



Laudo de avaliação

Junção: 256

Três Lagoas

Protocolo: 1098353

Nº Laudo: 1098353

14°50'12,30128"S 59° 3'5,71102"W

14°50'54,86235"S 59° 3'3,900184"W



Grupo:	0	Cota:	0				
Proponente:	FABIO DE OLIVEIRA LOPES						Data recebimento doc.:
Endereço:	Rodovia	Estadual			Nº: s/n		05/08/2024
Compl.:	Fazenda	Bairro:	ZONA RURAL				Data Visita:
Cidade:	Pontes e Lacerda		Cep.:	78250000	UF.:	MT	28/08/2024

Tipo de operação

GARANTIA (IMÓVEL RURAL)

Matrícula imóvel:	31397
Cartório do registro de imóveis de:	Pontes e Lacerda/MT

Áreas

MATRÍCULA	ITR:	ESTIMADA
Terreno: 971,7487	Terreno: 971,9	Terreno: 971,7487

Valor de Liquidez

R\$ 15.715.000,00

Quinze milhões e setecentos e quinze mil reais

Comercialização:	BOM		
Localização:	BOM		
Regime de Ocupação:	OCUPADO		
Tipo Imóvel:	RURAL	Imóvel até 4 módulos fiscais?	NÃO

Visualmente foi verificado risco ambiental? NÃO

Comentários quanto ao valor do imóvel:

O valor do imóvel está compatível com a pesquisa realizada. Na amostra pesquisada, buscamos imóveis com as características físico-locais mais compatíveis com o imóvel avaliando. O valor unitário homogeneizado obtido foi maior do que o valor unitário sem a homogeneização, devido ao destaque do imóvel perante a amostra.

Zoneamento:

O município não possui zoneamento definido em legislação específica.

Localização:

Situação	Tipo da estrada	Distância	Praticabilidade no ano	Escala de Valor
Boa	Rodovia Estadual	Em Frente	Praticável o ano todo	0,9
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0

Comentários quanto a localização:

O imóvel rural está situado à Rodovia Estadual MT 388 s.n, distando cerca de 77,20 Km da sede Municipal de Pontes e Lacerda/MT.

Descrição do imóvel:

A gleba em estudo tem o seu aproveitamento predominantemente definido para o segmento da agropecuária, com a presença de pastagens.

Acesso a Gleba:

O acesso ao imóvel rural é bom, feito através da Rodovia Estadual MT 388 s.n. As condições de acesso apontadas permanecem inalteradas em todas as épocas do ano.

Local:	0	Engº:	Carina Mendes Loiola
Data laudo:	31/08/2024	Crea:	12819 D/SE

Laudo de avaliação

Junção: 256

Três Lagoas

Protocolo: 1098353

Nº Laudo: 1098353

Características da Região

Especificação	Área(ha)	Tipo de Solo	Fertilidade	Classe	Erosão
Pastagem	631,6387	Neossolo Quartzarênico	Média Fertilidade	V	Sem Erosão
Reserva	340,11	Neossolo Quartzarênico	Média Fertilidade	VII	Sem Erosão
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0

Terreno

Topografia	Formato	Coordenada Geográfica
ACTIVE	IRREGULAR	14°50'46.4"S 59°02'45.0"W

Topografia:

A topografia do terreno avaliando é predominantemente semiplana.

Hidrografia:

O manancial disponível na propriedade é um rio atrás da reserva legal.

Solos:

De acordo com a escala Mendes Sobrinho, o solo do imóvel é considerado em sua totalidade como Classe V, para fins de pesquisa.

Tabela 01

Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (KOZMA, 1984).

Classe de uso	Critério	Escala de valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida e orizicultura.	0
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.	0
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento) renda líquida de orizicultura.	0
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4	0
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida à pecuária leiteira.	65
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	0
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estrada de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	35
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	0

Utilização das terras:

O imóvel avaliando tem o seu aproveitamento definido predominantemente para o segmento da agropecuária, com a presença de pastagens

Imóvel

Tipo do imóvel: RURAL

Situação atual do imóvel:

Ocupado.

Diagnostico de mercado:

O mercado local para a tipologia do imóvel avaliando demonstra-se aquecido, com valores continuamente crescentes e compatíveis com a performance do agronegócio.

Benfeitorias:

Benfeitorias Não Reprodutivas/Complementares: cercas, passagens e cancelas.

