

**Adilson Nascimento Silva**

Eng. Agrônomo  
CREA-GO 6486/D

perícias e avaliações

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE JANDAIA – ESTADO DE GOIÁS**

<b>Processo nº</b>	:	0420651-13.2005.8.09.0090
<b>Tipo</b>	:	Processo cível e do trabalho
<b>Polo Ativo/Promovente</b>	:	Bunge Fertilizantes S/A
<b>Polo Passivo/Promovido</b>	:	Antonio Claret de Souza

**Ref.: Laudo Técnico Pericial**

**Adilson Nascimento Silva**, Engenheiro Agrônomo, devidamente nomeado nos autos do processo em epígrafe, após ter procedido a diligência pericial, levantamentos e estudos, vem respeitosamente à Vossa Excelência, apresentar a seguir, o Laudo Técnico Pericial.

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

**IMÓVEL RURAL**

**Torixoréu – MT  
maio de 2023**

Adilson Nascimento Silva

Eng. Agrônomo  
CREA-GO 6486/D

perícias e avaliações

adilson.n.silva@outlook.com

(62) 9 9667-0990

## QUADRO RESUMO

<b>Solicitante</b>	Vara Cível da Comarca de Jandaia - Goiás		
<b>Finalidade</b>	Adjudicação		
<b>Objetivo</b>	Determinação de valor de mercado de compra e venda e valor para liquidação forçada		
<b>Descrição</b>	Imóvel rural nominado Fazenda Água Limpa. <b>Endereço:</b> zona rural do município de Torixoréu – MT. <b>Coordenadas:</b> 16° 27'38.84"S 53° 11'49.70"W		
<b>Área do Terreno</b>	698,5675 ha		
<b>Uso</b>	Pecuária de corte	<b>Tipo</b>	Imóvel rural e benfeitorias
<b>Proprietário</b>	Antonio Claret de Souza		
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$8.102.024,00</b> (oito milhões e cento e dois mil e vinte e quatro reais)		
<b>Valor para Liquidação Forçada</b>	<b>R\$ 7.024.020,00</b> (sete milhões vinte e quatro mil e vinte reais)		
<b>Liquidez</b>	normal		
<b>Método</b>	Evolutivo		
<b>Data Base</b>	maio de 2023		

EM BRANCO

## SUMÁRIO

PARTE 1 .....	4
1. Considerações Preliminares .....	4
2. Princípios e Ressalvas .....	4
3. Diligência Pericial .....	6
4. Roteiro de Acesso .....	6
PARTE 2 .....	7
5. Caracterização da Região .....	7
6. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando .....	9
7. Ativos e Passivos Ambientais .....	17
PARTE 3 .....	18
8. Diagnóstico do Mercado .....	18
9. Metodologia e Justificativa .....	19
10. Pesquisa de Dados de Mercado .....	19
11. Elementos de Cálculo .....	20
12. Valor de Mercado do Imóvel Avaliando .....	22
13. Valor para Liquidação Forçada .....	22
14. Conclusão .....	24
15. Encerramento .....	24
REFERÊNCIAS .....	25
ANEXOS .....	28

## PARTE 1

### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo versa sobre a determinação do valor de mercado e de liquidação forçada de propriedade rural, nominada Fazenda Água Limpa, localizada no município de Torixoréu – MT, de exploração com pecuária de corte, com extensão de área igual a 698,5675 ha com averbações de servidões administrativas de LTs (9,4157 ha; 9,9048 ha; 15,1722 ha e 17,7492 ha) e averbação de reserva legal (RL) de 183,4425 ha. Informações colhidas nos autos (mov. 8, arq. 6), de certidão da matrícula 9.644, emitida em 08/02/2017 no cartório da Comarca de Guiratinga - MT (CNS 06.343-8).

### 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente parecer obedeceu aos seguintes princípios e ressalvas:

- a) O laudo atendeu aos requisitos legais prescritos no art. 473 do Código de Processo Civil (CPC);
- b) Na elaboração desse laudo, foram observados os postulados pertencentes ao Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. (CONFEA, 2019, 11ª ed.);
- c) Para a propriedade em estudo e para o objetivo requerido, foi empregada a metodologia indicada;
- d) Pela documentação fornecida, a qual o avaliador considera confiável e de boa fé, indica que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação dos imóveis e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade. A avaliação não atesta o atendimento de legislação municipal, estadual ou federal quanto a afastamento dos terrenos, bem como limites e confrontações;

- e) Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou ao meio ambiente;
- f) As informações colhidas em pesquisas, quer diretamente em mídia comercial, bem como com os envolvidos e outros agentes atuantes no mercado considerado, foram tomadas de boa-fé, portanto fidedignas;
- g) O perito inspecionou pessoalmente as áreas objeto de avaliação, elaborando ele mesmo o presente laudo;
- h) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- i) A avaliação é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.
- j) O perito declara não haver qualquer inclinação pessoal à matéria envolvida nesse laudo;
- k) O perito não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos específicos;
- l) O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, determinação de valor de mercado;
- m) Os honorários profissionais do perito não estão subordinados às conclusões desse laudo.

### 3. DILIGÊNCIA PERICIAL

A diligência pericial ocorreu em 20/12/2022, ocasião em que estavam presentes o Sr. Antonio Claret de Souza e sua esposa Sra. Norma Sirlene Gonçalves de Souza. Ensejo para registros de pontos de localização, fotográfico e anotações sobre as características da propriedade.

### 4. ROTEIRO DE ACESSO

De Torixoréu - MT para Ponte Branca - MT, na Rodovia MT-100, asfaltada, percorrer aproximadamente 31 km e virar à direita em trevo, para acessar a rodovia MT-270, estrada de terra.

Mantendo-se na MT-270 por aproximadamente 59 km, ao avistar à esquerda pneu agrícola com a inscrição “Fazenda São Francisco”, acessar imediatamente, também à esquerda, estrada secundária que passa margeando a mata. Continuar por aproximadamente 400 metros e, após colchete, virar à esquerda e prosseguir por cerca de 500 metros, chegando-se ao colchete que dá acesso à propriedade.



Figura 01 – Roteiro de acesso. Reprodução de tela, adaptado. Google Maps e Google Earth Pro, 2023.

## PARTE 2

### 5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### a) Município de Torixoréu - MT

O município de Torixoréu possui área de 2.399,5 km<sup>2</sup> e 3.609 habitantes (IBGE, Censo 2010), portanto perfazendo densidade demográfica de 1,5 habitantes por km<sup>2</sup>. O PIB é de cerca de R\$ 154,9 milhões de reais, sendo que 55,2% do valor adicionado advém da agropecuária, na sequência aparecem as participações dos serviços (21,5%), da administração pública (18,5%) e da indústria (4,8%).

