

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RURAL: *FAZENDA PRIMAVERA – PARTE 4*
PROPRIETÁRIO: *JUVELINA DE SOUZA BORGES*
MUNICÍPIO: *GUIRATINGA-MT.*
COMARCA: *GUIRATINGA-MT.*
ÁREA DA MATRÍCULA: *259,5358 HA*
MATRÍCULA: *Nº 10.117*

1. INTERESSADO

Sicoob Buritis

2. PROPRIETÁRIOS

NOME: Juvelina de Souza Borges

CPF °.: 045.098.016-29

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

a) **DENOMINAÇÃO:** Fazenda Primavera – Parte 4

b) **ÁREA (ha):** 259,5358 ha

c) **DOCUMENTO DE POSSE:**

Matrícula	Denominação	Área (ha)	CRI/Comarca
10.117	Fazenda Primavera – Parte 4	259,5358	Cartório de Registro de imóveis de Guiratinga-MT
TOTAL	-----	259,5358	-----

d) **ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO:**

- O imóvel objeto da avaliação possui georreferenciamento certificado pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, por meio do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF. Até a presente data, não foram identificados qualquer hipoteca ou ônus, além de ações reais e pessoais. No que se refere as questões ambientais, o imóvel encontra-se dentro da legalidade, com CAR e APF regulares e ativos, além de não possuir qualquer tipo de irregularidade ou pendência junto aos órgãos ambientais (SEMA e IBAMA).

e) **DADOS DO IMÓVEL:**

- N° CCIR: 906.050.009.539-9

- N° ITR: 9.405.160-7

- N° CAR Federal: MT-5104203-78E6716446F14B609EC5413ACD4DE34D

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliação patrimonial para Avalizar Operação

5. VISTORIA

5.1- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

a) ASPECTO EDAFOCLIMÁTICO:

- **Relevo** – A região é composta por relevo de topografia levemente ondulada a ondulada.
- **Vegetação** – Cerrado
- **Solos** – Textura média, média fertilidade natural, predominando classe IV e VIII.
- **Ocupação** – Predominantemente pastagem cultivada para exploração pecuária.
- **Clima** – Caracteriza-se por duas estações bem definidas, sendo uma chuvosa de outubro a abril, com pluviosidade total de 1.800 mm anuais e outra seca de maio a setembro. A temperatura varia de 18° a 38°C, e em média 30° C. O clima é adequado para o desempenho das atividades pecuária e agrícola desenvolvidas na propriedade.

b) RECURSOS HÍDRICOS

A região conta vários afluentes e subafluentes do Rio Tadarimana, que faz parte da bacia hidrográfica do Rio Paraguai.

5.2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

a) **IDENTIFICAÇÃO:** Fazenda Primavera – Parte 4

b) **LOCALIZAÇÃO..:** Município de Guiratinga - MT

c) COORDENADAS GEOGRÁFICAS:

Latitude...: 16° 27' 47,0" S

Longitude: 54° 09' 56,0" S

d) ACESSO:

- **Roteiro.....:** De Rondonópolis, segue pela MT-270 sentido Guiratinga até o distrito de Vale Rico. Virar a direita no final do distrito, seguir por mais 9km até o imóvel

e) CONFRONTAÇÕES:

Norte..: Fazenda Primavera

Sul.....: Fazenda Vale do Sonho

Leste..: Fazenda do Prata

Oeste.: Fazenda Santa Margarida

f) USO ATUAL DO SOLO

Mapeamento do uso das terras, atentando para as áreas de preservação ambiental.

Especificação	Área (ha)
Culturas temporárias corrigidas	0,0000
Culturas temporárias não corrigidas	0,0000
Pastagens Plantadas	197,0000
Culturas Permanentes (Seringueiras)	0,0000
Matas	0,0000
Reserva Legal	62,5358
Carreadores e Sede	0,0000
Total	259,5358

g) RECURSOS HÍDRICOS

O imóvel possui boa disponibilidade de água, provido de dois cursos d'água de tamanha significativo em seu interior.

