



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Rural no Município de Feliz Natal - MT.

**Matrículas nº15.106, 15.107, 15.108 e 15.109 no Ofício de Registro de Imóveis de
Chapada dos Guimarães - MT**

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5002929-50.2016.4.04.7003/PR

5ª Vara Federal de Curitiba



Google Earth 2025

RESUMO do LAUDO DE AVALIAÇÃO

NBR 14.653 – 3: Avaliação de Bens Imóveis Rurais

Solicitante

LUCIANO MARANGONI LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

1 Identificação - Imóvel

Finalidade

Rural

Nome do executado

JAIR PASSARELLA

Localização

Fazendas Passarella 6,7,8 e 9 - Município de Feliz Natal – MT

Descrição Imóveis Rurais, com área de 450,8210 hectares cada, totalizando 1.803,284 hectares, localizadas no Município de Feliz Natal – MT. Matrículas nº15.106, 15.107, 15.108 e 15.109 no Ofício de Registro de Imóveis de Chapada dos Guimarães/MT.

Coordenadas UTM

Long. 713950.00 m E

Lat. 8599505.00 m S

2 Características do Imóvel

Uso da terra

☒

Agricultura

☒

Pastagem

☒

Silvicultura

☐

Preservação

Acesso

☐

Excelente- Pavimentado

☒

Bom – Sem pavimento

☐

Ruim – Sem pavimento

☐

Péssimo – Dificil acesso

3 Terreno

Formato

Regular

Topografia

Plano

Reserva Legal

Área total

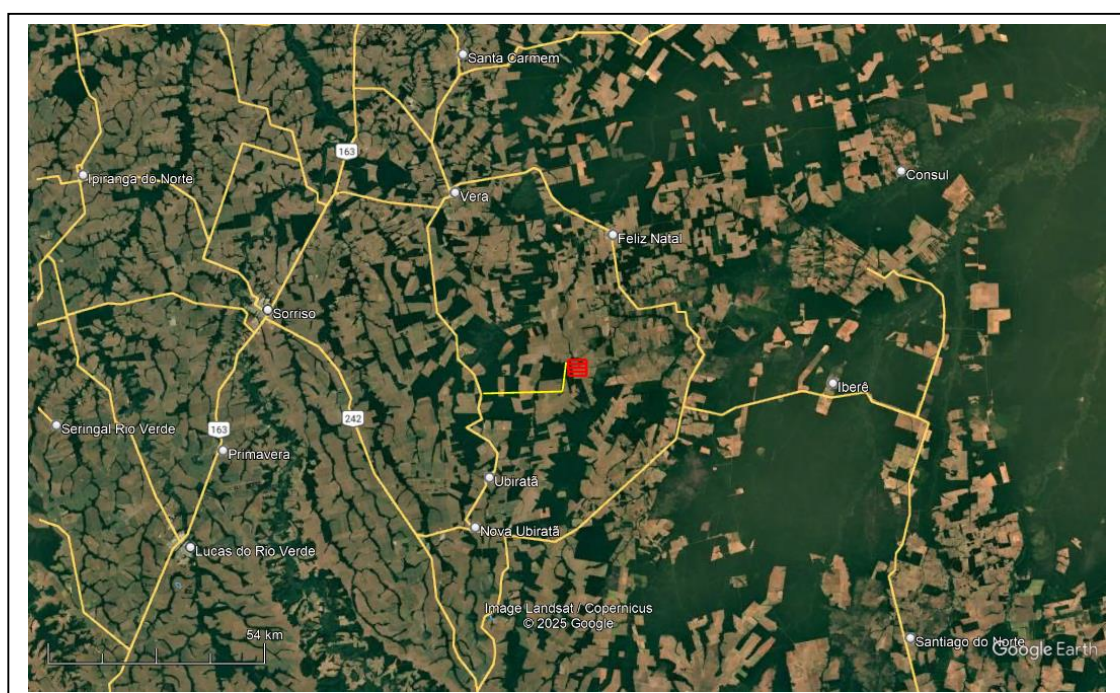
1.803,284 hectares

Com Benfeitorias

4 Acesso ao local.

Acesso ao Local.

Saindo da cidade de Vera, pela MT 140 por esta percorre 57 km, até a localidade entra à esquerda 27 km em estrada sem pavimento mas em boas condições e passando por várias fazendas até a área.



Sumário

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE	6
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	7
2.1 Definição.....	7
2.2 Considerações iniciais.....	7
2.2.1 Imprecisões na matrícula	7
3. OBJETO.....	9
3.1 Tipo do bem: Imóvel Rural.....	9
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	10
4.1 Indicadores: populacionais, socioeconômicos ambientais e territoriais	12
Economia.....	13
4.2 Distribuição Territorial	14
5. FINALIDADE DO OBJETO	15
5.1 Finalidade.....	15
5.2 Objetivo.....	15
5.2.1 Venda em Leilão	15
5.3 Transcrições da NBR 14653-1:2019	15
5.3.1 Introdução	15
0.3 Abordagens de Valor:.....	15
0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado:	16
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	17
6.1 Matrícula.....	17
6.2 Descrição Técnica.....	18
6.2.1 Localização do Imóvel e explicações das confrontações da matrícula	18
6.2.2 Vocação do Imóvel.....	20
6.2.3 Cadastro no CAR.....	22
6.2.4 Embargos de área – IBAMA	22
6.2.5 Cadastro no SIGEF – INCRA e sobreposições	22
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	23
7.1 Liquidez: Média	23
7.2 Desempenho de mercado: Médio.....	23
7.3 Absorção pelo mercado: Médio	23
7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, agricultores, empresas da região.....	23