A cidade de Torixoréu situa-se a 560 km da capital Cuiabá, a 46 km da cidade de Barra do Garças – MT e é vizinho dos municípios de Baliza - GO e Ponte Branca – MT. Torixoréu está a 322 metros de altitude, nas coordenadas geográficas: Latitude: 16° 11' 23" S, 52° 33' 39" O.

#### b) Vegetação da Região

A vegetação original prevalente é constituída por feições do bioma cerrado, com ocorrências de árvores não muito altas de casca grossa e raízes profundas, vegetação arbustiva pouco densa. Todavia, também se encontra regiões de mata densa e vegetação ciliar característica.

#### c) Clima da Região

Tropical quente e úmido com 3 meses de seca (de junho a agosto) e precipitação média de 1.750 mm, marcadamente concentradas nos meses de dezembro a fevereiro. Temperaturas anuais compreendendo entre a mínima de 17 °C e máxima de 33 °C, com média de 32 °C.

EM BRANCO

#### **d) Relevo da Região**

O relevo da região de Torixoréu sofre algumas alterações variado, desde plano a escarpado, com poucas planícies e composto por Depressão Araguaia-Tocantins, Calha do Rio Araguaia.

#### **e) Classes de Aptidão Agrícola Predominantes**

As aptidões das terras, predominantemente, estão nos cultivos perenes e anuais, respectivamente de pastagens e coco-da-baía; algodão e de grãos, sendo nesse último, destacando-se a cultura da soja.

#### **f) Solos**

Os solos no município de Torixoréu são os Podzólicos Vermelho-Amarelos Álicos, Distróficos e Eutróficos - São solos minerais, não hidromórficos, com horizonte B textural de cores vermelho-amarelado e distinta diferenciação entre os horizontes no tocante a cor, estrutura e textura, principalmente. São profundos, bem drenados, com argila de atividade baixa, horizonte A do tipo moderado e textura arenosa/média, média/argilosa e média, com e sem cascalhos. Os álicos e distróficos ocorrem como dominantes em grande mancha à noroeste e próximo a Torixoréu, Ponte Branca e Araguainha e, como subdominantes em várias unidades de mapeamento dispersas pela área. Os eutróficos são cascalhentos, ocorrem em relevo ondulado e forte ondulado e estão sob vegetação de Cerrado e Floresta, relacionados a rochas da Formação Aquidauana principalmente.

#### **g) Utilização das Áreas e Tendência de Modificação**

A região em na qual se encontra o município de Torixoréu, predominantemente apresenta áreas em utilização por cultivos perenes e anuais, respectivamente de pastagens e coco-da-baía; algodão e de grãos, sendo nesse último, destacando-se a cultura da soja.

Dada as importâncias da agricultura e da pecuária para o Brasil, para o estado do Mato Grosso e para essa região, a tendência mais provável é o crescimento desse segmento, o agronegócio, com provável verticalização, com a implantação cada vez mais de agroindústrias, infraestrutura de estradas e de armazenamentos de grãos, influenciando na otimização da exploração das terras.



## **h) Infraestrutura**

A região possui é servida de rede elétrica, e o acesso se dá por rodovias estaduais pavimentadas, em bom estado de conservação, e não pavimentadas. Nessas últimas, a trafegabilidade é prejudicada no período chuvoso, de dezembro a fevereiro.

## **6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **a) Características Gerais**

Propriedade rural de exploração pecuária, nominada Fazenda Água Limpa, localizada no município de Torixoréu – MT, com área de 698,5675 ha.

O imóvel possui averbadas em matrícula servidões administrativas de LTs (9,4157 ha; 9,9048 ha; 15,1722 ha e 17,7492 ha) e averbação de reserva legal (RL) com 183,4425 ha (26, 26% da área total).

As principais benfeitorias são compostas por rede elétrica monofásica, casa sede simples, casa de caseiro simples, represas, cercamento predominantemente composto por 5 fios de arame liso e madeira comum, com lances de aproximadamente 5 metros e cultivo de pastagem com brachiarão (*Urochloa brizantha*), em degradação.

### **b) Documentação Utilizada**

- I. Certidão de matrícula emitida em 08/02/2017 por Cartório na Comarca de Guiratinga – MT (CNS 06.343-8), sobre matrícula 9.644, constante nos autos (Mov. 8, arq. 6);
- II. Documentos do INCRA/SIGEF (Anexo E).

EM BRANCO

### c) Sistema Viário Interno

A Fazenda Água Limpa possui restrito sistema viário interno, composto por caminhos com estrutura simples em pista única e estreita, não pavimentada e de trafegabilidade limitada a automóveis ao longo de todo o ano.



Figura 02 – Sistema viário interno. Foto da perícia, 2022.

### d) Utilização Econômica Atual

A propriedade encontra-se sendo explorada economicamente por pecuária de corte, com cultivo de pastagem com brachiário (*Urochloa brizantha*), em degradação (figura 03).

Em apoio à atividade, o imóvel possui curral a céu aberto, com fechamento constituído parcialmente por cordoalha e parcialmente por “varas” (colmos de bambu), demandando manutenção corretiva importante (figura 04).

EM BRANCO



Figura 03 – Pastagem na Fazenda Água Limpa. Foto da perícia, 2022.



Figura 04 – Curral na Fazenda Água Limpa. Foto da perícia, 2022.

## e) Benfeitorias

### I. Casa Cede

- Área construída aproximada: 110,0 m<sup>2</sup>
- Dependências:
  - 1 Sala
  - 3 Quartos
  - Cozinha
  - Varanda
  - Área de serviço
  - Garagem
  - Despensa
- Padrão construtivo, simples.

### II. Casa do caseiro

- Área construída aproximada: 20,0 m<sup>2</sup>

### III. Curral

### IV. Cercamento

### V. Rede Elétrica Monofásica

### VI. Represas

## f) Caracterização das Terras

- ### I. Aspectos Físicos
- Santos et al. (2006) classificam a declividade conforme os seguintes critérios: (a) plano (declividades de 0% -



3%); (b) suave ondulado (declividades de 3% - 8%); (c) ondulado (declividades de 8% - 20%); (d) forte ondulado (20% - 45%); (e) montanhoso (>45%). Portanto, com inclinação média aproximada de 4,8%, o relevo é classificado como suave ondulado e a altitude média obtida foi de 620 m.

Figura 05 – Inclinação, Fazenda Água Limpa. Reprodução de tela. Google Earth Pro, 2023.

