



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0008716-71.2015.8.16.0033

Curitiba, 14 de setembro de 2022

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da Vara Cível de Pinhais/PR, por meio do processo 0008716-71.2015.8.16.0033.

2. OBJETIVO

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

Este laudo foi realizado pelo método comparativo de dados de mercado. Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- Constatação in loco com registro fotográfico;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas para imóveis semelhantes;
- Depreciações necessárias face a característica do imóvel;
- Análise dos dados e conclusão do laudo.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da matrícula 57.855 do 1º CRI de SINOP/MT

Uma Área de Terras com 3.486,5084ha (três mil, quatrocentos e oitenta e seis hectares, cinquenta ares e oitenta e quatro centiares). Perímetro 31.348,09m², denominada “FAZENDA AGROMEHL ARRAIAS”, situada no Município de Santa Carmem, Estado de Mato Grosso, Código INCRA nº 901.164.185.027-0. CONFRONTAÇÕES E PERÍMETRO VIDE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA EM ANEXO. Georreferenciada e Certificada conforme Processo de Georreferenciamento nº 54240.002500/2005-03: CERTIFICAÇÃO nº 130802000011-45; CREA nº 1200342801-MT. Responsável técnico: MARCELO MARTINS GUIMARÃES E SILVA. Credenciado no INCRA sobre o código: A75.

4.2 Roteiro e detalhes da constatação

O imóvel está situado no município de Santa Carmem/MT, a uma distância de aproximadamente 66 km da saída da cidade, cujo roteiro para se chegar é o seguinte: Percorrendo a rodovia MT-140 sentido a Vera até chegar ao entroncamento com a MT-422, seguir pela MT-422 sentido a União do Sul por aproximadamente 39 km, chegando até uma estrada vicinal localizada a cerca de 400 metros antes do acesso ao local denominado “Nicoli Armazéns Gerais”, virando a direita para percorrer uma distância de aproximadamente 9 km, quando deverá seguir a direita por outra via inominada por 6 km, virando a direita e seguindo por cerca de 2 km quando virará a esquerda e percorrerá uma distância de 5,4 km, finalmente chegando ao limite do imóvel.

O imóvel possui uma área de 3.486,5084ha (três mil, quatrocentos e oitenta e seis hectares, cinquenta ares e oitenta e quatro centiares), compostas por 38,74 módulos fiscais, reserva legal de 3.471,94Ha. O imóvel está localizado próximo ao rio Arraias, e possui ao menos dois cursos d'águas, compondo uma

área de preservação permanente de 197,18ha.

Conforme constatado durante a vistoria realizada por representantes deste Leiloeiro Oficial no dia 03/08/2022, o imóvel encontra-se completamente coberto por vegetação nativa, sem sinais ocupantes ou benfeitorias.

Verificou-se ainda grandes áreas agricultáveis de outras fazendas no entorno do imóvel, bem como outras terras destinadas ao manejo florestal sustentável.

Imagem aérea do imóvel abaixo. Registro fotográfico anexo.



5. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto ao imóvel avaliando, foi feita pesquisa de mercado de imóveis rurais semelhantes, na área do chamado Mercado de Regional de Terras 6 (MRT 6), conforme o Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT), realizado pelo INCRA/MT, o qual abrange o Município de Santa Carmem/MT, a qual vai anexa.

Ressaltamos que cada MRT é definido pelo INCRA de acordo com fatores comuns de que influenciam a formação de preços, dinâmica de mercado, formas semelhantes de transações de imóveis, além de outras características comuns.

6. VALORAÇÃO

6.1 Média Aritmética

Abaixo, o quadro aritmético das amostras, onde extraímos a média Valor Total do Imóvel (VTI), isso é, a média do valor bruto dos imóveis com todas as benfeitorias, áreas agricultáveis e de reserva legal, além dos demais aspectos que os compõem.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Hectares (Ha)	Valor total	Valor/Ha
6.1	1.053	R\$ 29.000.000,00	R\$ 27.537,48
6.2	12.221	R\$ 420.000.000,00	R\$ 34.367,07
6.3	440	R\$ 9.000.000,00	R\$ 20.454,55
6.4	194	R\$ 2.500.000,00	R\$ 12.886,60
6.5	448	R\$ 7.000.000,00	R\$ 15.618,38
6.6	3.750	R\$ 80.000.000,00	R\$ 21.333,33
VALOR MÉDIO/Ha			R\$ 22.032,90

Conforme se verifica nos itens 1 a 6, refletidos no quadro de amostras acima, o valor médio total dos imóveis (incluindo benfeitorias e mecanização de terras) praticado para imóveis na região é de R\$ 22.032,90 por hectare.