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Valor de venda em 2ª oferta se houver redução do valor	23
7.6 Entraves para a comercialização: dúvidas em relação a presença de outros imóveis com SIGEF e CAR sobrepondo os imóveis,	23
7.7 Transcrição da NBR 14653-1:2019	23
8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	24
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	25
10. ENCERRAMENTO	25

Anexos

Pesquisa de Mercado

Memória de Cálculo

Documentos

Matrícula

Fotos

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação

OBJETO: Imóveis Rurais, (4) com área de 450,8210 hectares cada, totalizando 1.803,284 hectares, localizadas no Município de Feliz Natal – MT. Matrículas nº15.106, 15.107, 15.108 e 15.109 no Ofício de Registro de Imóveis de Chapada dos Guimarães/MT.

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Evolutivo² com valor do terreno calculado pelo método Comparativo direto de dados de mercado³ para áreas com vocação para crédito de carbono e valor de compensação de reserva legal, para os 20% do imóvel passível de compensação de reserva legal.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Outubro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 67.000.000,00 (Sessenta e sete milhões de reais)

¹ **Alienação Judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método Evolutivo:** 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 fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

³ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 Definição

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação⁴, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos.

2.2 Considerações iniciais

2.2.1 Imprecisões na matrícula

Com imprecisões, a área não possui SIGEF e na localização que consta nas Matrículas existem outros imóveis com SIGEF e CAR.

⁴ **Engenharia de avaliações:** conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados, além dos elencados neste trabalho.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações obtidas nas matrículas, nos autos, CAR e SIGEF, MapBiomas não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e Lei 6530/78, Resolução COFECI 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº001/11.

3. OBJETO

3.1 Tipo do bem: Imóvel Rural

Descrição sumária do bem

Imóveis Rurais, quatro (4), com área de 450,8210 hectares cada, totalizando 1.803,284 hectares, localizadas no Município de Feliz Natal – MT. Matrículas nº15.106, 15.107, 15.108 e 15.109 no Ofício de Registro de Imóveis de Chapada dos Guimarães/MT

Latitude 12° 40.286'S°, Longitude 55° 1.013'O



Google Earth 2025

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Feliz Natal é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Localiza-se a uma latitude 12°23'10" sul e a uma longitude 54°55'11" oeste, estando a uma altitude de 370 metros. Sua população estimada em 2017 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) era de 13 451 habitantes. A emancipação do município ocorreu em 1995, tendo sua área territorial (11.448,049 km²) inteiramente desmembrada do município de Vera.

O território que hoje pertence ao município de Feliz Natal era habitado por povos indígenas xinguanos. Atualmente, estes povos habitam o Parque Nacional do Xingu, que é sua região de origem, e este local faz divisa com diversas propriedades rurais que pertencem as famílias pioneiras da região, que cultivam lavouras e também a pecuária.

O interesse econômico deu-se por ocasião da chamada “Terceira Borracha de Mato Grosso”, quando o território, hoje pertencente ao município de Feliz Natal, foi movimentado por seringueiros que extraíam látex de seringueiras (hevea) nativas, que abundavam nas matas.

O processo de ocupação efetiva desta imensa região, deu-se após o povoamento dos núcleos de colonização de Sinop, Cláudia, Santa Carmem e Vera, município do qual desmembrou-se Feliz Natal. A colonização de Feliz Natal deu-se na sua maioria por famílias que vieram da região Sul do Brasil.

Em referência à origem do topônimo Feliz Natal, a Prefeitura Municipal tem em seus registros a seguinte declaração:

No alvorecer do ano de 1.978, vários empresários do ramo madeireiro, a grande maioria da cidade de Sinop, deslocaram-se para a região do Rio Ferro, em face da abundância de madeiras ainda inexploradas e a fertilidade do solo daquele local.

Paralelamente à exploração da madeira, outros empresários agropecuário investiam maciçamente na região, dentre estes a Agropecuária Cònsul S/A, Luiz Vicentini (Fazenda Bandeirantes), Flávio Turquino (Fazenda Uirapuru), Nova aliança S/A Agropecuária, Nelson Tarnoski, entre outros.

As estradas eram precárias, a mercê da grande precipitação pluviométrica em quase toda a Região Norte do Estado.

Depois de longos e exaustivos dias de trabalho alguns trabalhadores da Agropecuária Cônsul, Fazendas Bandeirantes e Uirapuru resolveram retornar a Sinop, a fim de participarem dos festejos natalinos com seus familiares. Depois de uma semana na estrada, já quase sem mantimentos, se depararam com um riacho transbordando, era o entardecer do dia 23 de dezembro. No decorrer da noite choveu torrencialmente, fato esse que deixou aquelas pessoas sem condições de prosseguirem a viagem, em razão da enchente do riacho e dos enormes danos causados à estrada. Contritos pela situação e saudosos de seus familiares, aquelas pessoas se dirigiam umas às outras com a saudação `feliz natal! feliz natal!`.

