



Ao MM Juízo da 2ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá – MT.

Processo: 1053734-73.2019.8.11.0041

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Francisco Tarquinio Daltro

Eu, WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE, perito engenheiro, venho respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo Pericial de Avaliação, bem como solicitar a o levantamento do alvará, conforme decisão que me nomeou, a ser depositado na conta indicada, qual seja: Banco 136, Agência: 2305, Conta Corrente: 47995-0, CNPJ:55.909.555/0001-42, Titular: Medcon Perícias Ltda.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do imóvel rural avaliando.	11
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 4 - Resumo geral dos imóveis considerados na avaliação.	13
---	----



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

ÍNDICE

1	OBJETIVO	5
2	FINALIDADE	5
3	METODOLOGIA	5
3.1	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	5
4	FATORES INFLUENTES	5
4.1	ÁREA.....	5
4.2	BENFEITORIAS	6
4.3	LOCALIZAÇÃO	7
4.4	TOPOGRAFIA.....	8
4.5	CADASTRO AMBIENTAL RURAL	9
5	IMÓVEL AVALIANDO	9
5.1	VISTORIA.....	9
5.1.1	DESCRITIVO	10
5.2	COLETA DE DADOS	11
5.2.1	RESUMO GERAL DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS	13
5.3	IMÓVEIS DE REFERÊNCIA	14
5.3.1	IMÓVEL COMPARATIVO 01	14
5.3.2	IMÓVEL COMPARATIVO 02	15
5.3.3	IMÓVEL COMPARATIVO 03	16
5.3.4	IMÓVEL COMPARATIVO 04	17
5.3.5	IMÓVEL COMPARATIVO 05	18
5.3.6	IMÓVEL COMPARATIVO 06	19
5.3.7	IMÓVEL COMPARATIVO 07	20
5.3.8	IMÓVEL COMPARATIVO 08	21
5.3.9	IMÓVEL COMPARATIVO 09	22





5.3.10	IMÓVEL COMPARATIVO 10	23
5.3.11	IMÓVEL COMPARATIVO 11	24
5.3.12	IMÓVEL COMPARATIVO 12	25
5.3.13	IMÓVEL COMPARATIVO 13	26
5.3.14	IMÓVEL COMPARATIVO 14	27
5.4	IMÓVEL AVALIADO	28
6	RESULTADOS – SOFTWARE SISDEA.....	29
7	CONCLUSÃO	40
8	REFERÊNCIAS	41





1 OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda perante o mercado imobiliário para o imóvel rural denominado “Fazenda Nossa Senhora Aparecida” em posse do Sr. Francisco Tarquinio Daltro

2 FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3 METODOLOGIA

Acima de todos os métodos preconizados na norma ABNT NBR 14653:3 o que traz mais efeito, e deve ser utilizado sempre que possível, trata-se do método comparativo direto de dados de mercado.

3.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Baseia-se nas comparações entre imóveis que possam ser comercializados levando todos os seus valores para a mesma realidade, no que tange região, infraestrutura, topografia, forma do terreno entre outros que podem ser desenvolvidos. A norma ABNT NBR 14653:1 preconiza o mesmo da seguinte forma:

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

4 FATORES INFLUENTES

4.1 ÁREA

Na avaliação imobiliária, é comum observar que, quanto maior a área de um imóvel, seu preço unitário (ou valor por metro quadrado) tende a diminuir. Essa é uma tendência geral, mas que pode ser explicada por uma série de fatores econômicos e de mercado. Esse fenômeno ocorre devido a diversas razões, que são importantes de se entender ao realizar uma análise de valor imobiliário. A seguir são apresentados alguns dos fatores que contribuem para isso.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

- **Economias de Escala:** Imóveis maiores, em geral, são construídos com maior eficiência em termos de custos de construção. Isso significa que, para um aumento na área, o custo adicional de construção não é tão grande em proporção ao aumento da área total. Como resultado, o preço por metro quadrado tende a ser menor em imóveis maiores, refletindo essa economia de escala.
- **Demanda e Oferta:** A demanda por imóveis maiores geralmente é menor do que por imóveis menores, especialmente em áreas urbanas. Apartamentos menores atendem a um público maior, o que pode resultar em preços unitários mais altos devido à maior procura. Por outro lado, imóveis maiores tendem a ser comprados por um público mais específico, reduzindo a pressão sobre o preço unitário.
- **Características do Imóvel:** Em imóveis grandes, como apartamentos de alto padrão ou imóveis comerciais, o aumento na área pode não ser acompanhado por um aumento proporcional nas características de sofisticação ou localização, o que também pode impactar o valor unitário. Por exemplo, um apartamento de luxo com 300 m² pode não ser tão valorizado quanto dois apartamentos de 150 m² em localização semelhante, devido à diminuição na demanda para imóveis muito grandes.
- **Limitações do Mercado:** Imóveis muito grandes podem apresentar dificuldades de venda, já que não são tão acessíveis a uma grande quantidade de compradores. A percepção de maior valor não é necessariamente multiplicada pelo aumento da área. Além disso, a manutenção de imóveis grandes é geralmente mais cara, o que também pode influenciar no preço de venda.

4.2 BENFEITORIAS

As benfeitorias em um imóvel rural exercem influência direta sobre seu valor de mercado, uma vez que agregam utilidade, produtividade e conforto à propriedade. Essas melhorias podem ser classificadas em necessárias, úteis e voluptuárias, conforme o Código Civil Brasileiro, e cada uma delas impacta de maneira distinta na valoração do imóvel.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

Benfeitorias necessárias são aquelas indispensáveis à conservação do imóvel e ao seu funcionamento adequado, como cercas, estradas internas, sistemas de drenagem e poços artesianos. Essas estruturas são fundamentais para a viabilidade operacional da propriedade, aumentando sua funcionalidade e, conseqüentemente, seu valor.

