

**MERITÍSSIMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA DE
PARANATINGA – ESTADO DE MATO GROSSO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL FAZENDA BOA ESPERANÇA

PROCESSO: 0002558-15.2009.8.11.0044

AUTOR:

**PROMONTORIA AMSTERDAM AQUISIÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

RÉU:

CARLOS MATSUYUKI

Página 1 de 66

+55 65 3322-9858
contato@mediape.com.br
Av. Isaac Póvoas, Nº 586, Sala 1-B
Centro-Norte, 78.005-340
Cuiabá/MT
www.mediape.com.br



Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:	4
1.2. Solicitante:	4
1.3- Autor:	4
1.4 - Réu:	4
2- FINALIDADE:	5
2.1- Objetivo:	5
3 – DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO:	5
3.1 – Descrição Econômica:	7
3.2– Atividade Empregadora	8
3.3 – Fatores Agropecuário:	8
3.4 – Oportunidades de Negócios:	9
4. ROTEIRO DE ACESSO:	10
4.1 – Mapa de Acesso:	10
5 - VISTORIA:	12
5.1 – Identificação do Imóvel Avaliando.	13
5.2. Documento do Imóvel.	13
5.2.1 – Mapa dos Confinantes.	15
5.3 – Mapa do Perímetro do imóvel.	16
6 – CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL	17
6.1 – Dimensão:	17
6.2 – Exploração:	17
6.3 – Classes de Solos.	21
6.3.1 - Material de Origem:	21
6.3.2 – Cambissolos	22
6.3.2.1 – Subclasse Cambissolos Flúvico tb distróficos	22
6.3.3 – Mapa de Solo.	22
6.4 – Classificação da Terra no Sistema de Capacidade de Uso.	23
6.4.1 – Quadro Classes de Solos.	25
6.5 – Relevo.	25



6.5.1 - Mapa da declividade Fazenda Boa Esperança.....	26
6.6 – Aptidão das Terras.....	28
6.6.1 – Classe de Potencialidade Agrícola Natural das Terras.....	28
6.6.2 – MAPA APTIDÃO AGRÍCOLA DE PARANATINGA/MT.....	29
7 - ESTUDO AMBIENTAL.....	30
7.1 – Identificação de Área Consolidada.....	31
7.2 – Recursos Hídricos.....	31
7.3 – Benfeitorias não Reprodutivas.....	31
7.4 – Benfeitorias Reprodutivas.....	32
8 - VEGETAÇÃO:.....	34
9 – CLIMA.....	35
10 – INFRAESTRUTURA.....	36
11. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO.....	36
11.1. Método comparativo direto de dados de mercado:.....	36
11.2 - Especificação da avaliação:.....	37
12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	37
12.1 - Coleta de dados:.....	37
12.2 – Fatores para Homogeneização.....	38
12.3 – Descrição dos Dados homogeneizados.....	38
Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.....	43
método comparativo direto de dados de mercado.....	43
13 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:.....	44
14 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	44
15 – CONCLUSÃO.....	45
16 – ENCERRAMENTO.....	46
17 - QUESITOS.....	47
18 - ANEXOS:.....	50



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem como determinar o valo de mercado do imóvel rural, 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 vigente (ABNT,2018 – item3.1.47, NBR 14653-1).

Este valor é baseado na permissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens, definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao “Aproveitamento Eficiente”, definido como aquele recomendado 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 vigente (Rossi, Engenharia de avaliações aplicada em propriedades rurais ano 2021)

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames e passivo ambiental sobre os títulos de propriedades dos apresentados.

1.2. Solicitante:

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 2ª Vara da Comarca de Paranatinga/MT, referente ao processo nº 0002558-15.2009.8.11.0044.

1.3- Autor:

Promontoria Amsterdam Aquisição de Direitos Creditórios e Participações LTDA.

1.4 - Réu:

Página 4 de 66

+55 65 3322-9858
contato@mediape.com.br
Av. Isaac Póvoas, Nº 586, Sala 1-B
Centro-Norte, 78.005-340
Cuiabá/MT
www.mediape.com.br



Carlos Matsuyuki.

2- FINALIDADE:

Laudo de Avaliação do imóvel inserido em área rural no Município de Primavera do Leste/MT para fins de execução de título extrajudicial

2.1- Objetivo:

Levantamento do provável valor de mercado do imóvel inserido em área rural, localizada no Município e Comarca de Paranatinga/MT (matrícula de registro nº 603 do CRI - 1º ofício de Paranatinga/MT).

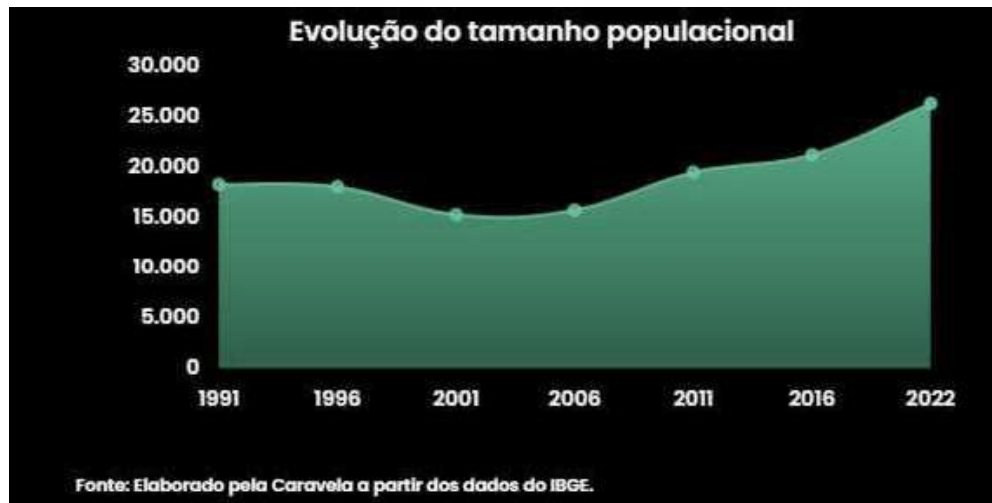
3. – DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO:

Paranatinga/MT localiza-se nas coordenadas geográfica 14º26'19,357"Sul – 54º02'54,965" Oeste, estando a uma altitude de 460 metros, localizado na Mesorregião Norte Mato-grossense e divide a microrregião de Paranatinga/MT.

A área territorial do município é de 24.166,632 km².

A população do município no ano de 1991 era de 18.400 pessoas, no último censo IBGE (2022) possui uma população de 26.423 pessoas, comparando a outros município na Federação ocupa posição de 1280º, comparado a outros municípios no Estado de Mato Grosso ocupada a 29ª posição e comparando a microrregião de Paranatinga ocupa a 1ª posição.



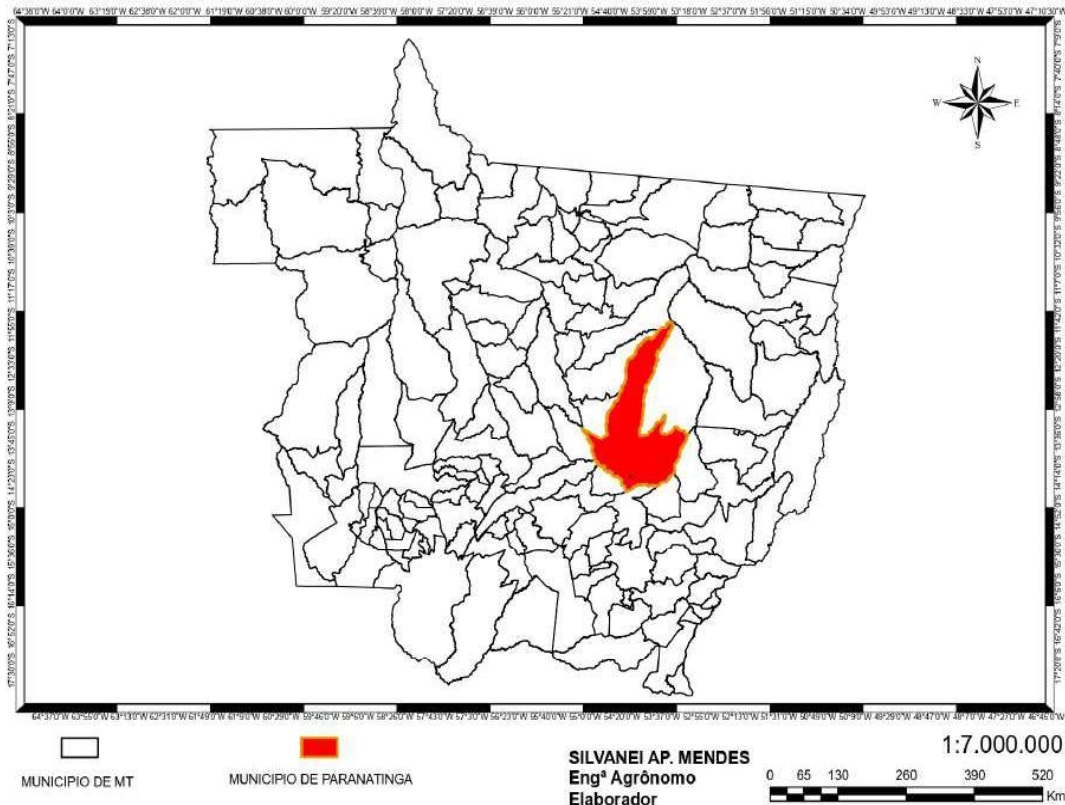


No perímetro do município foi constatado uma unidade de conservação de jurisdição Estadual denominada Reserva Ecológica do Culuene, classificada no grupo de proteção integral, constamos a presença de terras indígenas BAKAIRI, situação demarcada e regularizada, terras indígenas MARECHAL RONDON, situação demarcada e regularizada e terras indígenas PARQUE INDIGENA XINGU, situação demarcada e regularizada.

Os municípios confinantes de Paranatinga são:

- Norte: Feliz Natal;
- Sul: Planalto da Serra, Primavera do Leste, Rosário Oeste e Santo Antônio do Leste;
- Leste: Campinápolis e Gaúcha do Norte;
- Oeste: Boa Esperança do Norte, Nova Ubiratã e Santa Rita do Trivelato;





3.1 – Descrição Econômica:

Considerado um centro local de baixa influência nos municípios vizinhos, o município de Paranatinga/MT fica próximo da cidade de Primavera/MT. O PIB da cidade é cerca de 2,1 bilhões de reais, sendo que 67,6% do valor adicionado advém da agropecuária, na sequência aparecem as participações dos serviços 16,7%, da administração pública 9% e da indústria 6,7%. Com essa estrutura o PIB per capita de Paranatinga/MT é de R\$ 91,90 mil, valor superior à média do estado que é de R\$ 65,40 mil e da grande região de Rondonópolis R\$ 79,10 mil, mas inferior à média dos municípios da pequena região de Primavera do Leste/MT valor de R\$ 103,20 mil.

Entre os anos de 2006 a 2021 o crescimento do PIB municipal apresentou o 2º melhor desempenho da região imediata. Nos últimos dez anos, o crescimento



nominal do nível de atividade da cidade foi de 601% e a taxa apresentada dos últimos 5 anos foi de 183,2%.



3.2– Atividade Empregadora

O setor de destaque na geração de empregos com carteira assinada é o de operador de máquinas de beneficiamento de produtos agrícolas, seguido pelo trabalhador volante da agricultura e o de servente de obras na sequência. A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) valor abaixo da média do estado R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)

Do total de trabalhadores, as três atividades que mais empregam são: cultivo de soja (1582) abate de bovinos (909) e a construção de estações de rede de distribuição de energia elétrica (786).

3.3 – Fatores Agropecuário:

O Instituto Mato-Grossense de Economia e Agropecuária apresentou um estudo relacionado aos 10 maiores municípios líderes de produção de soja no estado, Paranatinga/MT, ocupa a 8ª posição na produção de grãos com 1.171.987 toneladas



na safra 21/22. Na 22/23 a área plantada foi de aproximadamente 340,491,60 mil hectares, segundo INDEA/MT.

Município	Área plantio (ha)	% Área	Nº Propriedades	Nº Unidades de Produção	Nº produtores
PARANATINGA	340.491,6	3,03%	231	260	207

Estima-se que 270 mil hectares são destinados a plantio de milho, são cultivados em pequenas escalas de arroz, mandioca, sorgo, milheto.

O rebanho bovino no ano de 2022 era de aproximadamente 400.000 mil cabeças.



<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/paranatinga/pesquisa/18/16459?tipo=grafico&indicador=16533>

3.4 – Oportunidades de Negócios:

A participação do comércio, somado aos serviços de alojamento e alimentação, representa 18% do total de trabalhadores e está concentrada nos supermercados e lojas de variedades e nas lojas de roupas e calçados que empregam aproximadamente 369 pessoas, ao todo existem 37 modalidades diferentes de comércio na cidade, das 74 possíveis, sendo assim a diversidade do comércio de Paranatinga é considerada alta, como os de serviços.