## II. Identificação Pedológica

A propriedade encontra-se dentro da limitação do mapeamento de solos, em grupo identificado como Cambissolos Háplicos Tb Distróficos (CXbd21), que engloba Cambissolos Háplicos Tb Distróficos + Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos + Neossolos Quartzarênicos Órticos. O solo da propriedade aparenta ser um Argissolo.

### Argissolos:

Apresentam acúmulo de argila no horizonte B, ou seja, o horizonte mais superficial do solo (horizonte A), possui mais areia que o horizonte subsuperficial (horizonte B). As cores são muito variáveis, podem ser amarelos, cinzentos, vermelhos, vermelho amarelados, etc.



Figura 06 – Perfil do solo na Fazenda Água Limpa. Foto da perícia, 2022.

Os Argissolos normalmente apresentam reduzida capacidade de reter nutrientes para as plantas, e maior risco de erosão, devido ao menor teor de argila no horizonte A.

### III. Classificação das Terras

Segundo CATI (2017), “O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada”.

Assim, adota-se a tabela de capacidade de uso do solo desenvolvida por Kozma (1985), Tabela 1, ajustando-se os conceitos que se seguem à realidade encontrada na diligência pericial.

I – Lavoura – Aptidão Boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II – Lavoura – Aptidão Regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III – Lavoura – Aptidão Restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV – Pastagem Plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à

produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V – Silvicultura ou Pastagem Natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos;

VI – Preservação da Fauna ou Flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

Portanto, conforme dados colhidos na perícia e nos estudos,

**Tabela 1 - Classes de Capacidade de Uso do Solo**

Classe de Uso	Critério	Escala de Valor (%)
I	Terras para cultura, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura.	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura.	75
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 anos.	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira.	50
VI	Terras só de pastagens, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	20

Fonte: Kozma, 1984.

sendo posteriormente referenciados na Tabela 1, proposta por kozma (1985), **enquadrou-se o imóvel avaliando como sendo classe de uso IV.**

#### IV. Escala de Valor Segundo a Situação e a viabilidade de circulação

Na Tabela 2, também segundo Kozma (1985), a seguir, tem-se representada a escala de valor de terras segundo a situação e a viabilidade de circulação e, segundo essa escala de valor, **considerou-se a Fazenda Água Limpa, como vicinal II (61 km) e asfalto (31 km).**

Tabela 2 - Escala de Valor de Terras Segundo a Situação e a Viabilidade de Circulação.

Situação	Tipo de estrada	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de Valor (%)
Asfalto	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	permanente	90
Vicinal III	Estrada de chão com servidão de passagem.	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estrada de chão com porteiras nas servidões de passagem.	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estrada de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na estação seca	70

Fonte: Kozma, 1985.

#### V. Índices Agronômicos

Por fim, Índices Agronômicos, ou ainda, Notas Agronômicas são coeficientes obtidos através da utilização de uma tabela, proposta pelo Eng. Agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984), onde são relacionadas classes de capacidade de uso com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação.

A utilização desta tabela possibilita a comparação das amostras de mercado com a situação paradigma (imóvel objeto da



avaliação), a fim de se determinar o valor real de venda do imóvel.

Por fim, na Tabela 3, tem-se os índices agrônômicos, relacionando os dados da Tabela 1 com os dados da Tabela 2, que para o imóvel em estudo, **após a ponderação do acesso (asfalto + vicinal II), tem-se o I.A. igual a 0,514.**

**Tabela 3 - Índices Agrônômicos - Relação entre a Capacidade de Uso, Situação e Trafegabilidade ao Longo do Ano.**

Situação		Classes de capacidade de uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
<b>Asfalto</b>	<b>100%</b>	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
<b>Vicinal I</b>	<b>95%</b>	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
<b>Vicinal II</b>	<b>90%</b>	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
<b>Vicinal III</b>	<b>80%</b>	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
<b>Vicinal IV</b>	<b>75%</b>	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
<b>Vicinal V</b>	<b>70%</b>	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Fonte: Kozma, 1985.

## 7. ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS

Em consulta ao IBAMA (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis), não se evidenciou débitos naquela instituição, conforme certidão nº 35787706 (anexos B).

EM BRANCO

### PARTE 3

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Segundo corretores de fazenda que atuam na região de Torixoréu e de Guiratinga, atualmente existe boa quantidade de ofertas de imóveis rurais naquelas localidades, todavia do lado comprador, o movimento é seletivo quanto ao interesse, destacado para propriedades com vocação para plantio de grãos.

Acreditam que nos de 2020 a 2022, a forte elevação do preço das terras agricultáveis com grãos, puxou a valorização das terras com vocação para cultivo de pastagens, porém, atualmente, parece haver uma acomodação desses valores.

Concordam que a queda de preços das *commodities*, especialmente da soja, do milho e da arroba do boi, pode estar dificultando maior dinâmica dos negócios imobiliários rurais.

Segundo um entrevistado, até o quarto trimestre de 2022, era comum encontrar ofertas referenciadas em sacas de soja, entretanto, mais recentemente, tem sido comum ofertas em moeda (R\$).

