 161 m ²	<input type="checkbox"/> 0 m ²	<input type="checkbox"/> 0 m ²	<input type="checkbox"/> 170 m ²	<input type="checkbox"/> 100000	<input type="checkbox"/> 4193 m
R\$ 17.500	R\$ 6.000.	R\$ 6.225.	R\$ 5.000.	R\$ 4.000	R\$ 75.000	R\$ 3.200.	R\$ 12.000	R\$ 20.000	R\$ 1.300.	R\$ 13.000	R\$ 50.000
Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar	Ligar						

PUBLICIDADE

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

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Nossa Senhora do Livramento](#)

[Fazendas/Sítios à venda em Nossa Senhora do Livramento](#)

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Simulador de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Mapa do site

Anunciantes

Verificar valor do seu imóvel

Anunciar imóveis

Anunciar como corretor(a)/imobiliária

Anunciar como proprietário(a)

Social



[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Política de cookies](#)

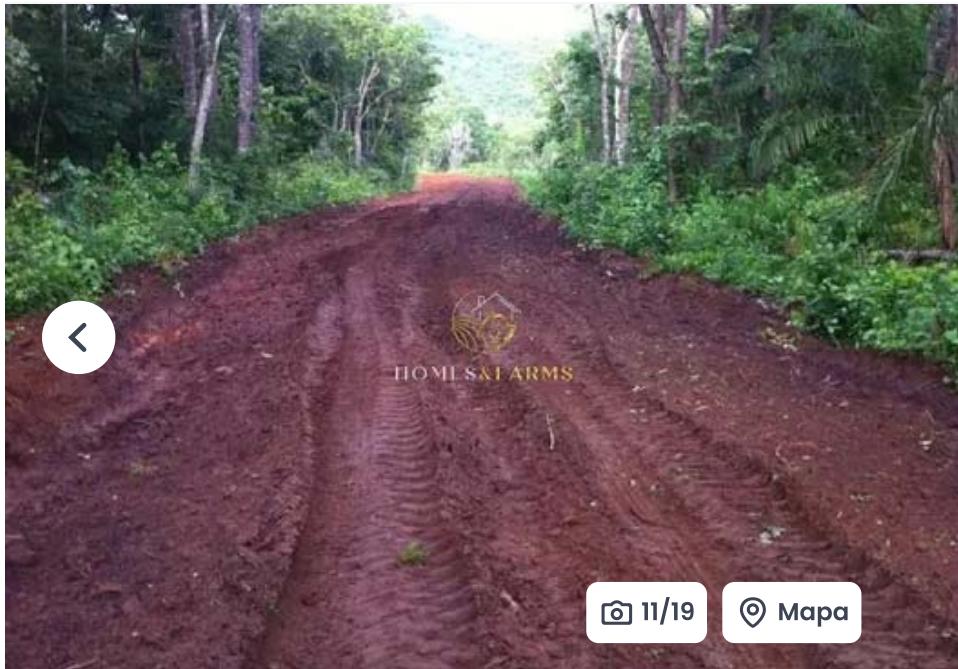
[Gerenciar cookies](#)

[Portal de privacidade](#)

Uma empresa

Copyright 2024 Grupo OLX. Todos os direitos reservados

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

[Criar conta](#)[Entrar](#)[Compartilhar](#)[Favoritar](#)[Venda / ... / Centro](#)

Venda

R\$ 111.155.400[Compartilhar](#)[Favoritar](#)Condomínio **não informado** IPTU **não informado**3700 m²

3 quartos

2 banheiros

Endereço

Centro, Nobres - MT[Explore a localização do imóvel](#)**Péricles Solano - Corretor Imob...**

Creci: 38282-F-GO

★ Nenhuma classificação ⓘ

House 231 imóveis cadastrados

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 3700 m² por R\$ 111.155.400

(Código do anunciante: FA00099 | Código no Viva Real: 2680484808)

EXCELENTE FAZENDA EM NOBRES-MT

ÁREA TOTAL 3.700 HECTARES

700 HECTARES EM LAVOURA

1.500 EM PASTO FORMADO

380 HECTARES EM PREPARO PARA PLANTIO

LOGÍSTICA:

35 KM DA CIDADE

NAS MARGENS DO ASFALTO

BENFEITORIAS:

02 CURRAIS MUITO BOM COM BRETE E BALANÇA

BARRACÃO PARA MAQUINÁRIOS

BARRACÃO DE OFICINA
BOXE PARA ARMAZENAMENTO DE RAÇÃO
ALOJAMENTO COM DOIS QUARTOS.
ESCRITÓRIO
05 CASAS BOAS

DOCUMENTAÇÃO TUDO OK
VALOR: 300 SACAS/ SOJA P/ HECTARES - ATUALIZADO DIA
(O valor da saca de soja hoje em Nobres está cotado em R\$ 114,011. É importante lembrar que esses valores podem variar ao longo do dia e são influenciados por diversos fatores, como condições climáticas, demanda de mercado e flutuações cambiais).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO A COMBINAR

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

Entre em contato e agenda a sua visita.

Péricles Solano
Consultor Imobiliário
Fazendas, Chácaras, Casas e Apartamentos.