Comparando o desempenho da cidade com a média dos municípios com tamanho populacional similar, o nível de diversificação do comércio é superior à média e a dos serviços é semelhante, o que significa maiores oportunidades.

4. ROTEIRO DE ACESSO:

Partindo do perímetro urbano do Município de Paranatinga/MT, ponto partida P1 coordenada geográfica 14°27'03,387"S - 54°03'38,613"W, percorrer 24,21 km em estrada de terra na Rodovia MT 020 até o ponto P2 de coordenada geográfica 14°29'43,180"S - 54°14'00,128"W entrar à direita percorrer 1,0 km em estrada de terra até o ponto P3 coordenada geográfica 14°29'17,141"S - 54°14'17,464"W localizado no perímetro do imóvel, considerando a tabela de Kozma a situação do trajeto se classifica como BOM, na escala de valores de terras.

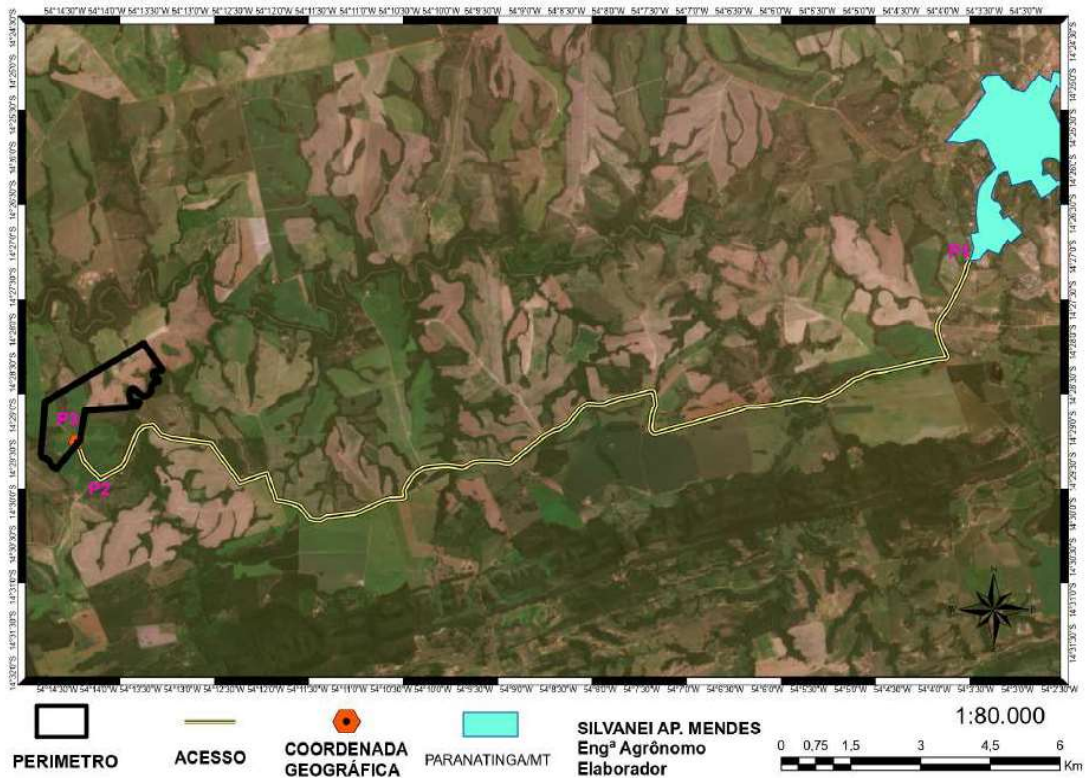
Tabela 1. Fator de localização definido em função das condições de localização e acesso ao imóvel.

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO			
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO		
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO
ÓTIMO	Asfaltada	Limitada	Permanente
MUITO BOM	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente
BOM	não Pavimentada	Significativa	Permanente
DESAVORÁVEL	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias
MÁ	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa
PÉSSIMA	fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	problemas sérios mesmo na seca

FONTE: KOZMA

4.1 – Mapa de Acesso:





Rodovia MT – 020 - percurso de acesso ao imóvel.





Rodovia MT - 020 – percurso de acesso de imóvel.



Rodovia MT – 020 no ponto da bifurcação da estrada de servidão

5 - VISTORIA:

A data de início do trabalho pericial deu-se em 08 de maio de 2024, com abertura do trabalho em frente ao Fórum da Comarca de Paranatinga/MT, estiveram presentes o Perito nomeado nos Autos o Engenheiro Agrônomo Silvinei Aparecido Mendes, CREA/MT nº 10.045/D e os Representantes da parte Autora o Advogado Gustavo Pini de Freitas RG nº 47.455.873-3 e a Advogada Rafaella Ayub Veiga CPF: 309.606.898-69, após uma breve reunião, nos dirigimos para o imóvel rural denominado Fazenda Boa Esperança.





O imóvel está localizado no Município de Paranatinga/MT, na zona Rural desta, ao percorrer o trajeto objeto da perícia, foram coletadas coordenadas geográficas com GPS GARMIN modelo map 62sc, informações referentes a situação de uso de solo, topografia, recursos naturais, melhoramento de solos e ensaio fotográfico do imóvel, coleta de coordenadas geográficas das áreas vistoriadas, foram realizadas coletas de solos e demais dados técnicos que posam vim a subsidiar o laudo de avaliação.

A vistoria ocorreu de forma normal e objetiva, onde todas as informações levantadas contribuíram para descriminar as características técnicas do imóvel, importante para elaborar a avaliação.

5.1 – Identificação do Imóvel Avaliando.

A Fazenda Boa Esperança inspecionado pelo Perito e Representantes do Autor, na vistoria foram confirmada a localização do imóvel, o nome da propriedade, número da matrícula, cartório de registro, atividade desenvolvida no imóvel rural, identificar as benfeitorias reprodutivas e benfeitorias não reprodutivas existentes.

5.2. Documento do Imóvel



Trata-se de imóvel rural com área de 310,79 (trezentos e dez hectares e setenta e nove ares), registrado no CRI 1º ofício da Comarca de Paranatinga/MT, registrado sob nº 603 na data 29/10/2003, que fora desmembrado de uma área maior de 530,79 (quinhentos e trinta hectares e setenta e nove ares) denominada de Fazenda Volta do Matrinxã, registrado no CRI 1º ofício da comarca de Chapada dos Guimarães/MT, registrado sob nº 12.084 na data 06/03/2003.

	1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA-MT		
	ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO Oficial Registrador		
			
Matrícula: 603	Dt.: 29/10/2003	LIVRO 02 - C	Ficha: 01
REGISTRO Nº: 603 - Feito em 29 de Outubro 2003 - Sob. o nr. de Protocolo: 1126			
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 3.107,900,00 M2, OU SEJA 310,79 HA., denominada "Fazenda Volta do Matrinxã", desmembrada de área maior com 530 ha e 7.900 m2, situada no Município de PARANATINGA/MT, Postora Chapada dos Guimarães/MT, com os seguintes azimutes, distâncias e confrontações:			

Matrícula nº 603.

O imóvel objeto da lide não possui georreferenciamento certificado, foi identificado o cadastro ambiental rural – CAR nº MT 223345/2022 sendo declarado à área total do imóvel 266,5080 (duzentos e sessenta e seis hectares cinquenta ares e oitenta centiares), em relação a matrícula do imóvel e o CAR declarado observa-se uma diferença de área 44,2820 (quarenta e quatro hectares vinte e oito ares e vinte centiares) menor.

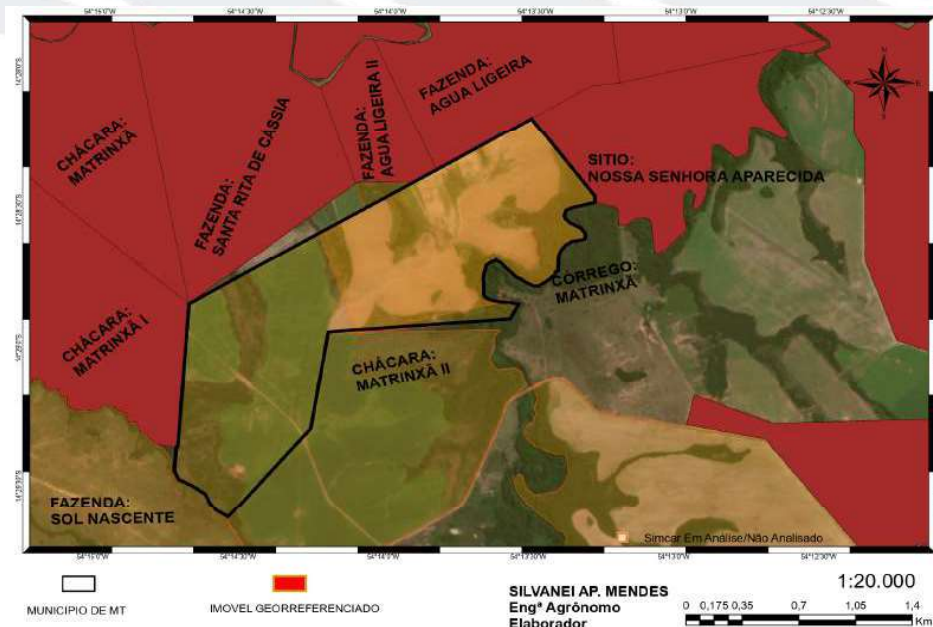


Recibo de Inscrição CAR – MT

Proprietários		
Nome/Razão Social	CPF/CNPJ	
CARLOS MATSUYUKI	368.277.031-34	
<u>Dados Gerais</u>		
Nº CAR Estadual	Situação Estadual	Tipo
MT223345/2022	Ativo	Declarado
Data de Cadastro		Data da Situação
15/07/2022		13/10/2022
Nº Recibo Federal		
MT-5106307-9E57EF2C2CFC4C19B839C036CB2BE0E6		
<u>Dados da Propriedade</u>		
Propriedade	UF	Município
FAZENDA BOA ESPERANÇA	MT	Paranatinga
<u>Dados das Áreas dos Imóveis Rurais</u>		
Documento	Tipo	Área (ha)
Certidão de registro: 603	Matrícula	266,5080

5.2.1 – Mapa dos Confinantes.

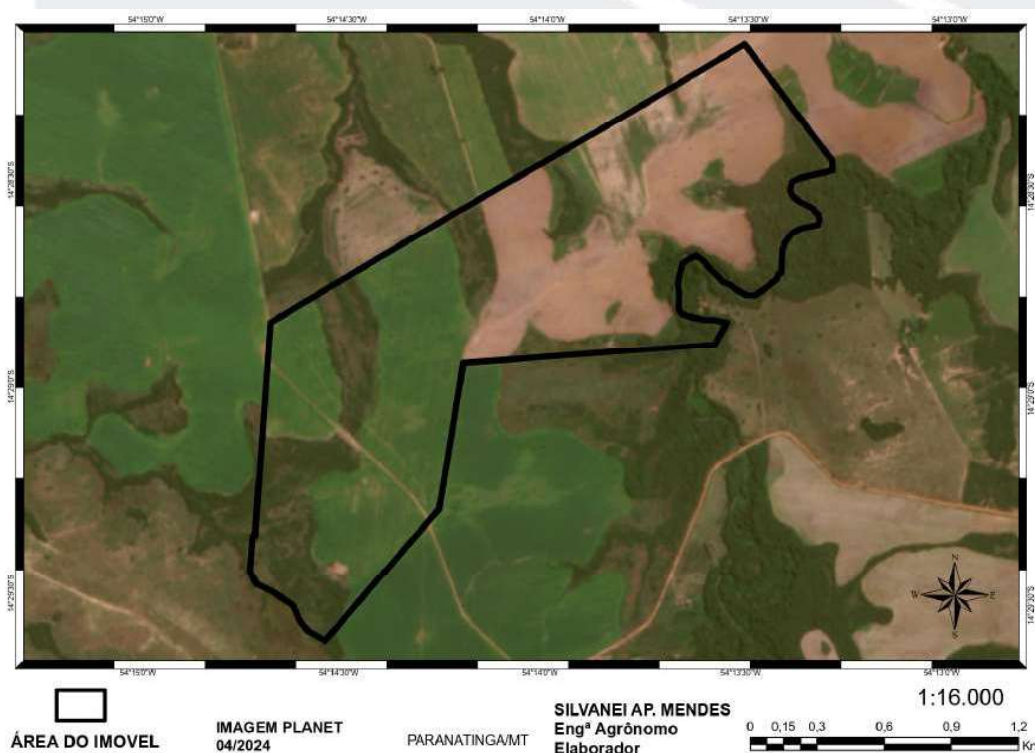
Em relação a divergência encontrada no perímetro da área descrita na matrícula nº 603 com o que foi declarado no CAR/MT 223345/2002, elaborou-se o mapa identificando os confinantes com áreas georreferenciada e as áreas com CAR, evidenciando a situação das divisas atual dos imóveis.



