

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: FAZENDA SALOBRA

AUTO DE ARRECADAÇÃO: 0010607-25.2019.8.11.0002

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

**Novembro de 2024
Cuiabá – MT**

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

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
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 DA MATRÍCULA	10
5.1. ÁREA DA MATRÍCULA	10
5.1.1.CAPACIDADE DO USO	10
5.1.2.CLASSES DO SOLO.....	10
5.2. CONFRONTAÇÕES.....	11
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.....	12
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
6.1. METODOLOGIA.....	12
6.1.1.MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	12
6.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA SALOBRA.....	15

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

6.2.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICOS	15
6.2.2. RELAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA SALOBRA.....	17
7. CONCLUSÕES FINAIS	19
8. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.....	20

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

ANEXOS

ANEXO 01 – MATRÍCULA

ANEXO 02 – CROQUI DE ACESSO

ANEXO 03 – CROQUI DE VEGETAÇÃO

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 – ART

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

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:

Fazenda Salobra

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

Nome: Fazenda Salobra

Localização: Poconé – MT

Matrícula: 10.914 do RGI de Poconé – MT.

Dados Geográficos: Datum SIRGAS2000.

Coordenada de referência: 56°47'54,323"W; 15°58'22,573"S

Localização aproximada: Partindo do perímetro urbano de Corredeira - MT, segue pela Rodovia MT-451, por aproximadamente 10 km, até entroncamento com estrada vicinal na coordenada 56°48'49,72"W 16°00'28,262"S, desse ponto percorrer mais 1,60 km, aproximadamente, chegando ao raio de referência da provável localização da propriedade.

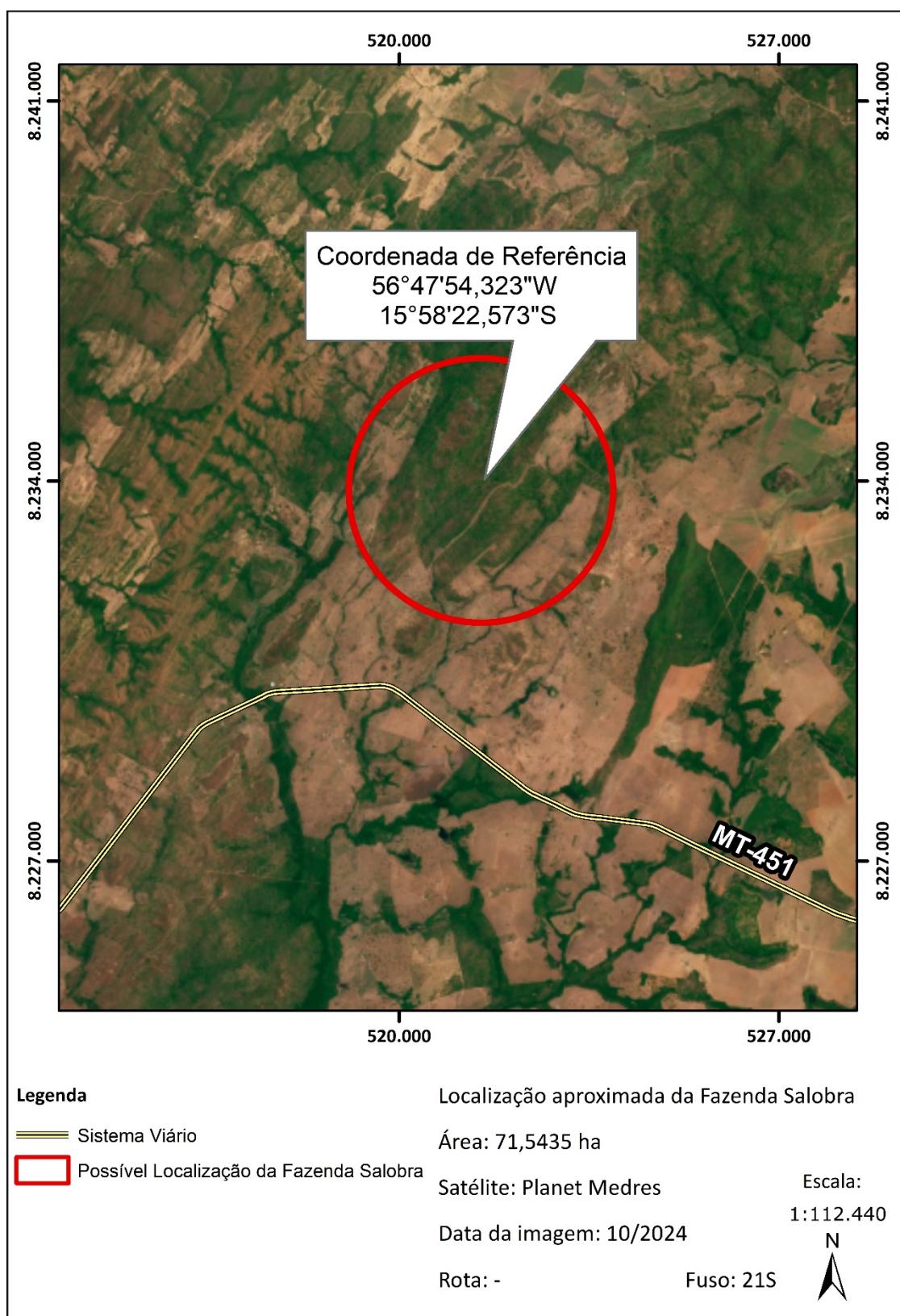
Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

Figura 1. Mapa com a localização aproximada da Fazenda Salobra.



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

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:

Fazenda Salobra

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 Fazenda Salobra referente ao auto de arrecadação nº 0010607-25.2019.8.11.0002.

4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Para a caracterização da região, utilizamos como referência um raio da localização aproximada da propriedade, delimitado com base nas informações constantes no documento da matrícula. Esta abordagem foi adotada devido à ausência de informações precisas sobre o perímetro e a localização exata da propriedade.

4.1. ASPECTOS FÍSICOS

- OCUPAÇÃO: Baixa.
- NÍVEL SOCIOECONÔMICO: Médio.
- USO PREDOMINANTE: Dupla Aptidão.

4.2. INFRAESTRUTURA URBANA PRESENTE

- ENERGIA ELÉTRICA: Possui rede de energia elétrica.
- TELEFONE: Possui sinal de telefone.
- ÁGUA: Existente.
- ESGOTO PLUVIAL: Inexistente.
- ESGOTO SANITÁRIO: Inexistente.
- COLETA DE LIXO: Inexistente.
- SISTEMA VIÁRIO ASFALTADO: A MT-451 é a mais próxima da provável localização do imóvel.

4.3. SERVIÇOS SOCIAIS PRESENTES

- TRANSPORTES COLETIVOS: Transporte coletivo no município de Poconé – MT.
- COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Poconé – MT.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

-
- ENSINO/CULTURA: Localizados em Poconé – MT.
 - REDE BANCÁRIA: Localizados em Poconé – MT.

5. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA

A descrição da área foi realizada de forma aproximada, considerando o raio do entorno da possível localização da área, que foi definido através das informações disponíveis da matrícula.

5.1. ÁREA DA MATRÍCULA

Na matrícula consta uma área de 71,5435 hectares totais, considerando que toda a área se encontra fechada em vegetação nativa.

5.1.1. CAPACIDADE DO USO

Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas, permanentes e adaptadas em geral para reflorestamento, 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, dentro do raio definido referente a provável localização do imóvel, são encontradas duas classificações de solo, sendo o Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico e o Neossolo Litólico Distrófico.