Benfeitorias úteis são aquelas que aprimoram a utilização do imóvel e aumentam sua eficiência produtiva, como galpões, currais, sistemas de irrigação e silos. Esses investimentos tendem a elevar significativamente o valor da propriedade, pois impactam diretamente a produtividade agrícola ou pecuária.

Benfeitorias voluptuárias são aquelas voltadas ao conforto e ao lazer, como casas de alto padrão, piscinas e jardins ornamentais. Embora não sejam essenciais à atividade rural, podem agregar valor ao imóvel, especialmente quando este possui vocação para turismo rural, lazer ou empreendimentos de alto padrão.

Dessa forma, a valoração de um imóvel rural deve considerar a presença, qualidade e estado de conservação dessas benfeitorias, analisando seu impacto na produtividade, no custo de reposição e na atratividade da propriedade no mercado.

4.3 LOCALIZAÇÃO

A localização de um imóvel rural é um dos fatores determinantes na sua valoração, pois impacta diretamente sua acessibilidade, viabilidade econômica e atratividade no mercado. Para sua análise, considera-se a infraestrutura viária disponível para acesso ao imóvel, distinguindo-se entre vias pavimentadas e estradas não pavimentadas (de chão batido).

Imóveis situados exclusivamente em vias pavimentadas tendem a apresentar maior valorização, pois oferecem melhores condições de deslocamento, menor desgaste de veículos e facilidade de escoamento da produção agrícola ou pecuária. Além disso, estão geralmente mais próximos de centros urbanos e polos comerciais, fatores que contribuem para sua liquidez e demanda no mercado.

Já aqueles que demandam percursos parciais ou integralmente por estradas não pavimentadas podem sofrer desvalorização relativa, uma vez que o acesso pode ser dificultado em períodos chuvosos, aumentando custos logísticos e reduzindo a atratividade da propriedade para determinadas atividades produtivas.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

Dessa forma, a localização deve ser analisada com base na qualidade das vias de acesso e sua influência na funcionalidade do imóvel, considerando aspectos como distância até centros urbanos, condições de tráfego ao longo do ano e impacto no custo de transporte de insumos e produtos.

4.4 TOPOGRAFIA

A topografia de um imóvel rural é um fator determinante na sua valorização e uso, pois afeta diretamente a viabilidade de atividades agrícolas, pecuárias e até mesmo de empreendimentos voltados à silvicultura e turismo rural. Para fins de avaliação imobiliária, a classificação da topografia pode ser segmentada em três categorias principais:

- **Plana:** Caracteriza-se por terrenos predominantemente nivelados, com pouca ou nenhuma variação altimétrica. Esse tipo de topografia é o mais valorizado para a agricultura mecanizada, pois facilita o uso de maquinário, reduz custos operacionais e melhora a eficiência produtiva. Além disso, proporciona maior aproveitamento da área útil e menor risco de erosão.
- **Levemente Ondulada:** Apresenta pequenas variações de relevo, com declividades suaves. Embora ainda permita mecanização agrícola, pode exigir adaptações no preparo do solo e na construção de terraços para evitar erosão. É considerada uma condição intermediária, sendo apropriada tanto para agricultura quanto para pecuária extensiva.
- **Ondulada:** Compreende terrenos com maiores variações altimétricas e inclinações mais acentuadas. Esse tipo de relevo pode limitar a mecanização agrícola, exigindo técnicas conservacionistas, como curvas de nível e plantio em faixas. Embora menos atrativo para agricultura intensiva, pode ser valorizado para pecuária, reflorestamento ou atividades turísticas e de lazer.

A topografia, portanto, exerce influência direta no valor do imóvel, sendo os terrenos planos geralmente mais valorizados por sua maior aptidão agrícola e facilidade de uso, enquanto áreas onduladas podem apresentar restrições técnicas que impactam seu aproveitamento econômico.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

4.5 CADASTRO AMBIENTAL RURAL

O Cadastro Ambiental Rural (CAR) é um instrumento essencial para a regularização ambiental de imóveis rurais, sendo um dos fatores que impactam diretamente sua valorização. Esse registro, obrigatório para todas as propriedades rurais, é emitido pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente (SEMA) e tem como principal objetivo integrar informações ambientais, como áreas de preservação permanente (APPs), reserva legal e remanescentes de vegetação nativa.

Na avaliação imobiliária, a existência ou ausência do CAR pode influenciar significativamente o valor do imóvel, visto que:

Imóveis com CAR Regularizado: Possuem maior segurança jurídica, facilitam transações de compra e venda e permitem o acesso a incentivos ambientais e políticas públicas, como programas de regularização fundiária e benefícios fiscais. Além disso, são elegíveis para financiamentos e empréstimos rurais, uma vez que instituições financeiras costumam exigir a regularidade ambiental como critério de concessão de crédito.

Imóveis sem CAR ou com Pendências: Podem enfrentar restrições legais, dificultando a obtenção de financiamento, além de estarem sujeitos a sanções ambientais e exigências de recuperação de áreas degradadas. Isso pode resultar em desvalorização, uma vez que o novo proprietário poderá arcar com custos adicionais para regularizar a situação.