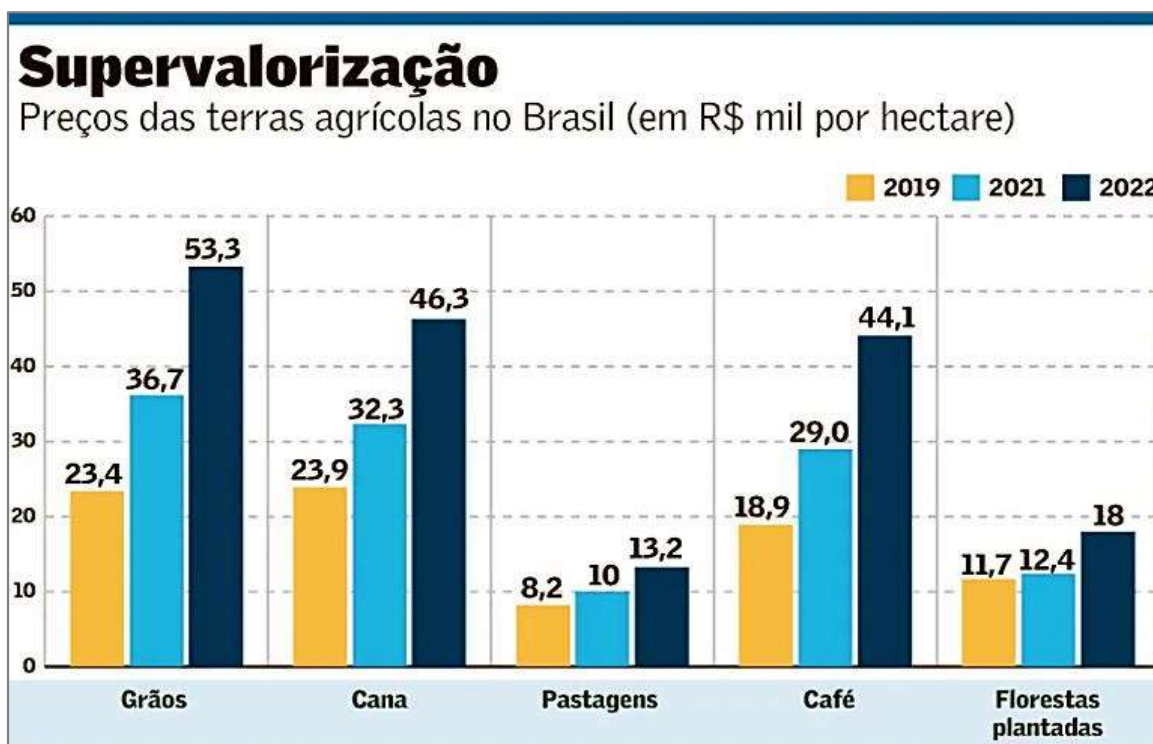


Figura 07 – Gráfico. Supervalorização das terras agrícolas. Reprodução, Beefpoit, 2023.

### Considerações:

- Número de ofertas de áreas semelhantes ao imóvel avaliando, baixo investimento em benfeitorias, é reduzido;
- A liquidez atual pode mostrar-se alta para imóveis para cultivo de grãos e com dupla vocação.

## 9. METODOLOGIA E JUSTIFICATIVA

O método escolhido foi o Método Evolutivo, conjugação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o valor da terra nua (VTN) e Determinação do Valor da Benfeitoria reprodutiva (VBR), segundo a ABNT NBR 14653-2:2011, em seu item 8.4.1 e 8.4.3:

“A composição do valor total do imóvel avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, ou seja:

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA$$

Onde:

VTI : valor total do imóvel;

VTN : valor da terra nua;

VBR : valor das benfeitorias reprodutivas;

VBNR: valor das benfeitorias não reprodutivas;

AA : ativos ambientais e

PA : passivos ambientais.

8.4.3 Na aplicação do método evolutivo, convém que:

a) o valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado. Como, em geral, é muito raro compor uma amostra de terras nuas, pode-se utilizar o procedimento citado em 8.4.2; (...).”

## 10. PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

É uma etapa de grande importância para sucesso dos trabalhos onde, segundo a norma e para essa metodologia, toma-se como referência as características do imóvel em estudo (imóvel avaliando), na composição de amostra o mais semelhante possível, a fim de obter o máximo de

representatividade, com vistas a explicar o comportamento do mercado em relação a esse bem.

## 11. ELEMENTOS DE CÁLCULO

### a) Cálculo do Valor da Terra Nua

#### Considerações:

- Os dados utilizados foram das amostras que apresentavam características o mais próximas possíveis do imóvel avaliando.
- Foram 6 (seis), os imóveis rurais considerados, todos em oferta.
- Foram entrevistados 4 corretores de fazendas, conforme dados abaixo:

Nome	Telefone	Profissão
Juvenildo Barbosa	(66) 9 9986-6410	Corretor de fazendas
Sebastião Rodriguez	(65) 9 9810-0027	Corretor de fazendas
Delmo	(66) 9 9986-6410	Corretor de fazendas
Raimundo Ferreira	(66) 9 9953-8121	Corretor de fazendas

- Imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando, permanecem ofertados, em média, em torno de 5 (cinco) meses, até a efetivação do negócio.

#### Tabela 4 – Dados homogeneizados.

Dados Amostrados Homogeneizados						
Amostra	VTN (R\$)	Área total (ha)	V. unitário (R\$)	I. Agrônomo	Fator de Fonte	Distância
1	5.714.244,58	610,00	9.367,61	0,613	Oferta	29,0
2	5.362.980,04	400,00	13.407,45	0,750	Oferta	10,0
3	18.831.807,57	1.270,00	14.828,19	0,577	Oferta	36,0
4	11.662.122,29	1.000,00	11.662,12	0,690	Oferta	25,0
5	2.172.209,64	224,00	9.697,36	0,675	Oferta	30,0
6	5.571.957,05	703,00	7.925,97	0,675	Oferta	17,0

EM BRANCO

**Tabela 5 – Limites de verificação de semelhança dos Índices Agronômicos.**

<b>Limites do intervalo</b>	<b>50%</b>
<b>Média dos I.A.</b>	<b>0,663</b>
<b>Limite inferior</b>	<b>0,332</b>
<b>Limite superior</b>	<b>0,995</b>

<b>Média Homogeneizada do VTN Unitário</b>	<b>R\$</b>	<b>11.148,12</b>
--	------------	------------------

**Tabela 6 – Valor da Terra Nua (VTN)**

<b>Imóvel Avaliando</b>	<b>Faz. Água Limpa - Matrícula 9.644</b>	
<b>Área (ha)</b>	<b>698,5625</b>	
<b>Índice Agronômico</b>	<b>0,514</b>	
<b>Valor Unitário</b>	<b>R\$</b>	<b>11.148,12</b>
<b>Valor Total (VTN)</b>	<b>R\$</b>	<b>7.787.658,12</b>

**b) Valor atualizado das benfeitorias**

<b>Benfeitorias</b>	<b>R\$</b>	<b>314.366,00</b>
---------------------	------------	-------------------

**Considerações:**

- Conforme já mencionado, no método evolutivo, o valor total do imóvel é resultante do somatório de seus componentes (VTI = VTN + VBR + VBNR + AA – PA).
- No caso em estudo, não foram avaliadas as edificações as quais possuem complexidade importante, demandando apreciação de engenheiro civil com experiência e atribuição específica.

## 12. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

	VTN - Valor da Terra Nua (R\$)	VB - Valor das Benfeitorias (R\$)	FC - Fator Comercial	VI - Valor do Imóvel (R\$)
Composição do valor	7.787.658,12	314.366,00	1,0	8.102.024,12
<b>R\$ 8.102.024,00</b>				
<b>oito milhões e cento e dois mil e vinte e quatro reais</b>				

## 13. VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Há escassez de material bibliográfico que oriente de maneira decisiva o cálculo do valor para liquidação forçada, todavia, de maneira geral, tem-se por definição que o valor de liquidação forçada é o “valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou em um espaço de tempo menor do que o normalmente observado”.