A classificação de solos da EMBRAPA indica que os Latossolos Vermelho-Amarelos geralmente são solos associados aos relevos, plano, suave ondulado ou ondulado. Ocorrem em ambientes bem drenados, sendo muito profundos e uniformes em características de cor. Os mesmos são muito utilizados para a agropecuária, onde o relevo plano ou suavemente ondulado permite a mecanização agrícola. Além disso, por serem solos profundos e porosos, apresentam condições adequadas para um bom desenvolvimento radicular em profundidade.

Em contrapartida, os Neossolos Litólicos compreendem solos rasos, onde geralmente a soma dos horizontes sobre a rocha não ultrapassa 50 cm, estando associados normalmente a relevos mais declivosos. Diante disso, as limitações ao uso estão relacionadas a pouca profundidade, presença da rocha e aos declives acentuados associados às áreas de ocorrência

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

destes solos. Sua fertilidade está condicionada à soma de bases e à presença de alumínio, sendo maior nos eutróficos e mais limitada nos distróficos e alícos. Geralmente, esses solos são indicados para a preservação da flora e fauna.

5.2. CONFRONTAÇÕES

A região é formada por imóveis rurais voltados para as atividades agropecuárias.

5.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

5.3.1. RECURSOS HÍDRICOS

A região é banhada pela Bacia Hidrográfica do Paraguai, Sub-bacia do Alto Rio Paraguai, Unidade do Paraguai – Pantanal, conforme consta no 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 do local é caracterizado como suave ondulado e forte ondulado.

5.4. CARACTERÍSTICAS DO MEIO BIÓTICO

5.4.1. VEGETAÇÃO

A região apresenta fitoecologia do tipo Cerrado, caracterizando-se pela presença de árvores mais espaçadas de pequeno porte, sem a formação de dossel contínuo. Com as formações florestais do tipo Saf (Savana Estacional Arborizada com Floresta de Galeria) e Fse3 (Floresta Estacional Semideciduval de submontana com dossel emergente).

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

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 (*Dasypus 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 americana*.

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

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

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.

Tabela 1 - 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 NÍVEL 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 NÍVEL 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 do valor constante na média geral, visto que não detínhamos da localização e perímetro exato do imóvel.

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

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 14,74%.

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

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

ofertados no mercado imobiliário. Foram considerados imóveis com dupla aptidão, uma vez que a região avaliada apresenta plantio de lavoura e também aptidão para pecuária. 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.

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.

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

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:

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

Onde:

(δ) – Desvio Padrão

X_i – Valor de cada evento individual (X₁, X₂, X₃ ... X_n)

(μ) – Média Aritmética dos Valores de X_i.

6.2. AVALIAÇÃO DA FAZENDA SALOBRA

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 2 - 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	0,3800	0,714	0,5	R\$ 27.196,17	0,8	1,00	R\$ 11.584,96
2	0,3800	0,579	0,7	R\$ 29.841,00	0,8	0,74	R\$ 11.665,61
3	0,3800	0,745	0,5	R\$ 25.613,81	0,8	0,50	R\$ 5.266,41
4	0,3800	0,576	0,7	R\$ 14.643,89	0,8	0,49	R\$ 3.790,27
5	0,3800	0,721	0,5	R\$ 25.324,75	0,8	0,50	R\$ 5.380,52
6	0,3800	0,754	0,5	R\$ 12.036,71	0,8	0,50	R\$ 2.443,90
7	0,3800	0,665	0,6	R\$ 19.207,79	0,8	0,50	R\$ 4.424,63
8	0,3800	0,689	0,6	R\$ 25.190,45	0,8	0,49	R\$ 5.454,24

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

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

Tabela 3 - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
(μ)	R\$ 6.251,32
(δ)	R\$ 3.464,43
CV (%)	55,42
$\mu + \delta$	R\$ 9.715,75
$\mu - \delta$	R\$ 2.786,89
V. Utilizados	8
V. Saneados	5

Tabela 4 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ) H. S.	R\$ 4.863,21
(δ) H. S.	R\$ 728,54
CV (%)	14,98
$\mu + \delta$	R\$ 5.591,75
$\mu - \delta$	R\$ 4.134,68
V. Utilizados	8
V. Saneados	5
Coef. Student	1,533
AT	22,97%

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 5 - 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
	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	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	

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00	1
Pontuação Total					8

^a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização

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

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

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

Tabela 7 - 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 22,97% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão III.

6.2.2. RELAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA SALOBRA

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

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

Documento:

Laudo de Avaliação

a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de propriedades com atividade 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 8 - Descrição do campo de arbítrio para os valores da Fazenda Salobra.

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 4.304,79
Lim. Médio	R\$ 4.863,21
Lim. Superior	R\$ 5.421,64

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

Tabela 9 - Descrição do Valor Total da Fazenda Salobra.

Descrição	Área	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V.TOTAL DA MATRÍCULA
Fazenda Salobra	71,5435	R\$ 347.931,34	R\$ 0,00	R\$ 347.931,34

Estima-se o Valor Total da área da Fazenda Salobra, 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\$ 350.000,00

(Trezentos e cinquenta mil reais)

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

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

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\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais), para o mês de outubro de 2024.

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

Cuiabá, 14 de novembro de 2024.



Amandio Gehlen

CREA PR N°: 030945

Imóvel/Empreendimento:

Fazenda Salobra

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 Tratex**. Revista de Política Tratex. Ano XVII – Nº 1 – Jan./Fev./Mar. 2008.

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

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

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

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

ANEXO 01

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Aloysio Rodrigues do Prado
OFICIAL

CONSELHO
ESTADUAL
DE
NOTARIA
E REGISTRO
PÚBLICO
DO M
TURNO
010914

MATRÍCULA N°

10.914

Data

Poconé-Mt., 16/Dezembro/1.994

FLS.

Oficial Aloysio R. do Prado

01

IMÓVEL

71 Hectares e 5.435 m² de terras pastais e levradias de sesmaria denominada "Selobra", neste município, área este que desmembra do quinhão nº 02 da Divisão Judicial da referida sesmaria, cuja área passa a confinamento Norte com terras de Joaquim Pereira de Souza; ao Sul, com terras ainda de Joaquim Pereira de Souza; a Leste com terras de Rodolfo Gomes da Silva e a Oeste com terras de Antônio de Oliveira Lima. PROPRIETÁRIA: Luzia de Freitas Queiróz. TÍTULO AQUISITIVO: Livro nº 02 - Fls. 01 - Registro nº 06/3.738. Poconé-Mt., 16 de Dezembro de 1.994. O Oficial.

REGISTRO GERAL LIVRO 2

R-01/10.914 - TRANSMITENTE: Luzia de Freitas Queiróz, brasileira, desquitada, agropecuarista, portadora da CI-RG nº 879.489-SSP/MG - CPF nº 037.356.996/34, residente na Fazenda Ouro Verde, neste município. ADQUIRENTES: Daniel Gomes da Silva e Olivie Gomes da Silva - brasileiros, solteiros, menores impúberes, estudantes, residentes e domiciliados em Cuiabá-Mt., representados e assistidos pelo seu pai e tutor neto Dr. Rodolfo Gomes da Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, portador da CI-RG nº 484.123-SSP/MT - CPF nº 088.953.501/97, residente em Cuiabá-Mt., de negócios neste cidade. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 24 de Abril de 1.990, Notas 38, fls. 185/186V de Tabelião do 2º Ofício desta Comarca. VALOR: R\$-14,30 - CONDIÇÕES DO CONTRATO: INCRA nº 904.058.802.2268-9 - Área de 300,5 has em nome de Palmira Valle Ri - ces. Em partes iguais aos compradores. Poconé-Mt., 16 de Dezembro de 94. O Oficial.