5 IMÓVEL AVALIANDO

5.1 VISTORIA

A vistoria é indispensável para a realização do trabalho de avaliação de imóveis, salvo em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao imóvel alvo, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

A vistoria do imóvel para formulação do presente laudo foi realizada no dia 08 de fevereiro de 2025, por volta das 11 horas. Nesta visita não encontramos quaisquer responsáveis na terra, estando à mesma totalmente desocupada sem quaisquer construções.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



5.1.1 DESCRITIVO

O imóvel rural é denominado Fazenda Nossa Senhora Aparecida, localizado na região da “Cabeceira do Chibiu” na zona rural do município de Dom Aquino, MT. De acordo com a matrícula nº 5.490, registrada no Registro de Imóveis – Cartório do 1º Ofício em Dom Aquino, imóvel é descrito como:

- Imóvel rural, constante de uma área de terras pastais e lavradas, desmembrado da Fazenda São Luiz, neste município e Comarca de Dom Aquino, com área de 115 ha que passa a denominar-se Fazenda Nossa Senhora Aparecida.
- Local via Google Maps do imóvel:
<https://maps.app.goo.gl/GqhRKxopnE7WFUiY7>



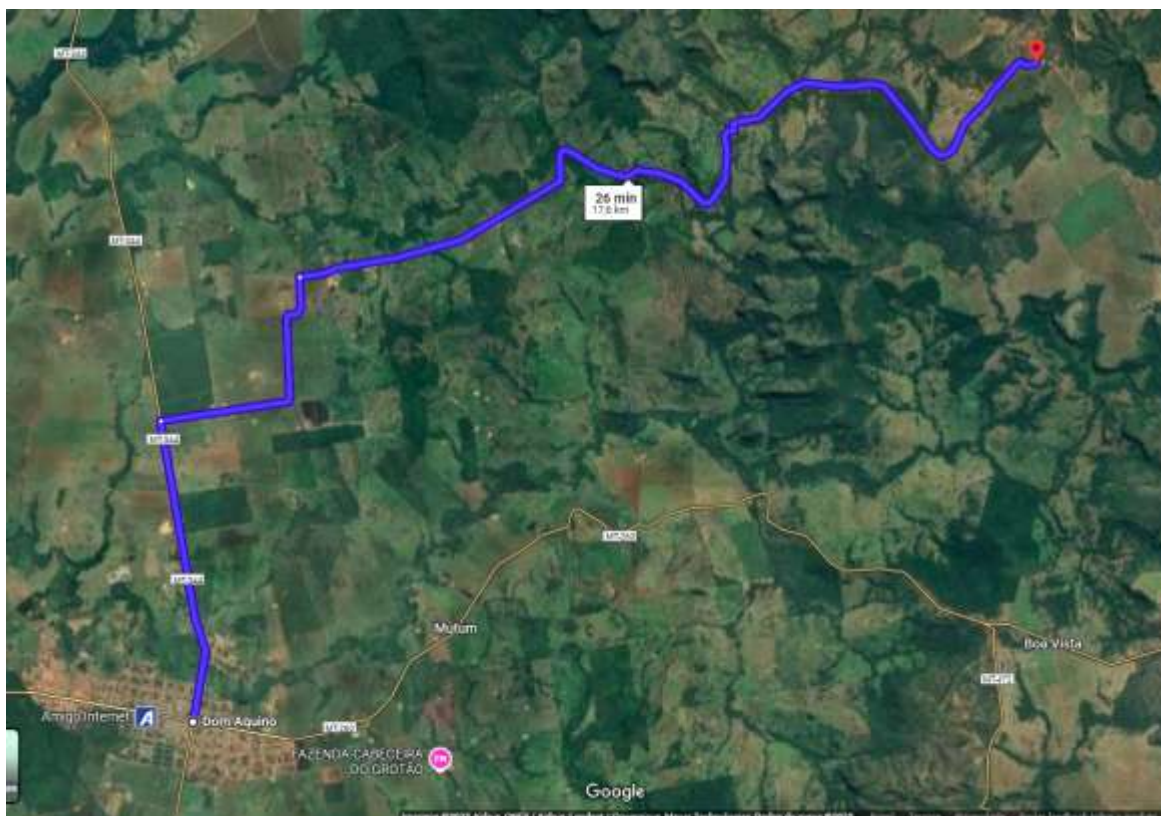
(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

Figura 1 - Localização do imóvel rural avaliando.



Em se tratando dos imóveis procurados para a avaliação, foi realizado uma busca em sites especializados em vendas de imóveis e com foco nas vendas na região no entorno do município de Dom Aquino, no entanto, imóveis rurais geralmente não apresentam localização exata apenas distâncias das cidades mais próximas para referência conforme poderá notar-se na Tabela 1, além disso, esta é um resumo geral de todo o apanhado de imóveis para referência.

O imóvel foi possui NIRF (atual CIB) de número 1.935.030-9 cadastrado no INCRA e área total correspondente à matrícula, de 115 ha.

A região onde o imóvel rural se localiza possui intensa atividade de pecuária leiteira e de corte.

5.2 COLETA DE DADOS

Em continuidade ao trabalho de avaliação, é realizada a coleta dos dados pertinentes ao caso de estudo. Levantando informações como plantas, documentos,



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



projetos, entre outros que possa corroborar no objetivo de consolidação de um preço para o imóvel em análise.