Em busca de dar alento aos companheiros entristecidos, um dos integrantes da comitiva sugeriu dar aquele riacho sem denominação o nome de `FELIZ NATAL`, no que foi aceitos pelos demais.

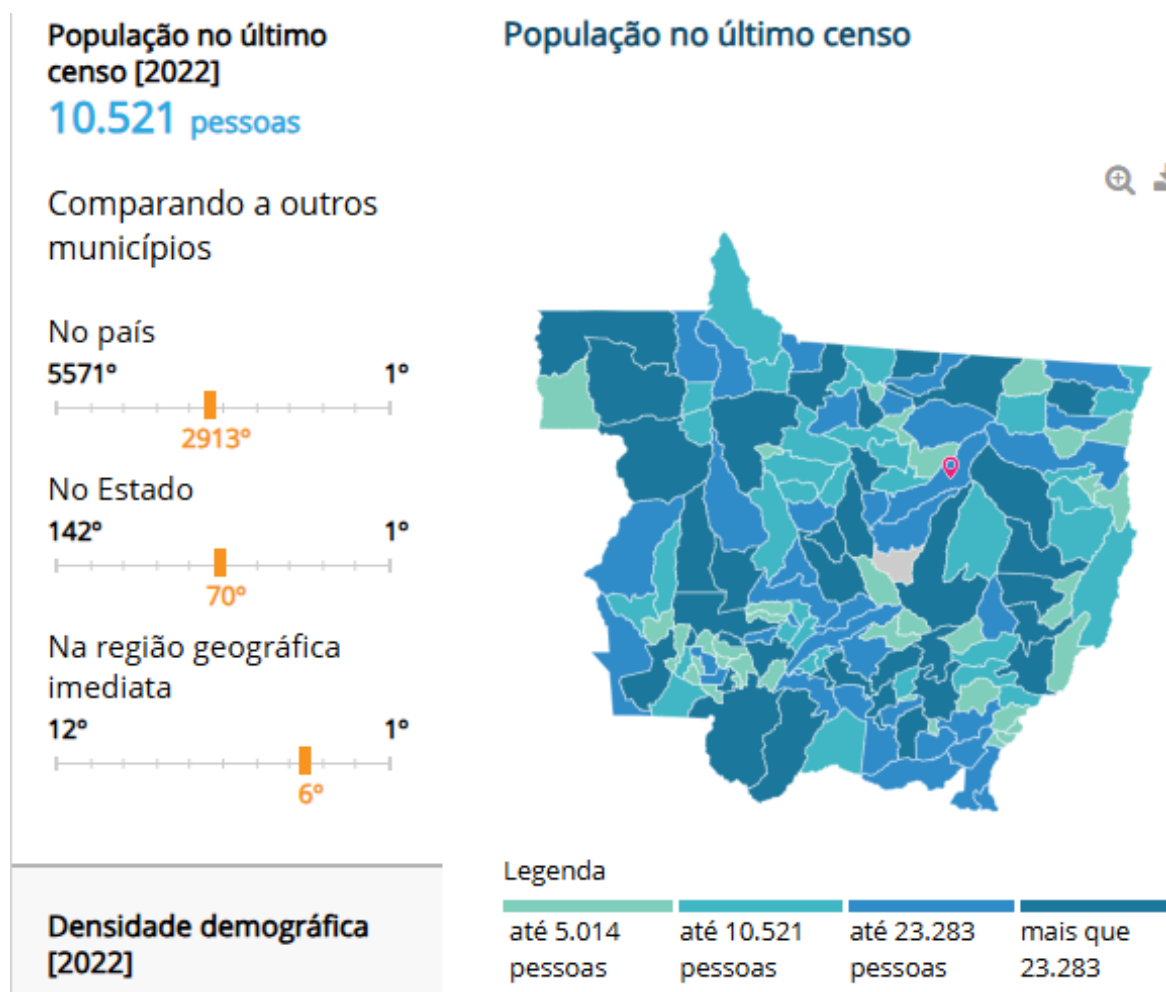
Com o passar do tempo, floresceu uma pequena comunidade perto daquele riacho a comunidade prosperou rapidamente e como homenagem aqueles que sofreram os infortúnios de uma noite natalina em plena floresta, batizaram o vilarejo com o nome de `FELIZ NATAL`.



4.1 Indicadores: populacionais, socioeconômicos ambientais e territoriais

População:

Em 2022, a população era de 10.521 habitantes e a densidade demográfica era de 0,9 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 70 e 123 de 142. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 2913 e 5511 de 5570.