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

$$M = \text{SOMA DO R\$/Ha DAS 6 AMOSTRAS} / 6 =$$
$$M = \text{R\$ 22.032,90/ha}$$

6.2 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 20%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. *** Na tabela acima as amostras eliminadas estão na cor vermelha. Já as amostras utilizadas estão na cor preta.

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = soma do R\$/ha das amostras (total de 2/6)

MF = R\$ 20.893,94/ha

6.3. Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos, existe também os que já embutem o valor da corretagem da venda do imóvel, entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar uma depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Sendo assim, levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 5% de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor agregado por hectare do imóvel avaliando será depreciado na totalidade de 5% (cinco por cento), resultando no VTI por hectare de **R\$ 19.849,24.**

Entretanto, tendo em vista que o imóvel não possui nenhum tipo de benfeitorias, é imprescindível apurar seu Valor de Terra Nua (VTN), o indicador

que leva em conta apenas o valor da terra aberta, sem cultivos, vegetações ou benfeitorias.

Analisando os levantamentos realizados pelo Ministério da Agricultura e Abastecimento, descritos no RAMT 2019 (**em anexo**), considerando os indicadores da região correspondente à Santa Carmem/MT, **verificou-se uma diferença em torno de 84%, entre o VTI (Valor Total do Imóvel) e o VTN (Valor da Terra Nua), para terras destinadas à agricultura.** Portanto, considerando o VTI de R\$ 19.849,24/ha, extrai-se das amostras de mercado um **VTN médio de R\$ 16.673,36/ha** para terras agricultáveis.

Por fim, necessária uma última adequação ao valor do hectare em razão do imóvel estar integralmente tomado pela vegetação nativa. De acordo com especialistas na área (matéria em anexo), o valor das áreas com vegetação nativa podem ficar em torno de 20% do valor de uma área plenamente agricultável.

Para Diego Ittner, agro corretor e especialista em venda de fazendas no Estado do Mato Grosso, essa depreciação se dá pela seguinte razão:

Uma fazenda em mato por exemplo, requer um investimento e tempo inicial para desmatá-la, além do tempo para tirar a licença necessária para poder abrir de acordo com as leis ambientais. Após o desmate, há a necessidade de correção da terra com calcário e gesso, além da adubação para plantio das primeiras culturas [...] Portanto, até o produtor começar a produzir essas culturas superiores e obter lucro, exigirá um grande investimento de tempo e dinheiro, e é por isso que ela tem um preço muito mais baixo. (ITTNER, Diego. Preços de Fazendas no Mato Grosso (MT) em 2021: A Realidade do Mercado de Terras, 2021. Disponível em: <[Preços de Fazendas no Mato Grosso em 2021: A Realidade do Mercado \(aurafazendas.com.br\)](http://Preços de Fazendas no Mato Grosso em 2021: A Realidade do Mercado (aurafazendas.com.br))>. Acesso em: 29 de ago. De 2022)

Desse modo, considerando apenas 20% do VTN de R\$ 16.673,36/ha para terras agricultáveis, tem-se um **VTN para terras nativas de R\$ 3.334,67** (três mil, trezentos e trinta e quatro reais e sessenta e sete centavos).

8. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = ÁREA TOTAL X VALOR MÉDIO DO HA

VALOR DO IMÓVEL = 3.486,5084ha X R\$ 3.334,67

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 11.626.354,97

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 11.625.000,00

(ONZE MILHÕES SEISCENTOS E VINTE E CINTO MIL REAIS)

Limite Superior R\$ 12.787.500,00

Limite Inferior R\$ 10.462.500,00

No mais, sendo o que tinha para o momento, reitero votos de elevada estima e distinta consideração.

Curitiba, 14 de setembro de 2022.

(assinado digitalmente)

Adriano Melniski

Leiloeiro Oficial