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

Fale conosco: -

Ocultar descrição ^

(62) 98201-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 2 de janeiro de 2024, atualizado há 1 dia.



Péricles Solano- Corretor Imobiliário de Alto Padrão

Creci: 38282-F-GO

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 111.155.400, Centro, Nobres - MT, que encontrei no VIVAREAL. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

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

compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

📞 (62) 98201-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

[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

 (62) 98201-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

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

[Denunciar anúncio](#)

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 3700 m² por R\$ 111.155.400

(Código do anunciante: FA00099 | Código no Viva Real: 2680484808)

EXCELENTE FAZENDA EM NOBRES-MT

ÁREA TOTAL 3.700 HECTARES
700 HECTARES EM LAVOURA

[Descrição completa](#) ▾

(62) 98201-... [Ver telefone](#)

 Anúncio criado em 2 de janeiro de 2024, atualizado há 1 dia.



Péricles Solano- Corretor Imobiliário de Alto ...

Creci: 38282-F-GO

 Nenhuma classificação [i](#)

 231 imóveis cadastrados

 Desde 27 de março de 2018

[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](#)



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

[Criar alerta de imóveis similares](#)



Péricles Solano- Corretor Imobiliário de Alto ...

Creci: 38282-F-GO

★ Nenhuma
classificação i

🏠 231 imóveis
cadastrados

🕒 Desde 27 de
março de 2018

[Mais ofertas
deste
anunciante](#)

PUBLICIDADE

PUBLICIDADE

[Venda](#) / [...](#) / [Centro](#)

Outros tipos de imóveis à venda

[Imóveis à venda em Nobres](#)

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

Encontre imóveis

Alugar

Comprar

Lançamentos

Descobrir

Simulador de financiamento

Institucional

Quer trabalhar conosco?

Ajuda

Blog

Mapa do site

Anunciantes

Verificar valor do seu imóvel

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

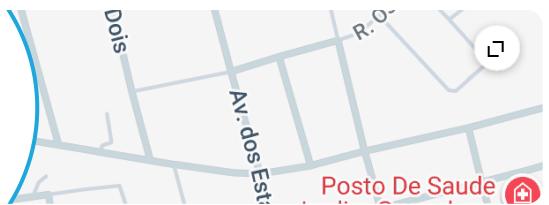
Av. Paulista 1.106 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01310-914

[Favorito](#) ❤[Compartilhar](#)[Notas pessoais](#) 📋[Ocultar anúncio](#) ✎

Rural · 2620m² · 2 vagas

Venda R\$ 45.000.000

📍 Mato Grosso, Cáceres, Mato Grosso



2620 m² tot.

2 banheiros

2 vagas

Rurais à venda - em Cáceres

Fazenda dupla aptidão, distancia de 190 km da Capital Cuiaba, 70 km de Cáceres, 35 km de chão, são 2.620 hec total, sendo 1.800 hec formados e 500 hec com pasto nativ; 900 hec propício pra lavaoura de soja ja gradeada ano passado trabalhada pra laboura, ja sem raiz, volume de necessidade dw 1.5 toneladas a 2 toneladas de calcario; Argila de 25% a 30%;

Sempre trabalhou com 1700 cabeça de vaca na área;, com muita madeira distante do calcário a 40 km; 28 divisões de pastagem; curral excelente e sede muito boa.

FAZENDA PRONTA

Valor para venda R\$ [Ver dados](#)

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



[Anunciar](#)

[Entrar](#)

[Imóvel Novo](#) [Serviços](#) [Imobiliárias](#)

Style Brokers Negócios Imobiliários

Creci: 9008J - Fone: (65) [Ver dados](#) / [Ver dados](#)

Valores e condições, sujeitos a alteração sem prévio aviso.

[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



[STYLE BROKERS](#)

0/5 Ainda não foi avaliado

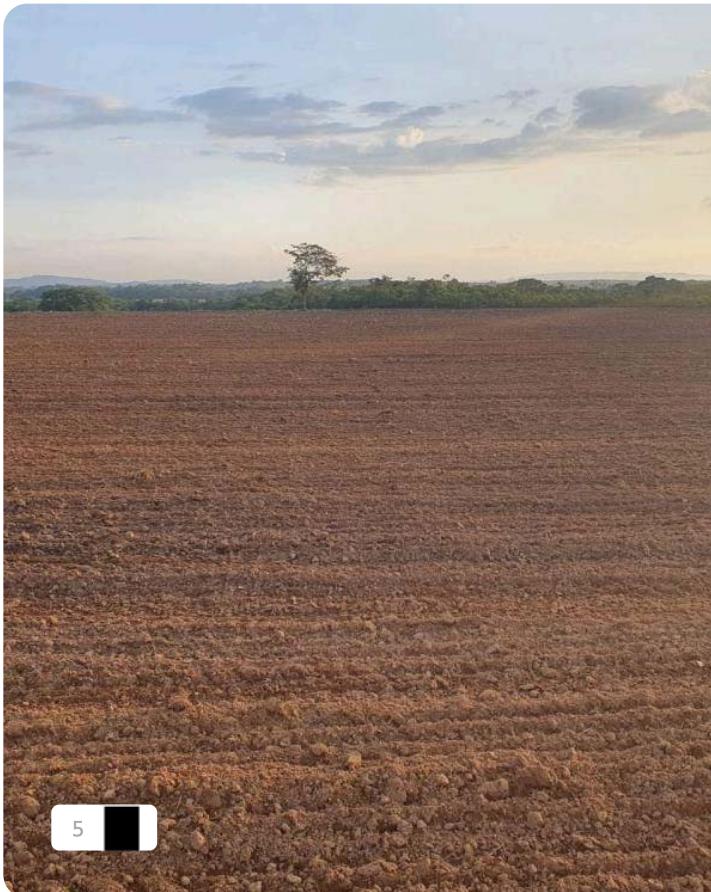
⚠ Você tem algum problema com este anúncio? O imóvel está vendido ou reservado Não consigo obter o retorno do anunciante Outros motivos**Como evitar fraudes imobiliárias?**