IBGE – dados

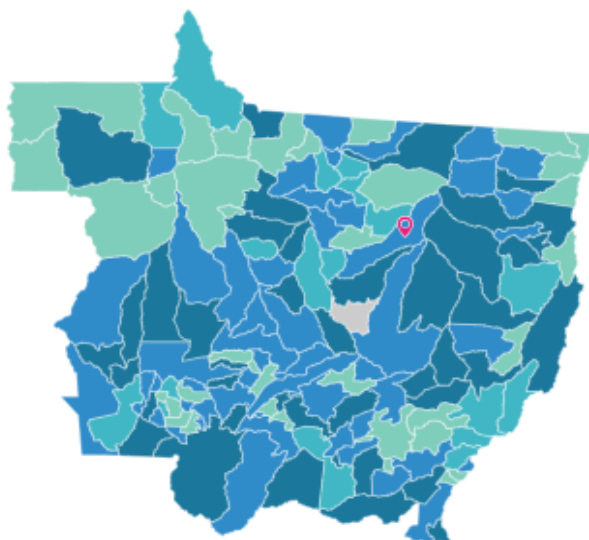
Trabalho e Rendimento:

Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2022]

2,3 salários mínimos

Salário médio mensal dos trabalhadores formais

Comparando a outros municípios



IBGE – dados

Economia

Em 2021, o PIB per capita era de R\$ 70.377,74. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 52 de 142 entre os municípios do estado e na 460 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2024 era de 81,75%, o que o colocava na posição 66 de 142 entre os municípios do estado e na 3806 de 5570. Em 2024, o total de receitas realizadas foi de R\$ 132.935.843,35 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 115.827.286,5 (x1000). Isso deixa o município nas posições 53 e 55 de 142 entre os municípios do estado e na 1724 e 1840 de 5570 entre todos os municípios.

IBGE – dados

4.2 Distribuição Territorial

Os dados públicos registram, no município de Feliz Natal - MT, nenhum quilombo certificado pela Fundação Cultural Palmares e não possui áreas de assentamentos de reforma agrária. Existem terras indígenas demarcadas, porém o imóvel em tela não é atingido por sobreposições por nenhum destes.

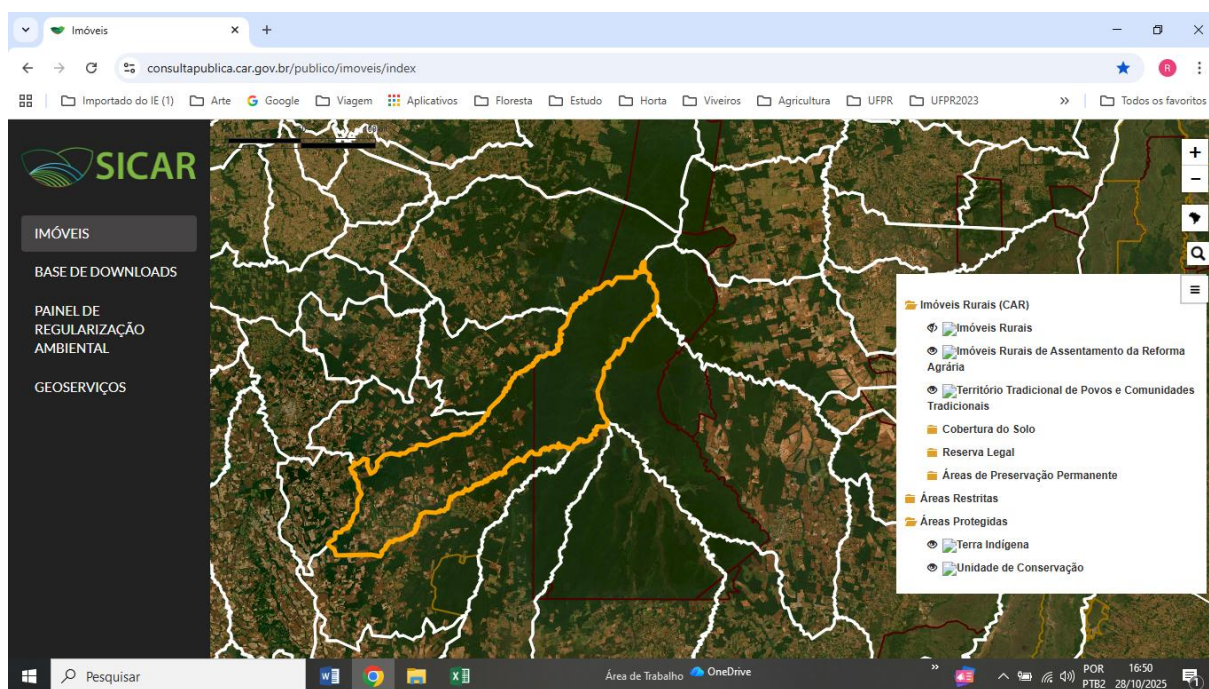


Imagem SICAR

5. FINALIDADE DO OBJETO

5.1 Finalidade

Valoração de imóvel alienado judicialmente para venda em leilão.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁵.

5.2.1 Venda em Leilão

5.2.2 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

5.3 Transcrições da NBR 14653-1:2019

5.3.1 Introdução

0.3 Abordagens de Valor:

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;

⁵ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

- 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 as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁶, desconsideradas na identificação do valor de mercado.

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado:

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;

e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estão o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

⁶ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

Imóveis Rurais, (4) com área de 450,8210 hectares cada, totalizando 1.803,284 hectares, localizadas no Município de Feliz Natal – MT. Matrículas nº15.106, 15.107, 15.108 e 15.109 no Ofício de Registro de Imóveis de Chapada dos Guimarães/MT.