AV - 2/10.914 - Conforme Termo de Responsabilidade e Preservação da Floresta firmado entre os proprietários do imóvel objeto da matrícula e o IBAMA, em 05.01.95, os proprietários gravaram como de Utilização Limitada a favor do IBAMA, 20% do imóvel objeto da matrícula, correspondente a 14has, destinada à RESERVA LEGAL, não podendo ser feito nela qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização expressa do IBAMA a requerimento do interessado. Poconé-Mt., 05 de Janeiro de 1.995 - O Oficial.

R - 3/10.914 - TRANSMITENTES: Daniel Gomes da Silva, brasileiro, solteiro, maior, Estudante Universitário, RG 729.641-SSP/MT - CPF nº 569.790 . 701/00 e Olivie Gomes da Silva, brasileira, solteira, maior por emancipação, Estudante Universitária, RG 705.209-SSP/MT - CPF 629.291.191/87 e residentes em Cuiabá - Mt. ADQUIRENTES: SILVIO ZULLI, brasileiro, casado, empresário, RG 861.133-SSP/PR - CPF nº 079.402.469/68; IZIDORO ZULLI brasileiro, casado, empresário, RG 1.062.697-SSP/PR - CPF 108.124.319/87 NICOLA CASSANI ZULLI, brasileiro, casado, empresário, RG 1.063.198-SSP / PR - CPF 108.124.239/68; RUBENS ZULLI, brasileiro, casado, empresário, - RG 1.063.192-SSP/PR - CPF nº 108.126.609/00 e ÊNIO ZULLI, brasileiro, casado, empresário, RG 1.063.265-SSP/PR - CPF 108.126.529/91, todos residentes em Cuiabá - Mt. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 26 de Dezembro de 1.994, lavrada em Notas 50 fls 61/62V de Tabelião do 1º Ofício desta Comarca. VALOR: R\$-3.577,17. OBJETO DA VENDA: O Imóvel da Matrícula, em partes iguais aos compradores. CONDIÇÕES DO CONTRATO: As Descritas na Escritura. INCRA 904058822268-9. Poconé-Mt., 06 de Fevereiro de 1.995 - O Oficial

R - 4/10.914 - DEVEDORA: Alcopan - Alccol do Pantanal Ltda - Rod. da Coengete-Km-16, neste município, CGC/MF nº 37.497.237/0001-30. CREDOR: Banco do Brasil S/A - Ag. de Poconé - Mt. INTERVENIENTES GARANTES: Silvio Zulli e s/m Luzia Leonilde Lesse Zulli, Nicola Cassani Zulli e s/m Maria Gonçalves Zulli, Ênio Zulli e s/m Célia Regina Alves Zulli, Rubens Zulli e sua mulher Terezinha Guilherme Zulli e Isidoro Zulli e sua mulher Josefa Colli Zulli. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de

MATRICULA N°

10.914

Data

Poconé-Mt., 23/Março/1.995

Oficial Aloysio R. do Prado

FLS.

IV

IMÓVEL

Aditivo de Re-Ratificação de 13 de Fevereiro de 1.995, lavrada em Notas-151 fls 113vº/116 do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca. **VALOR DA DIVIDA** C\$-16.515.529.207,50. Tendo sido o Financiado autorizado a dispor de um imóvel incluído na garantia da Escritura lavrada em 20 de Maio de 1.994, Notas 150 fls 178/200vº e 151 fls 01/21, oferece e dá neste ato, em substituição àquele, em Hipoteca de 1º Grau o imóvel objeto da Matrícula. - Poconé-Mt., 23 de Março de 1.995 - O Oficial

Aloysio R. do Prado
OFICIAL

REGISTRO GERAL - LIVRO 2

ESTADO DE MATO GROSSO

AV-5/10.914 - 28 de Setembro de 2023. AVERBAÇÃO - EXISTÊNCIA DE FALÊNCIA - Por solicitação através do Ofício n.º 187/2023 datado de 19/07/2023, assinado digitalmente por Joanne da Silva Mesquita - Analista Judiciário da Quarta Mara Cível da Comarca de Várzea Grande e decisão da MM.ª Juiza de Direito Silvia Renata Anffe Souza da Quarta Mara Cível da Comarca de Várzea Grande, extraído dos **autos do processo judicial eletrônico nº 0010604.70.2019.8.11.0002**, procede-se esta averbação para constar a **EXISTÊNCIA DA FALÊNCIA**, ref. autos nº 0000075-41.2009.8.11.0002, com convolação em falência em 23/08/2012, bem como a sua **INDISPONIBILIDADE**; sendo a **PARTE AUTORA**: ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA - EPP - CNPJ: 37.497.227/0001-30; e a parte **PARTE RÉ**: AGRO-INDUSTRIAL IRMAOS ZULLI LTDA - CNPJ: 01.398.718/0001-40, TRANSDIAMANTINO TRANSPORTES LTDA - CNPJ: 01.985.217/0003-22; VIBRA ENERGIA S.A - CNPJ: 34.274.233/0001-02; COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO MEDIO NORTE LTDA - ME - CNPJ: 73.491.367/0001-29; ZULLI DIESEL LTDA - ME - CNPJ: 15.086.556/0001-10; ZULLI VIAGENS E TURISMO LTDA - ME - CNPJ: 36.907.277/0001-40; AGIZUL-ARMAZENS GERAIS IRMAOS ZULLI LTDA - ME - CNPJ: 03.144.862/0001-86; AUTÔ POSTO E LANCHONETE ZULLI LTDA - ME - CNPJ: 01.395.086/0001-61; SILVIO ZULLI - CPF: 079.402.469-68; ISIDORO ZULLI - CPF: 108.124.319-87; NICOLA CASSANI ZULI - CPF: 108.124.239-68; RUBENS ZULLI - CPF: 108.126.609-00; ENIO ZULLI - CPF: 108.126.529-91. **PROTOCOLO**: Título apontado sob nº 56339 em 28/09/2023. **EMOLUMENTOS**: R\$ 17,50 (Dezessete reais e cinquenta centavos). **SELO DIGITAL**: BYQ 40562.-(Emolumentos cobrados de acordo com o Provimento nº 46/2022 da Corregedoria-Geral do Estado de Mato Grosso). Dou fé. Eu, Elisangela Mendes Arruda e Silva, Escrevente, que a fez digitar, conferi e assino. Poconé/MT, 28 de Setembro de 2023.

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matricula nº 10914, e tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94, validade 30 dias - Art.1254 CNGCE. O referido é Verdade e dou Fé, Poconé-MT, 09 de outubro de 2024, emitido por KAROL.as 08:46:46.