Publicado há mais de 1 ano | 35 visualizações

[Wimoveis](#) [Comprar](#) [Rurais](#) [Mato Grosso](#) [Cáceres](#) [Rurais à venda - em Cáceres](#)**Ver mais em Cáceres - MT** ▼

Rurais para alugar: Cáceres
Apartamentos à venda: Cáceres
Casas à venda: Cáceres

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

[Imóvel Novo](#) [Serviços ▾](#) [Imobiliárias](#)[Favorito](#) [Compartilhar](#)[Notas pessoais](#) [Ocultar anúncio](#) Rural · 4040000m²**Venda R\$ 12.000.000** „ Nobres, Mato Grosso4040000 m² tot.

FAZENDA A VENDA NA REGIÃO DE NOBRES-MT!

Fazenda Dupla Aptidão a Venda

Próximo da cidade e da BR 163

Área Total:

404 hectares

270 Hectares formada em pasto

250 Hectares área agricultável

Topografia: Plana, região de safra e safrinha

Argila: 25%

Documentação tudo ok

VALOR: R\$ [Ver dados](#)

Condições 50% entrada + 2 parcelas anuais

Para maiores informações ou agendar visitas entre em contato:

WhatsApp: (44) 9 913 6 - 2448 / (44) 9 982 0 - 9888

IMPORTANTE: A responsabilidade do anúncio [Ver dados](#) e inserção dos dados aqui apresentados é de A & F Agrofazendas sob o CRECI F-Ver dados F-74240 e SOMENTE tal poderá esclarecer e responder dúvidas sobre esse anúncio. A Imoblist não garante a veracidade ou precisão das informações desse anúncio. Para contatar o responsável, preencha o formulário presente no anúncio.

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

IMOBLIST

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 219766 | Cód. Wimoveis: 3000327368

⚠ 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 36 dias | 17 visualizações

Wimoveis

Comprar

Rurais

Mato Grosso

Nobres

FAZENDA A VENDA NA REGIÃO DE NOBRES-

MT!

Ver mais em Nobres - MT

Casas à venda: Nobres

Mais Wimoveis

Anunciantes

Países

Siga-nos



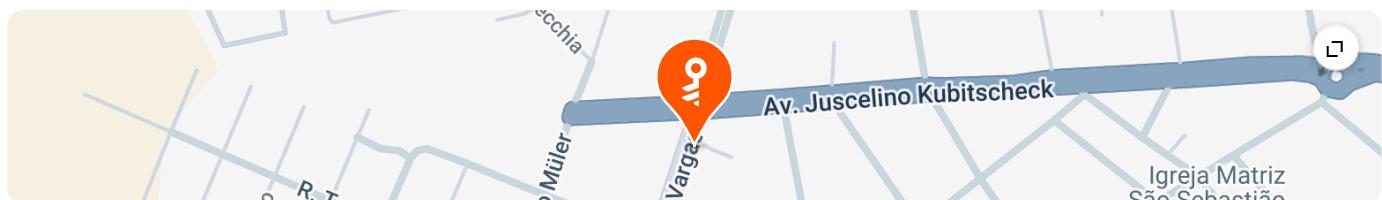
Apps

© 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](#)

Rural · 6000ha

Venda R\$ 150.000.000[Nobres, Mato Grosso - MT, Coqueiral, Nobres](#)

10625 ha tot.

6000 ha útil

5 anos

[Comprar](#) [Alugar](#) [Temporada](#)
wimoveis
[Anunciar](#)[Entrar](#)

~~Fazenda a venda, Mato Grosso, Nobres. Área: 10.625 HECTARES - CEP: 144~~**97401.4034**

Fazenda a venda no Município de Nobres, MATO GROSSO. Área Total 10.625 hectares 2.196 Alqueirão - Dupla Aptidão - Potencial para plantar 6.000 Hectares - Argila acima de 20% - Na MT 140 e MT 240 passando na frente da fazenda - Ambas as rodovias asfaltadas - Fazenda tem 4 retiros - Energia elétrica - Internet - Muita água - Excelente Fazenda - R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões

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

Celeiro

Curral

Caseiro

Informações da imobiliária

[Fazendas Brasil](#)

0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA002 | Cód. Wimoveis: 2975994592 | CRECI: 030050/RJ

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 mais de 1 ano | 51 visualizações

Encontre imóveis similares



Venda · Rural

R\$ 10.000.000

Alto Araguaia, Mato Grosso

8000000 m²

Venda · Rural

R\$ 112.500.000

Lucas do Rio Verde, Mato Grosso

10030000 m²**R\$ 205.**

Centro, T.

