



L A U D O DE AVALIAÇÃO

Terreno

Fazenda Lagoa Azul – Gaúcha do Norte - MT



Data: Abril de 2.021

Elaboração: Periteng Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda



Fazenda Gaúcha do Norte

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado dos seguintes bens:

- ⇒ Imóvel de uso rural, Fazenda Lagoa Azul, com área de 6.500 hectares, situado no Município de Gaúcha do Norte, Comarca de Gaúcha do Norte (antiga Comarca de Chapada dos Guimarães), Estado de Mato Grosso.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente¹.

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (Highest and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel², equivalente ao “Aproveitamento Eficiente” definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação vigente³.

Já o valor de liquidação forçada significa a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor que o normalmente observado no mercado⁴.

¹ ABNT, 2019 – item 3.1.47, NBR 14653-1

² American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property

³ ABNT, 2019, item 3.1, NBR 14653-3

⁴ ABNT, 2019, item 3.1.46, NBR 14653-1



Fazenda Gaúcha do Norte

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante, somente será autorizada mediante notificação e aprovação do signatário.

Este laudo está de acordo com os procedimentos éticos do IBAPE/SP⁵ e do RICS⁶: agir com integridade, sempre apresentar um serviço de alto nível, agir com responsabilidade, agir de forma a promover confiança na profissão e tratar a todos com respeito.

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS

Para uma melhor compreensão da sistemática a ser adotada na avaliação do imóvel e de seus componentes, apresentaremos um sucinto resumo sobre quais são as normas que regem as avaliações no Brasil.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a ABNT NBR 14.653-3:2019, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Esta ABNT NBR 14.653-3:2019 é válida para todo o território nacional, conforme Item um a seguir transcrito, por isso mesmo seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma.

⁵ Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

⁶ The Royal Institution of Chartered Surveyors



Fazenda Gaúcha do Norte

Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 especifica procedimentos e requisitos, bem como fornece diretrizes para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;*
- b) classificação da sua natureza;*
- c) descrição das atividades básicas;*
- d) definição da metodologia básica;*
- e) identificação do valor;*
- f) especificação das avaliações;*
- g) requisitos básicos de laudos de avaliação.*

Esta parte da ABNT NBR 14653 é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de avaliações de imóveis rurais, bem como seus componentes.

Esta Norma substituiu à NBR 8799/85 e a NBR 14653-3:2004, também da ABNT.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o BRASIL.

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em Dezembro de 2002, a qual fixa procedimentos para elaboração de laudos (disponível em www.ibape-sp.org.br).

Neste caso, o capítulo que nos interessa corresponde ao item 6.4.7. - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Adotaremos portanto na presente avaliação basicamente as recomendações contidas nas normas ABNT NBR 14.653-3:2019 e IBAPE/SP.



Fazenda Gaúcha do Norte

A avaliação das **construções e instalações** (ou benfeitorias não reprodutivas), conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3:2019, temos:

10.4 Construções e instalações

10.4.1 As avaliações, quando não usado o método comparativo direto de custo, devem ser feitas através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação.

10.4.2. Quando empregado o método da quantificação de custo, podem ser utilizados orçamentos analíticos, cadernos de preços ou planilhas de custos compatíveis com os mercados rurais. É recomendável que esses materiais sejam anexados ao trabalho, de acordo com o grau de fundamentação.

10.4.3. A depreciação deve levar em conta:

a) aspectos físicos em função da idade estimada, da vida útil e do estado de conservação;

b) aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade da benfeitoria.

Disto resulta que a avaliação das construções e instalações será feita basicamente a partir de três pontos:

1. Custos oriundos do trabalho intitulado "Avaliação de Propriedades Rurais" de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi apresentado no III Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. O referido trabalho foi revisado e atualizado através de pesquisa de preços de mercado, pelo eng. Agr. Jalcione N. N. Diniz em Junho de 2005, constituindo o "Caderno de Preços de Benfeitorias Rurais Não Reprodutivas" sendo que a partir desta data os valores foram atualizados para a data da presente pesquisa, através dos índices PINI de Custos de Edificações (último disponível) deduzindo-se a depreciação em função da idade aparente, estado de conservação e funcionalidade; ou

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA		
Estado de conservação	Exemplos de características	Fator de depreciação



Fazenda Gaúcha do Norte

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA		
Estado de conservação	Exemplos de características	Fator de depreciação
Ótimo	Nova	1,00 (100%)
Bom	Necessita pintura	0,80 (80%)
Regular	+ Troca de telhas	0,60 (60%)
Precário	+ Trincas	0,40 (40%)
Mau	+ Problema estrutural	0,20 (20%)
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00 (0%)

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL				
Depreciação	Depreciação Funcional			
Física	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,04



Fazenda Gaúcha do Norte

Onde:

- **Adequada** = edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; esta 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
 - **Inadequada** = edificação esta parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
 - **Superada** = edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
 - **Total** = edificação não tem utilidade nenhuma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
2. Aplicação dos Custos Unitários PINI de Edificações, publicados na revista construção, para o Estado onde o imóvel localiza-se, multiplicados por um coeficiente igual a 0,50 (50%) a título de adequação e compatibilidade com o mercado de imóveis rurais onde se situa o imóvel avaliando (esta adequação faz-se necessária devido à incidência sobre o custo básico de encargos sociais, aprovação de projetos, administração, taxas municipais, estaduais e federais, etc. na zona urbana enquanto que no meio rural existem apenas alguns encargos sociais); ou
 3. Quando tratarem-se de Construções não padronizadas ou não previstas no trabalhos citados acima, será feita a avaliação através de orçamentos, onde é determinado o custo de reposição da benfeitoria junto lojas de materiais de construção, escritórios de engenharia, Casas da agricultura, Cooperativas e outros, baseando-se nas Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos sugeridas pelo trabalho do Eng. Ohno e atualizado no trabalho do Eng. Diniz.

Para as **pastagens e culturas** (ou benfeitorias reprodutivas) como lavouras, pomares, reflorestamentos e outras, recomenda-se o método do valor econômico, conforme consta na ABNT NBR 14.653-3:2019, a qual prescreve:

10.5 Pastagens

10.5.1 Na avaliação em separado das pastagens plantadas, recomenda-se o emprego do custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.



Fazenda Gaúcha do Norte

10.5.2 Nos casos do pastoreio intensivo e das pastagens nativas, pode ser utilizado o método da capitalização da renda.

10.5.3 Também pode ser utilizado o valor presente líquido dos valores médios regionais de arrendamento de pastagens nas mesmas condições, pelo período restante de sua vida útil, deduzidos os custos diretos e indiretos, inclusive o custo da terra.

10.6 Culturas

10.6.1 Na avaliação em separado das culturas, recomenda-se o emprego do método da capitalização da renda para a identificação do valor econômico, onde devem ser observados os procedimentos previstos em 8.2.2. Convém que as planilhas de custeio sejam anexadas aos laudos.

10.6.2 Recomenda-se que o valor econômico corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade de igual risco, considerado o prazo do ciclo da cultura.

10.6.3 No caso de culturas de ciclo longo em sua fase inicial ou nas de ciclo curto, admite-se utilizar, alternativamente ao método da capitalização da renda, o custo de formação, efetivado até a data da avaliação, deduzidas eventuais receitas intermediárias.

A definição de Método da Capitalização da Renda que consta na ABNT NBR 14653-3:2019 é a seguinte:

8.2 Método da capitalização da renda

8.2.2 No caso de avaliação de florestas nativas com exploração econômica autorizada pelo órgão competente, pastagens e culturas, devem ser observados os procedimentos de 8.2.2.1 a 8.2.2.3.

8.2.2.1 Os rendimentos líquidos esperados devem ser considerados a partir da data de referência da avaliação até o final da vida útil.

8.2.2.2 Na determinação da renda líquida, deve-se considerar a receita bruta, deduzidos os custos e despesas diretos e indiretos, inclusive o custo da utilização da terra.

8.2.2.2.1 O custo da utilização da terra, entre outras formas, pode ser calculado por meio do custo de oportunidade sobre o capital que ela representa ou pelo seu valor de arrendamento.



Fazenda Gaúcha do Norte

8.2.2.3 A análise de risco e a taxa de desconto devem ser definidas conforme o grau de fundamentação.

Já valor econômico está definido no item 3.24 da mesma norma como:

3.24 valor econômico:

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção agrosilvopastoril, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco

3. VISTORIA

A situação a seguir descrita representava a realidade na data da vistoria – 14 de abril de 2021.

3.1. SOLOS

O imóvel vistoriado está situado no Município de Gaúcha do Norte, Comarca de Gaúcha do Norte (antiga comarca de Chapada dos Guimarães), Estado de Mato Grosso, contem benfeitorias e destina-se a exploração de agricultura intensiva e pecuária.

A área total da propriedade é de 6.500 hectares segundo a matrícula 9018 da Comarca de Chapada dos Guimarães. Não foi apresentado levantamento topográfico, mas o contratante indicou algumas coordenadas como sendo os limites da fazenda (que indicam uma área de 6.382 ha).

Assim a vistoria, por informações insuficientes na Matrícula, foi feita com base nas coordenadas informadas pelo cliente.



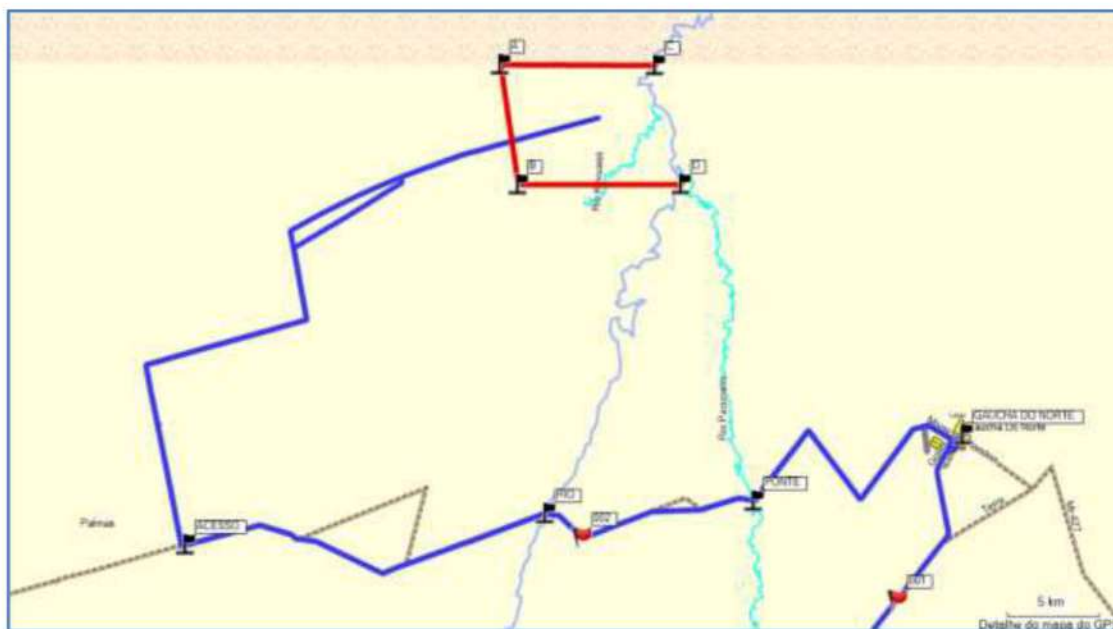
Fazenda Gaúcha do Norte

A matrícula cita que a fazenda estaria em Paranatinga, mas o município foi dividido e atualmente a fazenda pertence a Gaúcha do Norte.