No mapa apresentado foram realizadas pesquisas na base de dados da Secretária estadual do Meio Ambiente – SEMA, <https://geoportal.sema.mt.gov.br/#/>, onde verificou nas áreas circunvizinhas da Fazenda Boa Esperança os imóveis que possuem cadastro ambiental rural – CAR na base de dados da SEMA/MT.

Nome	Matrícula	Cartório	Área	Confinante
Faz Boa Esperança	603	1º Ofício Paranatinga	310,79 ha	Norte: Edmundo Cavaleste e Luiz Mariano
				Sul: Aparecido Bernes
				Oeste: Orlando e Outros
				Leste: Margem esquerda Córrego Matrinxã

5.3 – Mapa do Perímetro do imóvel.



No trabalho o Perito utilizará a área declarada no CAR para elaborar os cálculos da avaliação, pois o perímetro do CAR será utilizado para elaborar os mapas e os quadros de áreas, evitando sobreposição com áreas de terceiros, com relação as divergências encontradas, recomenda-se a medição da área através do georreferenciamento.

6 – CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

São classificados quanto:

6.1 – Dimensão:

Tem como parâmetro os módulos fiscais de cada município medida em hectares, utilizada para classificação quanto ao tamanho do imóvel rural na forma da Lei 8.629 de 25 de fevereiro de 1993.

Os imóveis rurais obedecem a classificação referente a dimensão nos moldes apresentados:

- Pequeno – até 4 módulos fiscais;
- Médio – de 4 a 15 módulos fiscais;
- Grande – Acima de 15 módulos fiscais,

No município de Paranatinga/MT o modulo fiscal equivale a 90,00 hectares conforme informação INCRA.

Para o imóvel objeto da avaliação constatamos que possui 2,96 modulo fiscal, classificado como **PEQUENO**.

6.2 – Exploração:

Na data da vistoria foi verificado que o imóvel apresenta área com atividade de agricultura (plantio de soja na safra e milho na safrinha), além de área mecanizadas sem cultura e áreas em pousio, identificamos área com vegetação nativa.





Área em Pousio – após colheita de soja.



Área de Pousio presença de plantas de soja safra atual



Área de Pousio presença de plantas de soja safra atual





Área com milho em germinação



Área com milho em germinação



Área com milho após colheita da soja





Área com milho após colheita da soja



Área de solo mecanizada com presença de vegetação nativa ao fundo



Área de solo mecanizada com presença de vegetação nativa ao fundo





Área de vegetação nativa

6.3 – Classes de Solos

6.3.1 - Material de Origem:

O processo de gênese do solo envolve os fatores de formação (material de origem, clima, relevo, tempo e organismos) e os processos pedogenéticos gerais (adição, remoção, translocação e transformação) que, agindo simultaneamente, determinam o comportamento do solo, por meio de processos pedogenéticos específicos (BOCKHEIM et al., 2005). Por outro lado, no processo de evolução dos solos, um fator ou um processo pode ser mais decisivo do que outros. Cunha et al. (2005), por exemplo, destacam o material de origem como o principal responsável por mudanças nas características do solo.

O relevo é um importante condicionador dos atributos do solo (SAMOUËLIAN; CORNU, 2008). Este fato deve-se às formas do relevo, que influenciam o movimento anisotrópico da água e, conseqüentemente, a promoção de reações químicas, o transporte de sólidos ou de materiais em solução, e a produção de efeitos que se traduzem em diferentes tipos de solos (GHIDIN et al., 2006).

O entendimento das relações entre os solos e as formas do relevo permite compreender a estrutura da paisagem, favorecendo assim a predição da distribuição dos solos, da vegetação e dos processos erosivos, constituindo, dessa forma, uma



importante ferramenta para levantamento pedológico e manejo do solo (KRASILNIKOV et al., 2005).

Em pesquisa junto a Embrapa Solos, referente ao Mapa de solos do Brasil - SiBCS, a classe de solos predominante na Fazenda Boa Esperança é:

6.3.2 – Cambissolos

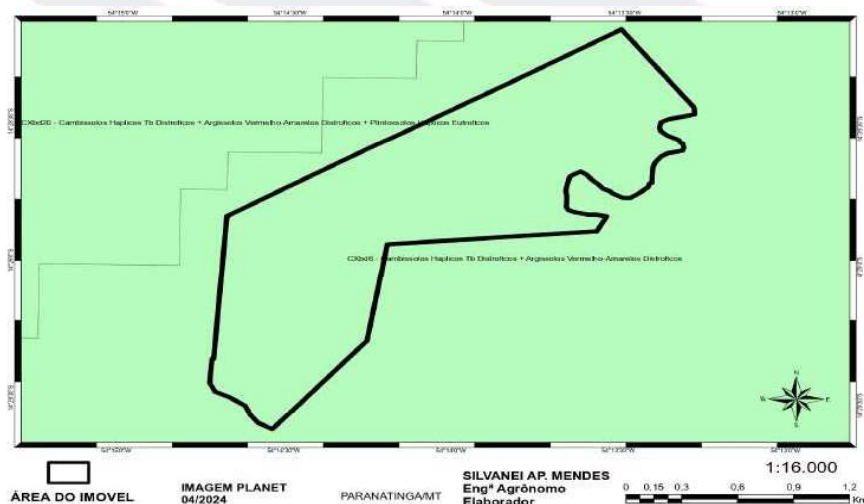
Devido a heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para o outro. Assim a classe comporta desde solo fortemente até imperfeitamente drenados, de rasos a profundos, de cor bruna, bruno-amarelado a vermelho escuro e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração argila.

Esta classe compreendem os solos anteriormente classificados como Cambissolos, inclusive os desenvolvidos em sedimentos aluviais.

6.3.2.1 – Subclasse Cambissolos Flúvico tb distróficos

Solos com argila de atividade baixa e saturação de bases baixa ($V < 50\%$) na maior parte dos primeiros 100 cm do horizonte B (inclusive BA).

6.3.3 – Mapa de Solo.



Fonte Pesquisa: Embrapa solos – Sistema Brasileiro de classificação de solos (SiBCS)



6.4 – Classificação da Terra no Sistema de Capacidade de Uso.

As unidades de capacidade de uso representam grupamentos de terras com riscos, limitações e, de certa forma, manejo agrícola também semelhantes. A classificação de qualquer objeto tem por finalidade ordenar os conhecimentos a seu respeito de maneira simples e precisa.

As classes de capacidade de uso são em número de oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido de I – VIII.

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um 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 de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada.

As categorias do sistema de classificação em capacidade de uso estão assim hierarquizadas:

- **GRUPOS DE CAPACIDADE DE USO** – (A, B e C), estabelecidos com base nos tipos de intensidades de uso das terras;
- **CLASSE DE CAPACIDADE DE USO** – (I a VIII), baseados no grau de limitação de uso;
- **SUBCLASSE DE CAPACIDADE DE USO** – (e, s, a, c), baseados na natureza da limitação de uso;

A caracterização das classes de capacidade de uso leva em conta principalmente a maior ou menor complexidade das práticas conservacionistas em especial as de controle de erosão. As práticas de conservação do solo, usualmente definidas como o conjunto de medidas destinadas a controlar a erosão e outras formas de



depauperamento do solo, de modo a mantê-lo permanentemente produtivo, pode ser subdividido em:

- A)** Práticas de controle de erosão;
- B)** Práticas complementares de melhoramento,

Considerando as informações obtidas através do estudo da classe de solos classifica o solo da Fazenda Boa Esperança nos moldes descrito:

- Grupo de capacidade de uso: A
- Classe de capacidade de uso: II
- Subclasse de capacidade de uso: s,c

CLASSE II – Terras que tem limitações moderada para o seu uso, por estarem sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas boas para poderem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.

A declividade já pode ser suficiente para provocar enxurradas e erosão. Em terras planas podem requerer drenagem, porém sem necessidade de práticas complexas de manutenção dos drenos. Podem enquadrar-se nessa classe também terras que não tenham excelente capacidade de retenção de água. Devem ser utilizadas práticas de corretivos e fertilizantes, no imóvel apresentam a Subclasses:

IIs: terras produtivas planas ou suavemente onduladas, com ligeira limitação pela capacidade de retenção de água, ou baixa saturação de bases (caráter distrófico), ou pouca capacidade de retenção de adubos (baixa capacidade de troca);

Ilc: terras produtivas, praticamente planas ou suavemente onduladas, com ligeiras limitações climáticas (seca prolongada até três meses).



6.4.1 – Quadro Classes de Solos

CLASSE DE SOLOS		
CLASSE	AREA (há)	%
CLASSE - II	266,5080	100,00
TOTAL	266,5080	100,00

6.5 – Relevo.

Qualificam condições de declividade, comprimento de encostas e configuração superficial dos terrenos, que afetam as formas de modelado (formas topográficas) de áreas de ocorrência das unidades de solo. As distinções são empregadas para prover informação sobre praticabilidade de emprego de equipamentos agrícolas, mormente os mecanizados, e facilitar inferências sobre suscetibilidade dos solos à erosão, adaptando a metodologia adaptada por Salomão (1999) foram adicionados 5 graus de suscetibilidade associando classes de solo (erodibilidade) com as respectivas classes de declividade (%) determinadas pela Embrapa (1979). Conforme ilustrado na tabela abaixo:

Tabela 4. Classes de Declividade, com o relevo classificado conforme a EMBRAPA e seu grau de suscetibilidade adaptado de SALOMÃO (1999).

Declividade (%)	Relevo	Grau de Suscetibilidade
0 - 3	Plano	I – Muito Fraca
3 - 8	Suave-Ondulado	II - Fraca
8 - 20	Ondulado	III - Média
20 - 45	Forte-Ondulado	IV - Forte
45 - 75	Montanhoso	V – Muito Forte

Considerando a tabela citada desenvolveu o mapa de declividade do solo da Fazenda Boa Esperança, classificando-os como:

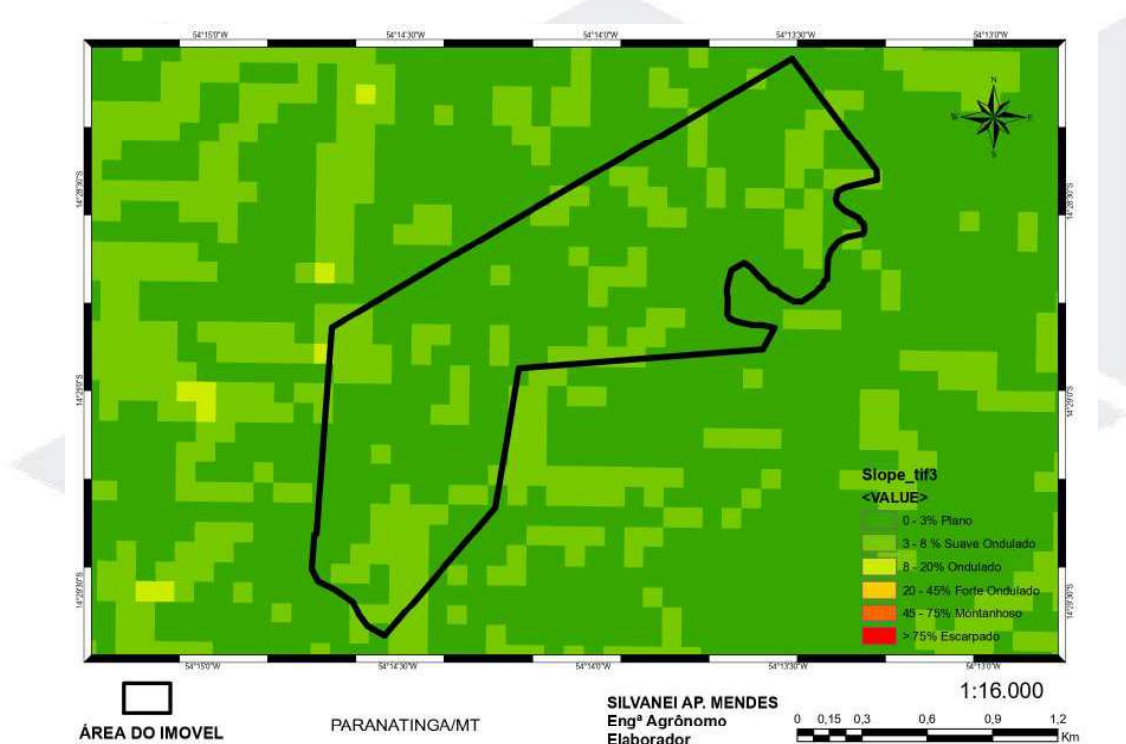
Plano – predominância de área com declives suaves, o escoamento superficial é lento ou médio, o declive não impede ou dificulta qualquer tipo de



trabalho de máquinas ou implementos agrícolas, em alguns solos, práticas mais simples de conservação são recomendadas.

Suave ondulado – superfície de topografia ligeiramente movimentada, constituída por conjunto de colinas e/ou outeiros ou sucessão de pequenos vales poucos encaixados (rasos), apresentando declives suaves, predominantemente variáveis de 3 a 8%.