3690 m²

Wimoveis Comprar Rurais Mato Grosso Nobres Coqueiral Fazenda a venda, Mato Grosso,
Nobres. 10.625 HECTARES - Cel: (22) 97401.4034

Ver mais no Brasil

Apartamentos à venda: Coqueiral

Casas à venda: Coqueiral

Mais Wimoveis

Anunciantes

Países

Siga-nos



Apps

© Copyright 2024 wimoveis.com.br

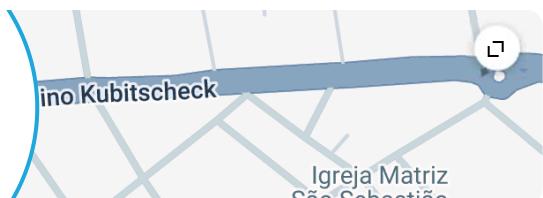
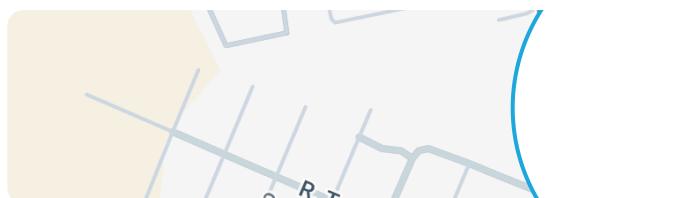
[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

[Favorito](#) ❤[Compartilhar](#)[Notas pessoais](#) 📋[Ocultar anúncio](#) 🗑

Rural · 7546ha · 3 quartos

Venda R\$ 170.000.000

📍 , Nobres, Mato Grosso

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

wimoveis
[Anunciar](#)[Entrar](#)[Imóvel Novo](#) ▾ [Serviços](#) ▾ [Imobiliárias](#)

3 quarto

FAZENDA A VENDA EM NOBRES-MT

FAZENDA A VENDA EM NOBRES-MT (L)

ÁREA TOTAL DE 7546 HECTARES
COM 4000 HECTARES ABERTA
2000 HECTARES EM PASTO FORMADO
MAIS 800 HECTARES PRONTA PARA PLANTAR

HOJE EM PASTAGENS E CULTIVO DE GRÃOS
HOJE HÁ 1.250 HECTARES ARRENDADOS JÁ PLANTANDO HÁ 6 ANOS.
1,250 , ARRENDA SAFRA 2022/2023 PRONTO JÁ PLANTANDO.

POSSIBILIDADE DE MAIS 300 HECTARES DE LAVOURA. TOTALIZANDO 2.500 HECTARES DE LAVOURAS

OBS.: CADA UMA COM RENDA DE 10 SACAS POR HECTARES. GEORREFERENCIAMENTO: CERTIFICADO CAR(CADASTRO AMBIENTAL RURAL).

LOGÍSTICA:

A FAZENDA ESTÁ SITUADA NO MUNICÍPIO DE NOBRES
70 KM DE DISTÂNCIA DA BR163
200 KM DE CUIABÁ PELA BOM JARDIM
APENAS 35 KM DA INDÚSTRIA DE CALCÁRIO

A ALTITUDE LOCAL VARIA DE 420 A 654 METROS EM RELAÇÃO AO NÍVEL DO MAR

ESTRUTURA:

RETIRO I :
CURRAL COBERTO, COM BALANÇA E BRETE
04 CASAS DE FUNCIONÁRIOS
10 REPARTIÇÕES DE PASTOS
130 KM DE CERCAS.

RETIRO II
CURRAL COBERTO, COM BALANÇA E BRETE
03 CASAS DE FUNCIONÁRIOS

10 REPARTIÇÕES DE PASTOS

35 KM DE CERCAS.

RETIRO III :

CASA COM QUATRO SUÍTES

02 CASAS DE FUNCIONÁRIOS

06 REPARTIÇÕES DE PASTOS

54 KM DE CERCAS

PISTA DE POUSO

TODA A FAZENDA É FARTA EM NASCENTES, AGUADAS.

5 BEBEDOUROS AUSTRALIANOS, E POSSUI EM SUAS DIVISAS OS RIOS: CUIABÁ, CUIABÁ DA LARGA E CÓRREGO SANTA MARIA

AS ESTRADAS INTERNAS DA FAZENDA SOMAM 35 KM EM CONDIÇÕES DE TRÁFEGO O ANO TODO.

POR SUA PRIVILEGIADA LOCALIZAÇÃO.

POSSIBILITA, QUALQUER ATIVIDADE

VALOR: 170 milhões

ENTRADA: 50% +2X ANUAL.

Péricles Solano [Ver dados](#)

Consultor Imobiliário

Fazendas, Chácaras, Casas e Apartamentos.