O imóvel vistoriado confronta com a terra indígena do Xingu. Esta informação também não consta na matrícula.

Assim a vistoria, por informações insuficientes na Matrícula, foi feita com base nas coordenadas informadas pelo cliente.

O roteiro de acesso ao imóvel vistoriado é assim descrito: partindo de Gaúcha do Norte, seguimos pela MT242 no sentido Oeste por ±62 km, onde encontramos uma estrada a direita (coordenadas 22 L 206207 8535551); deste ponto seguimos rumo norte, nordeste por 40 km até encontrar o local indicado pelo contratante:



Mapa rodoviário georreferenciado da região. Em azul estão as estradas de acesso e em vermelho o perímetro vistoriado.

Fazenda Gaúcha do Norte



Imagem de satélite da região em 2018. Em azul estão as estradas de acesso e internas da fazenda. Em amarelo está o perímetro indicado pelo contratante e que corresponde ao imóvel vistoriado.





Fazenda Gaúcha do Norte

Imagem de satélite da região em 2018. Em amarelo está o perímetro indicado pelo contratante e que corresponde ao imóvel vistoriado.

Faz parte de zona rural, com ocupação predominante de grandes propriedades. O imóvel vistoriado possui cerca de 6 km de margem com o Rio Curisevu.

A estrada que faz o acesso ao imóvel é uma rodovia vicinal municipal de terra batida e permite o trânsito local durante todo o ano, classificando o imóvel como de SITUAÇÃO DESFAVORÁVEL, na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural.

TABELA 1 ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR (%)
ÓTIMO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOM	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOM	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESFAVORÁVEL	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
MÁ	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70



Fazenda Gaúcha do Norte

TABELA 1 ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR (%)
FONTE: KOZMA				

As explorações principais da região são a agricultura intensiva de grãos (milho, soja e algodão) e a pecuária de forma extensiva.

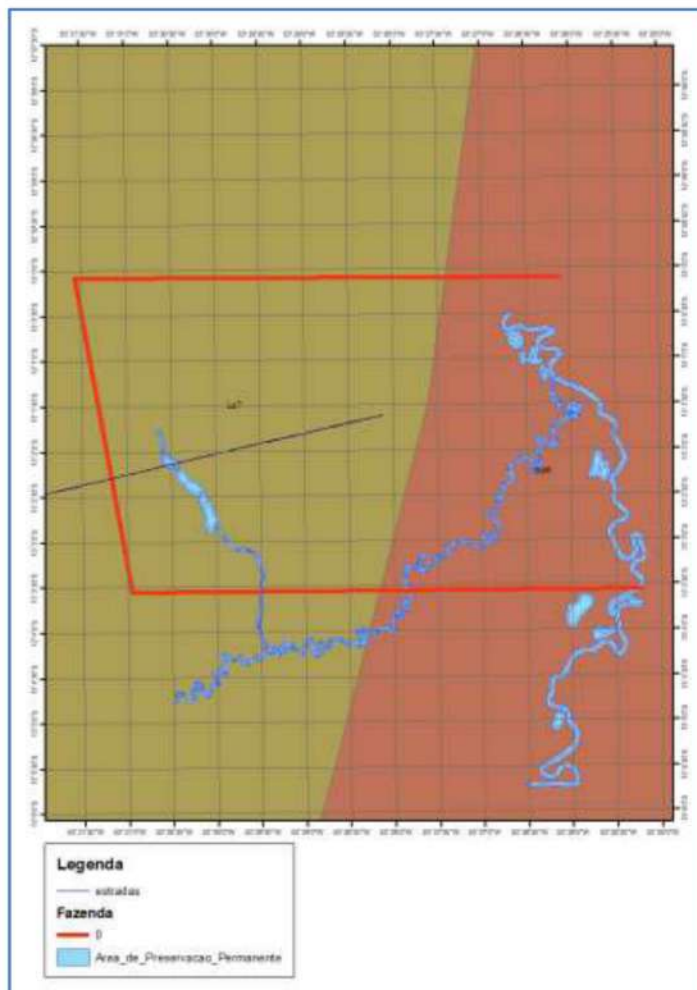
3.1.2. A propriedade vistoriada possui relevo plano a suave ondulado e não há sinais de erosão, que está controlada por plantio direto e manutenção da cobertura vegetal.

Os recursos hidrográficos são razoáveis no imóvel vistoriado, possuindo dois cursos de água cortando-o e o Rio Curisevo em uma de suas divisas.

A infraestrutura pública disponível no local compõe-se de redes de energia elétrica e transporte escolar. Possui ainda serviços de conservação e limpeza das estradas.

Conforme levantamento no local e análise de plantas do convênio EMBRAPA/IAC, a propriedade vistoriada possui 60% da área em Latossolo Amarelo Distrófico com prevalência de horizonte A chernozêmico; todos Ta e 40% de Solos Gley Distróficos virtualmente todos Ta; abrangem solos com fragipan ou duripan (segundo EMBRAPA-CNPQ, 1999).

Fazenda Gaúcha do Norte



Mapa Pedológico do Estado de Mato Grosso,

Conforme classificação por Capacidade de Uso da Terra, III aproximação, publicada no Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura, estas terras vistoriadas enquadram-se como CLASSE III e VI de Capacidade de Uso.

Este sistema por capacidade de uso é uma classificação técnica, originalmente desenvolvido nos Estados Unidos, representando um



Fazenda Gaúcha do Norte

grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos do propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada.

Os principais grupos de solo existentes no imóvel vistoriado são descritos como:

LATOSSOLO AMARELO (60% da área)

Identificação no campo: observando-se a paisagem, nota-se sua ocorrência no relevo plano ou suavemente ondulado. A cor amarelada é uniforme em profundidade o mesmo ocorrendo com o teor de argila. A textura mais comum é a argilosa ou muito argilosa. Outro aspecto de campo refere-se à elevada coesão dos agregados estruturais.

Potencialidades: o relevo é favorável a mecanização agrícola e não favorece a erosão.

Limitações: o enraizamento é limitado em profundidade por ser álico (saturação por bases (V%) <50%; retenção por alumínio (m%) ≥50% e retenção de cátions (RC) > 1,5 cmol(+)/kg argila) ou distróficos (saturação por bases (V%) <50%; retenção por alumínio (m%) <50% e retenção de cátions (RC) > 1,5 cmol(+)/kg argila), e também devido à elevada coesão dos agregados, pois o solo é muito duro no estado seco. Os problemas de compactação limitam ainda mais a utilização deste solo. Fonte: Hélio do Prado (A Pedologia Simplificada, 1995).

GLEI HÚMICO (HIDROMÓRFICO) (40% da área)

Identificação no campo: ocorre em relevo plano de várzea. Apresenta horizonte A escuro relativamente espesso e, logo abaixo, uma camada de cor aczentada com ou sem mosqueado ou variegado.

Potencialidades: o teor de matéria orgânica é relativamente alto e, em consequência, a capacidade de troca de cátions é alta. Se for eutrófico (saturação por bases (V%) ≥50%; retenção por alumínio (m%) <50% e retenção de cátions (RC) > 1,5 cmol(+)/kg argila), haverá condições bastante favoráveis para o desenvolvimento radicular em profundidade.

Limitações: se o solo for álico (saturação por bases (V%) <50%; retenção por alumínio (m%) ≥50% e retenção de cátions (RC) > 1,5 cmol(+)/kg argila) ou distrófico (saturação por bases (V%) <50%; retenção por alumínio (m%) <50% e retenção de cátions (RC) > 1,5 cmol(+)/kg argila), haverá limitação em subsuperfície quanto ao desenvolvimento do sistema radicular. Devido ao nível elevado do lençol freático, há necessidade de se fazer a drenagem do solo. Caso este solo



Fazenda Gaúcha do Norte

apresente o caráter tiomórfico, recomenda-se não drená-lo. Isto porque em condições naturais a acidez é reduzida (pH em água próximo a 7,0), e quando drenado torna-se extremamente ácido (pH em água próximo de 3,5). O aproveitamento agrícola do solo é dificultado se o risco de inundação for frequente. Baixo teor de fósforo natural. Fonte: Hélio do Prado (A Pedologia Simplificada, 1995).

Que se classifica como:

TERRAS CLASSE III

São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais, estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso. Os principais fatores limitantes são: a declividade (moderado), drenagem deficiente, escassez de água no solo (regiões semiáridas não irrigadas) e pedregosidade. Frequentemente, essas limitações restringem muito a escolha das espécies a serem cultivadas, ou a época do plantio ou operações de preparo e cultivo do solo. A classe III admite as seguintes subclasses:

Subclasse IIIe: terras com declividades moderadas (classe de declive entre 5 e 10%), relevo suavemente ondulado a ondulado, com deflúvio rápido, com riscos severos à erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais e rasos frequentes, também em terrenos com declives da classe entre 2 e 5% e solos muito erodíveis, como aqueles com mudança textural abrupta;

TERRAS CLASSE VI

Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que, mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo.

Normalmente as limitações que apresentam, são em razão da declividade excessiva ou pequena profundidade do solo, ou presença de pedras impedindo emprego de máquinas agrícolas. Quando a pluviosidade da região é adequada para culturas, as limitações da classe VI residem em geral, na declividade excessiva, na pequena profundidade do solo ou na pedregosidade. Nas regiões semiáridas, a escassez de umidade, muitas vezes, é a principal razão para o enquadramento da terra na classe VI.