Katiuscia Sumaya Correa Miranda
Oficial Registradora

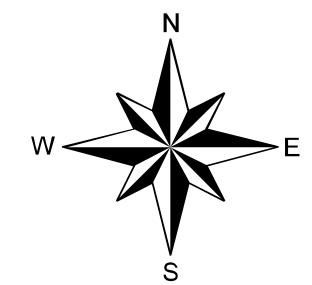
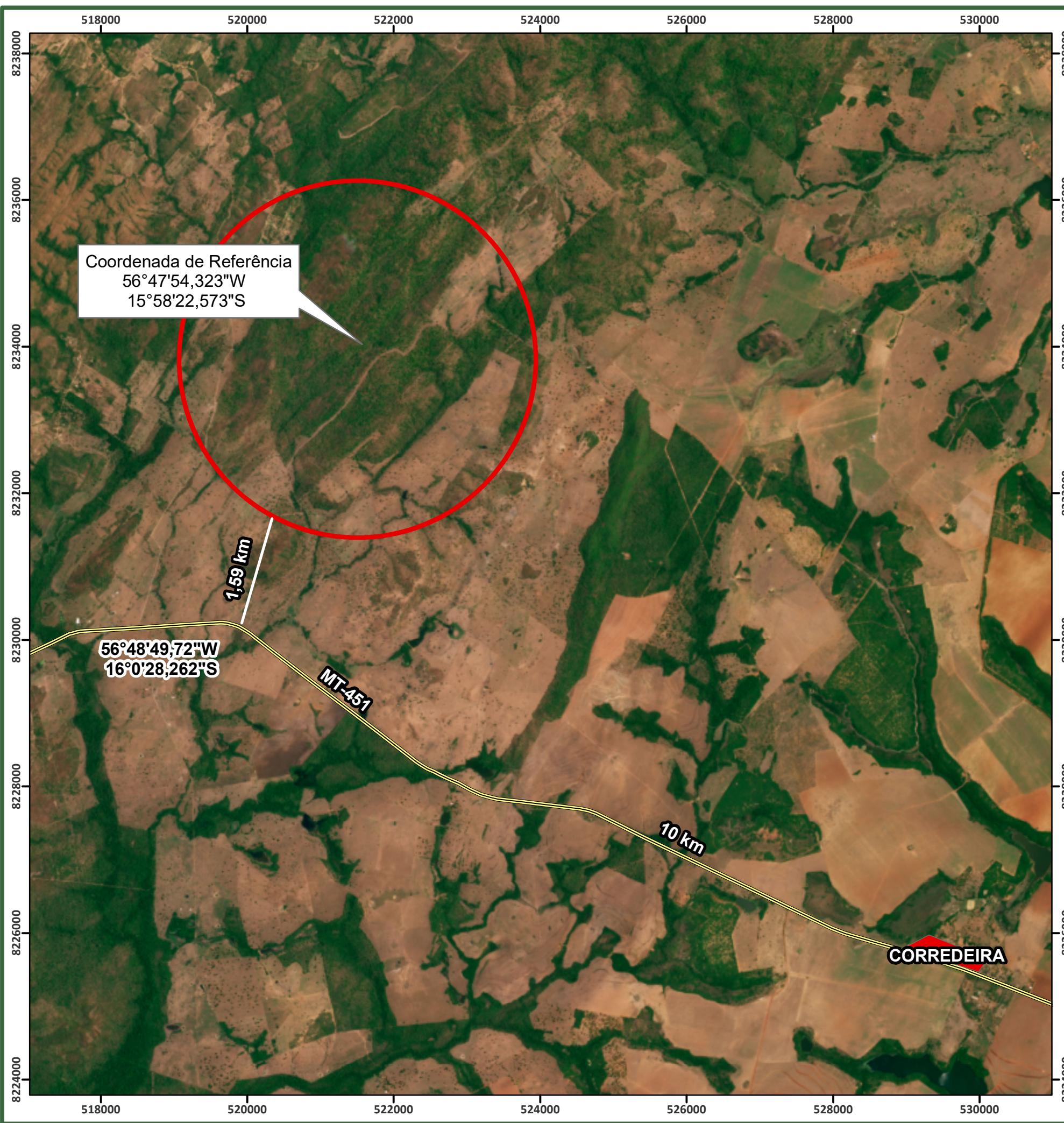
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registro
Código do Cartório: 123
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 176, 8
CDP 30497 - R\$ 56,50
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Por Interventora Judicial
A Visualização do conteúdo e a verificação de autenticidade deste documento digital- certidão - somente poderão ser feitas por meio
de Visualizador P7S.

ANEXO 02

CROQUI DE ACESSO



0 365 730 1.460 2.190 2.920 Metros

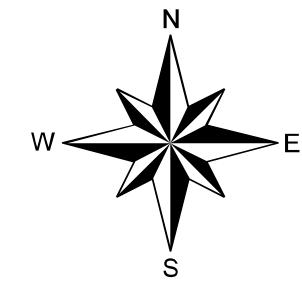
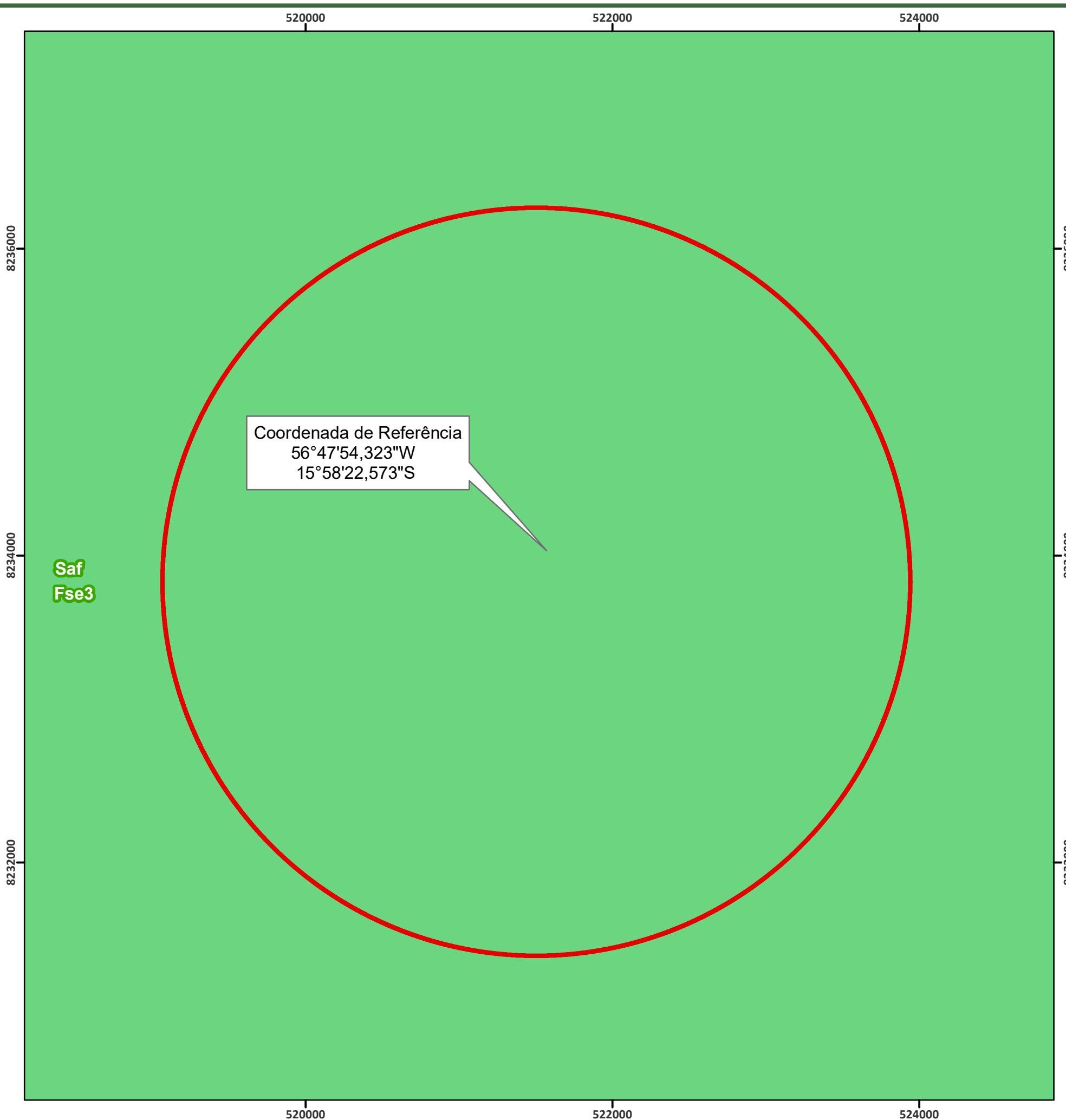
SIRGAS 2000