Benfeitorias Reprodutivas: Pastagens

Junção: # Três Lagoas

Protocolo: 1098353

Nº Laudo: 1098353

Informações Ambientais

O imóvel está cadastrado na lista de áreas embargadas divulgada pelo IBAMA?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de terra indígena?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de terra Quilombola?	NÃO
O imóvel está localizado dentro de áreas prioritárias, preservação e/ou unidades de conservação?	NÃO
O imóvel está cadastrado na lista do trabalho análogo ao escravo (disponível no MET)?	NÃO
O imóvel está localizado em área de preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e/ou histórico?	NÃO
O imóvel está cadastrado no CAR - Cadastro Ambiental Rural?	SIM

Encerramento

O laudo possui Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III;

O representante legal da empresa SGL- AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA é o Eng. Gustavo José dos Santos Silva Lima CREA: 10.926 D/BA.

Em virtude da dificuldade de obtenção de dados compatíveis com o avaliando (área, utilização e capacidade de uso do solo), a amostra contemplou também dados de municípios vizinhos, com as mesmas características, da localidade estudada;

Para a presente avaliação, utilizou-se um Fator de Liquidez de 0,70, visto que trata-se de um imóvel com uma área média e com comercialização boa; ponderou-se também a média distância à sede municipal;

Tendo em vista a situação atual do mercado imobiliário da região onde se situa o avaliando, com valores continuamente crescentes e compatíveis com a performance do agronegócio, utilizamos de forma conservadora o limite inferior para a definição do valor unitário do imóvel.

Para a elaboração do presente laudo, foram analisados o CAR e o ITR do imóvel avaliando, ambos com área concordante com o imóvel objeto da avaliação.

A delimitação do imóvel foi realizada mediante coordenadas da matrícula;

A propriedade está inserida no bioma do Cerrado (Amazônia Legal) e possui reserva legal preservada e não averbada, visto que o percentual de preservação está com 35%.

Acompanhante: Fabio

Vistoriador: Joyce Laurindo Sampaio
CREA/ CAU: CREA MT56147

Data: 28/08/2024
Hora: 13:00

DADOS DA AMOSTRA	R\$/ha	FF	FF X Oferta	FCS	FAS	FA	FVTN	FRH	FTP	ha/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
1	R\$ 20.000,00	1,00	R\$ 20.000,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,57	1,06	R\$ 31.232,03	0,8723
2	R\$ 14.274,98	0,90	R\$ 12.847,48	1,00	1,13	1,04	1,00	1,26	1,19	R\$ 20.653,70	-1,4027
3	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 22.500,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,23	1,00	R\$ 29.567,78	0,5144
4	R\$ 39.389,15	0,90	R\$ 35.450,24	1,00	0,95	0,83	1,00	1,10	1,00	R\$ 31.017,01	0,8260
5	R\$ 13.486,24	0,90	R\$ 12.137,61	1,00	1,13	1,03	1,37	1,23	1,06	R\$ 22.010,34	-1,1109
6	R\$ 25.405,57	0,90	R\$ 22.865,01	1,00	1,00	0,95	1,00	1,24	1,06	R\$ 28.575,02	0,3009
Média:	R\$ 22.925,99										

Média Homog.:

R\$ 27.175,98

DADO 1	R\$ 4.056,05
DADO 2	-R\$ 6.522,28
DADO 3	R\$ 2.391,80
DADO 4	R\$ 3.841,03
DADO 5	-R\$ 5.165,64
DADO 6	R\$ 1.399,04

Diferenças entre X e Xm

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variação:	21.621.419,67
Desvio Padrão:	4649,88
Coefficiente Variação:	17,11%
Amplitude:	5603,80
A/Xm	20,62%

Cálculo do Valor do Imóvel	
Área (ha):	971,75
Valor unitário inferior:	R\$ 23.099,59
Campo Arbitrio (-15%):	R\$ 22.446.992,72
Campo Arbitrio (+15%):	R\$ 30.369.460,74
Valor do Terreno:	R\$ 22.450.000,00

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:

$$d = |X_i - X| / S < VC$$

Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

DADO 1	0,8723	< 1,73	dato aprovado
DADO 2	-1,4027	< 1,73	dato aprovado
DADO 3	0,5144	< 1,73	dato aprovado
DADO 4	0,8260	< 1,73	dato aprovado
DADO 5	-1,1109	< 1,73	dato aprovado
DADO 6	0,3009	< 1,73	dato aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

Qntd Dados	6
T de Student	1,476
10,80=	R\$ 29.977,88
10,80=	R\$ 24.374,08

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:

R\$ 29.130.970,69	→ Limite Superior
&	
R\$ 23.685.482,76	→ Limite Inferior

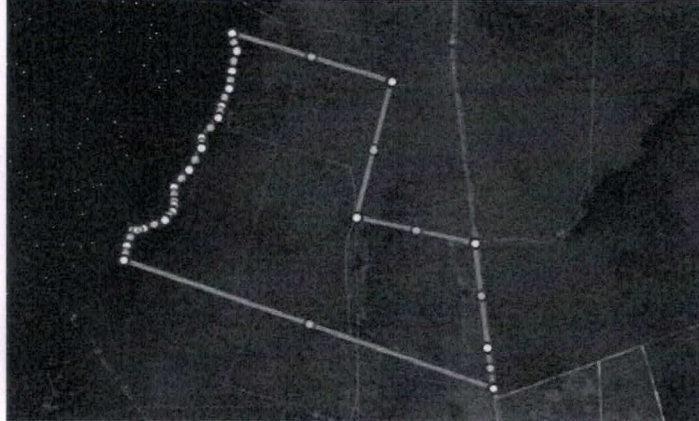
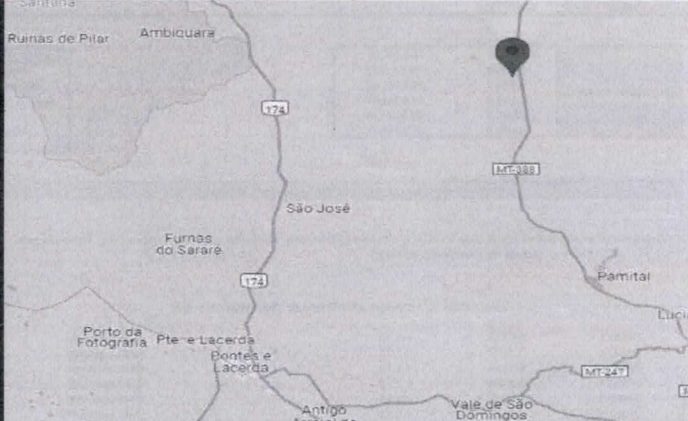
Grau de Precisão

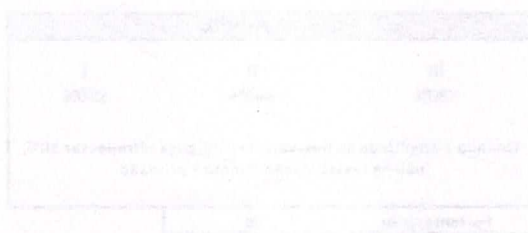
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.

Portanto, grau III

Laudo de avaliação

Junção: 256	Três Lagoas	Protocolo: 1098353	Nº Laudo: 1098353
			



Junção: 256

Três Lagoas

Protocolo: 1098353

Nº Laudo: 1098353

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
		
Reserva Legal (Cerrado)	Acesso	Acesso
		
Acesso	Acesso	Pastagem
		
Pastagem	Pastagem	Pastagem
		
Pastagem	Pastagem	Reserva Legal (Cerrado)

Regularização Ambiental - Cadastro Ambiental Rural

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro: Ativo
Registro de Inscrição no CAR: MT-5106752-67F8062740214979B28072DE1D5D9BBE
Condição Externa: Analisado, em conformidade com a Lei nº 12.651/2012

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 971,96 ha
Módulos fiscais: 9,72
Município / UF: Pontes e Lacerda (MT)
Coordenadas Geográficas do Centróide: Lat: 14°50'10,08" S
Long: 59°03'21,82" O
Data da Inscrição: 15/06/2021
Data da Última Retificação: 04/06/2024

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Área de Remanescente de Vegetação Nativa 859,37 ha
Área Rural Consolidada -

Área de Servidão Administrativa

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Aprovada

Informação Documental

Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012

Informação Georreferenciada

Área de Reserva Legal Averbada	-
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	340,70 ha
Área de Reserva Legal Proposta	-
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	340,70 ha

Áreas de Preservação Permanente (APP)

APP	11,03 ha
APP em Área Rural Consolidada	-
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	11,03 ha

Uso Restrito

Área de uso restrito

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Passivo / Excedente de Reserva Legal	(excedente) + 0,53 ha
Área de Reserva Legal a recompor	0,01 ha
Área de Preservação Permanente a recompor	-
Área de Uso Restrito a recompor	-

Nenhuma sobreposição encontrada.

MT-5106752-67F8062740214979B28072DE1D5D9BBE

Status do imóvel: Ativo

Tipo de imóvel: Imóvel Rural

Município: Pontes e Lacerda

Área: 971,956 ha

 Demonstrativo

 Realizar download shapefile