Subclasse VIe: terras que, sob pastagem (ou, eventualmente, com culturas permanentes protetoras do solo, como por exemplo: seringueira, cacau ou banana), são medianamente suscetíveis à erosão, com relevo ondulado e declividades acentuadas (classe de declive entre 10 e 15%, ou entre 5 e 10% para solos



Fazenda Gaúcha do Norte

muito erodíveis), propiciando deflúvio moderado a severo; dificuldades severas de moto mecanização, pelas condições topográficas, com risco de erosão que pode chegar a muito severo; presença de erosão em sulcos rasos muito frequentes ou sulcos profundos frequentes;

Subclasse VI: terras constituídas por solos rasos ou, ainda, com pedregosidade (30-50%) e/ou rochas expostas na superfície. Outra condição que pode caracteriza-las é a pequena produtividade dos solos, como no caso das Areias Quartzosas em terrenos não planos;

A curva de "solos x valor" que melhor representa a região é a seguir apresentada:

TABELA 2 Capacidade de uso dos solos e valor relativo de cada classe		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraçamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20



Fazenda Gaúcha do Norte

Segundo Lepsch (1983)⁷ toda classificação técnica deve ser apoiada em determinado número de pressuposições, estabelecidas em função dos objetivos que se tem em vista e das condições socioeconômicas da área de trabalho. A seguir transcrevemos as principais destas pressuposições que nos levaram a enquadrar as terras nas respectivas classes de capacidade de uso.

(i) A classificação de capacidade de uso das terras, desenvolvida para auxiliar o planejamento de práticas de Conservação do solo, deve ser feita através da Interpretação de levantamento do meio físico efetuado no campo. Ela é baseada em combinações de efeito do clima, características e propriedades da terra relacionadas com os riscos de erosão, limitações de uso, capacidade produtiva e manejo do solo. São consideradas como permanentes, dentre outras: o declive, textura, profundidade efetiva do solo, efeitos anteriores da erosão, permeabilidade, capacidade de retenção de água, tipo de argilo-minerais. Arbustos, árvores ou tocos possíveis de serem removidos e deficiências de fertilidade do solo que podem ser normalmente corrigidas com corretivos do solo (calcário ou gesso) e adubos, não são consideradas como características permanentes. Em resumo, as condições temporárias, ainda que possam ser importantes para o planejamento, não servem de base à classificação;

(ii) A água sobre a superfície do solo, ou excesso de água no perfil, a falta de água para produção adequada, a presença de pedras, de sais solúveis e/ou sódio trocável, como também o risco de inundação, não são considerados como limitações permanentes quando sua remoção ou prevenção é praticável, caso em que a execução é tida como melhoramento menor, o que implica em condições de solos tais que tornem possível a remoção da limitação, com recursos que podem ser financiados individualmente pelo proprietário das terras;

(iii) Terras passíveis de serem melhoradas, com recursos do proprietário, por obras de drenagem, irrigação, remoção de pedras, de excesso de sais ou sódio trocável, proteção contra inundações, ou seja, por melhoramentos menores, são classificadas de acordo com suas limitações contínuas de uso e/ou risco de depauperamento, como se os melhoramentos já estivessem implantados e em uso. O custo inicial de sistemas, proteção e melhoramento em glebas individuais não influenciam na classificação. O fato de certos solos planos muito produtivos, mas mal drenados, estarem nas classes II, III ou IV, indica os diferentes graus de limitação permanente, para o uso e/ou risco de depauperamento. Somente onde não for possível melhoramentos menores as terras devem ser classificadas de acordo com as limitações presentes de uso;

(iv) A capacidade de uso de determinada área só pode ser mudada quando são instalados grandes projetos de recuperação (melhoramentos maiores), que vão transformar permanentemente as limitações de uso ou reduzir por longos períodos os riscos de deterioramento do solo ou dano nos cultivos ou, ainda, quando ocorrem mudanças para pior, de difícil solução, como nos depósitos de erosão ou desbarrancamentos extensos. No primeiro caso (mudança para melhor), estão incluídos os polders ou estruturas para controle de inundações, sistemas de drenagem, suprimento de água para irrigação, remoção de pedras e nivelamento de terrenos com voçorocas, em larga escala. Pequenas barragens,

⁷ Lepsch, I. F., (Coord.) *Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso*, Campinas, Sociedade Brasileira da Ciência do Solo, 1983



Fazenda Gaúcha do Norte

terraços ou práticas de conservação do solo sujeitas a mudanças em sua eficácia em um curto período de tempo não estão incluídos nesta suposição. No segundo caso (mudança para pior) estão incluídos os desastres ocasionais por grandes inundações ou trombas d'água;

(v) Terras com topografia suave, mas com limitações físicas à moto mecanização, tais como áreas pedregosas, ou de drenagem inviável, em que espécies comumente cultiváveis só podem ser plantadas e colhidas manualmente, não são colocadas nas classes I, II ou III. Essas áreas, caso possam ser utilizadas para culturas perenes ou anuais, podem ser enquadradas na classe IV, definida como própria para cultivos ocasionais, ou em extensão limitada. Contudo, isso não significa que equipamento mecânico não possa ser usado em algumas terras das classes V, VI e VII.

3.2. PRODUÇÕES VEGETAIS (BENFEITORIAS REPRODUTIVAS)

O imóvel vistoriado possui ± 1.700 hectares abertos, sendo ± 1.000 cultivados com grãos há mais de cinco anos e o restante com pastagens.

3.3. EDIFICAÇÕES (BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS)

Existem no imóvel vistoriado algumas edificações e construções, como casas, barracões, currais, cercas internas e nas divisas, mas que não serão avaliadas porque não foi autorizada a vistoria, além do que as mesmas apresentam valor irrisório perante o valor da área.

3.4. LEGISLAÇÃO AMBIENTAL E DE REGISTROS PÚBLICOS

Este laudo considerou o imóvel livre de passivos (inclusive ambientais) e ônus para efeito de avaliação, uma vez que desconheço multas aplicadas sobre o mesmo.

Como já informamos, a indicação do local vistoriado foi apresentada pelo contratante, sendo que a descrição constante na Matricula é insuficiente para caracterizar perfeitamente a área vistoriada.



Fazenda Gaúcha do Norte

A propriedade possui mais de 70% de sua área coberta com matas naturais. No entanto, não há documentos indicando a existência de Reserva Legal conforme definido no Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651 de 25/05/2012 com as modificações criadas pela Medida Provisória n.º 571 de 2012).

Como esta legislação não está totalmente regulamentada a inexistência da Reserva Legal pode se transformar em passivo ambiental, que pode ou não gerar um ônus ou obrigação de fazer.

Não há documentos indicando as Áreas de Preservação Permanente (APP) conforme definido no Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651 de 25/05/2012 com as modificações criadas pela Medida Provisória n.º 571 de 2012) de forma que nos permita verificar se existe a necessidade de recomposição da vegetação.

Analogamente a reserva legal, como esta legislação não está totalmente regulamentada a necessidade de recomposição da vegetação situada em APP pode se transformar em passivo ambiental, que pode ou não gerar um ônus ou obrigação de fazer.

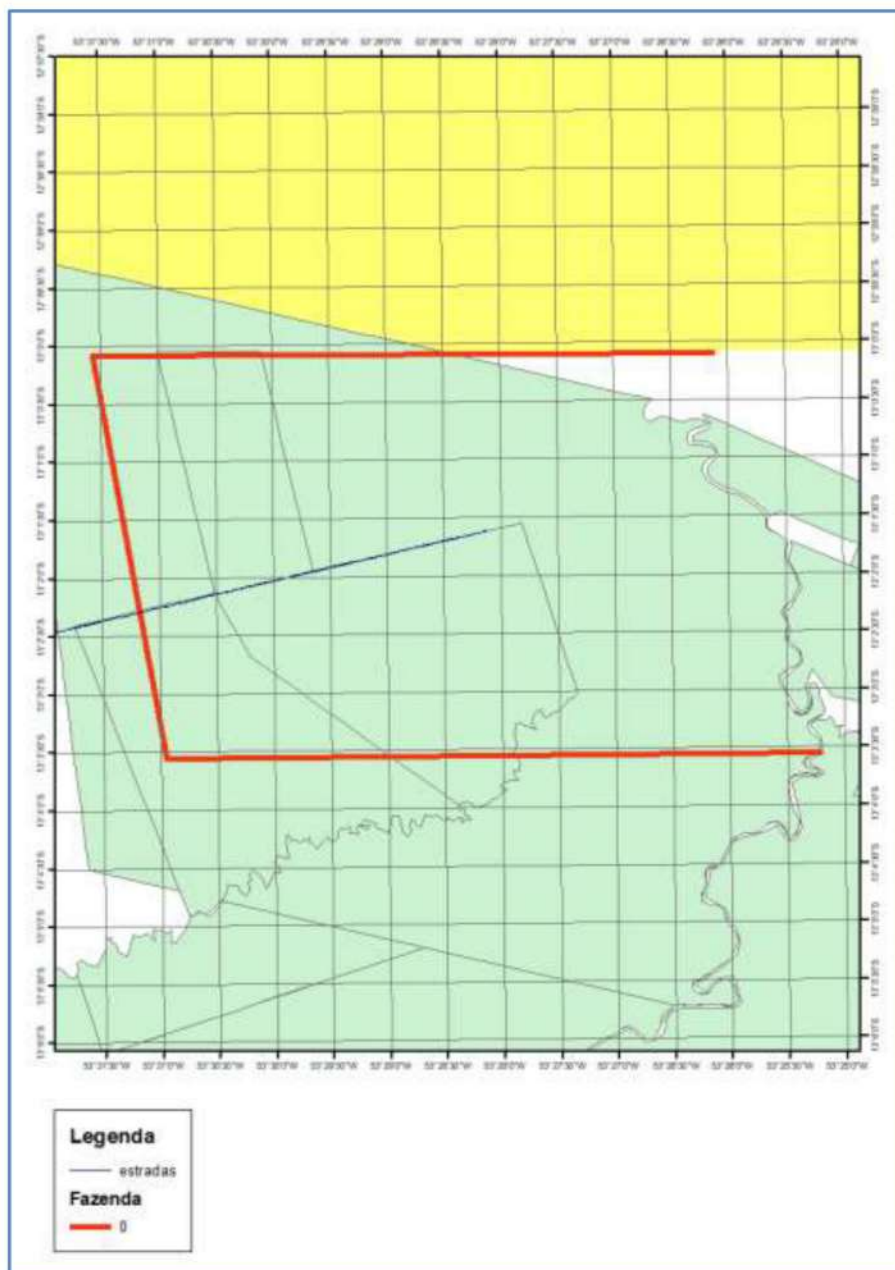
Não foi apresentado a documentação comprovando que o imóvel está incluído no Cadastro Ambiental Rural (CAR) conforme definido no Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651 de 25/05/2012 com as modificações criadas pela Medida Provisória n.º 571 de 2012). Novamente, como esta legislação não está totalmente regulamentada a isso pode se transformar em passivo ambiental.