MATRÍCULA: 15.106	LIVRO Nº: 2-DC	FOLHA Nº: 023	DATA: 20.08.2009
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 450,8210 HA, denominada FAZENDA PASSARELLA 6 , situado neste Município de CHAPADA DOS GUIMARÃES-MT ; dentro dos seguintes limites e confrontações: PERÍMETRO: 11.239,05 metros; DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-12, de coordenadas E=713.956,241 m e N=8.599.515,731 m; situado no limite da Fazenda Tucandira com Fazenda Passarella 5; deste, segue confrontando com Fazenda Passarella 5, com azimute de 90°00'00"; e distância de 4.650,02 metros, até o vértice P-05, de coordenadas E=718.606,261 m e N=8.599.515,731 m, situado no limite da Fazenda Passarella 5 com Fazenda Lebichl; deste, segue confrontando com Fazenda Lebichl, com azimute de 180°00'00" e distância de 969,50 metros, até o vértice P-06, de coordenadas E=718.606,261 m e N=8.598.546,228 m, situado no limite da Fazenda Lebichl com Fazenda Passarella 7; deste, segue confrontando com Fazenda Passarella 7, com azimute de 270°00'00" e distância de 4.650,02 metros, até o vértice P-11, de coordenadas E=713.956,241 m e N=8.598.546,228 m, situado no limite da Fazenda Passarella 7 com Fazenda Tucandira; deste, segue confrontando com Fazenda Tucandira, com azimute de 0°00'00" e distância de 969,50 metros, até o vértice P-12, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas do imóvel, aqui descritas, azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM. Conforme memorial descritivo devidamente elaborado pelo Engenheiro Florestal Adriano Joel Sattler, CREA nº 1206837730 - ART nº 431286. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 950.092.207.519-6, área total 4.057,4000 ha, conforme CCIR 2003/2004/2005 quitado e a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural nº 88AA.7272.D7F3.9671, expedida pela SRF, aos 18.08.2009. PROPRIETÁRIO: JOÃO			

MATRÍCULA: 15.107	LIVRO Nº: 2-DC	FOLHA Nº: 024	DATA: 20.08.2009
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 450,8210 HA, denominada FAZENDA PASSARELLA 7 , situado neste Município de CHAPADA DOS GUIMARÃES-MT ; dentro dos seguintes limites e confrontações: PERÍMETRO: 11.239,05 metros; DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-11, de coordenadas E=713.956,241 m e N=8.598.546,228 m; situado no limite da Fazenda Tucandira com Fazenda Passarella 6; deste, segue confrontando com Fazenda Passarella 6, com azimute de 90°00'00" e distância de 4.650,02 metros, até o vértice P-06, de coordenadas E=718.606,261 m e N=8.598.546,228 m, situado no limite da Fazenda Passarella 6 com Fazenda Lebichl; deste, segue confrontando com Fazenda Lebichl, com azimute de 180°00'00" e distância de 969,50 metros, até o vértice P-07, de coordenadas E=718.606,261 m e N=8.597.576,725 m, situado no limite da Fazenda Lebichl com Fazenda Passarella 8; deste, segue confrontando com Fazenda Passarella 8, com azimute de 270°00'00" e distância de 4.650,02 metros, até o vértice P-10, de coordenadas E=713.956,241 m e N=8.597.576,725 m, situado no limite da Fazenda Passarella 8 com Fazenda Tucandira; deste, segue confrontando com Fazenda Tucandira, com azimute de 0°00'00" e distância de 969,50 metros, até o vértice P-11, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas do imóvel, aqui descritas, azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM. Conforme Memorial Descritivo devidamente elaborado pelo Engenheiro Florestal Adriano Joel Sattler, CREA nº 1206837730 - ART nº 431286. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 950.092.207.519-6, área total 4.057,4000 ha, conforme CCIR 2003/2004/2005 quitado e a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural nº 88AA.7272.D7F3.9671, expedida pela SRF, aos 18.08.2009. PROPRIETÁRIO: JOÃO			

MATRÍCULA: 15.108	LIVRO Nº: 2-DC	FOLHA Nº: 025	DATA: 20.08.2009
--------------------------	-----------------------	----------------------	-------------------------

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 450,8210 HA, denominada **FAZENDA PASSARELLA 8**, situado neste Município de **CHAPADA DOS GUIMARÃES-MT**; dentro dos seguintes limites e confrontações: **PERÍMETRO**: 11.239,05 metros; **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO**: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-10, de coordenadas E=713.956,241 m e N=8.597.576,725 m; situado no limite da Fazenda Tucandira com Fazenda Passarella 7; deste, segue confrontando com Fazenda Passarella 7, com azimute de 90°00'00" e distância de 4.650,02 metros, até o vértice P-07, de coordenadas E=718.606,261 m e N=8.597.576,725 m, situado no limite da Fazenda Passarella 7 com Fazenda Lebichl; deste, segue confrontando com Fazenda Lebichl, com azimute de 180°00'00" e distância de 969,50 metros, até o vértice P-08, de coordenadas E=718.606,261 m e N=8.596.607,221 m, situado no limite da Fazenda Lebichl com Fazenda Passarella 9; deste, segue confrontando com Fazenda Passarella 9, com azimute de 270°00'00" e distância de 4.650,02 metros, até o vértice P-09, de coordenadas E=713.956,241 m e N=8.596.607,221 m, situado no limite da Fazenda Passarella 9 com Fazenda Tucandira; deste, segue confrontando com Fazenda Tucandira, com azimute de 0°00'00" e distância de 969,50 metros, até o vértice P-10, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas do imóvel, aqui descritas, azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM. Conforme Memorial Descritivo devidamente elaborado pelo Engenheiro Florestal Adriano Joel Sattler, CREA nº 1206837730 - ART nº 431286. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 950.092.207.519-6, área total 4.057,4000 ha, conforme CCIR 2003/2004/2005 quitado e a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural nº 88AA.7272.D7F3.9671, expedida pela SRF, aos 18.08.2009. **PROPRIETÁRIO: JOÃO**