Entre em contato e agenda a sua visita.

Obs: Valor sujeito a alteração sem prévia e conforme disponibilidade e com possibilidade de alteração e valor. - 12/08/2024

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.

[Enviar](#)

Informações da imobiliária



Péricles Solano - HOMES & FARMS IMÓVEIS

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA00063 | Cód. Wimoveis: 2981174268

⚠ 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 mais de 1 ano | 25 visualizações

Wimoveis Comprar Rurais Mato Grosso Nobres FAZENDA A VENDA EM NOBRES-MT

Ver mais em Nobres - MT

Casas à venda: Nobres

Mais Wimoveis

Anunciantes

Países

Siga-nos



Apps

© Copyright 2024 wimoveis.com.br

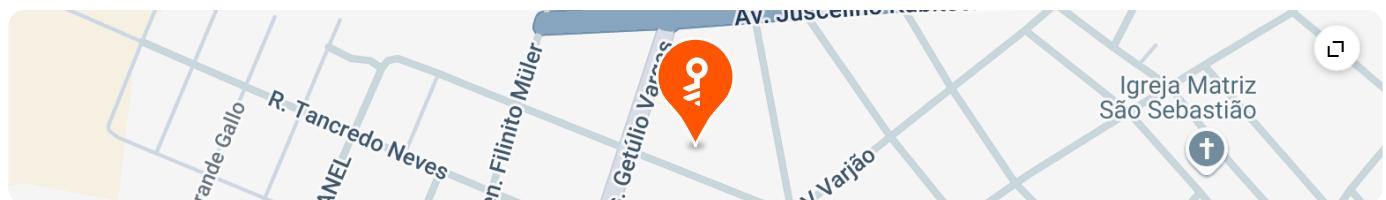
[Termos e condições de uso](#) - [Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

[Favorito](#) ❤[Compartilhar](#)[Notas pessoais](#) 📋[Ocultar anúncio](#) ❌

Rural · 4400000m²

Venda R\$ 13.000.000

📍 „Nobres, Mato Grosso



4400000 m² tot.

FAZENDA AGRÍCOLA REGIÃO DE NOBRES/BOM JARDIM-MT.

Fazenda à Venda Cáceres sentido Bom Jardim-MT.

Área total:

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾



Anunciar

Entrar

Faz 200 hectares de lavoura

Imóvel Novo Serviços ▾ Imobiliárias

Argila 25 A 40% área de plantio

Toda Documentada 100%.

Documentação toda em dia!

CAR. SINCAR

GEO

INSCRITURA

VALOR R\$: [Ver dados](#)

CONDIÇÕES 1 ENTRADA + 3 PAGAMENTO

Para maiores informações ou agendar visitas entre em contato:

WhatsApp: (44) 9 913 6 - 2448 / 99820 - 9888

IMPORTANTE: A responsabilidade do anúncio [Ver dados](#) e inserção dos dados aqui apresentados é de A & F Agrofazendas sob o CRECI F-[Ver dados](#) F-74240 e SOMENTE tal poderá esclarecer e responder dúvidas sobre esse anúncio. A Imoblist não garante a veracidade ou precisão das informações desse anúncio. Para contatar o responsável, preencha o formulário presente no anúncio.

[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



IMOBLIST

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 122430 | Cód. Wimoveis: 2995541362

⚠ 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 187 dias

Wimoveis Comprar Rurais Mato Grosso Nobres FAZENDA AGRÍCOLA REGIÃO DE
NOBRES/BOM JARDIM-MT.

Ver mais em Nobres - MT

Casas à venda: Nobres

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](#)

DADOS GERAIS DO ELEMENTO

ELEMENTO 01	
DATA DA COLETA	23/10/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	627,0000
MUNICÍPIO	Poconé-MT
USO ATUAL	Dupla Aptidão
ÁREA CONSOLIDADA	400,0000
ÁREA DE RESERVA	227,0000
CLASSE	III e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,7137
SITUAÇÃO DO ACESSO	MUITO BOM
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 20.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 2.962.000,00
VTN	R\$ 17.038.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 27.173,84
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-pocone-mt-6270000m2-id-2624483666/
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 1		
ÁREA	400,0000	227,0000
CLASSES	III	VI
SITUAÇÃO	95%	40%
MUITO BOM	95%	95%
	0,903	0,38
N.A	0,713652	

ELEMENTO 02	
DATA DA COLETA	24/10/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	430,0000
MUNICÍPIO	Nossa Senhora do Livramento - MT
USO ATUAL	Dupla Aptidão
ÁREA CONSOLIDADA	190,0000
ÁREA DE RESERVA	240,0000
CLASSE	II e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,578721
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 15.050.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 2.228.905,00
VTN	R\$ 12.821.095,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 29.816,50
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
FONTE	https://www.vivareal.com.br/imovel/fa_zenda---sitio-zona-rural-bairros-nossa-senhora-do-livramento-430m2-venda-RS15050000-id-2739034231/
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2		
ÁREA	190,0000	240,0000
CLASSES	II	VI
SITUAÇÃO	95%	50%
BOA	90%	90%
	0,855	0,36
N.A	0,578721	