Com relação à Lei n.º 10.267/01, regulamentada pelos Decretos n.º 4.449/02 e n.º 5.570/05, o imóvel não está certificado no Sistema Geodésico Brasileiro. Esta condição pode causar impedimentos numa eventual transferência de domínio, e é portanto, outro passivo.



Fazenda Gaúcha do Norte

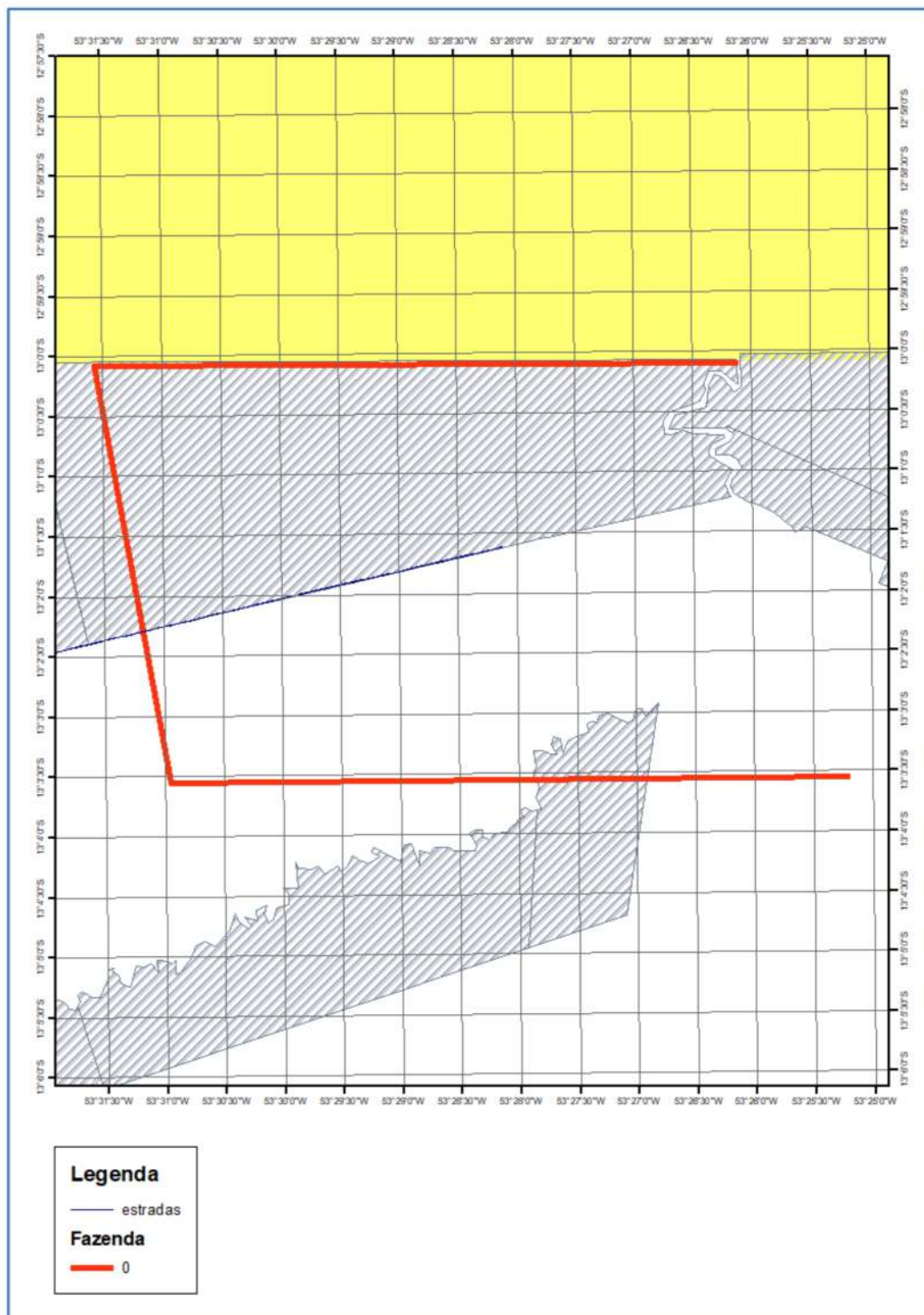
No entanto, analisando as informações disponíveis nas páginas do INCRA e do SICAR <https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php> <https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index> constatamos que existem imóveis sobrepostos com a área vistoriada.





Fazenda Gaúcha do Norte

As áreas em verde são imóveis declarados no SICAR (existem quatro imóveis sobrepostos com a área vistoriada). Em amarelo temos a terra indígena Parque do Xingu.





Fazenda Gaúcha do Norte

As áreas hachuradas são imóveis declarados no SIGEF/INCRA (existem dois imóveis sobrepostos com a área vistoriada. Em amarelo temos a terra indígena Parque do Xingu.

3.5. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTO 1. Neste local encontramos uma porteira, faltando ainda um quilometro para chegar na fazenda indicada



Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO



Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 2. Aqui seria a entrada da fazenda, no limite oeste.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 3. No interior do imóvel indicado, açude, pastagens e rebanho bovino.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO



Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 4. No interior do imóvel, cercas novas, ainda em construção.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 5. No interior do imóvel indicado, área de agricultura.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 6. No interior do imóvel olhando em direção ao limite leste, rio Curizevu, área de agricultura e matas.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 7. Olhando em direção ao limite oeste, área de agricultura.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 8. Olhando em direção ao limite oeste, área de mata.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 9. Olhando em direção leste, área de agricultura.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 10. Olhando em direção oeste, área de mata e aos fundos agricultura/pastagens. Na área de mata encontramos estradas abertas, indicando início de abertura.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 11. Neste local temos uma placa indicando "Fazenda 4 A"; a esquerda (não aparece na foto) temos casa e curral e pastagens.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO

Fazenda Gaúcha do Norte

FOTO 12. A topografia da fazenda é plana a suave ondulada.





Fazenda Gaúcha do Norte



LOCALIZAÇÃO DO FOTÓGRAFO



Fazenda Gaúcha do Norte

3.6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO - MATO GROSSO
COMARCA DE CHAPADA DOS GUIMARÃES

1º TABELIONATO E REGISTRADORIA **PAIXÃO**
Cristóvão Pedriel da Paixão,
1º OFICIAL E TABELIÃO

MATRÍCULA Nº 9.018 LIVRO Nº 2-BG FOLHA Nº 200 DATA: 17.03.2000

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRAS RURAIS COM A SUPERFÍCIE DE 6.500 HAS, denominada "FAZENDA LAGOA AZUL", desmembrada da área maior, situada no lugar denominado CALES, no Município de PARANATINGA/MT., dentro dos seguintes limites e confrontações: Norte: Assis Litvin; Sul: Semi Sirotsky, hoje Ville Demartini; Leste: Área remanescente; Oeste: Real Comércio Ltda. **ELEMENTOS DO PERÍMETRO** - Do marco 01 ao marco 02, medindo 10.080,00 metros, com rumo magnético de 16900'NE, confrontando com Real Comércio Ltda; Do marco 02 ao marco 03, medindo 6.453,00 metros, com rumo magnético de 76900'SE, confrontando com Assis Litvin; Do marco 03 ao marco 04, medindo 10.080,00 metros, com rumo magnético de 16900'SU, confrontando com Área remanescente; Do marco 04 ao marco 01, medindo 6.453,00 metros, com rumo magnético de 76900'NU, confrontando com Semi Sirotski, hoje Ville Demartini. Fechando assim um polígono irregular com a área acima descrita. Conforme Memorial Descritivo assinado pelo Téc. Agrimensur, Fernando Henrique M. Martins - CREA 76.200/TD., e registrado no CREA/MT. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 902.083.113.441-0, área total 9.494,9 has, conforme CCIR 1998/1999 quitado e a Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural sob nº MA 38296, expedida pela DRF/Cuiabá/MT., aos 05.11.1999. **PROPRIETÁRIA:** AGE - INDÚSTRIA COSMÉTICA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF: sob nº 62.773.940/0001-70, com sede à Rua João Dias Ribeiro, nº 352, Jardim Sagrado Coração, na Cidade de Itapevi/SP. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R-02-6.185, livro 2-AQ, aos 22.11.1999, neste RGI. Chapada dos Guimarães, 17 de março de 2.000. Eu, Simeonias, Oficial, que o fiz datilografar e conferi.

R-01- 9.018 - Feito em 17 de março de 2.000. **TRANSMITENTE:** AGE INDÚSTRIA COSMÉTICA LTDA., com sede à Rua João Dias Ribeiro, 352, Jardim Sagrado Coração, em Itapevi/SP., CGC/MF: 62.773.940/0001-70, com contrato social detado de 01.10.97, registrado na JUCESP sob nº 187.668/97-8, e posteriores alterações, nos termos da cláusula oitava de sua alteração contratual datada de 18.02.99, registrada na JUCESP sob nº 28.372/99-2. **ADQUIRENTE:** ABBA PRODUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede à Rua Tamandaré, nº 675, 1º andar, São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 00.315.356/0001-14, registrada na JUCESP sob nº 348133/94-7. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 049/050, livro 206, aos 25.05.1999, no Segundo Tabelionato.

Praça Dom Wunbaldo Nº 8 - CHAPADA DOS GUIMARÃES - MATO GROSSO
TELEFAX: (0**65) 791-1425

1º TABELIÃO - VAMP
SUELEM FULLY DA SILVA
AUTENTICAÇÃO
1047AM53E808

1º TABELIONATO E REGISTRADORIA
Cristóvão Pedriel da Paixão - Titular
78.195-000 - Chapada dos Guimarães - MT

1º TABELIÃO DE REGISTRO
AUTENTICAÇÃO
S. Paulo 08 JAN 2000
www.vampiro.com.br
Rua Antonio (Bento), 32 - Sorocaba - SP
São Paulo - SP Tel. 3095-4500



MATRÍCULA

9.018

FOLHA

200

Nóterial e Registral de Várzea Grande/MT., pelo Tabelião Substituto
Hermes G. Ferreira. VALOR: R\$ 885.000,00 (oitocentos e oitenta e
cinco mil reais). CONDIÇÕES: Obriga-se a responder pela evicção.
A vendedora apresentou na escritura a Certidão Negativa do Débito
nº 046541999-21609011, expedida pelo INSS aos 13.05.1999. Pagou
Imposto de Transmissão no valor de R\$ 9.100,00 em 15.03.2000, na
Prefeitura Municipal de Paranaíta/MT. Chapada dos Guimarães, 17
de março de 2.000. Eu, [assinatura], Oficial,
que o fiz datilografar e conferir.