Legenda	
Possível Localização da Fazenda Salobra	
Área Urbana	
Sistema Viário	

Imóvel:	Fazenda Salobra	
Proprietário:	Massa Falida	
Município:	Poconé-MT	
Assunto:	Croqui de Acesso	
Base de referência:	SEMA-MT	Área total: 71,5435 ha
Escala:	1:55.515	Elaboração: 12/11/2024
Resp. Técnico:	data-imagem Rota: - Satélite: - Fuso/Meridiano: 21S	

ANEXO 03

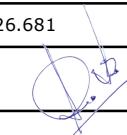
CROQUI DE VEGETAÇÃO



0 175 350 700 1.050 1.400 Metros

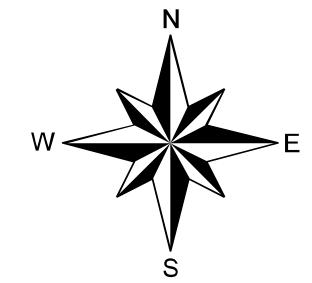
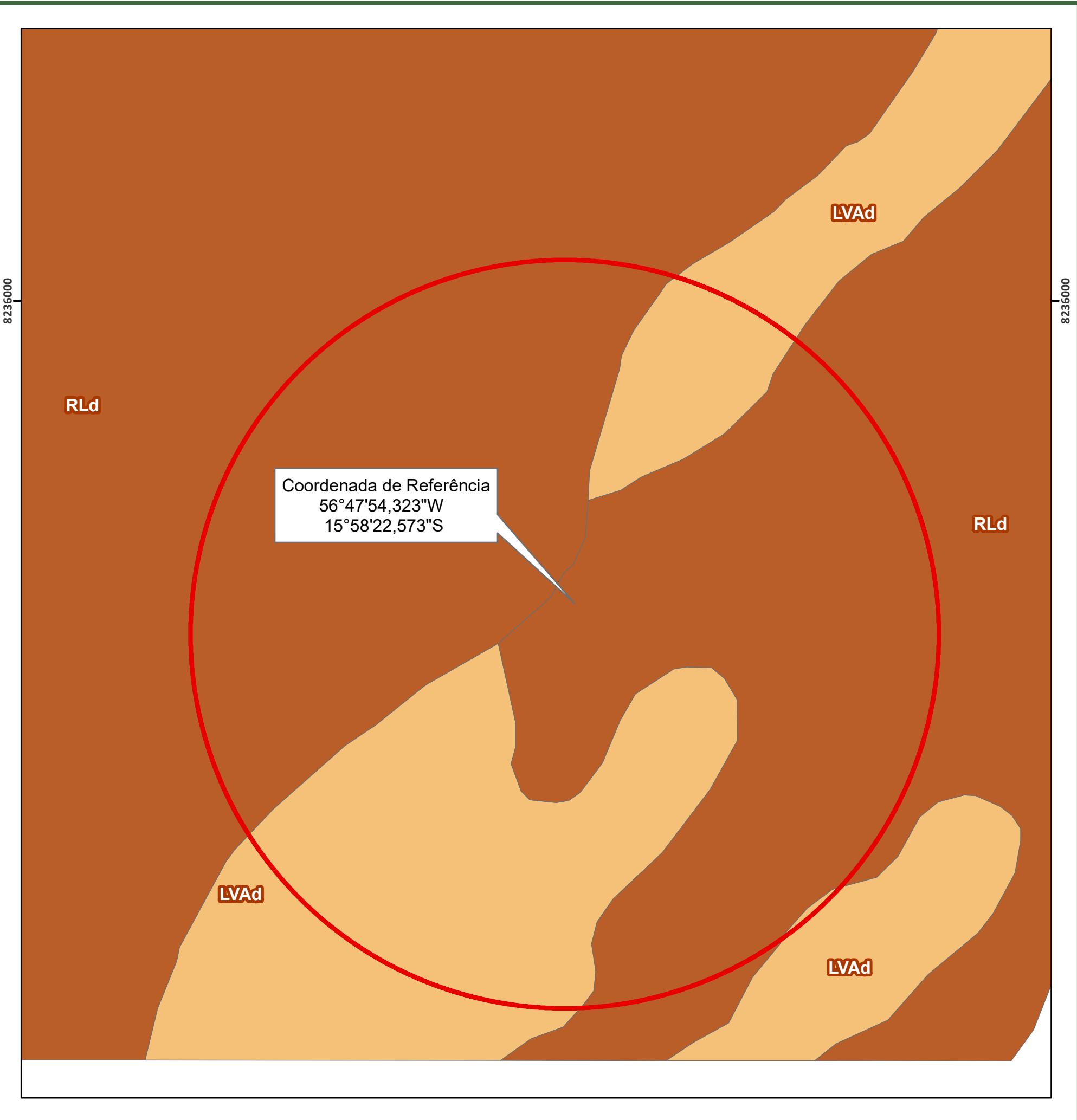
SIRGAS 2000

Legenda	
	Possível Localização da Fazenda Salobra
FITOECOLOGIA	
	CERRADO
	FLORESTA

Imóvel:	Fazenda Salobra	
Proprietário:	Massa Falida	
Município:	Poconé-MT	
Assunto:	Croqui de Vegetação	
Base de referência:	SEMA-MT	Área total: 71,5435 ha
Escala:	1:26.681	Elaboração: 12/11/2024
Resp. Técnico:	 Data da Imagem: data-imagem Rota: -	
	Satélite:	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 04

CROQUI DE SOLOS



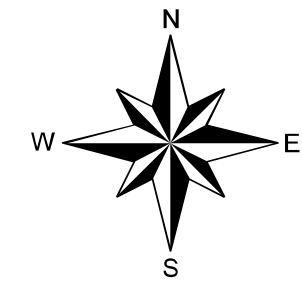
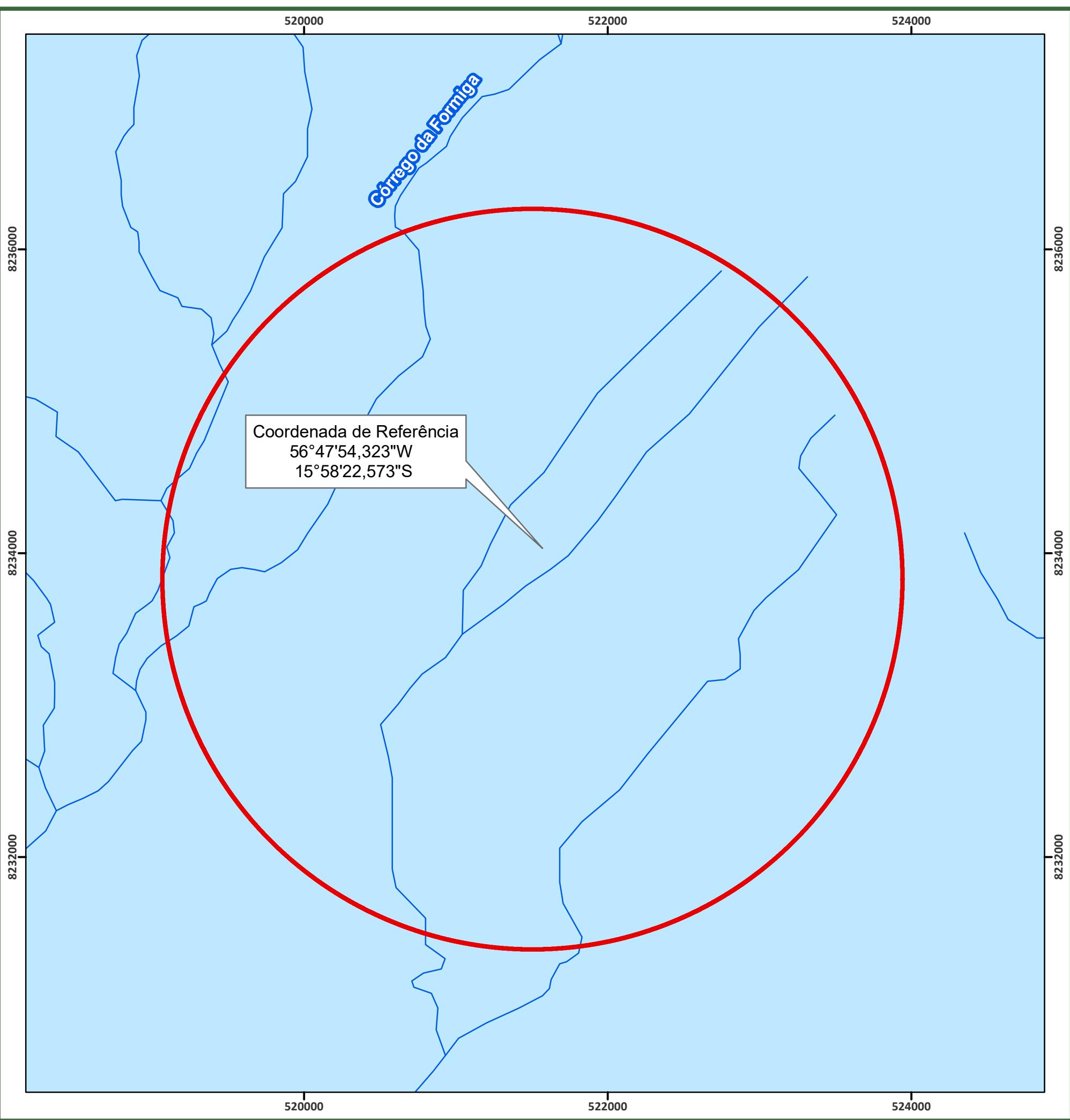
0 175 350 700 1.050 1.400 Metros