DADOS GERAIS DO ELEMENTO

ELEMENTO 03	
DATA DA COLETA	24/10/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	3700,0000
MUNICÍPIO	Nobres - MT
USO ATUAL	Dupla Aptidão
ÁREA CONSOLIDADA	2580,0000
ÁREA DE RESERVA	1120,0000
CLASSE	II e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,744686
SITUAÇÃO DO ACESSO	MUITO BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 111.155.400,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 16.462.114,74
VTN	R\$ 94.693.285,26
VALOR POR HECTARE	R\$ 25.592,78
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	https://www.vivareal.com.br/imovel/fa_zenda---sitio-3-quartos-centro-bairros-nobres-3700m2-venda-RS111155400-id-2680484808/
OBSERVAÇÕES	

Elemento 3		
ÁREA	2580,0000	1120,0000
CLASSES	II	VI
SITUAÇÃO	75%	40%
MUITO BOA	95%	95%
	0,903	0,38
N.A	0,744686	

ELEMENTO 04	
DATA DA COLETA	24/10/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	2620,0000
MUNICÍPIO	Caceres - MT
USO ATUAL	Dupla Aptidão
ÁREA CONSOLIDADA	1800,0000
ÁREA DE RESERVA	820,0000
CLASSE	II e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,576412
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 45.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 6.664.500,00
VTN	R\$ 38.335.500,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 14.631,87
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/rurais-a-venda-em-caceres-2983693584.html
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4		
ÁREA	1800,0000	820,0000
CLASSES	III	VI
SITUAÇÃO	90%	40%
BOA	90%	90%
	0,675	0,36
N.A	0,576412	

ELEMENTO 05		Elemento 5		ELEMENTO 06		Elemento 6	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO		ÁREA	270,0000	DATA DA COLETA	24/10/2024	ÁREA	6000,0000
		CLASSES	II	MATRÍCULA		CLASSES	II
		SITUAÇÃO	V	ÁREA (HECTARES)	404,0000	SITUAÇÃO	95%
		BOM	95%	MUNICÍPIO	Nobres - MT	ÓTIMA	100%
			90%	USO ATUAL	Dupla Aptidão		0,95
			0,855	ÁREA CONSOLIDADA	6000,0000		0,5
		N.A	0,45	ÁREA DE RESERVA	4625,0000	N.A	0,754118
		0,720668		CLASSE	II e V		
				NOTA AGRONÔMICA	0,720668		
				SITUAÇÃO DO ACESSO	ÓTIMA		
				DISTÂNCIA (Km)			
				VALOR DO IMÓVEL	R\$ 12.000.000,00		
				VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.777.200,00		
				VTN	R\$ 10.222.800,00		
				VALOR POR HECTARE	R\$ 25.303,96		
				BENFEITORIAS	Sim		
				NATUREZA	Oferta		
				TELEFONE			
				FONTE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/azenda-a-venda-na-regiao-de-nobres-mt-3000327368.html		
OBSERVAÇÕES				OBSERVAÇÕES			
ELEMENTO 07		Elemento 7		ELEMENTO 08		Elemento 8	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO		ÁREA	4000,0000	DATA DA COLETA	24/10/2024	ÁREA	260,0000
		CLASSES	II	MATRÍCULA		CLASSES	II
		SITUAÇÃO	V	ÁREA (HECTARES)	7546,0000	SITUAÇÃO	95%
		BOA	95%	MUNICÍPIO	Nobres - MT	MUITO BOM	95%
			90%	USO ATUAL	Pecuária		0,903
			0,855	ÁREA CONSOLIDADA	260,0000		0,4
		N.A	0,45	ÁREA DE RESERVA	180,0000	N.A	0,697227
		0,664683		CLASSE	II e VI		
				NOTA AGRONÔMICA	0,664683		
				SITUAÇÃO DO ACESSO	MUITO BOM		
				DISTÂNCIA (Km)			
				VALOR DO IMÓVEL	R\$ 170.000.000,00		
				VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 25.177.000,00		
				VTN	R\$ 144.823.000,00		
				VALOR POR HECTARE	R\$ 19.192,02		
				BENFEITORIAS	Sim		
				NATUREZA	Oferta		
				TELEFONE			
				FONTE	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/azenda-a-venda-em-nobres-mt-2981174268.html		
OBSERVAÇÕES				OBSERVAÇÕES			

PARADIGMA	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	
DATA DA COLETA	
MATRÍCULA	Agricola
ÁREA (HECTARES)	23,9034
MUNICÍPIO	Poconé - MT
USO ATUAL	Dupla Aptidão
ÁREA CONSOLIDADA	23,9034
ÁREA DE RESERVA	0,0000
CLASSE	II e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,950000
SITUAÇÃO DO ACESSO	OTIMO
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	
OBSERVAÇÕES	

