



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

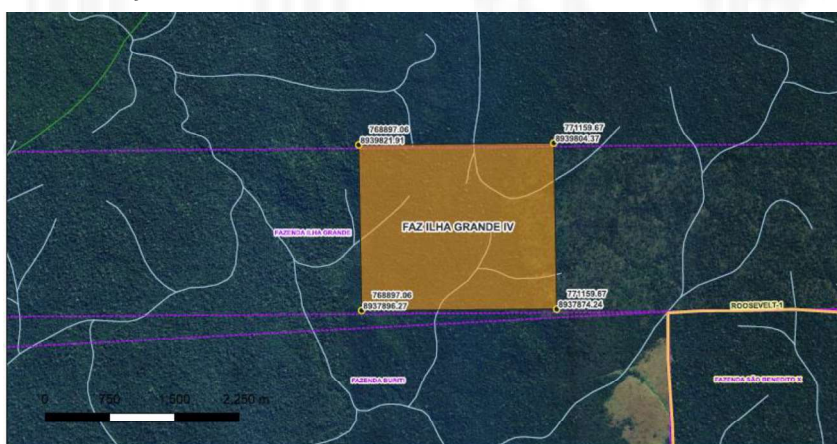
OBJETO(S) DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL RURAL DENOMINADO FAZENDA ILHA GRANDE IV

PROPRIETÁRIO: RICARDO DO VAL RAFFA

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA AVALIADA: 436,7900ha (*quatrocentos e trinta e seis hectares e setenta e nove ares*)

ENDEREÇO DO IMÓVEL: ROOSEVELT – MUNICÍPIO DE ARIPUANÃ/MT



FAZENDA ILHA GRANDE IV
Matrícula 2373 - CRI de Aripuanã-MT
Prop: RICARDO VAL RAFFA

29-10-2024

COORDENADAS: PLANAS UTM/FUSO 20

Localização do imóvel avaliando (com base nas informações prestadas)



Situação do imóvel avaliando

Sede do Juízo e Informações: Rua Antonio Busanello, nº 792 - Bairro: Cidade Alta – Aripuanã/MT – Cep: 78.325-000.
- Fone: (66) 3565 2070/ 2293/ 2259. Email: aripuanã@tj.mt.gov.br – aripuanã.distribuidor@tjmt.jus.br





ACESSO AO IMÓVEL

O acesso até ao imóvel foi realizado no dia 14/09/2024, iniciando-se o percurso a partir da sede deste juízo (fórum), com o seguinte percurso: Avenida Dardanellos e parte da Rua dos Patos - asfalto), seguindo pelas seguintes vias sem asfaltamento Avenida Luiz Raimundo de Almeida e Rua Comandante João Menezes – Estrada Progresso sentido distrito de Vale do Amanhecer – Estrada sentido manejo da Marinepar e diversas vias sem denominação, e retorno no dia 15/09/2024.



Trajeto de acesso até ao imóvel avaliando

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS:

Região com incidência mista de solo tipo ARGILOSO VERMELHO-AMARELO Distrófico (*Típico, média, ondulado, suave ondulado e ondulado*) e NEOSSOLO LITÓLICO Distrófico (*típico*) e GLEISSOLO HÁPLICO (*Argila de atividade baixa*) Distrófico (*Típico, argiloso, plano*) + NEOSSOLO FLÚVICO (*típico*) Distrófico.

TIPOLOGIA DO IMÓVEL:

Potencial ao Extrativismo Vegetal ou Florestal sustentável e/ou preservação ambiental

UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL:

Inexistente

VEGETAÇÃO DO IMÓVEL:

Floresta Nativa

RECURSOS HÍDRICOS DO IMÓVEL:

Existência de alguns pequenos córregos ou igarapés não permanentes/perenes

CLIMA DO IMÓVEL:

Tropical, quente e úmido

CARACTERIZAÇÃO DA TERRA

O imóvel avaliando se encontra em local que possui como característica pedológica principal tipo ARGILOSO VERMELHO-AMARELO Distrófico (*Típico, média, ondulado, suave ondulado e ondulado*) e NEOSSOLO LITÓLICO Distrófico (*típico*)





ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE ARIPUANÃ
Vara Única



POTENCIALIDADES DO IMÓVEL:

Possui características propícias ao Extrativismo Vegetal ou Florestal e sustentável

NOTA AGRONÔMICA DO IMÓVEL

Tipo de Acesso: Estrada Rural 99,3% não pavimentada

Importância da Distância: Grande

Praticabilidade de acesso durante o ano: Ruim, com problemas regulares principalmente na estação chuvosa

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Durante as pesquisas de mercado, verificou-se o comportamento regional e mercado local com base nos parâmetros de oferta e procura, e ainda, de dados oficiais com período variável de 12 meses antes e 1º semestre do ano de 2025.

METODOLOGIA:

Para se chegar ao valor do referido imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como principais referências informações de valores pretensos por proprietários de imóveis e de particulares potenciais adquirentes locais de acordo com o cenário do mercado imobiliário no município e regiões circunvizinhas disponibilizados por órgãos oficiais

Resultado da pesquisa de valores (em R\$)

Fontes	Tipo	Área/ha	Preço variante/ha			Loc. e acesso	Preço Total
			Mínimo	Máximo	Médio		
Região Roosevelt/Guariba e imobiliárias	Opinião	436,7900	10.100,00	27.000,00	18.550,00	Ruim	8.102.454,50
Prefeitura Mun. de Aripuanã - LC 83/2013	Dados	436,7900	-	350,00	-	-	152.876,50
Mercado Regional de Terras – Noroeste – (1311) 2023 - VTI	Dados	436,7900	3.077,62	4.163,84	3.620,73	-	1.581.498,66
Receita Federal - Ministério da Fazenda 2024	Dados	436,7900	-	2.142,84	-	-	935.971,08
Imóvel avaliando		436,7900					
							2.693.200,18

Os dados dependentes de informações *in loco*, foram colhidos entre os dias 14/09/2024 e 26/11/2024.

Desta forma, consideradas e analisadas as referências de valores, tem-se como quantum avaliativo para o referido imóvel o valor de **R\$ 2.693.200,18 (dois milhões, seiscentos e noventa e três mil e duzentos reais e dezoito centavos)**.

Nada mais tendo para avaliar, eu Oficial de Justiça, elaborei o presente laudo que vai devidamente datada e assinada.

RAIMUNDO
NONATO
ANDRADE
SILVA:12141

Assinado de forma
digital por
RAIMUNDO
NONATO ANDRADE
SILVA:12141
Dados: 2024.12.07
18:44:56 -03'00'

Aripuanã/MT, 07 de dezembro de 2024

Sede do Juízo e Informações: Rua Antonio Busanello, nº 792 - Bairro: Cidade Alta – Aripuanã/MT – Cep: 78.325-000.
- Fone: (66) 3565 2070/ 2293/ 2259. Email: aripuanã@tj.mt.gov.br – aripuanã.distribuidor@tjmt.jus.br