6.5.1 - Mapa da declividade Fazenda Boa Esperança.



Na Fazenda Boa Esperança apresenta 2 classes de declividade descrita no quadro abaixo:

ÁREA DE PLANTIO (há)	
PLANA	137,9733
SUAVE ONDULADO	49,6718
TOTAL	187,6451



ÁREA DE MATA NATIVA (há)	
PLANA	53,4792
SUAVE ONDULADO	25,3837
TOTAL	78,8629

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL (há)	
PLANA	191,4525
SUAVE ONDULADO	75,0555
TOTAL	266,5080



Relevo Suave Ondulado



Relevo Plano



6.6 – Aptidão das Terras.

A análise da potencialidade agrícola natural das terras do Brasil consiste na limitação das terras classificadas por níveis, a partir dos atributos dos solos e das classes de relevo que ocupam posição de predominância, ou seja, em maior proporção de ocorrência nas unidades de mapeamento de solos. Foram definidas 5 (cinco) classes qualitativas de potencialidades (Mapa de Potencialidade), a partir das informações das classes de solos (atributos do solo) e do relevo (classes de relevo).

6.6.1 – Classe de Potencialidade Agrícola Natural das Terras.

CLASSE REGULAR - Terras com limitações moderadas para produção sustentadas de um determinado tipo de utilização, observando o nível de manejo considerado compreende solos para o desenvolvimento da agricultura, em sua maioria localizados em relevo aplainado, as limitações já reduzem a produtividade ou os benefícios, elevando a necessidade de uso de insumos. podendo ocorrer restrições quanto a presença de íons indesejáveis/prejudiciais, mas corrigível e, por vezes, com limitações suaves pela pouca profundidade.

NÍVEL DE MANEJO B – Práticas agrícolas que refletem um nível tecnológico médio, modesta aplicação de capital e de resultados de pesquisa no manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e da lavoura.

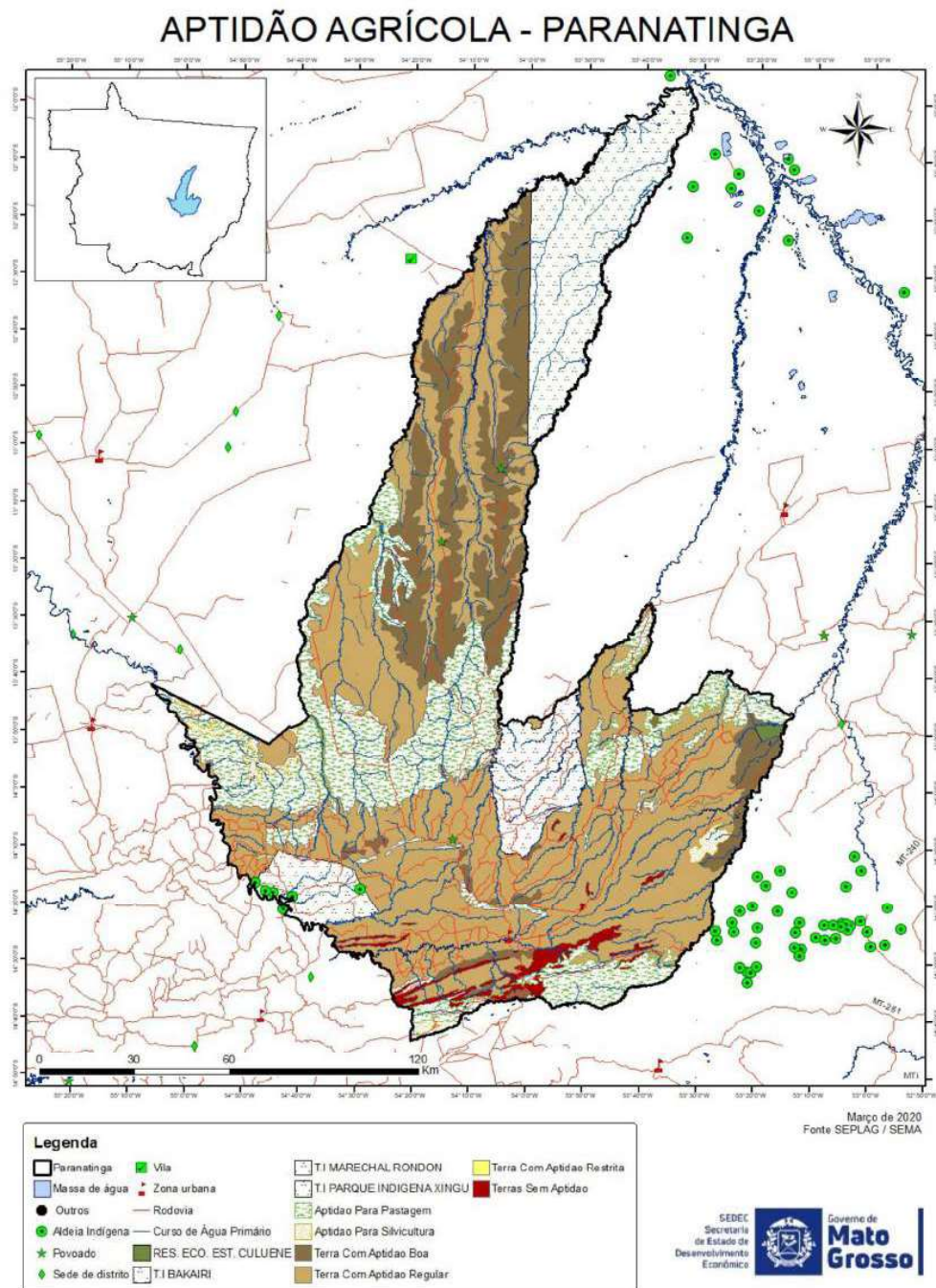
NÍVEL DE MANEJO C – Práticas agrícolas que refletem um alto nível tecnológico, caracteriza-se pela aplicação intensiva de capital e de resultados de pesquisas no manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e da lavoura.

A Aptidão agrícola das terras localizadas no perímetro da Fazenda Boa Esperança se classifica em:

2 bc – Terras com aptidão REGULAR para lavouras nos níveis de manejo B e C e INAPTA no nível A.



6.6.2 – MAPA APTIDÃO AGRÍCOLA DE PARANATINGA/MT

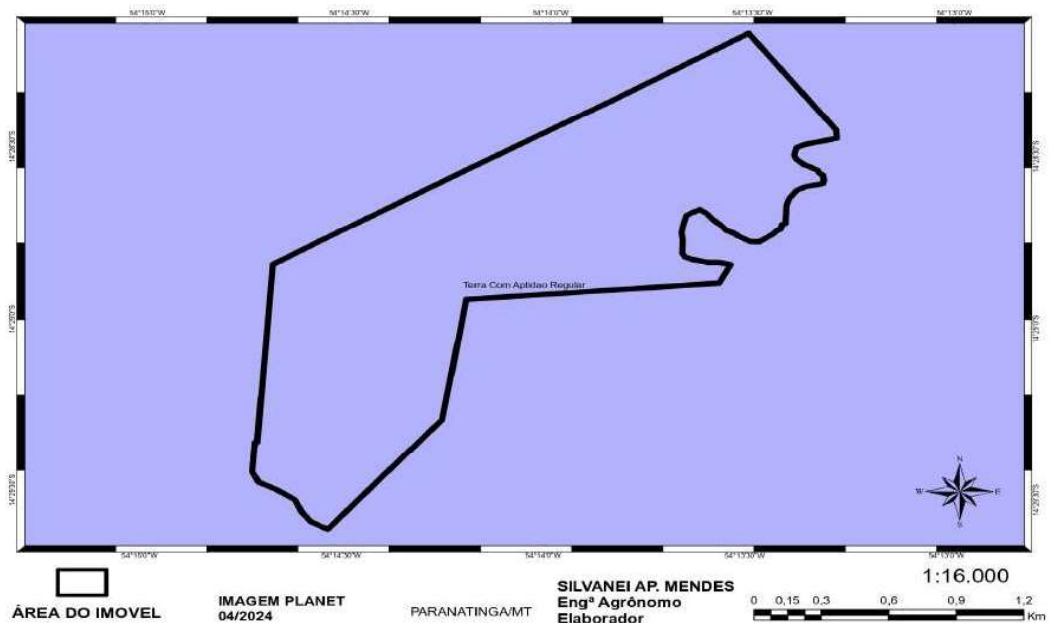


<https://www.sedec.mt.gov.br/-/13881970-aptidao-agricola-dos-municipios>

Página 29 de 66

+55 65 3322-9858
contato@mediape.com.br
Av. Isaac Póvoas, Nº 586, Sala 1-B
Centro-Norte, 78.005-340
Cuiabá/MT
www.mediape.com.br





7 - ESTUDO AMBIENTAL

Com objetivo de analisar a questão ambiental conforme a lei vigente Código Florestal Lei 12.651 de 25 de maio de 2012, foi realizada pesquisa junto a Secretaria Estadual do Meio Ambiente – SEMA com por meio da plataforma **GEOPORTAL** (<https://geoportal.sema.mt.gov.br/#/>) para os levantamentos técnicos referente ao imóvel

O Cadastro Ambiental Rural – CAR é um registro público eletrônico nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

Já citado anteriormente constatou-se que o imóvel possui CAR ativo e a Autorização Provisória de Funcionamento – APF nº 18906/2022 registrado na base de dados do órgão ambiental (SEMA).

GEOPORTAL (<https://geoportal.sema.mt.gov.br/#/>)



7.1 – Identificação de Área Consolidada.

A área rural consolidada 'descriminada na Lei 12.651 de 25 de maio de 2012, Art. 3º entende-se:

IV -área rural consolidada: área de imóvel rural com ocupação antrópica preexistente a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvipastoris, admitida, neste último caso, a adoção do regime de pousio;

Na pesquisa realizada constatou-se que o imóvel apresenta área consolidada de 181,9367 (cento e oitenta e um hectares noventa e três ares e sessenta e sete centiares) e área de vegetação nativa 78,5977 (setenta e oito hectares cinquenta e nove ares e setenta sete centiares) em anexo .

7.2 – Recursos Hídricos.

No imóvel matrícula nº 603 não foi encontrado no perímetro da área presença de nascente, córregos, rios ou represas, na matrícula cita como confinante o córrego Matrinxã, na pesquisa para levantamento das informações foram adotadas a base de dados da Secretária estadual do Meio Ambiente – SEMA (<https://geoportal.sema.mt.gov.br/#/>).

7.3 – Benfeitorias não Reprodutivas

No imóvel foram constatados uma casa de alvenaria em péssimo estado de conservação que não será avaliado, uma estrada de servidão que atravessa o imóvel





Estrada de servidão interna



Estrada de servidão interna

7.4 – Benfeitorias Reprodutivas

Referente benfeitorias reprodutivas foram observadas área destinadas a agricultura em plena atividade, verificou-se presença de plantas de soja da 1ª safra 2024/2025, áreas na safrinha com plantio de milho em fase de enchimento de grãos (FC3), áreas com plantio de milho em fase de crescimento vegetativo I e área com mecanizada sem plantio e área sem mecanização para safrinha.





Milheto fase de enchimento de grãos



Milheto em fase vegetativa I



Solo mecanizado sem plantio





Solo agricultável sem mecanização



Planta de soja referente a 1ª safra 2024/2025

8 - VEGETAÇÃO:

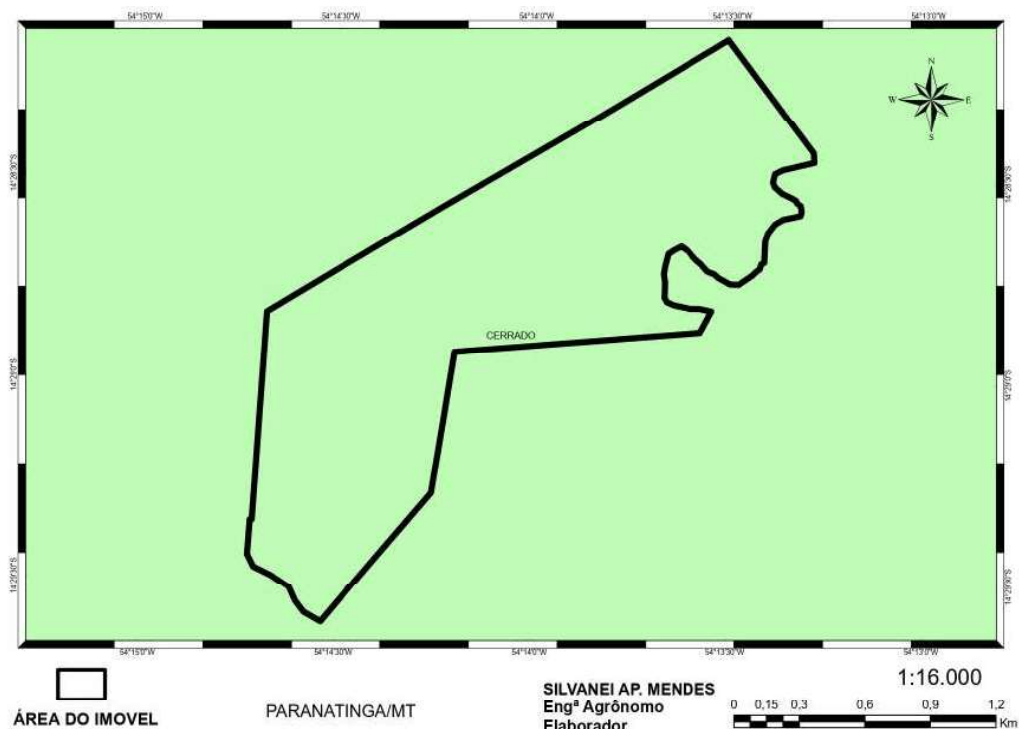
Após pesquisa realizada na base de dados da Secretaria Estadual de Meio Ambiente SEMA/MT (RADAM-BRASIL) o imóvel rural está inserido no bioma classificado como SAVANA (CERRADO).