VISTO EM CORREÇÃO
C. Quinto 15/8/2000
[Assinatura]
Marcos Antônio [Assinatura] Pires Ferreira
Juiz Substituto

R-02 - 9.018 - feito em 07 de dezembro de 2.000. TRANSMITENTE: ABBA PRODUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Rua Giestas, nº 1124/B, Vila Bela, São Paulo/SP., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.315.356/0001-14, com seu contrato social de 1º de outubro de 1994, registrado sob nº 35.212.636.161, na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, e posteriores alterações, sendo a última 21/02/2000, registrada sob nº 78.992/00-0, na mesma Junta, representada conforme cláusula 3ª, parágrafo 3º da alteração contratual de 23/08/1999, registrada sob nº 199.398/99-9, na mesma junta, por seus sócios, FABIO MALVESTIO FARIA, brasileiro, casado, empresário, portador do RG: 23.824.943-B/S SP-SP., e CPF: 117.846.048-79, domiciliado na Rua Ernesto de Oliveira, nº 430, Aptº 42, Chácara Klebin, em São Paulo/SP.; e WALDEMAR ALVES FARIA JUNIOR, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG: 17.507.017-9/SP-SP., e CPF: 091.399.248-82, domiciliado na Rua Pelotas, nº 214, Aptº 52, Vila Mariana, Chácara Klebin, em São Paulo/SP. ADQUIRENTE: STANDARD OGILVY & MATHER LTDA., com sede na Av. das Nações Unidas, nº 5777, Alto de Pinheiros, em São Paulo/SP., inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.067.492/0001-27, com seu contrato social

Continua às fls. 051, livro 2-BK



Fazenda Gaúcha do Norte

Cont. da Matr. 9.018, livro 2-BK, p. 200.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO - MATO GROSSO
COMARCA DE CHAPADA DOS GUIMARÃES

1º TABELIONATO E REGISTRADORIA **PAIXÃO**
Cristóvão Pedriel da Paixão,
1º OFICIAL E TABELIÃO

MATRÍCULA Nº 9.018 LIVRO Nº 2-BK FOLHA Nº 061 DATA: 07.12.2000

devidamente registrado sob nº 35.212.094.032, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, e, posteriores alterações, sendo a última de 21/12/1999, registrada sob nº 228.856/99-1, na mesma junta, representada conforme cláusula 4ª de sua última alteração contratual, pelo Gerente Delegado, Antonio Sérgio Amado Simões, brasileiro, casado, publicitário, portador do RG: 4.036.768-X/SP-SP., e CPF: 046.891.945-72, domiciliado na Rua Roberto Caldes Kerr, nº 150, 12º andar, Condomínio das Árvores, Edifício Paineiras, em São Paulo/SP., conforme Instrumento de Substituição de Gerente Delegado, de 15/05/1998, registrado sob nº 85.437/98-0, na Junta Comercial do Estado de São Paulo. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Doação em Pagamento, lavrada às fls. 363, livro 1.894, aos 18.07.2000, no 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, pela Tabelião Substituta Antonia de Pádua Nogueira. **VALOR:** R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais). **CONDIÇÕES:** Obriga-se a responder pela evicção. A dadora apresentou na escritura a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS, aos 16.06.2000 sob nº 0199822000-21629002. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 902.012.200.921-5, área total 6.500,0 has, conforme CCIR 1998/1999 quitado e a Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural sob nº MA 051099, expedida pela ARF/Barra do Burgues/MT., aos 06.12.2000. Pagou Imposto de Transmissão no valor de R\$ 10.400,00 em 06.12.2000, na Prefeitura Municipal de Paranatinga/MT. Chapada dos Guimarães, 07 de dezembro de 2.000. Eu, Ima Paixão, Oficial, que o fiz datilografar e conferi.

AV-03- 9.018 - Conforme Alteração do Contrato Social, datado em São Paulo/SP., aos 02.01.2001, a denominação atual da proprietária é "OGILVY & MATHER LTDA". Chapada dos Guimarães, 15 de agosto de 2.001. Eu, Ima Paixão, Oficial, que o fiz datilografar e conferi.

R-04- 9.018 - Feito em 15 de agosto de 2.001. **TRANSMITENTE:** OGILVY & MATHER LTDA., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 5777, Alto dos Pinheiros, em São Paulo/Capital, inscrita no CNPJ/MF: sob nº 61.067.492/0001-27, com seu contrato social registrado sob nº 35.212.094.032, em 09.02.1994, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, e posteriores alterações, sendo a última de 02.01.2001, registrada sob nº 8.399/01-3, em 09.01.2001, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, devidamente representada nos termos da cláusula 4ª de sua última alteração contratual, pelo Gerente Delegado, Antonio Sérgio Amado Simões, brasileiro, casado, publicitário, portador do RG: 4.036.768-X/SP-SP., e CPF: 046.891.945-72, domiciliado na Rua Roberto Caldes Kerr, nº 150, 12º andar, Condomínio das Árvores, Edifício Paineiras, em São Paulo/SP., conforme Instrumento de Substituição de Gerente Delegado, de 15/05/1998, registrado sob nº 85.437/98-0, na Junta Comercial do Estado de São Paulo. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Doação em Pagamento, lavrada às fls. 363, livro 1.894, aos 18.07.2000, no 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, pela Tabelião Substituta Antonia de Pádua Nogueira. **VALOR:** R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais). **CONDIÇÕES:** Obriga-se a responder pela evicção. A dadora apresentou na escritura a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS, aos 16.06.2000 sob nº 0199822000-21629002. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 902.012.200.921-5, área total 6.500,0 has, conforme CCIR 1998/1999 quitado e a Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural sob nº MA 051099, expedida pela ARF/Barra do Burgues/MT., aos 06.12.2000. Pagou Imposto de Transmissão no valor de R\$ 10.400,00 em 06.12.2000, na Prefeitura Municipal de Paranatinga/MT. Chapada dos Guimarães, 07 de dezembro de 2.000. Eu, Ima Paixão, Oficial, que o fiz datilografar e conferi.

1º TABELIONATO E REGISTRADORIA **PAIXÃO**
Cristóvão Pedriel da Paixão,
1º OFICIAL E TABELIÃO

1º TABELIÃO DE NOTAS - VAMPRE
LUIZ CARLOS DA SILVA
AUTORIZADA
1047AM538810

1º TABELIÃO DE NOTAS - VAMPRE
LUIZ CARLOS DA SILVA
AUTORIZADA
1047AM538810

1º TABELIÃO DE NOTAS - VAMPRE
LUIZ CARLOS DA SILVA
AUTORIZADA
1047AM538810

E-mail: periteng@terra.com.br



Fazenda Gaúcha do Norte

Continuação da...

MATRÍCULA
9.018

FOLHA
061/09

1ª TABELÃO DE NOTAS - VAMPRE
AUTENTICAÇÃO
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTORIO
CONFERE COM O ORIGINAL DOU PE
S Paulo 03 JAN 2008
www.vampre.com.br
Rua Toledo Brás, 51 - Jd. Jussara - CEP 05060-000
São Paulo - SP - Tel: 3005-4800
NÚMERO 1047AM538812

14ª TABELÃO - VAMPRE
SUELEM FILLY DA SILVA
AUTENTICAÇÃO
1047AM538812

sua alteração contratual, por seus Gerentes Delegados: Luis Augusto Teixeira Leite, brasileiro, casado, contabilista, portador do RG: 8.780.562-5/SSP-SP., e CPF: 011.803.338-70, residente e domiciliado na Rua Bergamota, nº 470, apto 191-C, Alto de Pinheiros, em São Paulo/Capital; e Antonio Sergio Amedo Simões, brasileiro, casado, publicitário, portador do RG: 4.036.768-X/SSP-SP., e CPF: 046.891.945-72, domiciliado na Rua Roberto Caldas Kerr, nº 150, 12º andar, Condomínio das Árvores, Edifício Paineiras, em São Paulo/Capital, conforme prova Instrumento de Substituição de Gerente Delegado, datado de 15.05.1998, registrado sob nº 85.437/98-0, na Junta Comercial do Estado de São Paulo e autorização para venda de 03.07.2001. **ADQUIRENTE: DOMINGO CECÍLIO ALZUGARAY**, brasileiro, editor, portador do RG: 3.159.804/SSP-SP, e CPF: 379.340.908-20, casado sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77 com CATIA ALZUGARAY, brasileira, editora, portadora do RG: 3.224.525/SSP-SP., e CPF: 379.341.048-04, domiciliado na Rua Deputado Euvaldo Lodi, nº 98, na Cidade de São Paulo/Capital. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 365, livro 2.000, aos 05.07.2001, no 14º Tabelião de Notas de São Paulo/Capital, pela Tabelião Substituta Bela Antonia de Pádua Noqueira. **VALOR:** R\$ 1.800.000,00 (Um milhão e oitocentos mil reais), representado por 05 (cinco) notas promissórias no valor de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), cada uma, emitidas pelo comprador em caráter "pré soluto" e avalizadas pela empresa Grupo de Comunicação Três S/A., inscrita no CNPJ/MF: sob nº 49.362.411/0001-16, com vencimentos designados para 03 de julho de 2.002, 03 de julho de 2.003, 03 de julho de 2.004, 03 de julho de 2.005, e 03 de julho de 2.006. **CONDIÇÕES:** Obriga-se a responder pela evicção. A vendedora apresentou na escritura a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS, aos 25.07.2001, sob nº 272932001-21003030. Cadeastro no INCRA sob código do imóvel nº 902.012.200.921-5, área total 6.500,00 has, conforme CCIR 1998/1999 quitado e a Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural sob nº E-4.755.004, expedida pela DRF/Cuiabá/MT, aos 02.07.2001. Pagou Imposto de Transmissão no valor de R\$ 13.000,00 em 24.07.2001, na Prefeitura Municipal de Paranatinga/MT. Apresentou Certidão Negativa do IBAMA. Chapada dos Guimarães, 15 de agosto de 2.001. Eu, Smm Paixão, Oficial, que o fiz datilografar e conferi.