É favorável à coleta de dados que os imóveis sejam os mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando para que possa trazer maior realidade ao valor final obtido.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



5.2.1 RESUMO GERAL DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS

ITEM	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	MUNICÍPIO	ENDEREÇO WEB	CONTATO	TELEFONE	ÁREA TOTAL DO TERRENO	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	LOCALIZAÇÃO	BENFEITORIAS	TOPOGRAFIA	CADASTRO AMBIENTAL RURAL
000	Zona rural, 17km de Dom Aquino	Imóvel avaliando	Dom Aquino		William Felipe (PERITO)	(65) 98119-3185	115,00 ha	1.587.556,28	13.804,84	Ruim	Baixo	Levemente ondulada	Não
001	Zona rural, 16km de Dom Aquino	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-centro-dom-aquino-mt-4120000m2-id-7208333750/	Luciano Barbosa Negócios Imobiliários	(65) 99356-9178	412,70 ha	13.600.000,00	32.953,72	Mediana	Alto	Plano	Não
002	Zona rural, 38km de Primavera do Leste	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-com-area-de-lazer-centro-dom-aquino-mt-2500000m2-id-	Ronaldo Santos Negócios Imobiliários	(17) 99207-0069	250,00 ha	6.000.000,00	24.000,00	Ruim	Alto	Plano	Não
003	Zona rural	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-dom-aquino-580-hectares/FA0963-BENV7fromsale	Bentos Imóveis	(65) 99982-5010	980,00 ha	9.310.000,00	9.500,00	Ruim	Médio	Ondulada	Sim
004	Zona rural	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-dom-aquino-407-hectares/FA0924-BENV7fromsale	Bentos Imóveis	(65) 99982-5010	407,00 ha	7.000.000,00	17.199,02	Ruim	Médio	Plano	Não
005	Zona rural, 45km de Dom Aquino	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-dom-aquino-240-hectares/FA0942-BENV7	Bentos Imóveis	(65) 99982-5010	240,00 ha	6.500.000,00	27.083,33	Ruim	Alto	Plano	Sim
006	Zona rural	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-1-quarto-zona-rural-dom-aquino-mt-212m2-id-2650459273/	House Cuiabá	(65) 99909-0101	212,00 ha	2.400.000,00	11.320,75	Ruim	Baixo	Plano	Sim
007	Zona rural	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-dom-aquino-mt-1-3000328787.html	A & F Agrofazendas	(44) 99136-2448	814,00 ha	15.000.000,00	18.427,52	Ruim	Baixo	Levemente ondulada	Não
008	Zona rural, 50km de Primavera do Leste	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/rural-com-2-quarto-s-no-bairro-em-dom-aquino-mt-3006340118.html	Alexandre Barbosa de Figueiredo	(65) 98401-1066	558,00 ha	10.000.000,00	17.921,15	Ruim	Alto	Levemente ondulada	Sim
009	Zona rural, 28km de Dom Aquino	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-dom-aquino-mt-8040000m2-id-2705474821/	Inédita Fazendas	(62) 98170-3282	804,00 ha	12.000.000,00	14.925,37	Ruim	Médio	Ondulada	Sim
010	Zona rural, 28km de Dom Aquino	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-dom-aquino-mt-520000m2-id-2729496764/	FFD Gestão e Venda de Ativos	(11) 97645-5488	52,00 ha	1.500.000,00	28.846,15	Ruim	Baixo	Plano	Não
011	Zona rural, 40km de Dom Aquino	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-dom-aquino-240-hectares/FA0917-BENV7from-sale	Bentos Imóveis	(65) 99982-5010	240,00 ha	6.000.000,00	25.000,00	Mediana	Alto	Plano	Não
012	Zona rural, 28km de Dom Aquino	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-2-quartos-com-casa-de-casero-centro-dom-aquino-mt-817m2-id-2620667410/	House Cuiabá	(65) 99909-0101	817,00 ha	13.000.000,00	15.911,87	Ruim	Médio	Plano	Sim
013	Zona rural, 28km de Dom Aquino	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.mfural.com.br/detalhe/349222/vendo-propriedade-em-dom-aquino-mt			809,00 ha	3.900.000,00	4.820,77	Ruim	Baixo	Ondulada	Não
014	Zona rural, 29km de Dom Aquino	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-dom-aquino-1-006-hectares/FA0169-BENV7from-sale	Bentos Imóveis	(65) 99982-5010	1.006,00 ha	17.000.000,00	16.898,61	Ruim	Alto	Levemente ondulada	Sim
015	Zona rural, 79km de Campo Verde	Imóvel comparativo	Dom Aquino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-2-quartos-com-cozinha-area-rural-de-campo-verde-campo-verde-mt-	Reila Bahia Xaviere Pereira	(62) 3091-4110	300,00 ha	3.900.000,00	13.000,00	Ruim	Alto	Plano	Não

Tabela 1 - Resumo geral dos imóveis considerados na avaliação.



(65) 99223-7073



 medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.