Os critérios aqui adotados para diferenciar os tipos fitofisionômicos são baseados primeiramente na fisionomia (forma), definida pela estrutura, pelas formas de



crescimento dominantes e por possíveis mudanças estacionais. Posteriormente, consideram-se aspectos do ambiente (fatores edáficos) e da composição florística

No caso de tipos fito fisionômicos em que há subtipos, o ambiente e a composição florística, nesta ordem, são os critérios de separação. Nas fitofisionomias não consideradas por Ribeiro et al. (1983), quando possível, foram adotados termos regionais de uso difundido (Embrapa 2012).



9 – CLIMA

Clima é a sucessão de diferentes estados do tempo que se repetem e se sucedem na atmosfera ao longo do ano em determinada região, os elementos que formam o clima são: a temperatura, a pressão atmosférica (corresponde à força provocada pela força do ar), as precipitações (chuva, neve, granizo) e os ventos.

A região é caracterizada com Clima tropical subúmido quente e úmido. Esse tipo de clima é designado aos climas das regiões intertropicais caracterizados por serem



megatérmicos, com temperatura média anual 24 °C, não terem estação invernal e terem precipitação anual superior à evapotranspiração potencial anual.

Na região o clima é tropical de savana – tropical com estação seca ou equatorial seco - (do tipo Aw na classificação climática de Köppen-Geiger), com temperatura média anual de 24,6°C e precipitação média de 1.417 milímetros (mm) anuais, concentrados entre os meses de janeiro, fevereiro e março. O tempo médio de insolação é de aproximadamente 1.500 horas anuais, com umidade relativa do ar de 60%. Na região predomina entre os meses de julho a setembro o período de seca e é período do ano com maior incidência de ocorrer de queimadas

10 – INFRAESTRUTURA

A infraestrutura pública disponível no local compõe de estrada de acesso desfavorável, sinal de telefone móvel com precariedade, sem transporte público no local, na área possui rede elétrica disponível

11. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

11.1. Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado"

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por



homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

11.2 - Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizado”

O saneamento dos valores amostrais foi realizado utilizando o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

12.1 - Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.



Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis localizado no município onde se situa o imóvel.

12.2 – Fatores para Homogeneização.

O valor de um imóvel, para a venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste trabalho, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, consideramos os fatores:

- a) **Fator área:** Utilizado para ajustar a dimensão de área; utilizado o perímetro da área para calcular o fator, Variável quantitativa;
- b) **Fator distância (F Dist):** refere-se a distância entre o imóvel até a cidade mais próxima; Variável quantitativa;
- c) **Fator área explorada (F. A. EXPL):** refere-se a quantidade de área explorada no imóvel – Variável quantitativa;

12.3 – Descrição dos Dados homogeneizados

1 - DADO - 01

Área Total: 360,00 ha	Tipo: Oferta
Localização: Paranatinga/MT	Valor total: R\$ 7.000.000,00
Área explorada: 200,00 há - pastagem	Valor /há: R\$ 28.000,00
Benfeitoria: sim, completa para pecuária	Preço sc de soja/há:
Acesso: 30 km do polo	Contato: Bento imóvel (65) 99982-5010
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/venda-fazenda-em-nao-informado-paranatinga-2995549375.html	





2 - DADO - 02

Área Total: 620,00 ha	Tipo: Oferta
Localização: Paranatinga/MT	Valor total: R\$ 7.500.000,00
Área explorada: 150,00 há - pastagem	Valor /há: R\$ 12.097,00
Benfeitoria: simples - pecuária	Preço sc de soja/há:
Acesso: 20 km do polo	Contato: IBR imóvel (17) 99100-5773
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-6200000-m-por-r\$-7.500.000-00-zona-2961828608.htm	



3 - DADO - 03

Área Total: 350,00 ha	Tipo: Oferta
Localização: Paranatinga/MT	Valor total: R\$ 9.000.000,00
Área explorada: 170,00 há – lavoura/pasto	Valor /há: R\$ 25.714,00
Benfeitoria: sim	Preço sc de soja/há:
Acesso: 60 km do polo	Contato: Agro Fazenda



https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-na-regiao-de-paranatinga-mt!-2995545973.html?labs=3,itemOfflineFallback,20240517173702,f38fe92-b846-4e5a-a415a6cd665a1049&userid=0&itemid=2961828608&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2



4 - DADO - 04

Área Total: 400,00	Tipo: Oferta – 52.000 sc de soja
Localização: Paranatinga/MT	Valor total: R\$ 6.172.400,00
Área explorada: 172,00 há – Pastagem	Valor /há: R\$ 15.340,00
Benfeitoria: sim	Preço sc de soja/há: 118,70
Acesso: 45 km do polo	Contato:
http://www.mtfazendas.com.br/detalhes.asp?Cod=352	



5 - DADO - 05

Área Total: 412,00 ha	Tipo: Oferta – 500 sc de soja/ha
Localização: Primavera do Leste/MT	Valor total: R\$ 24.472.800,00
Área explorada: 300,00 há – Pastagem	Valor /há: R\$ 59.350,00
Benfeitoria: não	Preço sc de soja: 118,70
Acesso: 40 km do polo	Contato: Edvanio (65) 9238-8146
<u>Área com plantio a mais de 10 anos.</u>	



6 - DADO - 06

Área Total: 555, 00 ha	Tipo: Oferta
Localização: Paranatinga/MT	Valor total: R\$ 20.000.000,00
Área explorada: 420,00 há – lavoura	Valor /há: R\$ 36.036,00
Benfeitoria: sim	Preço sc de soja/há:
Acesso: 41 km do polo	Contato: Bento imóvel (65) 99982-5010
https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-paranatinga-555-hectares/FA0898-BENV	



7 – DADO - 07

Área Total: 505,00	Tipo: Oferta
Localização: Paranatinga/MT	Valor total: R\$ 16.000.000,00
Área explorada: 450,00 há – Pecuária	Valor /há: R\$ 31.683,00
Benfeitoria: sim completa	Preço sc de soja/há:
Acesso: até 50 km do polo	Contato:
https://www.buskaza.com.br/imoveis/89184926-d732-4642-b0f8-61f6e7bb52aa	



7 – DADO - 08

Área Total: 513,00 ha	Tipo: Oferta
Localização: Paranatinga/MT	Valor total: R\$ 5.500.000,00
Área explorada: 400,00 há – Pastagem	Valor /há: R\$ 10.721,00
Benfeitoria: sim - simples	Preço sc de soja/há:
Acesso: até 35 km do polo	Contato: João Carlos – (65) 98126-3121
https://jcfazendas.com.br/imovel/fazenda-para-venda-em-centro-paranatinga-mt/250	



Cidade	R\$/sc	Variação %
Primavera do Leste	118,70	-2,70
Querência	115,30	-1,96
Rondonópolis	121,20	-2,26
Sapezal	118,60	0,94
Sinop	115,00	3,77

Data: 28/05/2024

Referência Valor saca de Soja – IMEA/MT



TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO PARA TRATAMENTOS DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a

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

ABNT – 14653-3 – abril/2019

Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

ABNT – 14653-3 – abril/2019

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

ABNT – 14653-3 – abril/2019

O laudo apresentado apresenta **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I** e **GRAU DE PRECISÃO I**



13 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Portanto sob o aspecto mercadológico, acreditamos que o bem em análise, se colocado em disponibilidade no mercado, deverá apresentar em condições normais, média dificuldade para se concretizar uma eventual comercialização a curto/médio prazo; devido a suas especificidades relacionado ao tamanho do imóvel pois para a atividade agricultura as áreas de maior dimensão são mais atrativas, considerando também a queda nos preços dos produtos (milho, soja Bovinos e outros)

Em virtude ao exposto, poderá ocorrer um tempo de espera na comercialização, inicialmente superior a 12 meses.

Esta análise é baseada nas condições econômicas e de mercado atual, neste contexto consideramos os bens como de BAIXA LIQUIDEZ, no momento.

14 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo de avaliação segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo de avaliação em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

Os dados de pesquisa utilizados na composição dos calculados no método comparativo de dados de mercado atenderam as normas da ABNT 14.653-3 referente aos resultados desejáveis quanto a sua aplicação.



15 – CONCLUSÃO

Baseado na pesquisa realizada, vistoria, metodologia adotada e nos preceitos da NBR 14653/3 (Avaliação de Imóveis Rurais e seus Componentes) – 14.653/01 (Avaliação de Bens – Parte 1 / Procedimentos Gerais), e, dentro do Campo de Arbítrio do Avaliador conforme permitido em norma temos como valor total do imóvel arredondado conforme permitido em norma o seguinte:

Obs.: Para obtenção do valor total do imóvel (VTI) foi utilizada o valor de médio R\$ 31.744,46 (trinta e um mil setecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e seis centavos), aplicando campo de arbítrio menos 10% devido as amostras serem toda oriunda de oferta e consequentemente o diagnóstico de mercado apresentar Baixa Liquidez para condições atuais, assim o valor médio utilizado para calcular o valor do imóvel foi de R\$ 28.570,91 x 266,5080 há = **R\$ 7.614.376,08**
O valor final foi arredondado que obedece a NBR 14.653/01 que limita o arredondamento em + ou -1%.

VALOR TOTAL MAIS PROVÁVEL DO IMÓVEL(VTI)

R\$ 7.614.000,00

(SETE MILHÕES SEISCENTOS E QUATORZE MIL REAIS)



16 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 65 (sessenta e cinco) folhas, todas numeradas, sendo a última datada e assinada e mais 01 (um) anexo

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de vossa(s) Senhora(as) para os esclarecimentos que se fizerem necessários.



Silvanei Aparecido Mendes
Confea/CREA RP: 120345420-1
CREA/MT: 10.045/D
IBAPE nº 3



17 - QUESITOS

17.1 – Queira o Sr. Perito descrever o método de avaliação, devendo o laudo ser realizado diante as normas da ABNT/NBR 14.653-3?

RESPOSTA: A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado"

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

17.2 – Queira o Senhor Perito apresentar os dados de mercado semelhantes na região, e os cálculos para se chegar ao valor mencionado?

RESPOSTA: As informações solicitadas no quesito estão no anexo do Laudo de Avaliação (Planilha com os Dados de Mercado)

17.3 – Queira o Sr. Perito demonstrar a nota agrônômica encontrada para o imóvel objeto da avaliação, bem como a classificação da capacidade do uso do solo do mesmo e a porcentagem de utilização real da área na data da avaliação?



RESPOSTA:

Cálculo da Nota Agrônômica:

Fatores de ponderação na obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação segundo KOZMA

CAPACIDADE DE USO DO SOLO		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
LOCALIZAÇÃO E ACESSO		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ÓTIMA	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
MUITO BOA	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
BOM	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
REGULAR	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
DESFAVORÁVEL	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
MÁ	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

CLASSIFICAÇÃO DE SOLOS									TOTAL
Classe de Capacidade de Uso das Terras	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
(%) de Área para classificação do solo	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

SITUAÇÃO DO IMÓVEL EM RELAÇÃO A LOCALIZAÇÃO E ACESSO						
Localização e Acesso	Ótimo	Muito bom	Bom	Regular	Desfavorável	Má
(%) de Área para classificação do solo	0%	0%	100%	0%	0%	0%

NOTA AGRÔNOMICA 0,855

Classificação da Capacidade do Uso do Solo.

CLASSE DE SOLOS		
CLASSE	AREA (há)	%
CLASSE - II	266,5080	100,00
TOTAL	266,5080	100,00

Porcentagem da utilização da área real.

ÁREA DE PLANTIO (há)		
TOPOGRAFIA	AREA (HÁ)	AREA (%)
PLANA	137,9733	73,53
SUAVE ONDULADO	49,6718	26,47
TOTAL	187,6451	70,40

17.4 – Queira o Senhor Perito informar as condições de pagamento a avaliação ora apresentada está fundamentada, tais como formas de pagamento e taxas de juros adotadas??