PARADIGMA		
ÁREA	23,9034	0,0000
CLASSES	II	VI
SITUAÇÃO	95%	40%
OTIMO	100%	100%
	0,95	0,4
N.A	0,950000	



ANEXO 08

RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

AGRÍCOLA							
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	Fator de Transposição	R\$/ha Hom.
1	0,9500	0,714	1,3	R\$ 27.173,84	0,8	1,00	R\$ 28.938,63
2	0,9500	0,579	1,6	R\$ 29.816,50	0,8	0,74	R\$ 29.140,07
3	0,9500	0,745	1,3	R\$ 25.592,78	0,8	0,50	R\$ 13.155,22
4	0,9500	0,576	1,6	R\$ 14.631,87	0,8	0,49	R\$ 9.467,88
5	0,9500	0,721	1,3	R\$ 25.303,96	0,8	0,50	R\$ 13.440,25
6	0,9500	0,754	1,3	R\$ 12.026,82	0,8	0,50	R\$ 6.104,73
7	0,9500	0,665	1,4	R\$ 19.192,02	0,8	0,50	R\$ 11.052,49
8	0,9500	0,697	1,4	R\$ 25.169,77	0,8	0,49	R\$ 13.464,53

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA		ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ)	R\$ 15.595,48	(μ) H. S.	R\$ 12.116,08
(δ)	R\$ 8.659,40	(δ) H. S.	R\$ 1.788,56
CV (%)	55,53	CV (%)	14,76
μ + δ	R\$ 24.254,88	μ + δ	R\$ 13.904,63
μ - δ	R\$ 6.936,07	μ - δ	R\$ 10.327,52
V. Utilizados	8	V. Utilizados	8
V. Saneados	5	V. Saneados	5
		Coef. Student	1,533
		AT	22,63%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 10.745,15
Lim. Médio	R\$ 12.116,08
Lim. Superior	R\$ 13.487,00

ESTIMATIVA DE VALORES				
DESCRIPÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V.TOTAL DA MATRÍCULA
Agrícola	23,903394	R\$ 289.615,36	R\$ 0,00	R\$ 289.615,36

ANEXO 09

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

(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

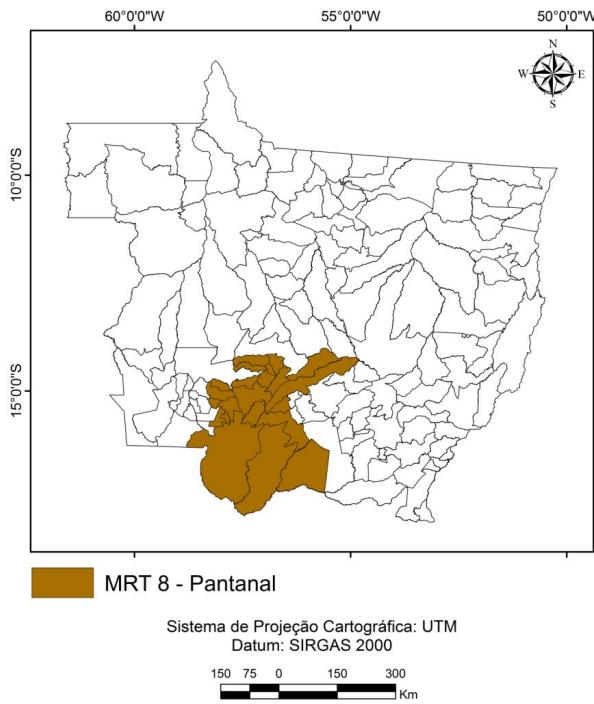
PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.702,39
CSL-8	3.201,85
CSL-16	4.275,26

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

RP1Q	2.928,34
GI	1.591,00

ANEXO 10

REGIÃO MERCADOLÓGICA



3.8) Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8

O Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8 é composto por 21 municípios sendo eles Alto Paraguai, Arenápolis, Barão de Melgaço, Barra do Bugres, Cáceres, Santo Antônio do Leverger, Curvelândia, Denise, Jangada, Lambari do Oeste, Mirassol do Oeste, Nossa Senhora do Livramento, Nobres, Nortelândia,

Nova Marilândia, Nova Olímpia, Poconé, Porto Estrela, Rio Branco, Rosário Oeste e Salto do Céu. A área total deste mercado regional é de 107.137,04 km² representando 11,70% da área do Estado.

O Pantanal Mato-grossense devido a sua característica alagada e legislação de uso muito restritiva, influencia fortemente este Mercado. Os pesquisadores da Embrapa Abdon e Silva (1998) determinaram a extensão da planície inundável do Pantanal utilizando dados topográficos e imagens de satélite da área inundada por vários anos. Estes autores encontraram sete municípios no Pantanal Mato-Grossense com 80.035 km² de área total, sendo 48.865 km² de área sujeita a inundações, representando 59,32% e 36,22% da área total deste MRT, respectivamente. A Tabela 8 foi organizada em ordem decrescente da participação da área de pantanal, na área total de cada município, onde se destacam os municípios de Cáceres, Poconé e Barão de Melgaço com os maiores percentuais de áreas de planícies inundáveis.