5.3 IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

5.3.1 IMÓVEL COMPARATIVO 01



ENDEREÇO	Zona rural, 16km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	412,70
CONTATO	Luciano Barbosa Negócios Imobiliários
LOCALIZAÇÃO	Mediana
BENFEITORIAS	Alto
TOPOGRAFIA	Plano
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Não
VALOR UNITÁRIO	32.953,72
VALOR TOTAL	13.600.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.2 IMÓVEL COMPARATIVO 02



ENDEREÇO	Zona rural, 38km de Primavera do Leste
ÁREA TOTAL DO TERRENO	250,00
CONTATO	Ronaldo Santos Negócios Imobiliários
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Alto
TOPOGRAFIA	Plano
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Não
VALOR UNITÁRIO	24.000,00
VALOR TOTAL	6.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.3 IMÓVEL COMPARATIVO 03



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	980,00
CONTATO	Bentos Imóveis
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Médio
TOPOGRAFIA	Ondulada
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Sim
VALOR UNITÁRIO	9.500,00
VALOR TOTAL	9.310.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.4 IMÓVEL COMPARATIVO 04



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	407,00
CONTATO	Bentos Imóveis
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Médio
TOPOGRAFIA	Plano
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Não
VALOR UNITÁRIO	17.199,02
VALOR TOTAL	7.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.5 IMÓVEL COMPARATIVO 05



ENDEREÇO	Zona rural, 45km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	240,00
CONTATO	Bentos Imóveis
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Alto
TOPOGRAFIA	Plano
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Sim
VALOR UNITÁRIO	27.083,33
VALOR TOTAL	6.500.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.6 IMÓVEL COMPARATIVO 06



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	212,00
CONTATO	House Cuiabá
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Baixo
TOPOGRAFIA	Plano
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Sim
VALOR UNITÁRIO	11.320,75
VALOR TOTAL	2.400.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.7 IMÓVEL COMPARATIVO 07



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	814,00
CONTATO	A & F Agrofazendas
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Baixo
TOPOGRAFIA	Levemente ondulada
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Não
VALOR UNITÁRIO	18.427,52
VALOR TOTAL	15.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.8 IMÓVEL COMPARATIVO 08



ENDEREÇO	Zona rural, 50km de Primavera do Leste
ÁREA TOTAL DO TERRENO	558,00
CONTATO	Alexandre Barbosa de Figueiredo
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Alto
TOPOGRAFIA	Levemente ondulada
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Sim
VALOR UNITÁRIO	17.921,15
VALOR TOTAL	10.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.9 IMÓVEL COMPARATIVO 09



ENDEREÇO	Zona rural, 28km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	804,00
CONTATO	Inédita Fazendas
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Médio
TOPOGRAFIA	Ondulada
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Sim
VALOR UNITÁRIO	14.925,37
VALOR TOTAL	12.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.10 IMÓVEL COMPARATIVO 10



ENDEREÇO	Zona rural, 28km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	52,00
CONTATO	FFD Gestão e Venda de Ativos
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Baixo
TOPOGRAFIA	Plano
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Não
VALOR UNITÁRIO	28.846,15
VALOR TOTAL	1.500.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.11 IMÓVEL COMPARATIVO 11



ENDEREÇO	Zona rural, 40km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	240,00
CONTATO	Bentos Imóveis
LOCALIZAÇÃO	Mediana
BENFEITORIAS	Alto
TOPOGRAFIA	Plano
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Não
VALOR UNITÁRIO	25.000,00
VALOR TOTAL	6.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.12 IMÓVEL COMPARATIVO 12



ENDEREÇO	Zona rural, 28km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	817,00
CONTATO	House Cuiabá
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Médio
TOPOGRAFIA	Plano
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Sim
VALOR UNITÁRIO	15.911,87
VALOR TOTAL	13.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.13 IMÓVEL COMPARATIVO 13



ENDEREÇO	Zona rural, 28km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	809,00
CONTATO	-
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Baixo
TOPOGRAFIA	Ondulada
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Não
VALOR UNITÁRIO	4.820,77
VALOR TOTAL	3.900.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.14 IMÓVEL COMPARATIVO 14



ENDEREÇO	Zona rural, 29km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.006,00
CONTATO	Bentos Imóveis
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Alto
TOPOGRAFIA	Levemente ondulada
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Sim
VALOR UNITÁRIO	16.898,61
VALOR TOTAL	17.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.4 IMÓVEL AVALIADO



ENDEREÇO	Zona rural, 17km de Dom Aquino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	115,00
CONTATO	William Felipe (PERITO)
LOCALIZAÇÃO	Ruim
BENFEITORIAS	Baixo
TOPOGRAFIA	Levemente ondulada
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	Não
VALOR UNITÁRIO	13.804,84
VALOR TOTAL	1.587.556,28



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

6 RESULTADOS – SOFTWARE SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	William Nascente
Modelo:	Laudo de avaliação de imóvel rural
Data do modelo:	sábado, 22 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	13

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Município	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	A variavel localização dirá respeito quanto aos meios de acesso ao imóvel, se feito por estrada pavimentada ou estrada de chão batido ou mesmo junção dos dois, sendo classificado como 1 = Ruim (Grande parte estrada de chão batido), 2 = Medio (Mescla de estrada pavimentada e estrada de chão batido) e 3 = Boa (Acesso por via pavimentada)	Não
Benfeitorias	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Benfeitorias presentes no imóvel como casa sede, curral, galpões de máquinas entre outros. Sendo classificado como 1 = Baixo (Pouco ou nula construções), 2 = Médio (Alguma benfeitoria) ou 3 = Alto (Completa quanto a benfeitorias)	Sim
Topografia do terreno	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Diz respeito ao relevo do terreno, Sim sendo considerado como 1 = Ondulada (Terreno bem acidentado), 2 = Levemente ondulada (Pouca declive/active ou acidentada levemente) ou 3 = Plano (Terreno nivelado)	Sim
Cadastro Ambiental Rural	Numérica	Dicotomica	O CAR possibilita ao produtor rural, entre outros, o empréstimo para trabalho na terra. Sendo classificado	Não



			com Possui (1) ou Não possui (0)
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	52,00	980,00	928,00	507,36
Benfeitorias	1,00	3,00	2,00	2,08
Topografia do terreno	1,00	3,00	2,00	2,38
Valor unitário	4.820,77	32.953,72	28.132,95	19.069,97