SIRGAS 2000

Imóvel:	Fazenda Salobra	
Proprietário:	Massa Falida	
Município:	Poconé-MT	
Assunto:	Croqui de Solos	
Base de referência:	IBGE	Área total: 71,5435 ha
Escala:	1:26.681	Elaboração: 12/11/2024
Resp. Técnico:	data-imagem Rota: -	
	Data da Imagem:	Rota: -
	Satélite:	Fuso/Meridiano: 21S

ANEXO 05

CROQUI DE HIDROGRAFIA

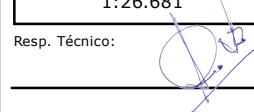


0 175 350 700 1.050 1.400 Metros

SIRGAS 2000

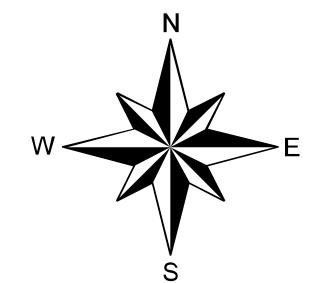
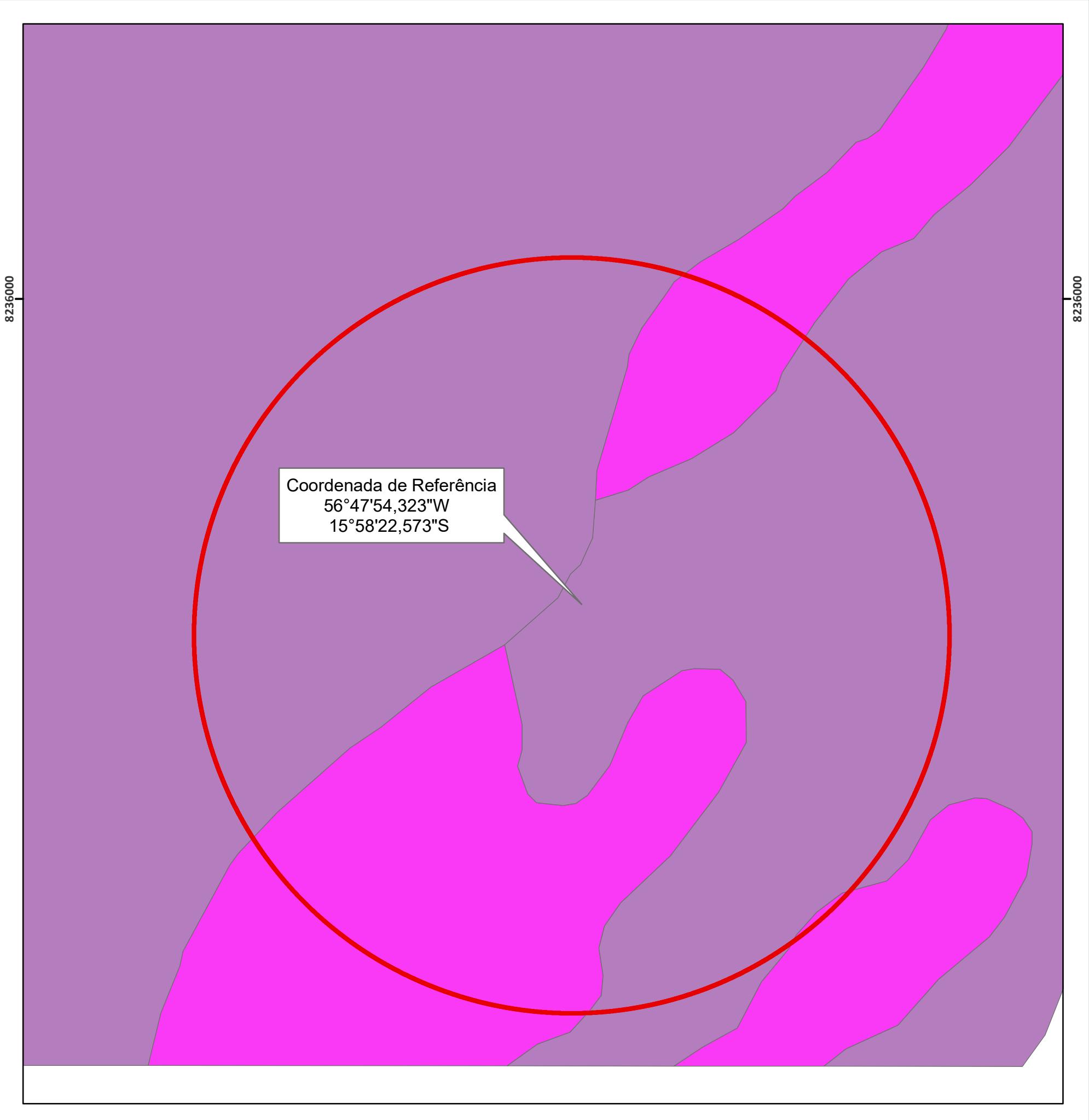
Legenda

- Hidrografia
- Possível Localização da Fazenda Salobra
- Bacia, Sub-bacia, Unidade

Imóvel:	Fazenda Salobra		
Proprietário:	Massa Falida		
Município:	Poconé-MT		
Assunto:	Croqui de Hidrografia		
Base de referência:	SEMA-MT	Área total:	71,5435 ha
Escala:	1:26.681	Elaboração:	12/11/2024
Resp. Técnico:			
Data da Imagem:	data-imagem	Rota:	-
Satélite:	-	Fuso/Meridiano:	21S

ANEXO 06

CROQUI DE RELEVO



0 175 350 700 1.050 1.400 Metros

SIRGAS 2000

Legenda

- Possível Localização da Fazenda Salobra
- relevo**
- forte ondulado
- suave ondulado e plano