RESPOSTA: A condições de pagamento está diretamente relacionada a forma de pagamento resultante do acordo entre as partes, em se tratando de imóvel rural de pequeno porte pode ser realizado a vista mediante a taxa de desconto ofertada pelo proprietário ou parcelado sendo entrada mais prestações (semestral ou anual), devido o imóvel apresentar porte pequeno as parcelas podem ser até em 2 (duas) vezes pagamentos parcelados. Em se tratando em área de agricultura o valor das parcelas em sua maioria é atrelado ao preço da saca de soja, conferindo a correção das mesmas ao preço do dia do vencimento.

17.5 – Queira o Senhor Perito apresentar croqui das áreas analisadas bem como fotos para comprovar de fato a vistoria do imóvel

RESPOSTA No corpo do Laudo de Avaliação foram inseridas mapas, croqui, tabelas e fotos descriminando toda a situação do imóvel.



18 - ANEXOS:

ART

MATRÍCULA DO IMÓVEL

CCIR

ITR

CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR

AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIA DE FUNCIONAMENTO – APF

ANÁLISE DE SOLO

PLANILHA COM OS DADOS DE MERCADO

MEMORIAL DO CÁLCULO HOMOGENIZAÇÃO POR FATORES

Página 50 de 66

+55 65 3322-9858
contato@mediape.com.br
Av. Isaac Póvoas, Nº 586, Sala 1-B
Centro-Norte, 78.005-340
Cuiabá/MT
www.mediape.com.br



ART

Página 1/1



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

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220240117492

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico	
SILVANEI APARECIDO MENDES	RNP: 1203454201
Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO	Registro: 10045
Empresa Contratada: 30.222.820/0001-99 - MEDIAPÉ	Registro: 43520

2. Dados do Contrato	
Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO	CPF/CNPJ: 03.535.606/0001-10
Rua: RUA C, S/N	Número: S/N
Complemento:	Barro: CENTRO POLITICO ADMINISTRATIVO
Cidade: CUIABA	UF: MT
Contrato:	Celebrado em: 12/03/2024
Valor: R\$ 28.550,00	CPF/CNPJ: 368.277.031-34
Ação Institucional:	CEP: 78.049-926
Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO	

3. Dados Obra/Serviço								
Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RODOVIA MT 020	ZONA RURAL	S/N	FAZ BOA ESPERANÇA	PARANATINGA	MT	BRA	78.070-000	014°28'00.00" S 054°13'00.00" O
Data de Início: 08/05/2024		Previsão Término: 30/06/2024		Código:				
Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA		Proprietário: CARLOS MATSUYUKI		CPF/CNPJ: 368.277.031-34				
Finalidade: RURAL								

4. Atividades Técnicas					
Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Agricultura, Pecuária, Floresta, Pesca e Aquicultura - Edafologia	Levantamento	de capacidade de uso do solo		1,0000	unidade
	Levantamento	de aptidão agrícola do uso do solo		1,0000	unidade
Agricultura, Pecuária, Floresta, Pesca e Aquicultura - Uso, Manejo e Conservação de Solos	Levantamento	de uso de solos - rural		1,0000	unidade
	Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações
Elaboração do Laudo de Avaliação do imóvel rural Matrícula nº 603.

6. Declarações
Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas	
Declaro serem verdadeiras as informações acima.	
Local	data
SILVANEI APARECIDO MENDES, 522.815.581-34	
522.815.581-34 - SILVANEI APARECIDO MENDES	
03.535.606/0001-10 - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO	

Valor ART: R\$ 262,55

Registrada em 03/06/2024

Valor Pago: R\$ 262,55

9. Informações
A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br .
A guarda de via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

Nosso Número: 14000000014845321



MATRÍCULA Nº 603

ONR Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

	1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA-MT		
	ANTONIO FRANCISCO DE CARVALHO Oficial Registrador		

Matrícula: 603	Dt.: 29/10/2003	LIVRO 02 - C	Ficha: 01
----------------	-----------------	--------------	-----------

REGISTRO Nº: 603 - Feito em 29 de Outubro 2003 - Sob. o nr. de Protocolo: 1120

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 3.107,900,00 M2, OU SEJA 310,79 HA., denominada "Fazenda Volta do Matrinxã", desmembrada da área maior com 530 ha e 7.900 m2, situada no Município de **PARANATINGA/MT**, entreira Chapada dos Guimarães/MT, com os seguintes azimutes, distâncias e confrontações: Partindo-se de um marco cravado e confrontado com a margem esquerda do Córrego Matrinxã, tal marco denominado M-1; Segue-se confrontado com terras de Aparecido Bernis Rui, com o rumo NE 85°20'00" e distância de 1.382,52 metros até encontrar o M-2; Deste segue-se confrontando com terras de Orlando e outros, com rumo SE 10°30'00" e distância de 1.600,00 metros até o M-3; Deste segue-se confrontando com terras de Edmund Cavalete e Luiz Mariano, com rumo SW 85°00'00" e distância de 2.081,25 metros, até encontrar o M-4, cravado e confrontado com a margem esquerda do Córrego Matrinxã. Deste, segue-se o córrego acima, e sempre pela margem esquerda, com várias rumos e distâncias e pelas resultantes rumos NE 71°23'00" e distância de 0.867,38 metros, até encontrar o M-1, e assim fechando todo o perímetro ora descrito. Confrontações: **Norte** - com terras de Edmund Cavalete e Luiz Mariano; **Sul** - com terras de Aparecido Bernis Rui; **Oeste** - com terras de Orlando e outros; **Leste** - com a margem esquerda do Córrego Matrinxã. Conforme Memorial Descritivo assinado pelo Resp. Téc. José Alves Pereira - CREA Nº 2.328 - 14ª Região/MT, ART nº 300.062.628. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel nº 901.032.102.458-9, as áreas totais 390,79 ha, conforme apresentação na escritura do CCIR 1998/1999 e os 05 últimos ITR todos quitados. **PROPRIETÁRIO:** **CARLOS MATSUYUKI**, brasileiro, declarou na escritura ser solteiro, maior e capaz, agricultor, filho de Minoru Matsuyuki e de Tiyoko Matsuyuki, portador do RG: 194.630/SSP-MS, e CPF: 368.277.031-34, residente e domiciliado na Rua Marechal Rondon, 641, Centro, na Cidade de Paranatinga/MT. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula Nº 12.024, Livro Nº 2-CD, Folha Nº 046, aos 06.03.2003, conforme Certidão de inteiro teor e ônus do RGI de Chapada dos Guimarães-MT, datada de 23/10/2003. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 29/10/2003.

R.01/603 Registrado sob o R.01 na Matrícula anterior, conforme Certidão de inteiro teor e ônus do RGI de Chapada dos Guimarães, datada de 23/10/2003. **TRANSMITENTES:** **JOSÉ PISANELI**, comerciante, portador do RG: 13.449.727/SSP-SP, e **ELIZETE GOMES PISANELI**, lides do lar, portadora do RG: 12.339.554/SSP-SP, e CPF: 010.028.021-80, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em São Paulo/SP. **ADQUIRENTE:** **CARLOS MATSUYUKI**, brasileiro, declarou na escritura ser solteiro, maior e capaz, agricultor, filho de Minoru Matsuyuki e de Tiyoko Matsuyuki, portador do RG: 194.630/SSP-MS, e CPF: 368.277.031-34, residente e domiciliado na Rua Marechal Rondon, 641, Centro, na Cidade de Paranatinga/MT. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 101/102, Livro E-16, aos 02.01.2003, no Cartório de Paz, Registro civil e Notas de Paranatinga/MT, pelo Tabelião Osvaldo Alves de Menezes. **VALOR:** R\$ 32.000,00 (Trinta e dois mil reais). **CONDIÇÕES:** Obriga-se a responder pela evicção. Os vendedores declararam na escritura sob as penas da lei, que não são responsáveis diretos pelo recolhimento de contribuições à Previdência

SOLICITADO POR: NPL - CPF/CNPJ: ***.835.050-** DATA: 23/04/2024 11:07:57 - VALOR: R\$ 20,63



Social, não estando incluídos nas exigências do Decreto Lei nº 1.958/82 e 2.038/83, para dispensa de CND INSS Pessoa Física. Pagou Imposto de Transmissão no valor de R\$ 642,80, em 12.02.2003, na Prefeitura Municipal de Paranatinga/MT. Apresentou Certidões Negativas: Estadual e IBAMA. Chapada dos Guimarães, 06 de março de 2.003. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 29/10/2003.

R-02/603- TÍTULO: CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA com Garantia de Alienação Fiduciária nº200400125-9/001, e registrada sob o nº500 do livro -3C- aos 10 de fevereiro de 2004. **EMITENTE (S):** CARLOS MATSUYUKI, CPF Nº368.277.031-34 residente e domiciliado na Rua São Francisco Xavier nº1253 Centro Paranatinga-MT. **DATA DA EMISSÃO:** Curitiba 30/01/2.004. **CREDOR:** BANCO CNH CAPITAL S.A inscrito no CNPJ: 02.992.446/0001-75. **VENDEDORA(S):** AGROVERDI S.A MAQS AGRIC, CNPJ: 14.937.288/0004-82. **VALOR:** R\$ 135.986,00. (cento e trinta e cinco mil e novecentos reais). **TAXA DE JUROS:** Conforme Clausula de Encargos. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** As constantes na Cédula. **FORMA DE PAGAMENTO:** Vencimento final para 15/07/2008. **OBJETO DA GARANTIA:** Em hipoteca cédular de 1º Grau. **CONDIÇÕES:** As constantes do Título. Foi apresentado Certidão Negativa do IBAMA Nº51.00.930, CCIR 2000/2101/2002, consta o código do imóvel Nº950.025.071.986-3, e os 05 últimos pr, s, l, dos quitados. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT 11 de fevereiro de 2004.

Av.03/603 - Aos 22 de Setembro de 2006, protocolado sob nº 9676. Conforme **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, expedida pelo Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Ipubi-PE, datada aos 28/07/2016, assinada pelo M.M. Juiz de Direito em Exercício Cumulativo Dr. Carlos Eduardo de Sousa Neto, extraído dos Autos nº 1.563/2006-C, referente à Ação CAUTELAR DE SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA COM PEDIDO DE LIMINAR, em que são partes: Autor: **GERALDO JOSE CASOTTI e Outros;** e Requerido: **BANCO RABOBANK INTERNACIONAL BRASIL S/A e Outros;** **Deferido Liminarmente**, "Inadimplência para", na forma pleiteada, com respaldo no artigo 796 e seguintes do CPC, para admitir a SUBSTITUIÇÃO nos moldes solicitados pelos autores, e determinando por conseguinte a substituição da garantia descrita e ofertada as letras hipotecária do Banco do Brasil S/A, proporcionando assim, ao Requerido, toda segurança possível ao "status quo" em caso de reversibilidade dos provimentos aqui determinados. Cumpra-se, do M.M. Juiz Substituto Dr. Carlos Eduardo Nobre Correia, aos 31/08/2006, desta Comarca. **FICA RETIRADA A HIPOTECA REGISTRADA A MARGEM DESTA MATRÍCULA SOB Nº R-02**, de acordo com a decisão nos Autos. O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 22 de Setembro de 2006.

R.04/603 - Aos 14 de Outubro de 2011. Protocolado sob nº 26.792. Conforme Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação, assinado pela Gestora Judicial, Srª Monica Regina Stiirmer, por Determinação do MM. Juiz, Dr Luis Otavio Pereira Marques, extraído dos Autos sob nº 540-55.2008.811.0044 - Código 21762, onde consta como Parte Credora: **NORBERTO FRANCISCONI**, como Parte Devedora: **CARLOS MATSUYUKI**. Valor do Débito: R\$ 7.013,98. **FICA PENHORADO A QUANTIA DE 05 (cinco) HECTARES DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA**. "Emol. R\$ 42,30". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 14 de Outubro de 2011.

AV.05/603 - Protocolado sob nº 44.110, aos 18 de Novembro de 2015. **AVERBAÇÃO DE BAIXA:** Procede-se a esta averbação por determinação contida no deferimento de fls. 174 em data de 13/11/2015, Vistos do Dr. Alcindo Peres da Rosa, MM. Juiz de Direito do Juizado Especial desta Comarca de Paranatinga.

SOLICITADO POR: NPL - CPF/CNPJ: *** 835.050-** DATA: 23/04/2024 11:07:57 - VALOR: R\$ 20,63



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA-MT

Antonio Francisco de Carvalho
OFICIAL REGISTRADOR

Matricula: 603 Dt.: 29/10/2003 LIVRO 02 - C Ficha: 02

e Ofício sob nº 93/2015, datado aos 16/11/2015, assinado por Monica Regina Stiimer - Gestora Judiciária, extraído dos Autos nº 540-55.2008.811.0044 - Código nº 21762 - Cumprimento de Sentença, onde figura como Exequente: NORBERTO FRANCISCONI; e, Executado: CARLOS MATSUYUKI; para efetuar o LEVANTAMENTO DA PENHORA QUE RECAI SOBRE FRAÇÃO DO IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA. "Emolumentos: Ato Gratuito (Selo Digital nº ARE79310)". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, 23 de Novembro de 2015.