5.3- TERRAS

a) IDENTIFICAÇÃO PEDOLÓGICA E CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS

O imóvel possui predominância de solos do tipo Latossolo Vermelho Escuro, textura média, e média fertilidade natural.

b) TOPOGRAFIA

Predomina-se no imóvel topografia levemente ondulada.

c) CAPACIDADE DE USO

Agrupar e quantificar os diversos talhões com a mesma classe de capacidade de uso

Área (há)	Classe/ Subclasse	Fatores limitantes
197,0000	IV	Textura, pedregosidade, erosão laminar moderada, bem drenados, topografia
62,5358	VIII	Textura, pedregosidade, erosão laminar moderada, bem drenados, topografia

6.4- BENFEITORIAS REPRODUTIVAS E NÃO REPRODUTIVAS

a) BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Não Possui

b) BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Características (Materiais, piso, cobertura, etc.)	Conservação	Unidade	Quant.
Cercas	Lascas e palanques de madeira de lei, 5 fios de arame liso;	Bom estado	km	14

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ

Média

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

O mercado de terras rurais apresentou expressivo aquecimento nos últimos tempos, com maior relevância entre 2019 a 2022, em função da alta demanda por produtos oriundos das atividades agropecuárias, consequentemente promovendo vários negócios dessa natureza. Por se tratar de um imóvel com boa aptidão para a atividade pecuária e de localização privilegiada, gera grande interesse por parte de outros produtores atuantes na área ou de investidores de outros segmentos, o que resulta em uma capacidade de negociação e transação muito rápida. As vendas dos imóveis rurais tem sido realizadas à prazo, com parcela de entrada e mais duas a três prestações anuais em arroba de boi. Os preços de comercialização praticados para propriedades com estas características na região giram em torno de R\$ 60.000,00 por hectare para áreas de uso consolidado, e R\$ 15.000,00 por hectare em para áreas de preservação permanente e reserva legal. Por se localizar próximo ao perímetro urbano das cidades de Guiratinga e Rondonópolis, na margem da rodovia pavimentada que liga as duas cidades, o imóvel possui um maior valor agregado.

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

9.1- TERRAS – Valor da terra nua por usos

Uso Atual	Área (Há)	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Culturas temporárias corrigidas	0,0000	0,00	0,00
Culturas temporárias não corrigidas	0,0000	0,00	0,00
Pastagens Plantadas	197,0000	62.000,00	12.214.000,00
Culturas Permanentes (quais)	0,0000	0,00	0,00
Matas	0,0000	0,00	0,00
Reserva Legal	62,5358	16.000,00	1.000.572,80
Carreadores e Sede	0,0000	0,00	0,00
TOTAL	259,5358	-----	13.214.572,80

9.2- BENFEITORIAS

a) Não Reprodutivas

Descrição	Dimensão	Unid.	Valor Unit.(R\$)	Estado Cons.	Funcionabilidade de	Valor Total (R\$)
Cercas	14	km	7.000,0	Bom	Boa	98.000,00
Total						98.000,00

10. CONCLUSÃO

VALOR DO MERCADO: R\$ 13.312.572,80 (Treze milhões, trezentos e doze mil, quinhentos e setenta e dois reais e oitenta centavos).

11. PARECER CONCLUSIVO

O imóvel objeto da presente avaliação, apresenta condições favoráveis para o desenvolvimento da atividade pecuária. Outro fator positivo com relação ao valor agregado do imóvel, se dá pela localização privilegiada em relação a cidade de Rondonópolis-MT e Guiratinga-MT, estando na margem da Rodovia (pavimentada) que liga as duas cidades. A cidade de Rondonópolis, onde reside a proprietária, é considerada atualmente um grande polo do agronegócio, onde estão localizadas várias empresas do ramo, desde comércios voltados a venda de produtos agropecuários, a mercados consumidores de commodities agrícolas e pecuárias, além de estar localizado próximo ao terminal ferroviário Rumo, situado na cidade de Rondonópolis-MT.

12. ENCERRAMENTO

12.1 – DATA DA VISTORIA.....: 15 de setembro de 2.023

12.2 – LOCAL E DATA DO LAUDO: Rondonópolis-MT, 18 de Setembro, 2.023

12.3 – RESPONSÁVEL TÉCNICO: Marco Tulio de Andrade Ramalho

MARCO TULIO DE
ANDRADE
RAMALHO:3507857600
0156

Assinado de forma digital por
MARCO TULIO DE ANDRADE
RAMALHO:35078576000156
Dados: 2023.09.18 13:25:57
-04'00'

MARCO TULIO DE ANDRADE RAMALHO
ENGº. AGR.º. - CREA nº MT041672