

## Laudo de Avaliação de Imóvel Rural - 2023 03

**1. INTERESSADO**  
O PROPRIETÁRIO

**2. PROPRIETÁRIOS**  
NOME...: JAIVO DIAS PEREIRA  
CPF Nº: 207.291.201.63

**3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

a) DENOMINAÇÃO...: Fazenda Vale Dourado

b) ÁREA (há)....: 1.312,1700

**c) DOCUMENTAÇÃO DE POSSE:**

Matrícula	Denominação	Area(há)	CRI
1.169	Fazenda Vale Dourado	1.312,1700	1º Serv. Registro de Imóveis de Paranatinga-MT
			Matrícula anterior 275 de Chapada dos Guimarães
<b>TOTAL</b>	-----	<b>1.312,1700</b>	-----

**4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**  
Garantia de Operação, conforme informado na solicitação.

**5. NÍVEL DE PRECISÃO:**  
EXPEDITO, de acordo com o capítulo 07 da Norma Brasileira Registrada - NBR 8799/85, da ABNT.

**6. VISTORIA**

**6.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

**a) ASPECTO EDAFOCLIMÁTICOS:**

- RELEVO - Levemente ondulado.

- VEGETAÇÃO - Cerrado

- SOLOS - Textur média, predominado a classe III.

- OCUPAÇÃO - Ocupação predominante pecuária e agrícola . Tendência de continuar ocupando com as atividades Agropecuárias.

- 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) **RECURSO HÍDRICO** - A propriedade é margeado pelo Córrego do Boi, de pequena envergadura

## 6.2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

a) **IDENTIFICAÇÃO** - Fazenda Vale Dourado

b) **LOCALIZAÇÃO** - Município de Paranatinga - MT.

c) **ACESSO**-

- **Roteiro...**: De Paranatinga seguir pela rodovia MT 020 sentido Gaúcha por 12 km, á direita da rodovia.

- **Distâncias...**: Da Sede propriedade até Município Paranatinga(kr 12  
De Paranatinga a Cuiabá (km): 400  
De Paranatinga a Primavera do Leste (km)..: 145

d) **CONFRONTAÇÕES** - **Norte...**: Chácaras  
**Sul.....**: Fazenda Tres Marias  
**Leste...**: Rio Agua Emendada  
**Oeste..**: Rodovia MT 020

e) **USO ATUAL DO SOLO** - Mapeamento do uso das terras, atentando para as áreas de preservação ambiental.

DISCRIMINAÇÃO	Area (há)
Culturas temporárias corrigidas	0,0000
Culturas temporárias não corrigidas	0,0000
Pastagem	0,0000
Culturas Permanentes (quais)	1.076,0000
Matas	0,0000
Reserva Legal	235,1700
Carreadores e sede	1,0000
<b>T O T A L</b>	<b>1.312,1700</b>

f) **RECURSOS HÍDRICOS** -

## 6.3 - TERRAS

a) **IDENTIFICAÇÃO PEDOLÓGICA E CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS** -

O imóvel possui predominantemente Latossolo Vermelho Amarelo em 100% da área, textura média.

b) **CAPACIDADE DE USO** - Agrupar e quantificar os diversos talhões com a mesma classe de capacidade de uso.

AREA (há)	CLASSE/Subclasse	Fatores limitantes
1.312,1700	III	Profundos, sem pedras, fertilidade baixa, erosão laminar moderada, bem drenados

**6.4 - BENFEITORIAS REPRODUTIVAS, NÃO REPRODUTIVAS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS.**

As Benfeitoris reprodutivas existentes no imóvel estão boas, com bom aspecto geral de conservação e adequadas para a exploração das atividades agropecuárias.

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LIQUIDEZ**

Normal.