MATRÍCULA: 15.109	LIVRO Nº: 2-DC	FOLHA Nº: 026	DATA: 20/08/2009
--------------------------	-----------------------	----------------------	-------------------------

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 450,8210 HA, denominada **FAZENDA PASSARELLA 9**, situado neste Município de **CHAPADA DOS GUIMARÃES-MT**; dentro dos seguintes limites e confrontações: **PERÍMETRO**: 11.239,05 metros; **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO**: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-09, de coordenadas E=713.956,241 m e N=8.596.607,221 m; situado no limite da Fazenda Tucandira com Fazenda Passarella 8; deste, segue confrontando com Fazenda Passarella 8, com azimute de 90°00'00" e distância de 4.650,02 metros, até o vértice P-08, de coordenadas E=718.606,261 m e N=8.596.607,221 m, situado no limite da Fazenda Passarella 8 com Fazenda Lebichl; deste, segue confrontando com Fazenda Lebichl, com azimute de 180°00'00" e distância de 969,50 metros, até o vértice M-03, de coordenadas E=718.606,261 m e N=8.956.637, 718 m, situado no limite da Fazenda Lebichl com Fazenda Londrina; deste, segue confrontando com Fazenda Londrina, com azimute de 270°00'00" e distância de 4.650,02 metros, até o vértice M-04, de coordenadas E=713.956,241 m e N=8.956.637,718 m, situado no limite da Fazenda Londrina com Fazenda Tucandira; deste, segue confrontando com Fazenda Tucandira, com azimute de 0°00'00" e distância de 969,50 metros, até o vértice P-09, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas do imóvel, aqui descritas, azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM. Conforme memorial descritivo elaborado pelo Engenheiro Florestal Adriano Joel Sattler, CREA nº 1206837730 - ART nº 431286. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 950.092.207.519-6, área total 4.057,4000 ha, conforme CCIR 2003/2004/2005 quitado e a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural nº 88AA.7272.D7F3.9671, expedida pela SRF, aos 18.08.2009.

6.2 Descrição Técnica

6.2.1 Localização do Imóvel e explicações das confrontações da matrícula

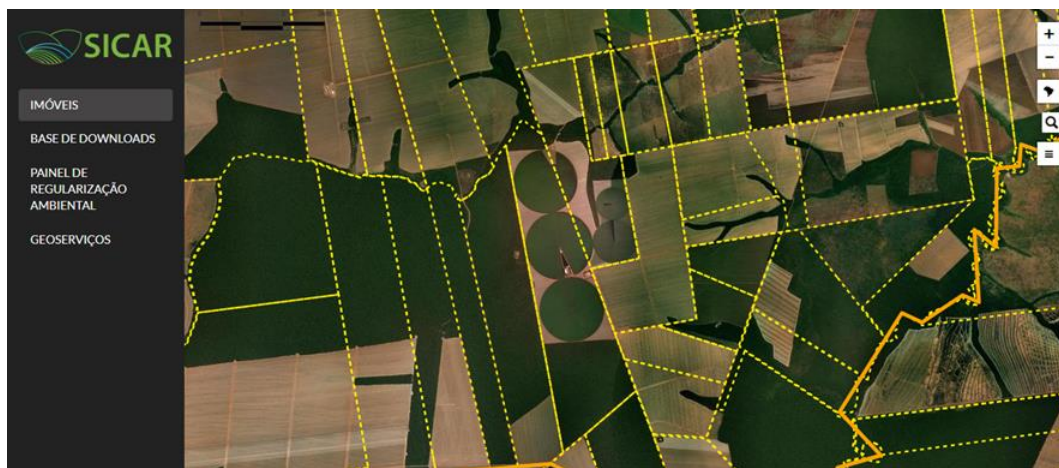
IMÓVEIS RURAIS, das Matrículas em questão foram localizadas pois contém coordenadas geográficas nos memoriais descritivos. E encontram-se situados no município Feliz Natal - MT, mas existem imóveis sobrepondo as áreas, estes com certificação no SIGEF e com CAR.



SIGEF



Nenhuma das fazendas citadas nos Memoriais Descritivos foram encontradas na região.