Tabela 8) Caracterização da região Pantanal Mato-Grossense

NOME DO MUNICÍPIO	Áreas municipais (km ²)			Áreas municipais (%)			Área Acumulada Pantanal
	1 Planalto	2 Pantanal	Total	Planalto	Pantanal	Total	
3 CÁCERES	11.051	14.103	25.154	35,45%	28,87%	31,43%	28,87%
POCONÉ	3.434	13.972	17.406	11,02%	28,59%	21,75%	57,46%
B. de MELGAÇO	83	10.782	10.865	0,27%	22,06%	13,58%	79,52%
Sto A. LEVERGER	4.393	6.890	11.283	14,09%	14,10%	14,10%	93,62%
ITIQUIRA	6.751	1.731	8.482	21,66%	3,54%	10,60%	97,16%
N.S. LIVRAMENTO	4.019	1.115	5.134	12,89%	2,28%	6,41%	99,44%
LAMBARI D'OESTE	1.439	272	1.711	4,62%	0,56%	2,15%	100,00%
Médias /Totais	31.170	48.865	80.035	100%	100%	100%	

Fonte: Adaptado de Vila da Silva e Abdon (1998 p.1709). Elaborado por Batista, 2013

1- Planalto: Não é um planalto propriamente dito são as áreas não inundáveis e que se diferenciam principalmente no relevo e vegetação de forma complementar;

2- Pantanal: planície intermitentemente inundada que possui características de relevo e vegetação típicos do Pantanal.

3- Cáceres, ainda incorporando Curvelândia com 359,762 km² ou 1,43% de sua área total, sem impacto significativo nas análises deste estudo.

No MRT 8 – Pantanal são encontradas as tipologias de uso: agricultura de alto rendimento com cana-de-açúcar; pecuária de corte; pecuária de leite; e pecuária extensiva de baixo suporte com capim nativo (Pantanal). Este mercado regional é o mais influenciado pelo mercado regional de terras da capital, a leste.

O valor total do imóvel (VTI/ha) médio deste MRT é de R\$ 7.443,34/ha (Tabela 9). Para as áreas próximas das usinas de álcool, tipologia agricultura de alto rendimento, o VTI/ha pode chegar a R\$ 13.029,73/ha (Limite Superior, 15% do valor médio). Outro valor que se destaca pela representatividade no MRT são as áreas de Pantanal, tipologia de pecuária extensiva com pastagem nativa, com VTI/ha médio encontrado de R\$ 1.117,52/ha. Este valor é o mais baixo encontrado em uma atividade econômica. Só é superior a compensação de reserva legal.

Tabela 9) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Pantanal – MRT 8

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 8 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	6.284,61	5.341,92	7.227,31	7.443,34	6.326,84	8.559,85
1º NIVEL CATEGORICO						
Agricultura -	7.895,76	6.711,39	9.080,12	9.439,38	8.023,47	10.855,29
Pecuária -	5.547,50	4.715,37	6.379,62	6.460,88	5.491,75	7.430,01
Exploração Mista -	7.621,93	6.478,64	8.765,22	9.377,17	7.970,60	10.783,75
2º NIVEL CATEGORICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	9.440,37	8.024,32	10.856,43	11.330,20	9.630,67	13.029,73
Agricultura - Médio Rendimento -	5.836,27	4.960,83	6.711,71	6.918,29	5.880,54	7.956,03
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	7.640,61	6.494,52	8.786,70	9.131,26	7.761,57	10.500,95
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	5.348,81	4.546,49	6.151,13	6.080,14	5.168,12	6.992,16
Pecuária - Pastagem Nativa -	1.010,12	858,61	1.161,64	1.117,52	949,89	1.285,15
Exploração Mista - Pastagem/Agricultura -	7.621,93	6.478,64	8.765,22	9.377,17	7.970,60	10.783,75

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 186.083,59

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 7.443,34) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos encontrados na região.

ANEXO 11

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 1. MT de Acesso 451.



Figura 2. Estrada Lateral e Cerca.



Figura 3. Árvores Tectona Grandis (TECA) em Frente a Área.



Figura 4. Área de Pastagem.



Figura 5. Área de Pastagem.



Figura 6. Área de Pastagem.



Figura 7. MT de Acesso 451.



Figura 8. Estrada Lateral e Cerca.



Figura 9. Área de Pastagem.



Figura 10. Área de Pastagem.



Figura 11. Área de Pastagem.



2024-11-05 11:34
16° 02' 38.12" S , 56° 44' 28.04" W

Figura 12. Área de Pastagem e Divisa.



2024-11-05 11:35
16° 02' 38.12" S , 56° 44' 28.04" W

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
USINA	ZONA RURAL	S/N	MATRÍCULA 5172	POCONÉ	MT	BRA	78.175-000	016°03'12.18" S 056°43'11.85" O
ÁREA CAPTAÇÃO	ZONA RURAL	S/N		POCONÉ	MT	BRA	78.175-000	016°02'10.77" S 056°42'40.28" O
ÁREA AGRÍCOLA	ZONA RURAL	S/N		POCONÉ	MT	BRA	78.175-000	016°02'48.08" S 056°44'33.32" O
ÁREA TRATEX	ZONA RURAL	S/N		POCONÉ	MT	BRA	78.175-000	016°00'55.53" S 056°48'25.00" 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

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	4,0000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Laudo de Avaliação - Usina, Agrícola, Captação e Tratex.

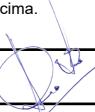
6. Declarações

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