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8713068 / 0,8744719
Coeficiente de determinação:	0,7591755
Fisher - Snedecor:	9,46
Significância do modelo (%):	0,38

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,524	3	0,841	9,457
Não Explicada	0,801	9	0,089	
Total	3,325	12		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +9,344731105 + 41,96346353 / \text{Area total} + 0,3188476117 * \text{Benfeitorias} - 0,8134859492 / \text{Topografia do terreno}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

Valor unitário = $+10464,77374 * e^{(+41,96346353 / \text{Area total}) * e^{(+0,3188476117 * \text{Benfeitorias}) * e^{(-0,8134859492 / \text{Topografia do terreno})}}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = $+11438,39668 * e^{(+41,96346353 / \text{Area total}) * e^{(+0,3188476117 * \text{Benfeitorias}) * e^{(-0,8134859492 / \text{Topografia do terreno})}}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+11958,66801 * e^{(+41,96346353 / \text{Area total}) * e^{(+0,3188476117 * \text{Benfeitorias}) * e^{(-0,8134859492 / \text{Topografia do terreno})}}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	2,00	7,69
Benfeitorias	x	2,78	2,16
Topografia do terreno	1/x	-2,26	4,99
Valor unitário	ln(y)	22,57	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,27	-0,36	0,40
Benfeitorias	x2	-0,27	0,00	-0,29	0,54
Topografia do terreno	x3	-0,36	-0,29	0,00	-0,73
Valor unitário	y	0,40	0,54	-0,73	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,63	0,02	0,55
Benfeitorias	x2	0,63	0,00	0,16	0,68
Topografia do terreno	x3	0,02	0,16	0,00	0,60
Valor unitário	y	0,55	0,68	0,60	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	10,40	10,13	0,27	2,6057%	0,908818	0,05714500
2	10,09	10,20	-0,11	-1,1120%	-0,376032	0,00991800
3	9,16	9,21	-0,05	-0,5755%	-0,176734	0,00616000
4	9,75	9,81	-0,06	-0,6333%	-0,207069	0,00242500
5	10,21	10,20	0,00	0,0168%	0,005746	0,00000200
6	9,33	9,59	-0,26	-2,7422%	-0,858184	0,14376100
7	9,82	9,31	0,51	5,2253%	1,720669	0,61857400
8	9,79	9,97	-0,18	-1,7970%	-0,590074	0,02306000
9	9,61	9,22	0,39	4,0546%	1,306509	0,34179300
10	10,27	10,20	0,07	0,6848%	0,235783	7,03484800
11	10,13	10,20	-0,08	-0,7735%	-0,262616	0,00490000
12	9,67	9,76	-0,09	-0,9076%	-0,294393	0,00693800





13	8,48	8,90	-0,42	-4,9675%	-1,412424	0,48984200
----	------	------	-------	----------	-----------	------------



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

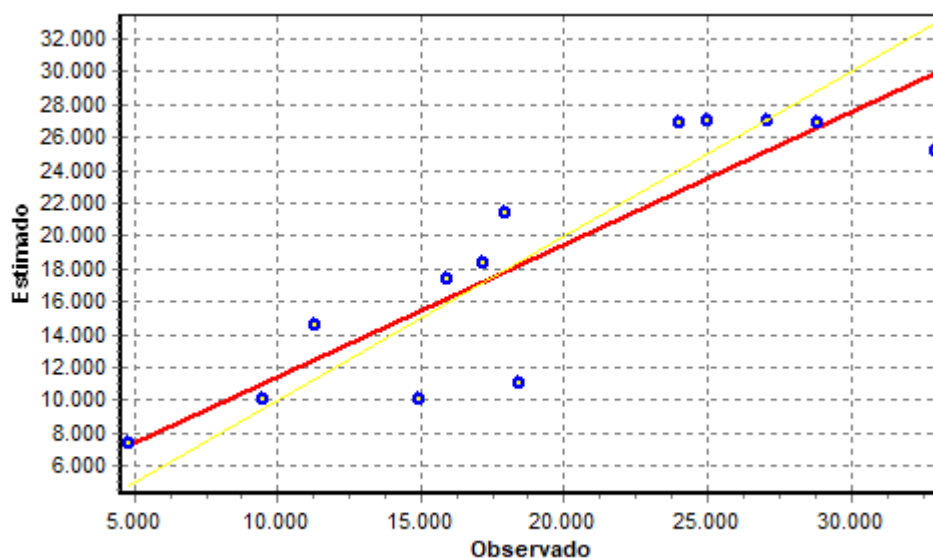
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