De uma forma geral, os valores para liquidação forçada são obtidos através de uma função financeira, onde as variáveis chaves são definidas pelo valor do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes.

Assim, a obteve-se o valor para liquidação forçada iniciando-se com a aplicação de deságio sobre o valor de mercado do bem, considerando-se as variáveis já citadas, na seguinte fórmula:

$$V_{lf} = (1 + i)^n; \text{ onde:}$$

- $V_{lf}$  = valor do imóvel com deságio;
- $i$  = taxa formada pelo custo de oportunidade mensal (COP);
- $n$  = tempo de absorção do bem pelo mercado, em meses.

### a) Custo de Oportunidade - Taxa de Juros

Para o custo de oportunidade (COP), tomou-se o cálculo da taxa média de juros, adotando-se a série composta pelas seguintes linhas de crédito: desconto de cheques, desconto de duplicatas, vendor, capital de giro e antecipação de faturas de cartão de crédito.

Adotou-se como referência as taxas praticadas pelo Banco do Brasil S.A., sendo as mais recentes no momento dos cálculos e divulgadas no site do BACEN para o mês de **abril de 2023**, obtendo-se o valor médio de **2,20% a.m.**:

Taxa Média de Juros	ABRIL DE 2023
Descontos de cheques <sup>1</sup>	3,50%
Desconto de duplicatas <sup>1</sup>	1,60%
Vendor <sup>1</sup>	1,52%
Capital de giro (menos de um ano) <sup>1</sup>	3,04%
Antecipação de fatura de cartão de crédito <sup>1</sup>	1,33%
<b>Média das taxas (COP)</b>	<b>2,20%</b>

<sup>1</sup>Valores praticados pelo Bco. do Brasil. BACEN, <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/txjuros>

**Tabela 9 – Valor do Imóvel Avaliando para Liquidação Forçada.**

Determinação do Valor para Liquidação Forçada	
Valor do imóvel (R\$)	8.102.024,00
Taxa de juros méd. mensal (COP)	2,20%
Despesas fixas mensais	0,00%
Tempo para efetivação da venda (meses)	5
Deságio Venda Imediata (R\$)	-834.942,40
ITBI	3,0%
Dívida de impostos	0,00
Deságio de desocupação	0,00
<b>Valor para Liquidação Forçada (R\$)</b>	<b>7.024.020,88</b>

EM BRANCO

Adilson Nascimento Silva

Eng. Agrônomo  
CREA-GO 6486/D

perícias e avaliações

adilson.n.silva@outlook.com

(62) 9 9667-0990

## 14. CONCLUSÃO

Portanto, em conclusão, tem-se que:

- a. O valor do imóvel, obtido pelo método evolutivo, foi de **R\$8.102.024,00 (oito milhões e cento e dois mil e vinte e quatro reais);**
- b. O valor para liquidação forçada é de **R\$7.024.020,00 (sete milhões e vinte e quatro mil e vinte reais).**

## 15. ENCERRAMENTO

O valor de mercado e o valor para liquidação forçada do imóvel em estudo, foram determinados utilizando-se as recomendações técnicas avaliativas e as informações e dados mais fidedignas disponíveis.

Senador Canedo – GO, 9 de maio de 2023.

Adilson Nascimento Silva  
Eng. Agrônomo  
CREA 6486/D – GO

EM BRANCO



## REFERÊNCIAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). *NBR 14653-1: Avaliação de bens: Parte 1- Disposições gerais*. Rio de Janeiro.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). *NBR 14653-3: Avaliação de bens: Parte 3 - Imóveis rurais e seus componentes*. Rio de Janeiro.
- AWAD, Marcos Mansour Chebib e GATTO, Osório Accioly. IBAPE, São Paulo, SP, 2017. Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias. Disponível em: [http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/06/Garantias\\_0706\\_\\_baixa.pdf](http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/06/Garantias_0706__baixa.pdf). Acesso em: 25 mar. 2022.
- CONFEA – CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA.  
Código de Ética Profissional da Engenharia, Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia. Disponível em: [https://www.confea.org.br/sites/default/files/uploads-imce/CodEtica11ed1\\_com\\_capas\\_no\\_indd.pdf](https://www.confea.org.br/sites/default/files/uploads-imce/CodEtica11ed1_com_capas_no_indd.pdf).
- Cidade-Brasil, Município de Torixoréu. Disponível em: <https://www.cidade-brasil.com.br/municipio-torixoreu.html>.
- Torixoréu – MT. Caravela, Dados Estatísticos. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/torixor%C3%A9u---mt>
- FIGUEIREDO, Thayse Nery e ROSSETE, Amintas Nazareth. Análise do Uso e Cobertura da Terra Na Microbacia Hidrográfica do Córrego Capim Branco, Torixoréu – MT. XIII Congresso Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Florianópolis, SC. Abril de 2007. Disponível em: <http://marte.sid.inpe.br/col/dpi.inpe.br/sbsr@80/2006/11.15.12.48/doc/5225-5231.pdf>

- Torixoréu – MT. Caravelas. Disponível em:  
<https://www.caravela.info/regional/torixor%C3%A9u---mt>.
- Produção Agrícola de Torixoréu. Estados e Cidades, Informações da População, Religião e Outros. Disponível em:  
[https://www.estadosecidades.com.br/mt/torixoreu-mt\\_producao-agricola.html](https://www.estadosecidades.com.br/mt/torixoreu-mt_producao-agricola.html).
- Climatologia em Torixoréu, BR. Clima Tempo. Disponível em:  
<https://www.climatempo.com.br/climatologia/2782/torixoreu-mt>.
- Projeto Executivo de Engenharia Para Restauração e Adequação de Capacidade da Rodovia MT-100. SEINFRA, MT. Disponível em:  
<https://www.sinfra.mt.gov.br/documents/363190/14816959/VOLUME+3A+-+RELAT%C3%93RIO+AMBIENTAL.pdf/4800f231-b1fc-c17b-ebd9-fb5f076890f6>.
- MAPA – Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. O novo Mapa de solos do Brasil, Legenda Atualizada, escala 1:5.000.000, documentos.
- EMBRAPA. Classificação de Solos do Estado de São Paulo. 1999.
- SANTOS, H. G. D.; JACOMINE, P. K. T.; ANJOS, L. H. C. D.; OLIVEIRA, V. A. D.; OLIVEIRA, J. B. D.; COELHO, M. R.; LUMBRERAS, J. F.; CUNHA, T. J. F. Sistema brasileiro de Classificação de solos. Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. CATI – Coord. De Ass. Técnica Integral. Mapa de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas do Estado de São Paulo. Sistema de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas. Disponível em: <https://www.cdrs.sp.gov.br/portal/produtos-e-servicos/publicacoes/acervo-tecnico/classe-de-capacidade>. São Paulo, São Paulo, 2017.
- DALL’AGNOL, Amélio. Valor das terras agrícolas no Brasil, Blog da EMBRAPA Soja, Londrina, PR, 09/06/2022. Disponível em:  
<https://blogs.canalrural.com.br/embrapasoja/2022/06/09/valor-das-terras-agricolas-no-brasil/>.