1ª TABELIONATO E REGISTRADORIA PAIXÃO
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ONUS
78195-000 - Chapada dos Guimarães - MT
CERTIFICO E DOU FE que a presente CERTIDÃO é cópia fiel da MATRÍCULA, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que nela consta até a presente data. O referido o vendedor, dou fe.
Em 06 / 11 / 08.
Camila Maria da Silva S. Mácio
☐ Cristóvão Pezneri da Paixão, Oficial
☐ Gonçalves Caldas Paixão, Substituta
☒ Semira Maria da Paixão, Substituta

OFÍCIO
NCR 60030

Sorocaba: Rua São Bento, 32 - sala 42 - Fone - Fax 15 - 3224-4688

E-mail: periteng@terra.com.br



4. AVALIAÇÃO

Para a avaliação de bens, recomendam as Normas Internacionais de Avaliação IVS⁸ e RICS⁹ os enfoques de mercado, de renda e de custo. As normas brasileiras da ABNT para avaliação de bens classificaram estes enfoques nos seguintes métodos: **[a]** Comparativo direto de dados de mercado (Enfoque de mercado; Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra); **[b]** da Capitalização da Renda (Enfoque da renda; Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis); **[c]** Evolutivo (Enfoque de mercado associado com Enfoque da renda e do custo; Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização); **[d]** Involutivo (Enfoque da renda; Identifica o valor dos bens, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto); e **[e]** os métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento onde os procedimentos avaliatórios usuais junto com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

⁸ International Valuation Standards do Conselho de Normas Internacionais de Avaliação (IVSC)

⁹ Avaliação RICS - Normas Profissionais ou Red Book (Royal Institution of Chartered Surveyors)



Fazenda Gaúcha do Norte

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas.

As abordagens de valor podem ser:

a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de



Fazenda Gaúcha do Norte

condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

4.1. TERRAS

Em função da finalidade e disponibilidade de dados contemporâneos à data da avaliação, a identificação do valor será feita através do enfoque de mercado pelo método comparativo direto de dados de mercado.

A. SELECIONAMENTO DE DADOS

Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com os mesmos tipos de solos.

Neste caso, os solos da propriedade avalianda, enquadram-se na Classes III e VII de Capacidade de Uso das Terras, correspondente ao Latossolo Amarelo, com relevo plano a suave ondulado, situação desfavorável na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural.

B. TRATAMENTO DE DADOS

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NBR 14.653-3:2019 NORMA BRASILEIRA REGISTRADA para AVALIAÇÕES DE



Fazenda Gaúcha do Norte

IMÓVEIS RURAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A homogeneização utilizou como PARADIGMA: áreas rurais, sem benfeitorias, com aproveitamento agropecuário, com passivo ambiental conforme o item 3.4 deste laudo, enquadradas nas Classes III e VI de Capacidade de Uso das Terras, Situação desfavorável (ou vicinal III), com índice agrônômico igual a 0,432 assim identificado:

NOTA AGRONÔMICA	ÁREA (ha)	CLASSE	ÍNDICE Classe/Sit		ÁREA	CLASSE	ÍNDICE Classe/Sit		ÁREA
0,432	6500,0000	I	1,00	0,8	0,0000	V	0,50	0,8	0,0000
SITUAÇÃO	0,800	II	0,95	0,8	0,0000	VI	0,40	0,8	3900,0000
Fazenda Lagoa Azul		III	0,75	0,8	2600,0000	VII	0,30	0,8	0,0000
		IV	0,55	0,8	0,0000	APP/RL	0,20	0,8	0,0000

1. FATOR DE FONTE (OFERTA): obtido através de um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das ofertas.

2. PREÇO PADRÃO (q): obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais, fazendo-se a correção da(s):

2.1. SITUAÇÃO em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho (Tabela 1);

2.2. CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO a partir das escalas de valores da curva de preços sugerida por Mendes Sobrinho, que representa a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo (Tabela 2):

Estas tabelas foram condensadas em uma correlacionando o tipo de solo e a situação:



TABELA 3 - FATORES DE PONDERAÇÃO NA OBTENÇÃO DO VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO									
SITUAÇÃO		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

2.3. CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES - foram utilizados custos oriundos do trabalho intitulado “Avaliação de Propriedades Rurais” de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi apresentado no III Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. O referido trabalho foi revisado e atualizado através de pesquisa de preços de mercado, pelo eng. Agr. Jalcione N. N. Diniz em janeiro de 2005, sendo que a partir desta data os valores foram atualizados para a data da presente pesquisa, através dos índices PINI de Custos de Edificações (última unidade disponível) deduzindo-se a depreciação em função da idade aparente, estado de conservação e funcionalidade.



Fazenda Gaúcha do Norte

2.4. PRODUÇÕES VEGETAIS - foram utilizados os valores econômicos conforme recomendação do item 10.3 da ABNT NBR 14653-3, contabilizando os rendimentos líquidos futuros em valor presente, considerando as condições fitossanitárias, produtividade esperada e taxa de risco climático.

3. A atualização não será necessária, uma vez que todos os dados são contemporâneos à data deste laudo – abril de 2021.

C. DADOS COLETADOS E CÁLCULOS

Dados e Descrição	
1	Fazenda em Gaucha do Norte, 970 hectares dupla aptidão, 36 km da cidade sentido Paranatinga. Área 100% corrigida, calcáriada e adubada conforme as análises de solo! Forma nova de capim conforme as fotos! Argila de 17 á 23%! 600 hectares esta em pasto podendo plantar soja em uns 400 hect. 100 hectares plantados eucalipto com rebrota de dois broto em cada pe! 290 hectares de reserva! Boa de água. Rio Pacuneiro, poço artesiano e mais 5 represas boas! Ótima estrutura de sede! Casa sede rústica feita com madeira da fazenda! Duas casas para caseiro! -Barracão com oficina! -Curral coberto com brete, balança, tronco e remangas!-21 divisões de pasto! -6 remangas nos pastos! Comporta hoje 900 cabeças de gado tranquilamente! Duas matrículas! Documentação ok! Aki imóveis - (44) 3028-8800(44) 98434-8800 - Janderson Moraes
2	Fazenda de PECUÁRIA e AGRICULTURA (LAVOURA), OPORTUNIDADE, 3.104 hectares, à venda por R\$ 22.000.000 (Milhões) Município Gaucha do Norte/MT; Área total 3.104 hectares ; 65% aberta; 48 km de Gaúcha do Norte; 250 km da fazenda a Paranatinga; Energia elétrica; Fazenda com boa hidrografia ; 7 divisões ; Argila 16 a 22%; Pasto um pouco degradado em capim andropogon, brizanto e bastante estiloso Campo Grande; Aceita 30% em permuta; ; Adilson Sentona: (15) 99607_7854



Fazenda Gaúcha do Norte

Dados e Descrição

3	Fazenda de PECUÁRIA, 3.894 hectares, à venda por R\$23.364.000 - Município de Gaúcha do Norte/MT; ; - Nome do imóvel: Fazenda Itália;; - Área total: 3.894,00 hectares;; - Área já aberta: 1.540,00 hectares;; - Área em processo de abertura: 780,00 hectares;; - Área já aberta + área em processo de abertura: 2.320,00 hectares;; - Tipologia vegetal: 100% cerrado;; - Localização: Gaúcha do Norte, Mato Grosso;; - Coord. Geográfica: 53°2748,702W e 13°3055,356S;; - Distancia a partir de Cuiabá: 457 km de asfalto e 80 km de estrada de chão;; - Distancia a partir de Paranatinga: 77 km de asfalto e 80 km de estrada de chão;; - Distancia a partir de Gaúcha do Norte: 46,5 km de estrada de chão;; - Distancia a partir de Canarana: 74 km de asfalto e 99,6 km de estrada de chão;; - Detalhes: Muito boa de água, com dezenas de córregos e nascentes dentro da propriedade e o famoso Rio Pacunero divisando aos fundos. Área totalmente plana. Região de bastante chuva (1.800 mm por ano);; - Condição do solo: Solo misto. Parte está com capim braquiária em ótimo estado, maior parte está em fase de recuperação (área está limpa faltando apenas gradear e sementear);; - Condição das benfeitorias: sede simples de madeira com barracão pequeno. Curral e cercas em estado precário;; - Regularização fundiária: área documentada registrada em cartório e georreferenciamento aprovado pelo INCRA e averbado as margens da matrícula no CRI de Ptga. Não tem deslocamento de título. Não tem litígio possessório. Todos os vizinhos são amigos e assinaram declaração de respeito de limites;; - Regularização ambiental: possui CAR, APF, autorização de limpeza e queima aprovados pela SEMA. Imóvel 100% regularizado ambientalmente. Os 1.500 hectares abertos foram desmatados nos anos 90 e estão consolidados;; - Multas e embargos: não tem multa e nem embargo, seja da SEMA ou do IBAMA;; - Valor anunciado para venda: R\$ 6.000,00 por hectare. Valor total de R\$ 23.364.000,00; (Vinte e três milhões trezentos e sessenta e quatro mil reais);; ; Comissão destinada a intermediadores: 3% do valor da venda que será repassado à medida que o comprador for pagando o imóvel;; ; Fale conosco: (15) 99607_7854 - Adilson Sentona
4	Fazenda em gaúcha do Norte sendo 3.054 há com 1800 ha aberto desses 1.700 ha de soja. Sede, barracão, luz, fone etc. Preço 1.500.000 sacas de soja em 10 anos de prazo Repassa junto no negócio 750 ha de arrendamento argila de 22/35%. (66) 3212-1665(66) 99918-0504 FIP Empreendimentos
5	Gaúcha do Norte (MT) / 1000 hectares / 9 milhões / Z Vende se fazenda região de Gaúcha do Norte MT. 1.000ha.total 700ha aberta 280ha esta limpo e gradeado Argila 25%38% Restante da área terra úmida e esta em fase de formação de pasto terra preta Casa Peço artesiano Energia Preço: R\$9.000.000,00 – 062 996867370 Sr. Ismaile