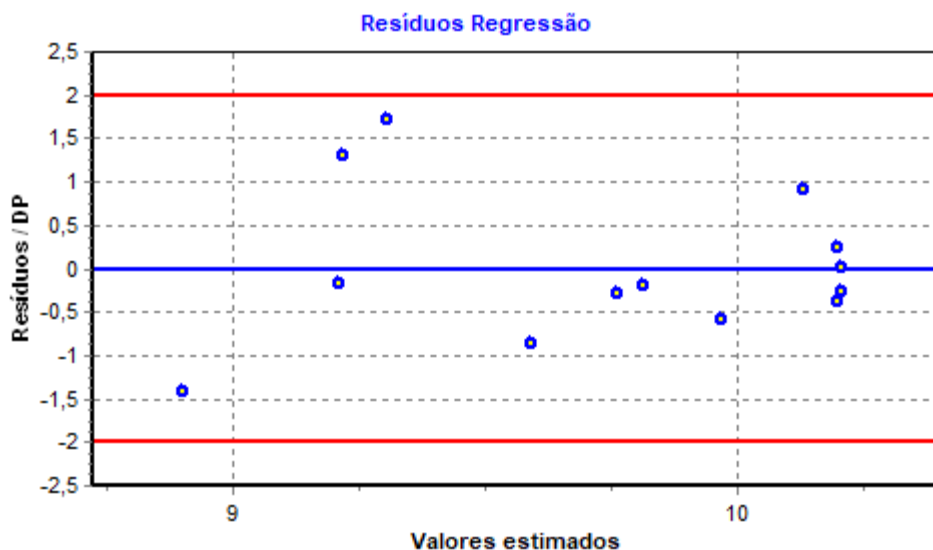


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

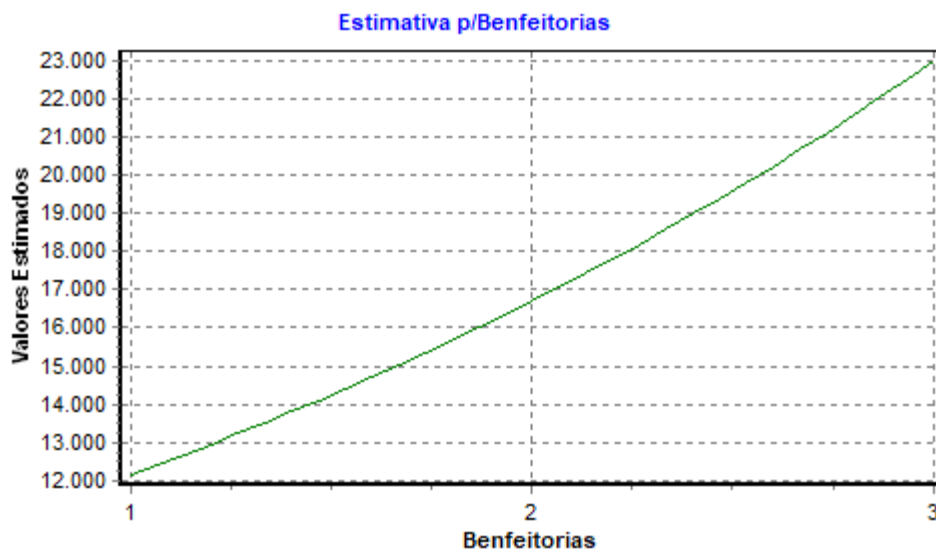
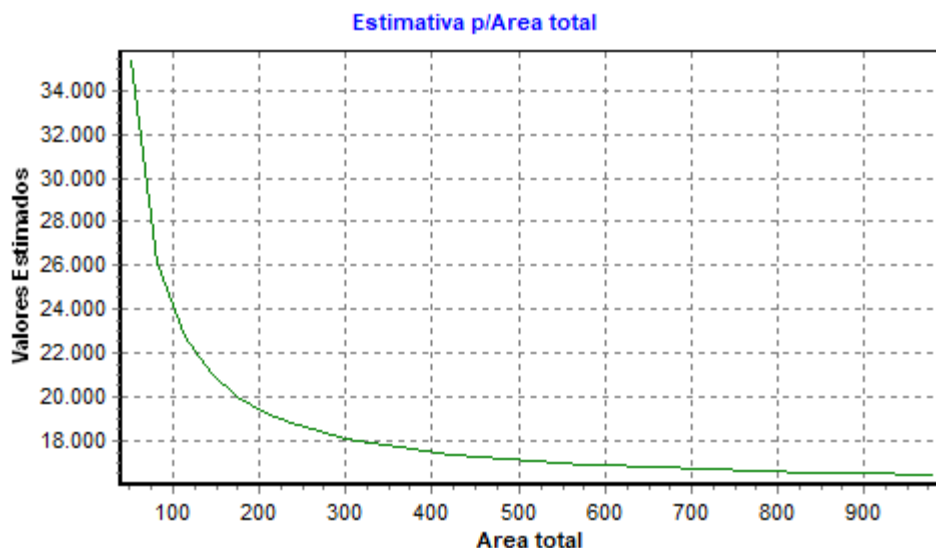
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