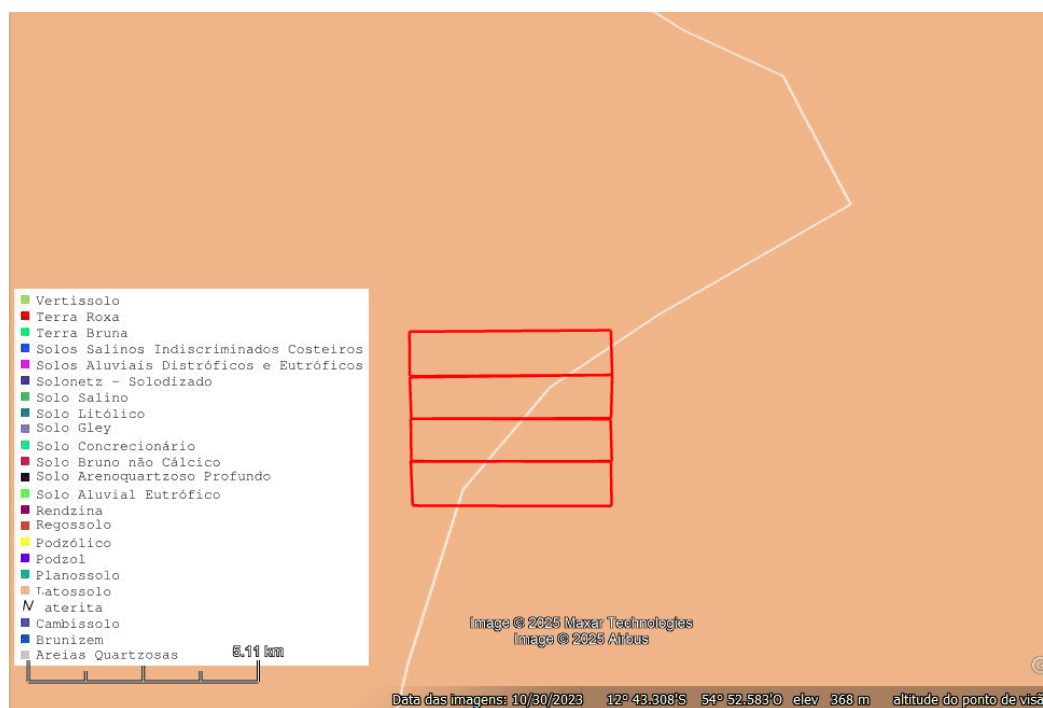


SICAR

6.2.2 Vocação do Imóvel⁷

A vocação do imóvel é para pecuária ou agricultura.

SOLOS



Latossolo

⁷ **Vocação do imóvel:** Uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitando as limitações legais.

Relevo: plano.

O relevo da área é plano.



6.2.3 Cadastro no CAR

Imóvel não está cadastrado no CAR-SICAR.

6.2.4 Embargos de área – IBAMA

Nada Consta.

6.2.5 Cadastro no SIGEF – INCRA e sobreposições

O imóvel em questão não é cadastrado no SIGEF e existem outras áreas sobrepondo os imóveis.



Google Earth - Imagem imóveis SIGEF

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 Liquidez: Média

7.2 Desempenho de mercado: Médio

7.3 Absorção pelo mercado: Médio

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, agricultores, empresas da região.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Valor de venda em 2ª oferta se houver redução do valor

7.6 Entraves para a comercialização: dúvidas em relação a presença de outros imóveis com SIGEF e CAR sobrepondo os imóveis,

7.7 Transcrição da NBR 14653-1:2019

7.7.1 Introdução

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma²², considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados²³ (ver item 5.2.3), não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Cálculo do valor do terreno

Esse trabalho utiliza duas valorações distintas: (i) Valoração pelo método comparativo de dados de mercado em 80% do imóvel e restante 20% RL.

8.2 Fatores de homogeneização

8.2.1 Localização: Imóvel localizado: Acesso por via terrestre, proximidade de centro urbano

8.1.2 Área

8.1.3 Fator Oferta: 85% – Desconto de 5% referente a comissão, que no caso de venda de mercado é paga pelo vendedor, já no caso de arrematação judicial, é paga pelo arrematante 10%, desconto médio praticado sobre os valores de anúncio.

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 67.112.445,51

VALOR ARRENDONADO DO IMÓVEL: R\$ 67.000.000,00 (Sessenta e sete milhões de reais)

10. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 25 (vinte e cinco) folhas escritas só de um lado.

Curitiba 30 de outubro de 2025.



Rosemary Eisenberg

ROSEMARY EISENBERG

Engº Florestal e Engº Agrônoma

CREA PR 62.263/D

CRECI – PR 15.368

ANEXOS

ANEXO PESQUISA DE MERCADO

COTAÇÃO 1
Valor 1

R\$ 200.000.000,00

Área Ha

2.850 hectares

Valor/ha

70.175,00

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/r-200-milhoes--fazenda-de-2-850-hectares-para-venda-em-feliz-natal-mt-1160800507?lis=listing_1100
Descrição

Área total 2850 Planta 2.050 320 hectares pasto 480 reserva Argila 18 % a 33% Sede grande, duas casas para funcionários, alojamento, refeitório, lava jato, barracão pra maquinários, grande casa de veneno com garagem pro uniport, dois tanques grande de diesel, poço artesiano, internet, três tanques de peixes, mangueiro pro gado etc.

Fotos – Imagens


COTAÇÃO 2

Valor 2 R\$	Área Ha	Valor/ha
R\$ 7.500.000,00	175 Hectares	42.857,00

URL

https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/vende-se-area-pronta-para-plantio-feliz-natal-mt-1428462695?lis=listing_1100

Descrição

Área total: 175 hectares Dividida em 5 lotes Área totalmente pronta para plantio
Valor: R\$ 7.500.000,00 Excelente oportunidade para investimento agrícola em uma das regiões mais produtivas do Mato Grosso!