Imóvel:	Fazenda Salobra		
Proprietário:	Massa Falida		
Município:	Poconé-MT		
Assunto:	Croqui de Relevo		
Base de referência:	IBGE	Área total:	71,5435 ha
Escala:	1:26.681	Elaboração:	12/11/2024
Resp. Técnico:	<div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> Data da Imagem: data-imagem Rota: - </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> Satélite: - Fuso/Meridiano: 21S </div>		

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](#)



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
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

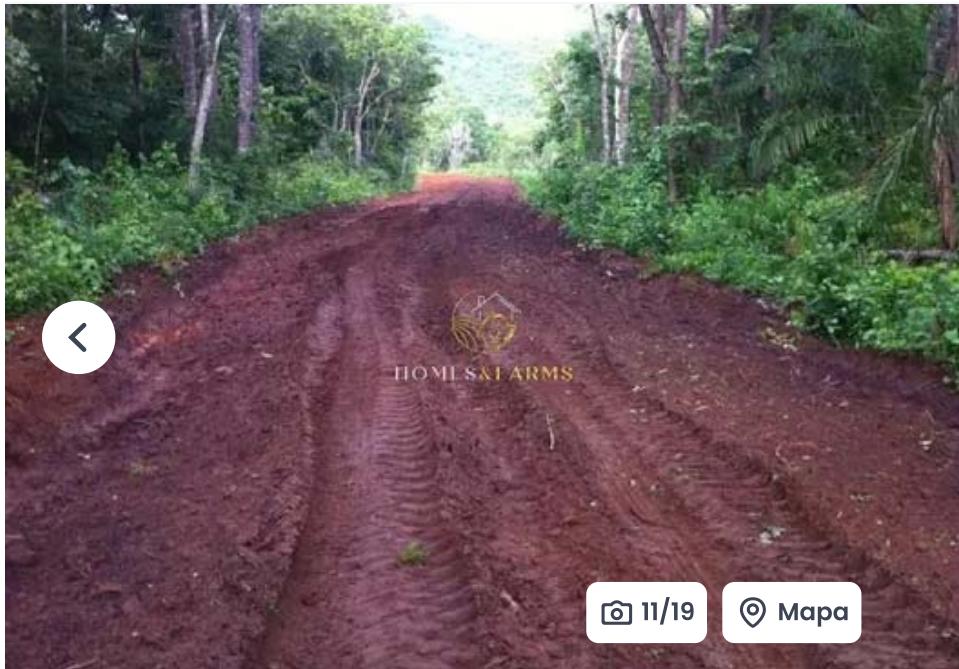
...

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

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

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**

[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](#)

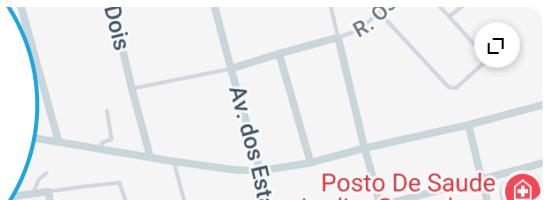
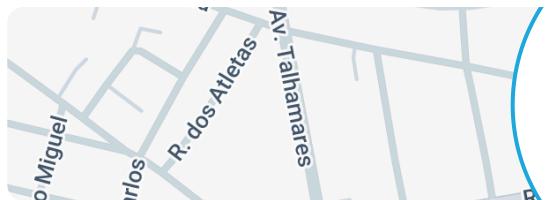
Precisa financiar?

[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

[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.

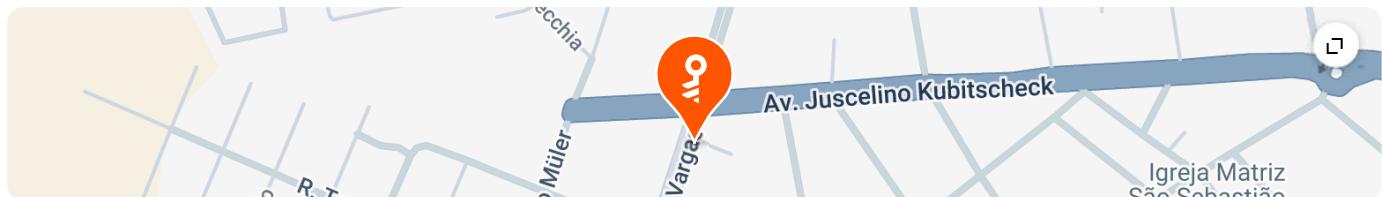
0/200

[Enviar](#)

Informações da imobiliária

[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

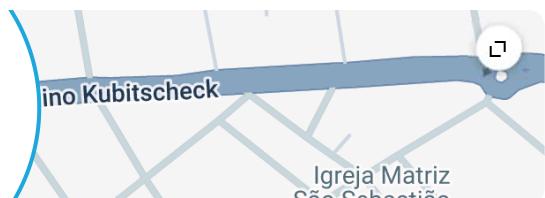
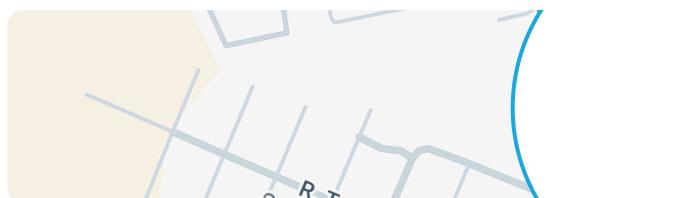
Você tem algum problema com este anúncio?

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

Rural · 7546ha · 3 quartos

Venda R\$ 170.000.000

Nobres, Mato Grosso

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

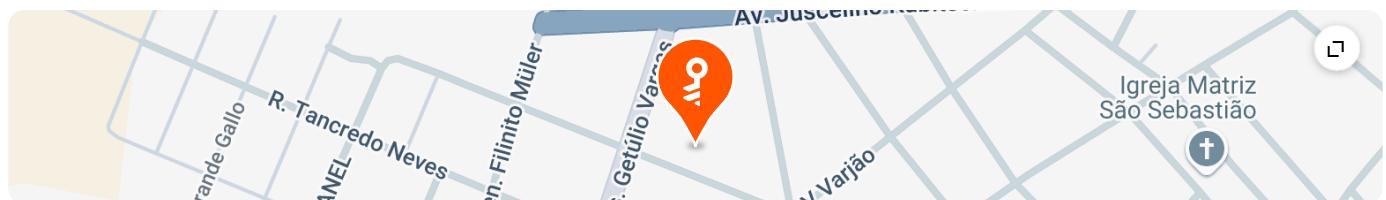
Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

[Favorito](#) ❤[Compartilhar](#)[Notas pessoais](#) 📋[Ocultar anúncio](#) ❌Rural · 4400000m²**Venda R\$ 13.000.000**[Mapa](#) „ Nobres, Mato Grosso4400000 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 9136-2448 / 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](#)

ELEMENTO 01	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	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
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

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

ELEMENTO 02	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	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
TELEFONE	
OBSERVAÇÕES	

Elemento 2	
ÁREA	190,0000
CLASSES	II VI
SITUAÇÃO	95% 40%
BOA	90% 90%
N.A	0,855 0,36
	0,578721

ELEMENTO 03	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	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
OBSERVAÇÕES	

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

ELEMENTO 04	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	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	III 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/proprie
OBSERVAÇÕES	

Elemento 4	
ÁREA	1800,0000
CLASSES	III VI
SITUAÇÃO	75% 40%
BOA	90% 90%
N.A	0,675 0,36
	0,576412

ELEMENTO 05	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA 24/10/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	404,0000
MUNICÍPIO	Nobres - MT
USO ATUAL	Dupla Aplidão
ÁREA CONSOLIDADA	270,0000
ÁREA DE RESERVA	134,0000
CLASSE	II e V
NOTA AGRONÔMICA	0,720668
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOM
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	azenda-a-venda-na-regiao-de-nobres-mt!
OBSERVAÇÕES	