R.06/603 - Protocolo nº 72.676, de 07 de Março de 2023 - **REGISTRO DE PENHORA**: Procede-se este registro conforme Terço de Penhora e Repreço, datado em 09/12/2020, por determinação da MM. Juíza de Direito da Comarca de Paranatinga, extraído dos Autos sob nº 2568-15.2008.811.0044 - Cumprimento de Sentença, onde figura como Exequente: Remontes e Amsterdam Aquisição de Direitos Creditórios e Participações Ltda, CNPJ nº 22.788.996/0001-38, e, como Executado: Carlos Matsuyuki, CPF 369.222.201-30, para efetuar o **REGISTRO DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA**, por da Causa: R\$ 197.423,83. "Emolumentos: R\$ 90,00 - Selo Digital - EVL-0938". O referido é verdade e dou fé. Paranatinga-MT, aos 16 de Março de 2023.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CANCELAMENTO
VALOR: R\$ 20,63

SOLICITADO POR: NPL - CPF/CNPJ: ***.835.050-** DATA: 23/04/2024 11:07:57 - VALOR: R\$ 20,63



CCIR

Referente aos dados descritos na matrícula nº 603 com relação ao Nº do CCIR 950.025.071.986-3 junto ao CPF 368.277.031-34 do Senhor Carlos Matsuyuki foi realizada a pesquisa no site <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao?facesredirect=true&windowId=2b6>, para emissão do CCIR mas não foi possível.



ITR.

Na matrícula não foi possível identificar o número referente ao cadastro do imóvel junto a Receita Federal, impossibilitando a pesquisa para emissão da Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural.



CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR.

SEMA
Secretaria
de Estado de
Meio Ambiente



Governo de
**Mato
Grosso**

Recibo de Inscrição CAR – MT

Proprietários		
Nome/Razão Social	CPF/CNPJ	
CARLOS MATSUYUKI	368.277.031-34	

Dados Gerais		
Nº CAR Estadual	Situação Estadual	Tipo
MT223345/2022	Ativo	Declarado
Data de Cadastro		Data da Situação
15/07/2022		13/10/2022
Nº Recibo Federal		
MT-5108307-9E57EF2C2CFC4C19B839C036CB2BE0E6		

Dados da Propriedade		
Propriedade	UF	Município
FAZENDA BOA ESPERANÇA	MT	Paranatinga

Dados das Áreas dos Imóveis Rurais		
Documento	Tipo	Área (ha)
Certidão de registro: 603	Matrícula	266,5080

Adesão ao Programa de Regularização

O proprietário ou possuidor acima identificado, no ato de inscrição do seu imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural, aderiu ao Programa de Regularização Ambiental, na forma da Lei, com o objetivo de regularizar os passivos existentes nas áreas de reserva legal, preservação permanente e uso restrito, identificadas nas informações inseridas no SIMCAR.

Importante

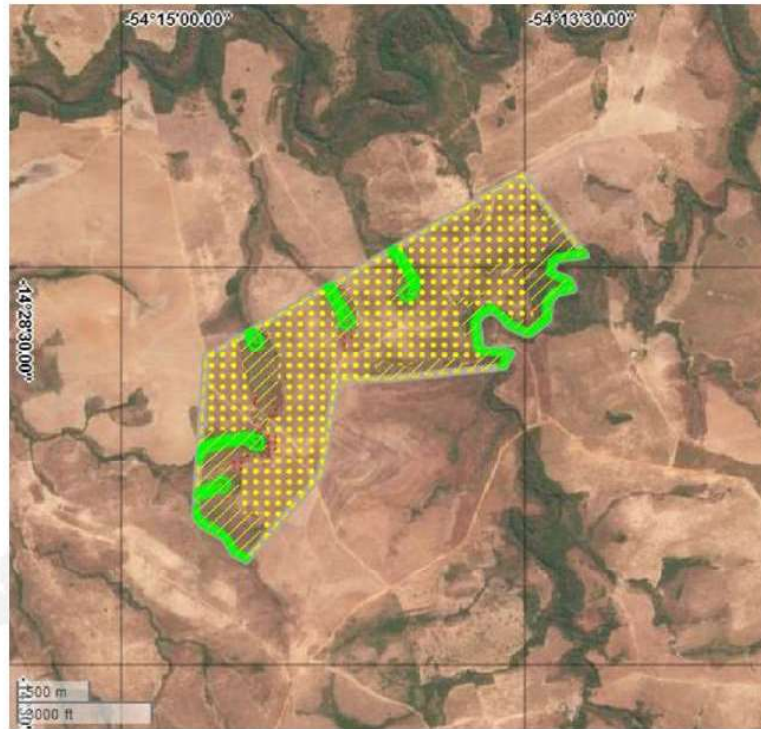
- A Secretaria de Estado de Meio Ambiente – SEMA/MT, não se responsabiliza por eventual uso indevido do presente Recibo de Inscrição do CAR, advindo de dolo ou má fé;
- Todas as informações técnicas prestadas, especialmente os pessoais e dominiais, bem como as informações prestadas pelo (a) proprietário (a) do imóvel é de sua inteira responsabilidade, respondendo legalmente pelas mesmas.
- Este Recibo de Inscrição do CAR não contém emendas ou rasuras;
- Este Recibo de Inscrição do CAR poderá ter a sua validade suspensa, indeferida ou cancelada, a qualquer tempo, por motivo de irregularidades constatadas, ou em virtude das legislações vigentes;

Palácio Paiaguás, Rua C, CEP: 78.049-913 - Cuiabá - Mato Grosso
CNPJ: 03.507.415/0023-50

Página 1 de 2
08/05/2024 07:23:56



Croqui do CAR



Legenda	Identificação da Área	Área (ha)
	ATP - Área Total da Propriedade	266,5080
	AIR - Área do Imóvel Rural (Matrícula/Posse)	266,5080
	APP - Área de Preservação Permanente	17,7733
	AVN - Área de Vegetação Nativa	78,5977
	AUAS - Área de Uso Antropizado do Solo	5,7084
	Área Consolidada	181,9367



AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIA DE FUNCIONAMENTO – APF.

**GOVERNO DO ESTADO DE
MATO GROSSO**

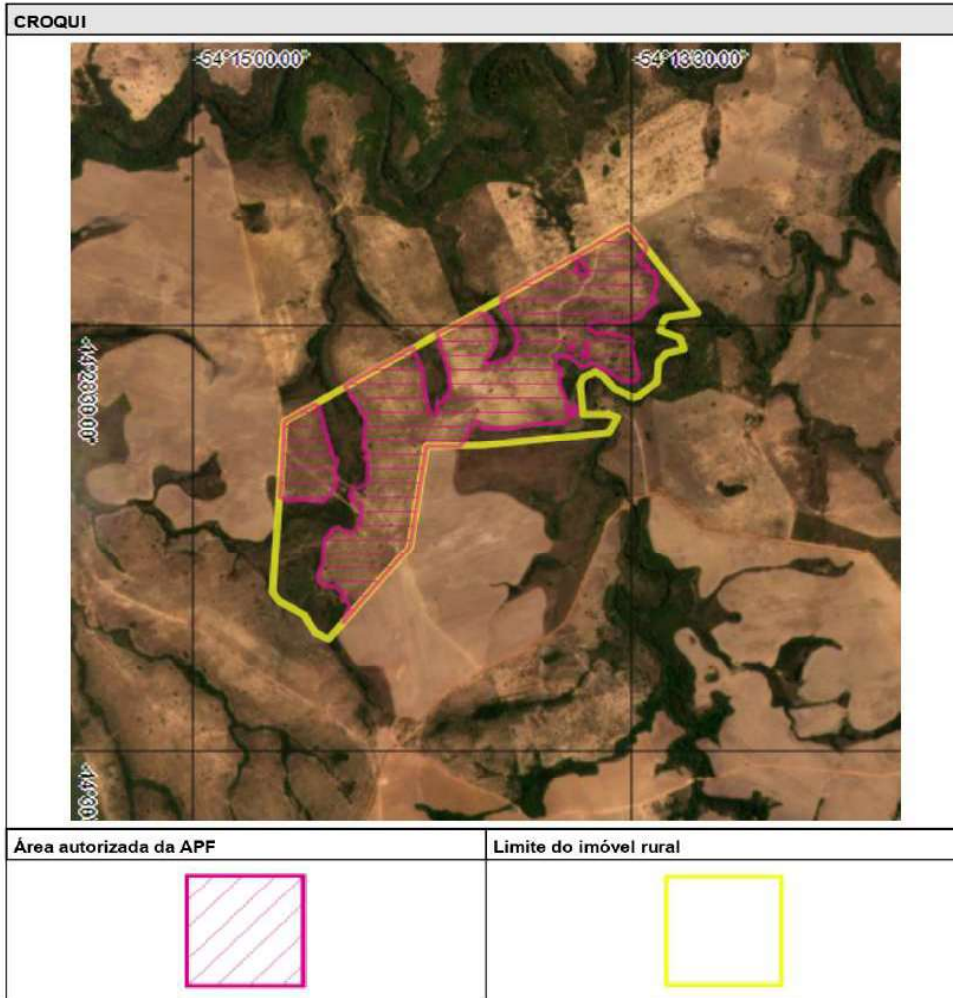
+55 65 3613.7200 / 3613.7203
RUA C - ESQUINA COM RUA F - CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO - CPA
78050-970 - CUIABÁ - MATO GROSSO

MATO GROSSO - ESTADO DE TRANSFORMAÇÃO.

WWW.MT.GOV.BR

Autorização Provisória de Funcionamento Rural	
REGULAR	
CAR Nº: MT223345/2022	Situação do CAR:AGUARDANDO ANALISE
TCA Nº: 18906/2022	APF Nº: 18906/2022
Data de Emissão: 28/07/2022 16:26:02	Data de Validade: 31/12/2024
PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR	
Nome: CARLOS MATSUYUKI	CNPJ/CPF: 36827703134
REPRESENTANTE LEGAL	
Nome: EDIVALDO DE FREITAS JUNIOR	CPF: 024.848.031-32
DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	
Nome: FAZENDA BOA ESPERANÇA Município: Paranatinga Coordenadas Geográficas: DATUM:SIRGAS 2000 - W: -53,95523071289063 - S: -14,33890401019508	
Área total da propriedade: 266,5080 ha	Área autorizada para atividade: 174,8600 ha
ATIVIDADE AUTORIZADA	
Agricultura e Pecuária	
IMPORTANTE Este documento não autoriza o exercício da atividade de queima controlada e outras que requerem procedimento específico, bem como da atividade de agricultura e pecuária em áreas de reserva legal, preservação permanente, uso restrito e de uso sustentável (RESEX e RDS), as quais necessitam de procedimento específico. A Autorização Provisória de Funcionamento de Atividade Rural não implica no reconhecimento de limites, posse ou propriedade, por se tratar de procedimento declaratório, de total responsabilidade do requerente. A validade e autenticidade da Autorização Provisória de Funcionamento poderão ser aferidas, a qualquer tempo, mediante consulta do seu status na página virtual da Secretaria de Estado de Meio Ambiente- SEMA, através do preenchimento do campo do número da autorização. São de inteira responsabilidade do requerente as declarações e dados apresentados, podendo responder administrativa, civil e penalmente em caso de falsidade ou fraude.	
ATENÇÃO A análise do Cadastro Ambiental Rural deste imóvel está priorizada nos termos do Art. 20, Parágrafo 3º, do Decreto Estadual nº 1.031/2017.	





Cuiabá - MT, 3 de Junho de 2024 as 14:58



RESULTADO DE ANÁLISE DE SOLOS.