- VBP – Valor Bruto da Produção Agropecuária, Ministério da Economia, Brasília, DF, 16/05/2022. Disponível em: [https://www.gov.br/fazenda/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/conjuntura-economica/agricola/2022/2022-05-17-vbp-abr\\_2022.pdf](https://www.gov.br/fazenda/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/conjuntura-economica/agricola/2022/2022-05-17-vbp-abr_2022.pdf).
- IBAMA. MMA. SICAFI - Sistema de Cadastro, Arrecadação e Fiscalização. Disponível em: <https://servicos.ibama.gov.br/sicafiext/sistema.php>.
- SEMA - Secretaria de Estado de Meio Ambiente - Estado do Mato Grosso. Disponível em: <http://www.sema.mt.gov.br/site/index.php/manuais,-cadastros-e-certid%C3%B5es>.
- Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>) – Principais Aspectos. Disponível em: <http://www.cub.org.br/static/web/download/cartilha-principais-aspectos-cub.pdf>.
- CUB/m<sup>2</sup>. Custo Unitário Básico. Indicador dos custos do setor da Construção Civil. Disponível em: <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/MT/>

EM BRANCO

## ANEXOS

### ANEXOS A - REGISTROS FOTOGRÁFICOS



Mosaico 1 – Curral na Fazenda Água Limpa. Fotos da perícia, 2022.



Mosaico 2 – Pastagem na Fazenda Água Limpa. Fotos da perícia, 2022.



Mosaico 3 – Casa cede na Fazenda Água Limpa. Fotos da perícia, 2022.



Mosaico 4 – Tráfego interno na Fazenda Água Limpa. Fotos da perícia, 2022.



Mosaico 5 – Padrão do cercamento na Fazenda Água Limpa. Fotos da perícia, 2022.



Mosaico 6 – Outras imagens da Fazenda Água Limpa. Fotos da perícia, 2022.

Adilson Nascimento Silva



Eng. Agrônomo  
CREA-GO 6486/D

perícias e avaliações

adilson.n.silva@outlook.com

(62) 9 9667-0990

## ANEXOS B - CERTIDÕES

	<p>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE - MMA INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA</p>	
<h3>CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO</h3>		
<p>Número da Certidão: 35787706 Emitido em: 02/05/2023 Válida até: 01/06/2023</p>		
<b>INTERESSADO:</b>	ANTONIO CLARET DE SOUZA	
<b>CNPJ/CPF:</b>	096.080.501-06	
<h2>NADA CONSTA</h2>		
<p><b>OBSERVAÇÕES:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Certidão expedida gratuitamente;</li><li>2. Esta declaração é válida sem rasuras ou emendas;</li><li>3. A presente certidão não servirá de prova contra cobrança de qualquer débito que vier a ser reclamado pelo IBAMA;</li><li>4. Esta certidão é válida por 30 (trinta) dias;</li><li>5. A autenticidade desta certidão pode ser averiguada no site do Ibama, endereço <a href="http://www.ibama.gov.br">http://www.ibama.gov.br</a>, menu Facilidades, link Taxas=&gt;Certidão negativa d</li><li>6. Expedida de acordo com a IN/IBAMA nº 10 de 07 de dezembro de 2012.</li></ol>		

Certidão de débito – Antonio Claret de Souza. Reprodução de tela, adaptado. SICAFI, 2023.

Adilson Nascimento Silva

Eng. Agrônomo  
CREA-GO 6486/D

perícias e avaliações

adilson.n.silva@outlook.com

(62) 9 9667-0990

## ANEXOS C – ALGUNS ANÚNCIOS DE IMÓVEIS RURAIS - REGIÃO DE TORIXORÉU

Wimoveis > Rurais > Comprar > Mato Grosso > Guiratinga > Centro > Fazenda à venda, 9110000 m² por R\$ 15.000.000 - Centro - Guiratinga/MT

Publicado hoje

### Fazenda à Venda, 9110000 m² Por R\$15.000.000 - Centro - Guiratinga/mt

Avenida Bahia, Centro, Guiratinga [Ver no mapa](#)

9110000 m² Total 9110000 m² Útil

[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-9110000-m-sup2--por-r\\$15.000.000-2979429599.html](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-9110000-m-sup2--por-r$15.000.000-2979429599.html)

911 hectares Guiratinga pecuária pode plantar, 300 hectares pede 15 milhões.

Ligue e agende sua visita!

Pointer Negócios de Fazendas  
Cel: (62) 98170-3282 (Whatsapp)  
Tel: (62) 4102-3282  
CRECI-J 37.407

[Ler descrição completa](#)

Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Teve algum problema com o anúncio? [Reportar aqui](#)

Anúncio 1 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.

### Fazenda para Venda em Torixoréu

Publicado em 28/04 de 2023 - cód. 1177844323 - anúncio profissional

R\$ 90.000.000

Código do anúncio: JSI0043FZ\_1-ZZ20990

Fazenda 870 alqueires, com Casa Sede Município de Torixoréu

Descrição: JOÃO SEVERO IMÓVEIS. - Vendem-se uma Fazenda com aproximadamente 870 alqueires Goiano, ou seja, 4.210,80 ha, 80% aberta e 20% de reserva, toda cercada e dividida no corredor.