Fazenda Gaúcha do Norte

Dados e Descrição

- | | |
|---|--|
| 6 | Fazenda Dupla aptidão em Gaúcha do Norte! 360 hectares! Sendo uns 205 hec. em um talhão agricultável! Restante para pecuária! Rica em água! Duas lagoas naturais! 3,5 quilômetros de margem do famoso Rio Culune excelente para pesca! Tendo possibilidade de colocar pivô! Cx d'água de 7.000 mil litros! Roda d'água rochfer Sistema elétrico de bombeamento por bomba rotativa 220 volts com bóia seletora de ligação! Toda cercada 03 divisões de pastagem Curral de 25 X 30 metros com remanga e bebedouro de 7.000 litros! Sistema anauger de bombeamento solar! 8.000 litros/ dia 2 pontos de energia 10 KWA Pista para pouso aeronaves com possibilidade de até 1200 metros de comprimento nivelados. Parte de área 80 ha calcareada! Documentos ok. Pedida R\$ 14.000,00 mil o hectare mais informações: 61-982267812 CRECI 18254 – Lilian; 061 985097650 Selma |
| 7 | Fazenda em Paranatinga com 6.280 hectares -100% escriturada, com GEO registrado e CAR aprovado. -2300 hectare aberta e formada. -82km da cidade. -curral de aroeira de 300 lances. -casa cede de dois andares na aroeira. -casa de funcionário. -alojamentos de três quartos. -oficina e um barracão pequeno em anexo. -barracão de 20 m por 35, com moega, secador e uma fábrica de ração. -100% de água natural com 18 divisões de pasto. - com rede de energia e internet. -um rio que passa no meio da propriedade. -50% da propriedade com terra com 38%de argila. -50% da propriedade terra com 12% a 22%de argila ou seja mista. -registrado 2 mil milímetros de chuva por ano Entrada e mais 5 pagamentos 130 sacos de soja por hectares R\$ 12.246.000,00 – Fazendasonline 043 99131 8433 |



Fazenda Gaúcha do Norte

Dados e Descrição

- | | |
|----|---|
| 8 | <p>Fazenda com área total de: 10.416 hectares = 4.304 alqueires; 50% Dinheiro 50% soja em 4 anos Localização da Fazenda em Paranatinga MT. A Fazenda Está Localizada No Rio Culuene que divide Primavera do Leste com Paranatinga MT, Localizada a 20 Km de Paranatinga e a 120 km de Primavera do Leste que tem 2 faculdades na cidade com Aproximadamente com 80mil Hab. A fazenda está com 38 Km estrada cascalhada e van da prefeitura de Paranatinga busca os Alunos na Fazenda. A Fazenda Encontra-se 50 km do Frigorífico Marfrig que mata 1500 Boi Por Dia e Também a 40 km Do calcário. Região de Soja, a expansão de Soja, tem sido muito alta nos últimos anos. Área formada: 80% Área de reserva 20% Três lados da fazenda são cercados por água (sendo 1 lado o rio Colune e 2 lados pelo rio Azul). 1 pista de pouso de 800 metros. Sua topografia é plana, levemente ondulada. Altitude acima dos 450 metros. Área para plantio de lavoura 3000 mil hectares mista vermelha mais, topografia para Montar pivô rio em fácil acesso. Queda no rio que facilita para a montagem de uma usina. TEOR DE ARGILA ACIMA DOS 15% a 50% Índice pluviométrico anual Paranatinga tem um clima tropical. No inverno existe muito menos pluviosidade que no verão. Segundo a Köppen e Geiger a classificação do clima é Aw. 23.4 °C é a temperatura média em Paranatinga. 1848 mm é o valor da pluviosidade média anual. Forma de pagamento- 60 milhões de entrada + a diferença em 6 anos em soja Tratar com Marcelo creci 148099 whats 18.99639-7095</p> |
| 9 | <p>FAZENDA COM 12 ANOS PARA PAGAMENTOS. FAZENDA EM SANTIAGO DO NORTE- DISTRITO DE PARANATINGA- MT. Área total 15.000 hectares sendo 8.000 hectares aberta com 7.500 hectares de plantio soja, milho e algodão. Casa sede Colonia de casa para Funcionários. Alojamento Cantina refeitório. Armazém Silo. Secador. Escritório. Balança. Barracão para máquinas. Barracão para insumos. Pista de pouso. Poço artesiano. Energia Elétrica. Topografia plana levemente ondulada. Teor de Argila de 15% a 48%. Índice Pluviométricos 2.000 milímetros ano bem distribuídos. Altitude acima dos 500 metros. Distância de Nova Ubiratã 60 km Documentação completa tudo em ordem. Valor pedido 266 sacas de soja por hectares Condição de pagamento 30% de entrada 70% do Valor em 12 parcelas anuais. Telefone de contato: 62 3636-0036 / 62 9.9996-0095 (Whatsapp e ligação)</p> |
| 10 | <p>Código do anúncio: 2-18-5660 IMÓVEL: 5660 Gold Investimentos / CRECI F-37241 Localizado na cidade de Santiago do Norte PERMUTA / VENDE-SE ÓTIMA FAZENDA SANTIAGO DO NORTE 50KM - VAI PASSAR O ASFALTO NELA RODOVIA MT 7.000 HECTARES Divisa dela plantando soja duas divisa dela é soja A outra divisa é em Rio. cerrado leve muito boa de argila está com a licença para desmatar abre 65% Ótimo investimento só 37 milhões estuda parte em imóveis Para maiores informações ou agendar visitas entre em contato: GOLD INVETIMENTOS WhatsApp: (44) 991665368 ou (44) 997145233</p> |



Fazenda Gaúcha do Norte

Dados e Descrição

11	Fazenda em Planalto da Serra MT. Área de 1260 hectares, localizada a 40 km de Planalto da Serra... Fazenda com ótima localização, áreas próximas sendo plantado pelo grupo Bom Futuro... Localizada a 40 km da MT 140, onde está sendo feito o asfalto que vai ligar Campo Verde a Nova Mutum... Localizada a 70 km de Paranatinga, onde tem frigorífico... Fazenda está toda em juquira e cerrado... Casa antiga, curral antigo... Área planta de 750 a 900 hectares, teor de argila acima de 30%... Uma das divisas é o Rio Teles Pires. Pedida 7 mil por hectare! corretora Selma, 061 985097650
12	Fazenda em Paranatinga localizada a 95 km de Paranatinga com 3.335 hectares com toda na pecuária com dupla aptidão parte em pasto enjuquirada fácil de limpar terra com boa parte com o teor de argila de 30% parte com 25% de argila própria para lavoura levemente ondula tendo 1poço artesiano 1 barracão 1 alojamento 2 curral uma sede boa toda energia elétrica 1 caixa de água de doze mil litros varias repartições de pasto rica em água documentação entrega toda pronta valor de 28.000.000,00 milhões 1+4 direto com o proprietário fazendo parceria com o vizinho fica a 20 km do asfalto corretora Selma, 061 985097650
13	Fazenda a venda, esta área está localizada a 80 kms de Paranatinga, após feito a medida pelo engenheiro ela deu aproximadamente 1047 hectares, divisa dela é soja, terra com argila aproximadamente 25 a 30%, plana, estrada Boa, de fácil acesso, possui escritura, vai ter que regularizar após a certificação uma vez que a escritura é de 829 hectares e só fazer a regularização junto ao INCRA, está capturada de fácil limpeza, documentada. Preço pedido R\$ 10.000.000,00 pega 50,% em trama ou estuda se um prazo a combinar, e 50% a vista. corretora Selma, 061 985097650

Dados	Oferta (R\$)	Área (ha)	R\$/ha	Solos	Argila	%Aberto	V.Benf.	VTN (R\$/ha)
1	15.000.000,00	970,00	15.463,92	Lat Amarelo	17 a 23	0,70	6.000.000,00	7.731,96
2	22.000.000,00	3.104,00	7.087,63	Lat Amarelo	16 a 22	0,65	1.980.000,00	5.740,98
3	23.364.000,00	3.894,00	6.000,00	Lat Amarelo	15 a 20	0,60	0,00	5.400,00
4	138.252.759,88	3.054,00	45.269,40	Lat Amarelo	22 a 35	0,59	55.301.103,95	22.634,70



Fazenda Gaúcha do Norte

Dados	Oferta (R\$)	Área (ha)	R\$/ha	Solos	Argila	%Aberto	V.Benf.	VTN (R\$/ha)
5	9.000.000,00	1.000,00	9.000,00	Lat Amarelo	25 a 38	0,70	0,00	8.100,00
6	5.040.000,00	360,00	14.000,00	Lat Amarelo	15 a 20	0,57	1.008.000,00	9.800,00
7	92.480.695,17	6.280,00	14.726,23	Argissolo	12 a 22	0,37	27.744.208,55	8.835,74
8	94.138.733,63	10.416,00	9.037,90	Argissolo	15 a 50	0,60	0,00	8.134,11
9	379.484.559,79	15.000,00	25.298,97	Argissolo	15 a 48	0,53	151.793.823,92	12.649,49
10	37.000.000,00	7.000,00	5.285,71	Lat Amarelo	15 a 30	0,00	0,00	4.757,14
11	8.820.000,00	1.260,00	7.000,00	Argissolo	30 a 40	0,00	0,00	6.300,00
12	28.000.000,00	3.335,00	8.395,80	Argissolo	25 a 30	0,00	0,00	7.556,22
13	10.000.000,00	1.047,00	9.551,10	Argissolo	25 a 30	0,00	0,00	8.595,99

Nota 1: o valor da oferta, para pagamentos parcelados, foi ajustado para pagamento à vista.

Nota 2: o VTN foi obtido descontando a superestimativa natural das ofertas de 10%, subtraídas as benfeitorias e dividido pela área.

Dados	VTN (R\$/ha)	Classe de Capacidade de Uso				VTNh	
		III	VI	Acesso	NA	R\$/HA	
1	7.731,96	0,40	0,60	0,90	0,486	6.872,85	6.872,85
2	5.740,98	0,30	0,70	0,90	0,455	5.450,78	5.450,78



Fazenda Gaúcha do Norte

3	5.400,00	0,35	0,65	0,90	0,470	4.963,40	
4	22.634,70	0,70	0,30	0,95	0,613	15.951,37	
5	8.100,00	0,33	0,67	0,90	0,464	7.541,38	7.541,38
6	9.800,00	0,42	0,58	0,90	0,492	8.604,88	8.604,88
7	8.835,74	0,38	0,62	0,90	0,480	7.952,17	7.952,17
8	8.134,11	0,37	0,63	0,90	0,477	7.366,74	7.366,74
9	12.649,49	0,72	0,28	0,95	0,619	8.828,08	8.828,08
10	4.757,14	0,25	0,75	0,80	0,390	5.269,45	
11	6.300,00	0,35	0,65	0,80	0,418	6.511,00	6.511,00
12	7.556,22	0,42	0,58	0,90	0,492	6.634,73	6.634,73
13	8.595,99	0,45	0,55	0,90	0,502	7.397,35	7.397,35
	8.941,26	Média				7.641,86	7.316,00
	6.258,88	Limite inferior – 30%				5.349,30	
	11.623,63	Limite superior +30%				9.934,42	
	4.601,94	Desvio padrão				2.770,56	



Fazenda Gaúcha do Norte

	0,51	Coefficiente de variação	0,36	
--	------	--------------------------	------	--

Nota 1: o VTNh é o produto do VTN pela nota agrônômica (NA) do objeto vistoriado (0,432) dividido pela nota agrônômica (NA) do respectivo dado.