 Plante Certo <i>"A Certa de Planta Certa"</i>	Solo, Corretivo, Fertilizante, Tecido Foliar, Sal Mineral, Ração, Água para Agricultura e Nematóide.	Rua Sarita Baracat, nº 267 - Ponte Nova Várzea Grande - MT. CEP: 78.115-090 Telefone: (65) 3685-2843 / 4065 / 5540 / 2213 email: plantecerto@terra.com.br homepage: www.plantecerto.com.br CNPJ 36.907.905/0001-97
	Resultados de Análises em Solo	

Interessado:	SILVANEI APARECIDO MENDES	Solicitante:	0 - PARTICULAR
Propriedade:	PERÍCIA JUDICIAL 1	Data Entrada:	18/05/2024
Município:	Paranatinga - MT	Data Saída:	22/05/2024
Localidade:		Protocolo:	181441
Material Analisado:	SOLO	Laudos:	1549/2024
		Pedido:	1395/2024

Amostra	Prof.	Química (Macronutrientes)											Física		
		pH H ₂ O	pH CaCl ₂	mg.dm ⁻³		cmolc.dm ⁻³					g.dm ⁻³		g.kg ⁻¹		
				P	K	K	Ca+Mg	Ca	Mg	Al	H	H + Al	M.O.	Areia	Silte
AREA 01		6,10	5,30	3,73	90,00	0,23	4,75	2,74	2,01	0,00	1,88	1,88	11,60	420,00	148,00
AREA 02 MILHETO		5,50	4,80	3,38	88,20	0,23	4,72	2,71	2,01	0,06	2,69	2,75	13,13	391,00	150,00
AM 03 TH VELHO		5,60	4,80	3,22	75,60	0,19	3,65	2,09	1,56	0,31	2,19	2,50	11,46	304,00	264,00

Amostra	Prof.	Resultados Complementares (Calculados)											Relação			
		cmolc.dm ⁻³		%		Saturação por Elemento (%)					%					
		SB (Soma Bases)	T (CTC pH 7)	V (Sat. Bases)	K	Ca	Mg	H	Al	Al (C.ef) m%	Ca/Mg	Ca/K	Mg/K	Ca+Mg/K		
AREA 01		4,98	6,86	72,59	3,35	39,94	29,30	27,41	0,00	0,00	1,36	11,91	8,74	20,65		
AREA 02 MILHETO		4,95	7,70	64,29	2,99	35,19	26,10	34,94	0,78	1,20	1,35	11,78	8,74	20,52		
AM 03 TH VELHO		3,84	6,34	60,57	3,00	32,97	24,61	34,54	4,89	7,47	1,34	11,00	8,21	19,21		

Amostra	Prof.	Micronutrientes e Enxofre						Controle de Qualidade:			
		mg.dm ⁻³									
		Zn	Cu	Fe	Mn	B	S				
AREA 01		0,60	1,10	115,50	16,59	0,27	9,33	 VALOR DE REFERÊNCIA: 081.222  VALOR DE REFERÊNCIA: 015.333  VALOR DE REFERÊNCIA: 020.222  PROGRAMA DE QUALIDADE DE ANÁLISE DE SOLO BÁSICA. 40 2024			
AREA 02 MILHETO		0,70	1,10	123,90	23,87	0,32	9,54				
AM 03 TH VELHO		0,40	0,90	123,20	8,89	0,34	8,91				

Os dados analíticos referem-se a(s) amostra(s) recebida(s) em nosso laboratório. A amostragem não é de nossa responsabilidade. Para orientação técnica, procure um profissional da área.

NS = Análise não solicitada.

Metodologia:
 EMBRAPA, 1979 (Manual de Métodos de Análise de Solo)
 Extratores:
 P,K,Zn,Cu,Fe,Mn: Mehlich-I
 Ca,Mg,Al: KCl 1M
 H+Al: Acetato de Cálcio 0,5M pH 7,0
 S: Fosfato de Cálcio
 M.O.: Dicromato de Sódio
 B: Água Quente
 FÍSICA: Método do Densímetro - Bouyoucos, 1927.

Unidades:
 mg/dm³ = mg/kg = ppm
 g/dm³ = g/kg (/10 = %)
 cmolc/dm³ = meq/100 ml


Eng. Agr. M.Sc. Luiz Gonzaga de Barros
 Responsável Técnico
 Visto CREA-MT 4150

Página 1



PESQUISA DE MERCADO

PESQUISA MERCADOLÓGICA NO MUNICÍPIO DE PARANATINGA E REGIÃO - MT - JUNHO/2024																		
Ref	Área (ha)	R\$ total	R\$/ha	Transação	Município	Dist. Asfalto	Dist. Polo	Situação	Área explorada (ha)	Tipo Solo	Atividade	Beneficiários	Topografia predominante	Acesso	Documento	LA	OBS	Recursos Hídricos
1	360.0000	10.080.000,00	28.000,00	Oferta	PARAMATINGA	0,00	30,00	Mista	300,00	argiloso 28/40%	Lavoura/Pecuária	completa	suave ondulado	bom	completa		entrada +2 anos	interno +divisa
2	600.0000	10.000.000,00	16.666,67	Oferta	PARAMATINGA	0,00	50,00	Pastagem Juratada	150 ha	argiloso 25%	Pecuária	simples	ondulado	regular	completa		100 sc/soja/ha	interno +divisa
3	620.0000	7.500.000,00	12.096,77	Oferta	PARAMATINGA	0,00	20,00	Pastagem Juratada	150 ha	arenoso	Pecuária	casa simples	suave ondulado	bom	completa			nascente
4	350.0000	9.000.000,00	25.714,29	oferta	PARAMATINGA	0,00	60,00	Pastagem	100 lavoura 70 pasto	argila 30%	Lavoura/Pecuária	simples	suave ondulado	Bom	completa		entrada +2 anos	corrego nascente interno
5	365.0000	7.300.000,00	20.000,00	oferta	PARAMATINGA	10,00	40,00	Pastagem	1,50	argiloso	Pecuária	casa simples	suave ondulado	regular	Matrícula, Geo		argila 35/50%	não possui
6	400.0000	6.136.000,00	15.340,00	Oferta	PARAMATINGA	0,00	40,00	Mista	1,72	argiloso	Lavoura/Pecuária	completa	suave ondulado	bom	completo			não possui
7	412.0000	24.308.000,00	59.350,00	Oferta	PARAMATINGA	0,00	25,00	lavoura	3,00	argiloso	Agricultura	não possui	plano	muito bom	completo			não possui
8	610.0000	14.000.000,00	22.950,82	Oferta	PARAMATINGA	0,00	50,00	lavoura	1,25	argiloso 30%	Agricultura	casa,funcionário, sede, barracão,poço	suave ondulada	bom	completa		parcela	não possui
9	403.0000	5.000.000,00	12.468,83	oferta	PARAMATINGA	0,00	50,00	Pastagem	120,00	media	Pecuária	curral, casa simples	ondulado	regular	matricula		acetea permuta	não possui
10	555.0000	20.000.000,00	36.036,04	Oferta	PARAMATINGA	0,00	41,00	lavoura	420,00	argiloso	Agricultura	casa, sede, casa funcionário, barracão poço	plano	bom	completo			01 rio interno
11	516.0000	6.000.000,00	11.627,91	oferta	PARAMATINGA	0,00	50,00	Pastagem	0,80	argiloso 25/44%	Pecuária	CASA CURRAL	suave ondulada	regular	completa			rio fundo
12	505.0000	16.000.000,00	31.683,17	Oferta	PARAMATINGA	0,00	20,00	pastagem boa	450,00	argiloso	Pecuária	COMPLETA	suave ondulada	muito bom	matricula			não possui
13	513.0000	5.500.000,00	10.721,25	Oferta	PARAMATINGA	0,00	35,00	pastagem Juratada	400,00	argiloso	Pecuária	simples	suave ondulado	regular	matricula, Geo, Car			nascente, rio
ANAL	266.5080				PARAMATINGA	0,00	31,00	LAJOURA	187,65	ARGILOSO	Agricultura	não possui	PLANO	Bom	MATRÍCULA, CAR			RIO DNISA

OBS: OS DADOS SELECIONADOS NA COR LARANJA FORAM RETIRADOS DA AMOSTRA NO 1 SANEAMENTO, POIS NÃO HOMOGENIZARAM

MEMORIAL DOS CÁLCULO HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES.

DADOS	FATORES				
	Nº	Area	DIST MUN	A ABERTA	V Unit
1	1	360,00	30	300	28.000
3	2	620,00	20	150	12.097
4	3	350,00	60	170	25.714
6	4	400,00	40	172	15.340
7	5	412,00	25	300	59.350
10	6	555,00	41	420	36.036
12	7	505,00	20	450	31.683
13	8	513,00	35	400	10.721
AVALIANDO		266,5080	25	187,6451	

DADOS	Area	V Unit	F AREA	F DIST	F A. EXPL	V. HOM	Ti^2	Rim^2
1	360,00	28.000	1,13	1,03	0,84	27.314	399.815,94	471.193,21
2	620,00	12.097	1,77	0,97	1,07	22.276	233.200.997,65	103.623.950,68
3	350,00	25.714	1,11	1,25	1,03	37.037	2.733.731,56	128.214.315,20
4	400,00	15.340	1,20	1,09	1,03	20.655	144.665.326,74	28.252.690,00
5	412,00	59.350	1,22	1,00	0,84	60.616	1.022.868.152,94	1.603.377,63
6	555,00	36.036	1,55	1,10	0,71	44.028	75.140.291,72	63.864.589,39
7	505,00	31.683	1,42	0,97	0,69	30.064	18.623.367,63	2.623.186,77
8	513,00	10.721	1,44	1,06	0,73	11.974	277.103.964,67	1.568.437,85
MÉDIA		27.368					1.774.735.648,84	330.221.740,71
DESVIO PADRÃO S		15922,74						
COEF. VARIAÇÃO - CV		58,18%						

RESULTADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

MÉDIA	31.745,46
DESVIO PADRÃO S	15299,06
COEF. VARIAÇÃO - CV	48,19%
COEF. HOMOGENEIDADE-CH	81,39%
LIMITE SUPERIOR-LS	40.037,51
LIMITE INFERIOR-LI	23.453,41
INTERVALO DE CONFIANÇA - IC	52%

*Coeficiente de variação – CV – reduziu – 58,185 para 48,19% na amostra aceitável

* Coeficiente de Homogeneidade – CH – acima de 50% na amostra aceitável



MATRIZ DE CORRELAÇÃO

	Area	DIST MUN	A ABERTA	V Unit
Area	1			
DIST MUN	-0,4943	1		
A ABERTA	0,2599978	-0,283727	1	
V Unit	-0,274736	-0,1396794	0,3016096	1

	Area	DIST MUN	A ABERTA	V Unit
Area	100%			
DIST MUN	-49%	100%		
A ABERTA	26%	-28%	100%	
V Unit	-27%	-14%	30%	100%

FATOR ÁREA.

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,274735726
R-Quadrado	0,075479719
R-quadrado ajustado	-0,078606994
Erro padrão	16536,72227
Observações	8

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	z de significação
Regressão	1	133956548,7	1,34E+08	0,489852	0,510204775
Resíduo	6	1640779100	2,73E+08		
Total	7	1774735649			

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	48083,9529	30171,03071	1,593713	0,162109	-25741,8997	121909,8055	-25741,8997	121909,8055
Area	-44,61106413	63,73970373	-0,69989	0,510205	-200,5765006	111,3543723	-200,5765006	111,3543723

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) V Unit	Resíduos	
1	32023,96982	-4023,96982	1,130239
2	20425,09315	-8328,32315	1,772073
3	32470,08046	-6755,79046	1,114711
4	30239,52725	-14899,5273	1,196935
5	29704,19448	29645,80552	1,218506
6	23324,81231	12711,22769	1,55177
7	25555,36552	6127,80448	1,416327
8	25198,47701	-14477,227	1,436386



FATOR DISTANCIA.

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,139679449
R-Quadrado	0,019510348
R-quadrado ajustado	-0,14390459
Erro padrão	17029,92434
Observações	8

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	34625710,76	34625710,76	0,119391459	0,741487589
Resíduo	6	1740109938	290018323		
Total	7	1774735649			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 95,0%</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	33003,69923	17386,96346	1,898186496	0,106437119	-9540,6677	75548,06617	-9540,6677	75548,06617
DIST MUN	-166,376656	481,5105002	-0,345530692	0,741487589	-1344,590406	1011,837093	-1344,590406	1011,837093

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>evisto(a) V Ur</i>	<i>Resíduos</i>	
1	28012,39954	-12,39954332	1,029696966
2	29676,16611	-17579,39611	0,971967967
3	23021,09985	2693,190147	1,252949816
4	26348,63298	-11008,63298	1,094716483
5	28844,28283	30505,71717	1
6	26182,25632	9853,783676	1,101672922
7	29676,16611	2007,003893	0,971967967
8	27180,51626	-16459,26626	1,061211735



FATOR AREAEXPLORADA.

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,301609642
R-Quadrado	0,090968376
R-quadrado ajustado	-0,060536894
Erro padrão	16397,61582
Observações	8

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>de significação</i>
Regressão	1	161444820,4	1,61E+08	0,60043	0,467842135
Resíduo	6	1613290828	2,69E+08		
Total	7	1774735649			

	<i>Coeficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 95,0%</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	15650,25327	16194,95969	0,966366	0,371181	-23977,38551	55277,89206	-23977,38551	55277,89206
A ABERTA	39,68649188	51,21667256	0,774874	0,467842	-85,6361912	165,0091749	-85,6361912	165,0091749

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a)</i>	<i>V Unit</i>	<i>Resíduos</i>	
				23097,23
1	27556,20084	443,7991636	0,838186	
2	21603,22706	-9506,457055	1,069156	
3	22396,95689	3317,333107	1,031266	
4	22476,32988	-7136,329876	1,027625	
5	27556,20084	31793,79916	0,838186	
6	32318,57986	3717,460138	0,714673	
7	33509,17462	-1826,004618	0,689281	
8	31524,85002	-20803,60002	0,732667	



GRÁFICO DE ADERÊNCIA.

V Unit	V. HOM
28.000	27.314
12.097	22.276
25.714	37.037
15.340	20.655
59.350	60.616
36.036	44.028
31.683	30.064
10.721	11.974