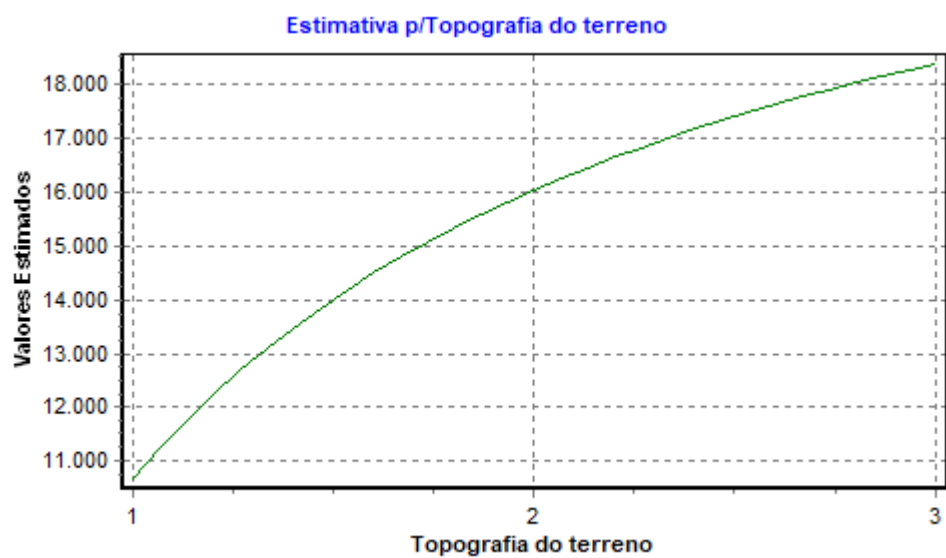


(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

ID	Desabilitado	Endereço	Município	Informante	Telefone do informante	Area total	Localização	Benfeitorias	Topografia do terreno	Cadastro Ambiental Rural	Valor unitário
1		Zona rural, 16km de Dom Aquino	Dom Aquino	Luciano Barbosa Negócios Imobiliários	(65) 99356-9178	412,70	2,00	3,00	3,00	0,00	32.953,72
2		Zona rural, 38km de Primavera do Leste	Dom Aquino	Ronaldo Santos Negócios Imobiliários	(17) 99207-0069	250,00	1,00	3,00	3,00	0,00	24.000,00
3		Zona rural	Dom Aquino	Bentos Imóveis	“(65) 99982-5010	980,00	1,00	2,00	1,00	1,00	9.500,00
4		Zona rural	Dom Aquino	Bentos Imóveis	“(65) 99982-5010	407,00	1,00	2,00	3,00	0,00	17.199,02
5		Zona rural, 45km de Dom Aquino	Dom Aquino	Bentos Imóveis	“(65) 99982-5010	240,00	1,00	3,00	3,00	1,00	27.083,33
6		Zona rural	Dom Aquino	House Cuiabá	(65) 99909-0101	212,00	1,00	1,00	3,00	1,00	11.320,75
7		Zona rural	Dom Aquino	A & F Agrofazendas	“(65) 99982-5010	814,00	1,00	1,00	2,00	0,00	18.427,52
8		Zona rural, 50km de Primavera do Leste	Dom Aquino	Alexandre Barbosa de Figueiredo	(65) 98401-1066	558,00	1,00	3,00	2,00	1,00	17.921,15
9		Zona rural, 28km de Dom Aquino	Dom Aquino	Inédita Fazendas	(65) 99909-0101	804,00	1,00	2,00	1,00	1,00	14.925,37



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



10		Zona rural, 28km de Dom Aquino	Dom Aquino	FFD Gestão e Venda de Ativos	(44) 99136-2448	52,00	1,00	1,00	3,00	0,00	28.846,15
11		Zona rural, 40km de Dom Aquino	Dom Aquino	Bentos Imóveis	(65) 98401-1066	240,00	2,00	3,00	3,00	0,00	25.000,00
12		Zona rural, 28km de Dom Aquino	Dom Aquino	House Cuiabá	(62) 98170-3282	817,00	1,00	2,00	3,00	1,00	15.911,87
13		Zona rural, 28km de Dom Aquino	Dom Aquino		(11) 97645-5488	809,00	1,00	1,00	1,00	0,00	4.820,77
14	*	Zona rural, 29km de Dom Aquino	Dom Aquino	Bentos Imóveis	"(65) 99982-5010	1.006,00	1,00	3,00	2,00	1,00	16.898,61
15	*	Zona rural. 79km de Campo Verde	Dom Aquino	Reila Bahia Xaviere Pereira	(62) 3091-4110	300,00	1,00	3,00	3,00	0,00	3.900,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	11.235,37	12.280,69	12.839,27	18,61%	
Valor Médio	13.804,84	15.089,21	15.775,54	-	I
Valor Máximo	16.961,93	18.540,03	19.383,32	22,87%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Zona rural, 17km de Dom Aquino	-
Município	Dom Aquino	-
Informante	William Felipe (PERITO)	-
Telefone do informante	(65) 98119-3185	-
Area total	115,00	Não
Benfeitorias	1,00	Não
Topografia do terreno	2,00	Não



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

7 CONCLUSÃO

Este laudo refere-se à avaliação do imóvel rural em posse do Sr. Francisco Tarquinio Daltro, localizado na zona rural de Dom Aquino, Mato Grosso. O imóvel encontra-se atualmente desocupado e não possui quaisquer benfeitorias a terra.

Trata-se de uma zona rural com vocação (conforme os seus confrontantes estão utilizando as deles) para pecuária de bovinos possuindo boa resposta para plantio de pastagem. Não foram constatadas restrições ambientais associadas ao imóvel, no entanto, também não foi encontrado o CAR (Cadastro Ambiental Rural), documento este que possibilita, entre outras coisas, a liberação de empréstimo para atuação na terra. Situado em zona rural, o imóvel é atendido por melhoramentos públicos essenciais como rede elétrica apenas.

A região onde se situa o imóvel está a 14 km da MT-344, não sendo uma rodovia de grande circulação de carretas com grãos, ou outro produto. Mas contribui no sentido de conectar a capital Cuiabá a outras cidades mais ao norte em relação ao abastecimento de insumos essenciais.

A avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicando-se os fatores para inferências estatísticas pertinentes ao caso. O valor unitário médio leva a um valor de tendência central para o imóvel de R\$ 1.587.556,28. Com a aplicação de um intervalo de variação ao redor dessa tendência, chega-se a um valor mínimo de R\$ 1.292.067,48 e um valor máximo de R\$ 1.950.621,76.

Cuiabá-MT, *data registrada no sistema.*

William Felipe Pinto Nascente

Eng. Civil CREA 54089/MT

Perito

Judicial



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



8 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2011.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-