Elemento 5	
ÁREA	270,0000
CLASSES	II V
SITUAÇÃO	95% 50%
BOM	90% 90%
	0,855 0,45
N.A.	0,720668

ELEMENTO 06	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA 24/10/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	10625,0000
MUNICÍPIO	Nobres - MT
USO ATUAL	Dupla Aplidão
ÁREA CONSOLIDADA	6000,0000
ÁREA DE RESERVA	4625,0000
CLASSE	II e V
NOTA AGRONÔMICA	0,754118
SITUAÇÃO DO ACESSO	ÓTIMA
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 150.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 22.215.000,00
VTN	R\$ 127.785.000,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 12.026,82
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	azenda-a-venda-mato-grosso-nobres.-
OBSERVAÇÕES	

Elemento 6	
ÁREA	6000,0000
CLASSES	II V
SITUAÇÃO	95% 50%
ÓTIMA	100% 100%
	0,95 0,5
N.A.	0,754118

ELEMENTO 07	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA 24/10/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	7546,0000
MUNICÍPIO	Nobres - MT
USO ATUAL	Dupla Aplidão
ÁREA CONSOLIDADA	4000,0000
ÁREA DE RESERVA	3546,0000
CLASSE	II e V
NOTA AGRONÔMICA	0,664683
SITUAÇÃO DO ACESSO	BOA
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	azenda-a-venda-em-nobres-mt-
OBSERVAÇÕES	

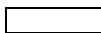
Elemento 7	
ÁREA	4000,0000
CLASSES	II V
SITUAÇÃO	95% 50%
BOA	90% 90%
	0,855 0,45
N.A.	0,664683

ELEMENTO 08	
DATOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA 24/10/2024
MATRÍCULA	
ÁREA (HECTARES)	440,0000
MUNICÍPIO	Caceres - MT
USO ATUAL	Pecuária
ÁREA CONSOLIDADA	260,0000
ÁREA DE RESERVA	180,0000
CLASSE	II e VI
NOTA AGRONÔMICA	0,689045
SITUAÇÃO DO ACESSO	MUITO BOM
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 13.000.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.925.300,00
VTN	R\$ 11.074.700,00
VALOR POR HECTARE	R\$ 25.169,77
BENFEITORIAS	Sim
NATUREZA	Oferta
TELEFONE	
FONTE	azenda-agricola-regiao-de-nobres-bom-
OBSERVAÇÕES	

Elemento 8	
ÁREA	260,0000
CLASSES	II VI
SITUAÇÃO	95% 40%
MUITO BOM	95% 95%
	0,903 0,38
N.A.	0,689045

PARADIGMA	
DATA DA COLETA	
MATRÍCULA	Salobra
ÁREA (HECTARES)	71,5435
MUNICÍPIO	Poconé - MT
USO ATUAL	Fechada
ÁREA CONSOLIDADA	0,0000
ÁREA DE RESERVA	71,5435
CLASSE	VI
NOTA AGRONÔMICA	0,380000
SITUAÇÃO DO ACESSO	MUITO BOM
DISTÂNCIA (Km)	
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR POR HECTARE	
BENFEITORIAS	Não
NATUREZA	
FONTE	
TELEFONE	
FONTE	

PARADIGMA	
ÁREA	71,5435
CLASSES	VI
SITUAÇÃO	40%
MUITO BOM	95%
	0,38
N.A	0,380000



DADOS GERAIS DO ELEMENTO

ANEXO 08

RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

SALOBRA							
Elementos	N.A Imóvel	N.A Amostra	Fator de Hom.	R\$ / ha	Fator de Elasticidade	Fator de Transposição	R\$/ha Hom.
1	0,3800	0,714	0,5	R\$ 27.196,17	0,8	1,00	R\$ 11.584,96
2	0,3800	0,579	0,7	R\$ 29.841,00	0,8	0,74	R\$ 11.665,61
3	0,3800	0,745	0,5	R\$ 25.613,81	0,8	0,50	R\$ 5.266,41
4	0,3800	0,576	0,7	R\$ 14.643,89	0,8	0,49	R\$ 3.790,27
5	0,3800	0,721	0,5	R\$ 25.324,75	0,8	0,50	R\$ 5.380,52
6	0,3800	0,754	0,5	R\$ 12.036,71	0,8	0,50	R\$ 2.443,90
7	0,3800	0,665	0,6	R\$ 19.207,79	0,8	0,50	R\$ 4.424,63
8	0,3800	0,689	0,6	R\$ 25.190,45	0,8	0,49	R\$ 5.454,24

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
(μ)	R\$ 6.251,32
(δ)	R\$ 3.464,43
CV (%)	55,42
μ + δ	R\$ 9.715,75
μ - δ	R\$ 2.786,89
V. Utilizados	8
V. Saneados	5

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ)	R\$ 4.863,21
(δ)	R\$ 728,54
CV (%)	14,98
μ + δ	R\$ 5.591,75
μ - δ	R\$ 4.134,68
V. Utilizados	8
V. Saneados	5
Coef. Student	1,533
AT	22,97%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 4.304,79
Lim. Médio	R\$ 4.863,21
Lim. Superior	R\$ 5.421,64

ESTIMATIVA DE VALORES				
DESCRÍÇÃO	ÁREA	V. DA TERRA NUA	V. DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	V.TOTAL DO IMÓVEL
SALOBRA	71,5435	R\$ 347.931,34	R\$ 0,00	R\$ 347.931,34

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

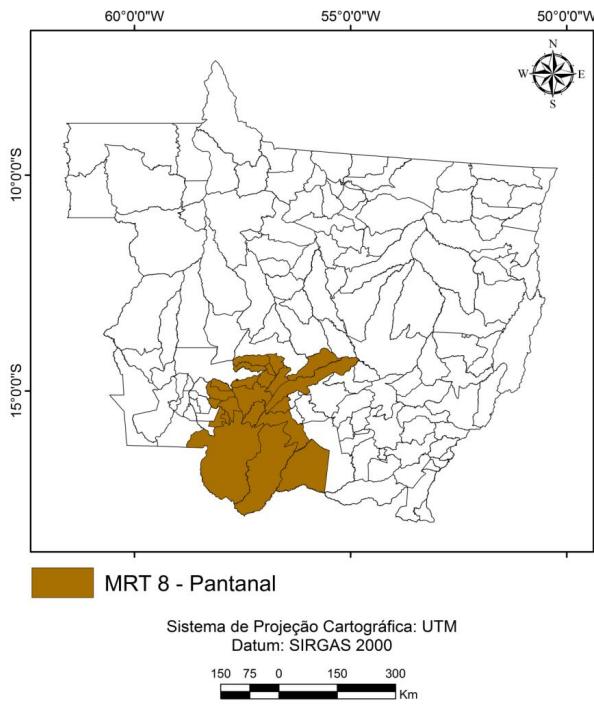
PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.702,39
CSL-8	3.201,85
CSL-16	4.275,26

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

ART



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

AMANDIO GEHLEN JUNIOR

RNP: 1700923803

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÍCOLA

Registro: 30945

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

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

Rua: ESTRADA DA COENGE

Número: S/N

Complemento: KM 16

Bairro: ZONA RURAL

País: Brasil

Cidade: POCONÉ

UF: MT

CEP: 78.175-000

Contrato:

Celebrado em: 14/11/2024

Valor: R\$ 4.000,00

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
FAZENDA SALOBRA	ZONA RURAL	S/N	MATRÍCULA 10.914	POCONÉ	MT	BRA	78.175-000	015°58'22.57" S 056°47'54.32" 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	1,0000	unidade

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

5. Observações

Laudo de Avaliação de Imóvel Rural - Fazenda Salobra - Matrícula 10.914.

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

/ /

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