Características do imóvel:

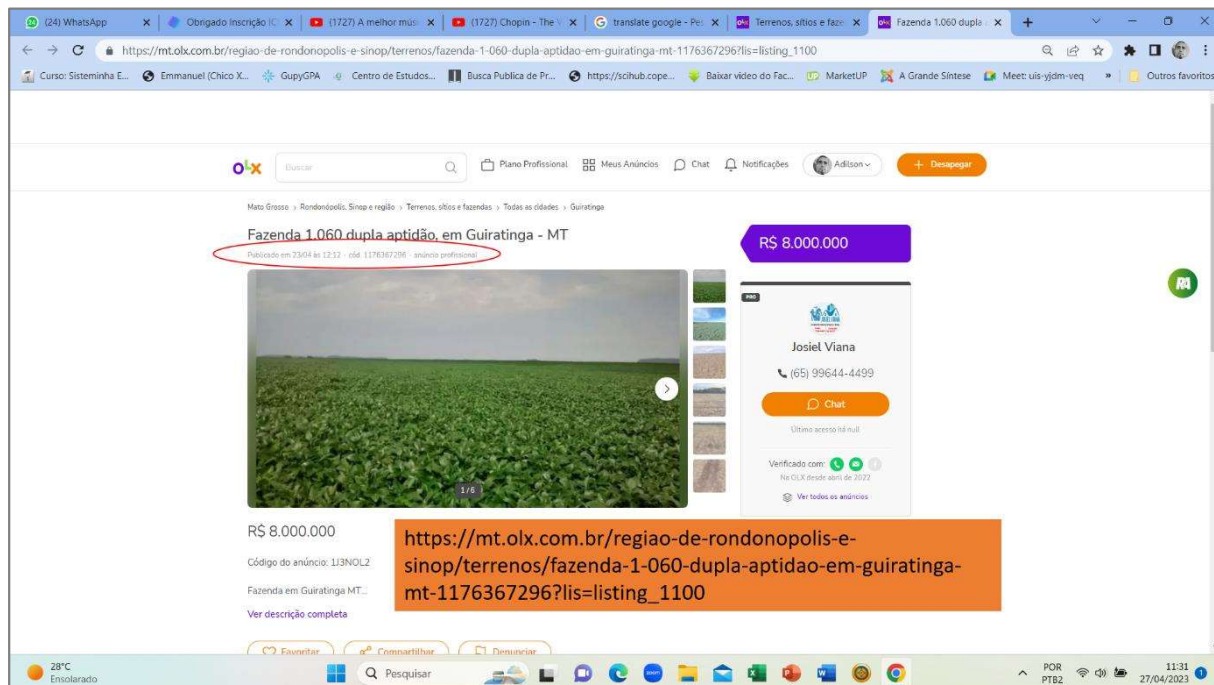
- Casa Sede,
- Casa para Gerente,
- Várias casas para empregados,
- Barracão para Maquinário,
- 03 Córregos,
- 04 Pivôs,
- Energia Trifásica,
- Pista de Pouso.

[https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-para-venda-em-torixoreu-1177844323?lis=listing\\_1100](https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-para-venda-em-torixoreu-1177844323?lis=listing_1100)

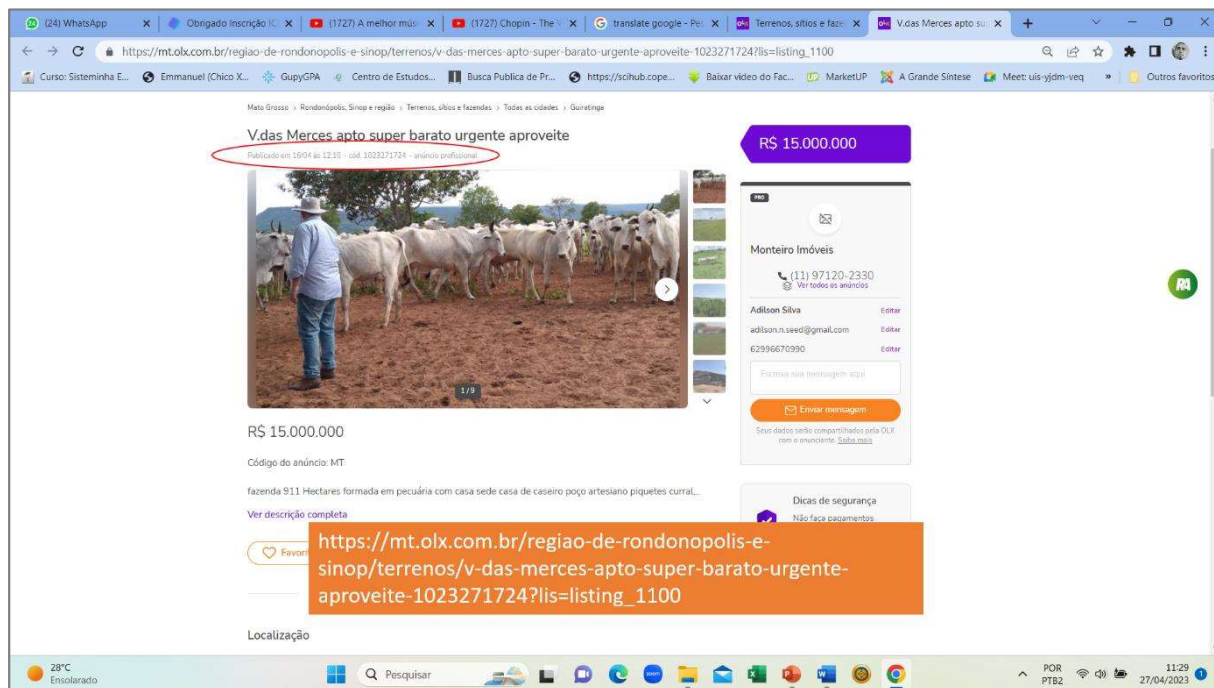
Anúncio 2 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.



## ANEXOS C – ALGUNS ANÚNCIOS DE IMÓVEIS RURAIS - REGIÃO DE TORIXORÉU (continuação)



Anúncio 3 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.



Anúncio 4 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.

Adilson Nascimento Silva

Eng. Agrônomo  
CREA-GO 6486/D

perícias e avaliações

adilson.n.silva@outlook.com

(62) 9 9667-0990

## ANEXOS C – ALGUNS ANÚNCIOS DE IMÓVEIS RURAIS - REGIÃO DE TORIXORÉU (continuação)

Mato Grosso > Rondonópolis, Sinop e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Torixoréu

Fazenda a venda Município de Torixoréu - MT

Publicado em 14/04 às 14:59 - cob. 1156684676 - anúncio profissional

R\$ 55.000.000

Go Home

(62) 98556-7382  
Ver todos os anúncios

Adilson Silva  
adilson.n.silva@gmail.com  
62996670990

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seu dado está sendo compartilhado pela OLX com o anunciante. Saiba mais

antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

[https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-a-venda-municipio-de-torixoreu-mt-1156684676?lis=listing\\_1100](https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-a-venda-municipio-de-torixoreu-mt-1156684676?lis=listing_1100)

R\$ 55.000.000

PARA PLANTAR 150 a 200 ALQUEIRES COM ARGILA ACIMA DE 22%.