**8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL.**

O mercado de terras tem mostrado acelerado nos últimos anos devido à valorização das terras pela cultura da soja no município. O aumento da demanda verificado está sendo muito grande, observado pelo volume de negócios sendo realizados na região. As vendas tem sido realizadas à prazo, com parcela de entrada e mais duas a três prestações anuais em sacas de soja. Para área em questão, os preços de comercializações praticadas para propriedades com estas características giram em torno de R\$ 40.000,00 a R\$ 60.000,00 por hectare, equivalente a 350 a 400 sacas de soja por hectare, referencia de R\$ 150,00/ saca de soja.. A venda ocorre com boa velocidade, sendo relativamente rápido para realizar a transação.

**9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM**

**9.1 - TERRAS - Valor da terra nua por usos.**

USO ATUAL	AREA (há)	Valor (R\$/há)	Valor Final (R\$)
Culturas temporárias corrigidas	0,0000	0,00	0,00
Culturas temporárias não corrigidas	0,0000	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Culturas Permanentes (quais)	1.076,0000	55.000,00	59.180.000,00
Matas	0,0000	0,00	0,00
Reserva Legal	235,1700	15.000,00	3.527.550,00
Carreadores e sede	1,0000	15.000,00	15.000,00
<b>T O T A L</b>	<b>1.312,1700</b>	<b>-----</b>	<b>62.722.550,00</b>

**9.2 - BENFEITORIAS**

**a) NÃO REPRODUTIVAS**

Descrição	Dimensão	Unid	Valor Unit. (R\$)	Estado Cons.	Funcionalidade	Deprec.	Valor Total (R\$)
Casa	120	m <sup>2</sup>	950,00	Boa	Casa sede		114.000,00
Curral madeira de lei	900	m <sup>2</sup>	210,00	Bom			189.000,00
2 Barracões	450	m <sup>2</sup>	520	Bom	Para guardar máquinas		234.000,00
<b>T O T A L</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>537.000,00</b>

PLANTAGRO ENGENHARIA AGROPECUÁRIA LTDA

**b) REPRODUTIVAS**

Cultura/Descrição	Area (há)	Valor Unit Unit.(R\$)	Estado	Deprec.	Valor Total(R\$)
TOTAL					0,00

**9.3 - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS.**

Descrição	Idade (anos)	Estado Cons.	Custo (R\$) Reposição	Deprec.	Valor Final (R\$)
TOTAL					0,00

**9.4 - VALOR FINAL**

ITEM	VALOR (R\$)
- TERRAS	62.722.550,00
- BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	537.000,00
- BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	0,00
<b>- TOTAL</b>	<b>63.259.550,00</b>

**10. CONCLUSÃO**

**VALOR DO MERCADO:.....R\$ 63.259.550,00 ( Sessenta e tres milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e cinquenta reas)**

**11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**11.1 - Informações relevantes:** A área em análise encontra - se livre e desembaraçada, sem problema quanto a posse, sem riscos de qualquer natureza.

**12. ENCERRAMENTO**

**12.1 - DATA DA VISTORIA...:** 04 de janeiro de 2023.

**12.2 - LOCAL E DATA...:** Paranatinga MT 27 janeiro, 2023

**12.3 - RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**12.4- AVALIAÇÃO VALIDA POR 3 MESES.**

PLANTAGRO ENGENHARIA AGROPECUÁRIA LTDA



Eng. Agrônomo: Claudio Luiz Ducatti  
CREA/MT 3831 D

CROQUI DA PROPRIEDADE

Proponente: **JAIVO DIAS PEREIRA**

Imóvel:..... Fazenda Vale Dourado

Própria ( X ) Arrendada ( )

Área do Imóvel (ha):..... 1.312,17

Localização:.. Paranatinga - MT

Roteiro de Acesso:

Coordenada 14°26'16,26"S

53°56'32,54"O

De Paranatinga seguir pela rodovia MT 020 sentido Gaúcha por 12 km, á direita da rodovia.

**CROQUI DE USO PROGRAMADO DO SOLO**



DATA: Paranatinga - MT 27/01/2023

**JAIVO DIAS PEREIRA**

Eng. Agrônomo: Claudio Luiz Ducatti

**Claudio Luiz Ducatti**

Engº Agrônomo  
CREA/MT 3831D