Fotos – Imagens



COTAÇÃO 3
Valor 3

R\$ 40.000.000,00

Área Ha

2.000 hectares

Valor/ha

20.000,00

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-a-venda-2000-hectares-feliz-natal-mt-1417284232?lis=listing_1100
Descrição

Fazenda à Venda Feliz Natal/MT Região altamente produtiva e com grande potencial de valorização Apresentamos uma excelente oportunidade de investimento no coração do agronegócio mato-grossense. Com localização estratégica e clima ideal para culturas de alta performance, essa área está pronta para ser desenvolvida e gerar resultados expressivos. Área total: 2.000 hectares Área aberta: 1.000 hectares Solo com teor de argila entre 22% e 35% ideal para agricultura de grãos Pluviometria média anual: 2.400 a 2.600 mm excelente distribuição de chuvas

Fotos – Imagens


COTAÇÃO 4
Valor 4

R\$ 80.000.000,00

Área Ha

1.900 hectares

Valor/ha

42.105,00

URL
https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-a-venda-1900-hectares-feliz-natal-mt-1413111685?lis=listing_1100
Descrição

FAZENDA À VENDA FELIZ NATAL/MT Excelente oportunidade para investimento agrícola Apresentamos uma excelente fazenda localizada no município de Feliz Natal/MT, com alto potencial produtivo e condições comerciais atrativas. Área total: 1.900 hectares Área em produção: 890 hectares já plantando Área com autorização para abertura: 115 hectares autorização ambiental já liberada Distância: Apenas 20 km da cidade, com fácil acesso logístico

Fotos – Imagens


Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Feliz Natal MT

Cidade/UF: Feliz Natal MT

Terreno (m²): 1.803,28

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do Terreno (ha)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	15% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do há
R1	Feliz Natal 1	2.850	Anúncio	R\$ 200.000.000,00	R\$ (30.000.000,00)	R\$ 59.649,12
R2	Feliz Natal 2	175	Anúncio	R\$ 7.500.000,00	R\$ (1.125.000,00)	R\$ 36.428,57
R3	Feliz Natal 3	2.000	Anúncio	R\$ 40.000.000,00	R\$ (6.000.000,00)	R\$ 17.000,00
R4	Feliz Natal 4	1.900	Anúncio	R\$ 80.000.000,00	R\$ (12.000.000,00)	R\$ 35.789,47
R5					R\$ -	
R6					R\$ -	
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
Total:						R\$ 148.867,17
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 37.216,79

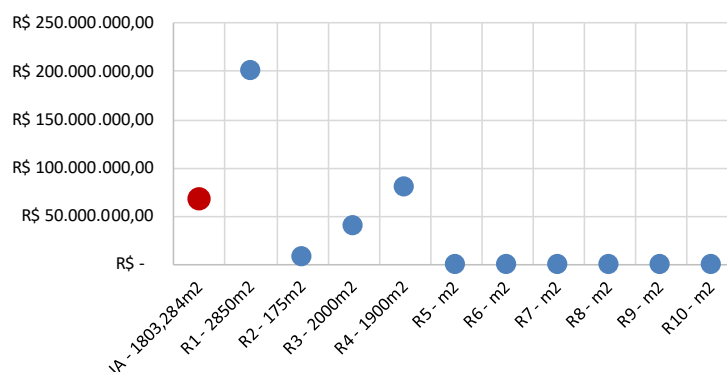
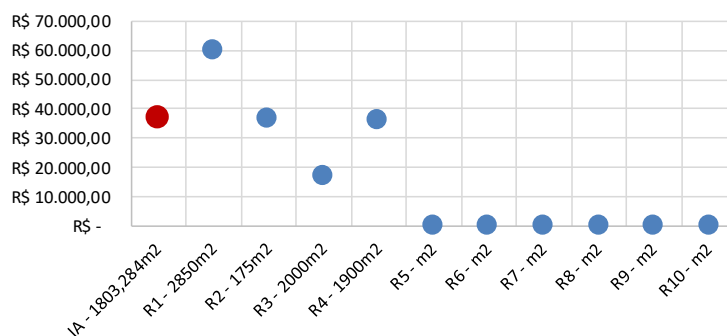
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 67.112.445,51
--	--------------------------

Valor Máximo (+15%)	R\$ 77.179.312,34
Valor Médio	R\$ 67.112.445,51
Valor Mínimo (-15%)	R\$ 57.045.578,68

DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 1803,284m	R\$ 67.112.445,51
R1 - 2850m2	R\$ 200.000.000,00
R2 - 175m2	R\$ 7.500.000,00
R3 - 2000m2	R\$ 40.000.000,00
R4 - 1900m2	R\$ 80.000.000,00
R5 - m2	R\$ -
R6 - m2	R\$ -
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

Imóveis	Valor do m2
IA - 1803,284m	R\$ 37.216,79
R1 - 2850m2	R\$ 59.649,12
R2 - 175m2	R\$ 36.428,57
R3 - 2000m2	R\$ 17.000,00
R4 - 1900m2	R\$ 35.789,47
R5 - m2	
R6 - m2	
R7 - m2	
R8 - m2	
R9 - m2	
R10 - m2	

OS GRÁFICOS
Comparação de Valores brutos dos Imóveis

Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis


FOTOS