ÁREA TODA FORMADA COM VÁRIAS DIVISÕES DE PASTOS TODAS AS DIVISÕES LIGADAS NO CURRAL E NAS ÁGUADAS

\*BENFEITORIAS\*  
CASA DE SEDE... CASA PARA FUNCIONÁRIOS... 1 CURRAL COMPLETO... ENERGIA ELÉTRICA... ÁGUA ENCAMIADA... BARRACÃO PARA GUARDAR EPRRIMENTOS E MÁQUINAS, ETC...

Anúncio 5 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.

Mato Grosso > Rondonópolis, Sinop e região > Terrenos, sítios e fazendas > Todas as cidades > Guiratinga

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO, FAZENDA DUPLA APTIDÃO X PECUARIA. ÁREA TOTAL 2000 HECTARES.

Publicado em 14/04 às 22:28 - cob. 1042437510 - anúncio profissional

R\$ 13.000.000

UNIFIQUE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

(62) 3921-1332

Chat

Último acesso há null

Verificado com

Na OLX desde outubro de 2021

Ver todos os anúncios

[https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/oportunidade-de-investimento-fazenda-dupla-aptidao-x-pecuaria-area-total-2000-hectares-1042437510?lis=listing\\_1100](https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/oportunidade-de-investimento-fazenda-dupla-aptidao-x-pecuaria-area-total-2000-hectares-1042437510?lis=listing_1100)

R\$ 13.000.000

Código do anúncio: CO20149

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO...

Ver descrição completa

Anúncio 6 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.

## ANEXOS C – ALGUNS ANÚNCIOS DE IMÓVEIS RURAIS - REGIÃO DE TORIXORÉU (continuação)

https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/venda-fazenda-em-nao-informado-guiratinga-1172976387?lis=listing\_1100

VENDA | Fazenda, em Nao Informado, Guiratinga  
Publicado em 14/04 às 16:08 - cod: 1172976387 - anúncio profissional

R\$ 100.000.000

Imoblist  
(44) 3142-1021  
Adilson Silva  
adilson.n.seed@gmail.com  
62996670990

https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/venda-fazenda-em-nao-informado-guiratinga-1172976387?lis=listing\_1100

Anúncio 7 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.

https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-a-venda-em-guiratinga-mt-1172870504?lis=listing\_1100

FAZENDA A VENDA EM GUIRATINGA-MT.  
Publicado em 14/04 às 13:17 - cod: 1172870504 - anúncio profissional

R\$ 6.500.000

Imoblist  
(44) 3142-1021  
Adilson Silva  
adilson.n.seed@gmail.com  
62996670990

https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-a-venda-em-guiratinga-mt-1172870504?lis=listing\_1100

Fazenda a venda próximo de Guiratinga-MT)  
Área Total:  
420 hectares  
180 hectares de área aberta, toda na curva de nível, já foi plantando soja 03 anos o último ano foi 2008 hoje está em pasto (Bragariara)  
93 hectares em Cerrado pra abrir  
Terra plana com pouca ondulação  
Angia 15/23%  
Altitude 510 MTS  
Passa um Córrego na Divisa  
1 córrego dentro da área  
Roa de Água

Anúncio 8 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.

## ANEXOS C – ALGUNS ANÚNCIOS DE IMÓVEIS RURAIS - REGIÃO DE TORIXORÉU (continuação)

FAZENDA PARA AGRICULTURA EM GUIRATINGA-MT.  
Publicado em 14/04 às 13:20 - cód. 1172880287 - anúncio profissional

R\$ 18.000.000

Código do anúncio: 102092

Fazenda a venda em Guiratinga

Ver descrição completa

[https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-para-agricultura-em-guiratinga-mt-1172880287?lis=listing\\_1100](https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-para-agricultura-em-guiratinga-mt-1172880287?lis=listing_1100)

Imoblist  
(44) 3142-1021  
Ver todos os anúncios

Adilson Silva  
adilson.n.silva@gmail.com  
62996670090

Enviar mensagem

Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

Anúncio 9 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.

Fazenda 911 Hectares, =376,44 alqueires em Guiratinga Urgente  
Publicado em 13/04 às 17:20 - cód. 1135232663 - anúncio profissional

R\$ 15.000.000

Código do anúncio: momo

vendo esta fazenda abaixo do preço de mercado formada em pecuária...

Ver descrição completa

[https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-911-hectares-376-44-alqueires-em-guiratinga-urgente-1135232663?lis=listing\\_1100](https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-911-hectares-376-44-alqueires-em-guiratinga-urgente-1135232663?lis=listing_1100)

Monteiro Imóveis  
(11) 97120-2330  
Ver todos os anúncios

Adilson Silva  
adilson.n.silva@gmail.com  
62996670090

Enviar mensagem

Dicas de segurança  
Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

Anúncio 10 – Imóvel rural à venda na região de Torixoréu-MT, maio de 2023.

## ANEXOS D – CUB/m<sup>2</sup>: SIDUSCON - MT

# CUB/m<sup>2</sup>

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Março/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Março/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

#### PADRÃO BAIXO

R-1	2.711,79
PP-4	2.522,38
R-8	2.424,85
PIS	1.812,22

#### PADRÃO NORMAL

R-1	3.110,40
PP-4	3.023,03
R-8	2.641,52
R-16	2.549,29

#### PADRÃO ALTO

R-1	3.809,69
R-8	3.173,24
R-16	3.337,93

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

#### PADRÃO NORMAL

CAL-8	3.119,48
CSL-8	2.643,78
CSL-16	3.545,63

#### PADRÃO ALTO

CAL-8	3.352,59
CSL-8	2.880,06
CSL-16	3.845,46

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.586,08
GI	1.423,67

## ANEXOS D – CUB/m<sup>2</sup>

### 2.1.1 - Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m <sup>2</sup> )	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	3	106,44	99,47
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suite com banheiro e <i>closet</i> , outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).	4	224,82	210,44
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.	1	39,56	39,56
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de Interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo. Pavimento térreo: <i>Hall</i> , escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> , escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	991,45	978,09
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: <i>Hall</i> de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	1.415,07	927,08
PP-N	Residência multifamiliar - prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, <i>hall</i> de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suite, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	2.590,35	1.840,45
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo Pavimento térreo: <i>Hall</i> de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	2.801,64	1.885,51
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, <i>hall</i> de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suite, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	5.998,73	4.135,22

Adilson Nascimento Silva

Eng. Agrônomo  
 CREA-GO 6486/D

perícias e avaliações

adilson.n.silva@outlook.com

(62) 9 9667-0990

## ANEXOS E – MAPA INCRA/SIGEF