Nota 2: o coeficiente de variação demonstra que os dados foram homogeneizados.

Nota 3: na última coluna foram retirados os dados fora dos limites de $\pm 30\%$ em torno da média.

VALOR DO ha DE TERRA

Índice agrônômico 0,432

R\$ 7.316,00

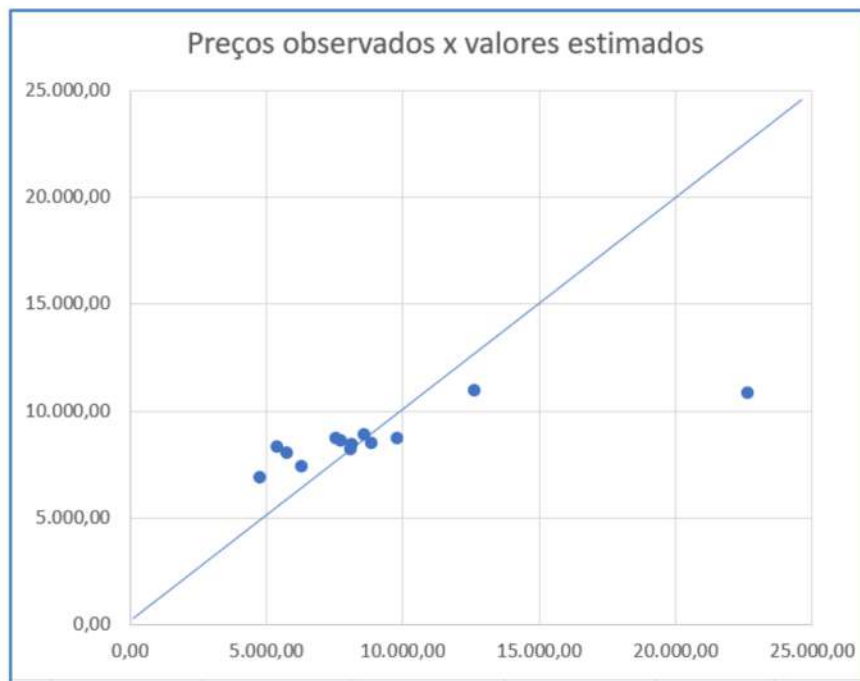
O procedimento estatístico para homogeneização e saneamento da amostra de dados é comprovado pela análise dos resíduos matemáticos e plotagem da curva “preços observados x valores estimados”, como apresentamos a seguir.

VTN observado (R\$/ha)	VTN Estimado (R\$/ha)	Resíduo	
7.731,96	8.597,09	-865,13	-11%
5.740,98	8.048,72	-2.307,74	-40%
5.400,00	8.314,06	-2.914,06	-54%
22.634,70	10.843,66	11.791,04	52%
8.100,00	8.207,92	-107,92	-1%



Fazenda Gaúcha do Norte

9.800,00	8.703,23	1.096,77	11%
8.835,74	8.490,96	344,78	4%
8.134,11	8.437,89	-303,78	-4%
12.649,49	10.949,79	1.699,70	13%
4.757,14	6.898,90	-2.141,76	-45%
6.300,00	7.394,21	-1.094,21	-17%
7.556,22	8.703,23	-1.147,01	-15%
8.595,99	8.880,12	-284,13	-3%





Fazenda Gaúcha do Norte

A expressão do valor da terra será:

$$V_{\text{TERRA}} = S \times q =$$

onde:

S = área do imóvel com índice agrônômico 0,432 = 6.500 ha (registrado)

q = unitário básico de pesquisa = R\$ 7.316,00/ha

do que resulta:

$$V_{\text{TERRA}} = 6.500 \text{ ha} \times \text{R\$ } 7.316,00/\text{ha} =$$

$$V_{\text{TERRA}} = \text{R\$ } 47.554.000,00 \approx \text{R\$ } 47.000.000,00$$

VALOR DA TERRA R\$ 47.000.000,00

4.2. BENFEITORIAS, OBRAS E MELHORIAS DOS SOLOS

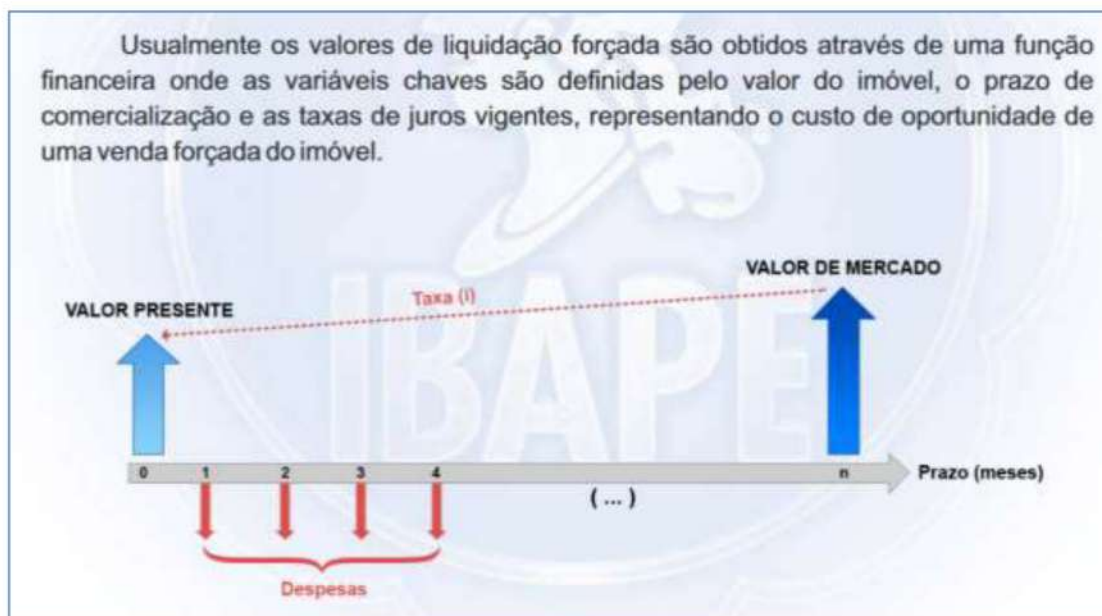
Como explicado neste laudo, existem indícios de ocupação por terceiros que não o contratante, razão pela qual as benfeitorias reprodutivas, não reprodutivas, obras e melhorias dos solos não foram avaliadas.

Fazenda Gaúcha do Norte

4.3. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel indicado pelo contratante e vistoria é estimado em R\$ 47.000.000,00 considerando livre e desimpedido mas sem considerar as benfeitorias, obras e melhorias dos solos.

Para a condição de venda forçada ou valor de liquidação forçada¹⁰, considerando a liquidez de propriedades como a objeto desta avaliação na hipótese de uma venda em prazo inferior ao usual de mercado, temos as seguintes ponderações. Como detalhado no Boletim Técnico 2016/005 do IBAPE NACIONAL:



Fonte: Gatto, O. A. & Murakami, R. A. "Abordagem: Valor de liquidação forçada em cenários recessivos", Boletim Técnico 2016/005, IBAPE NACIONAL

Embora o trabalho citado tenha utilizado dados de imóveis urbanos, a conclusão eu entendo como válida também para fazendas:

¹⁰ ABNT NBR 14653-1:2019, item 3.1.46 liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado



Fazenda Gaúcha do Norte

O modelo acima nos permitiu chegar as seguintes conclusões:

$\frac{\text{Valor venda leilão (\%)}}{\text{Valor mercado}}$ 	Valor de mercado	↓ > VM < liquidez
	Tipologia	↑ Apartamentos apresentam maior liquidez que casas
	Ocupação	↓ Imóveis ocupados possuem menor liquidez
	Atratividade	↑ Liquidez melhor para imóveis vocacionados e com boa localização

Fonte: Gatto, O. A. & Murakami, R. A. "Abordagem: Valor de liquidação forçada em cenários recessivos", Boletim Técnico 2016/005, IBAPE NACIONAL

Assim, considerando uma taxa de juros de 8% ao ano pois entendo que tem baixa atratividade e baixa liquidez porque está coberto com vegetação nativa e sem acesso por via pública, concluo que o valor de liquidação forçada deve ser resultado de um redutor de -20,617% sobre o valor de mercado, do que resulta R\$ 47.000.000,00 – 20,617% = R\$ 37.311.000,00

VALOR DE MERCADO

maio de 2021

R\$ 47.000.000,00**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

maio de 2021

R\$ 37.311.000,00

A presente avaliação, em razão do número de dados pesquisados e considerando o tratamento estatístico adotado, enquadra-se



Fazenda Gaúcha do Norte

perfeitamente entre os graus de fundamentação e precisão preconizados pela Norma ABNT NBR 14.653-3:2019.

A área total da propriedade é de 6.500 hectares segundo a matrícula 9018 da Comarca de Chapada dos Guimarães. Não foi apresentado levantamento topográfico, mas o contratante indicou algumas coordenadas como sendo os limites da fazenda (que indicam uma área de 6.382 ha).

Assim a avaliação, por informações insuficientes na Matricula, foi feita com base nas coordenadas informadas pelo cliente.

A matrícula cita que a fazenda estaria em Paranatinga, mas o município foi dividido e atualmente a fazenda pertence a Gaúcha do Norte.

Assim a vistoria, por informações insuficientes na Matricula, foi feita com base nas coordenadas informadas pelo cliente.

Como já informamos, a indicação do local vistoriado foi apresentada pelo contratante, sendo que a descrição constante na Matricula é insuficiente para caracterizar perfeitamente a área vistoriada.

Foi adotado neste laudo a área registrada de 6.500 ha.



Fazenda Gaúcha do Norte

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo que consta de quarenta e sete folhas impressas eletronicamente de um só lado, numeradas e timbradas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 26 de Abril de 2.021.

PERITENG ENGa DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

CREA-SP 039.313/4 - CGC 62.581.574/0001-58

RESP TÉCNICO:

ENG. Mauro Celso Vicente Coelho - CREA 060.104.352.6