



Laudo de Avaliação

Valor de uma gleba urbana

Eng.^º Luiz Fernando Palin Droubi Eng.^º Lutemberg de Araújo Florencio

18/09/2025

Sumário

Resumo	3
1 Introdução	4
1.1 Objeto	4
2 Objetivo e Finalidade	4
3 Metodologia Adotada	4
3.1 Escolha com justificativa:	4
4 Documentação utilizada	5
5 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	5
6 Localização do Imóvel	7
6.1 Descrição da região, entorno e acessos	8
7 Vistoria	9
8 Diagnóstico de Mercado	11
9 Procedimentos metodológicos	12
9.1 Métodos de avaliação	12
9.2 Método e Técnicas Adotados	13
9.3 Método Involutivo	13
10 Construção do Modelo Econômico-Financeiro	15
10.1 Software utilizados	15
10.2 Projeto de Loteamento Hipotético	15
10.3 Estimativa de Receitas	18



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

10.4 Estimativas de Custos de Urbanização	18
10.5 Benefícios e Despesas Indiretas	19
10.6 Taxas	20
10.7 Fluxo de Caixa	22
10.8 Outras Despesas	22
11 Enquadramento do Laudo	23
12 Determinação do valor mais provável	24
13 Encerramento	25
ANEXO I	26
Avaliação do Lote Paradigma do Empreendimento Hipotético	26
ANEXO II	47
Custos de Urbanização	47
ANEXO III	48
Receitas e Despesas do Empreendimento Hipotético	48
ANEXO IV	51
Fluxo de Caixa do Empreendimento Hipotético	51
13.1 Valor Presente Líquido	52
ANEXO V	53
Análises de Sensibilidade	53
ANEXO VI	56
Cenários	56
Resultados	57
ANEXO VII	58
Simulações de Monte Carlo com distribuição uniforme	58
Simulações de Monte Carlo com distribuição beta	59
ANEXO VIII	61
ANEXO IX	63
Documentação utilizada	63
REFERÊNCIAS	74



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

Resumo

1. **Nome Oficial:** Fazenda Rio Grande
2. **Endereço do Imóvel:** Rodovia BR 070 Km 272 a Esquerda, Primavera do Leste, MT.
3. **Tipo do Imóvel:** Terreno (gleba)
4. **Solicitante:** Protásio Vargas Neto.
5. **Proprietário:** Antônio Agilberto Vargas e Elizabete Mascarello
6. **Objetivo:** Determinar o valor de mercado.
7. **Finalidade:** Alienação da gleba.
8. **Resumo dos Valores de Avaliação:**

Estimativa de Valor Central:

$$V_{gleba} = \text{R\$ } 161.000.000,00$$

Intervalo de Valores Prováveis:

$$[148.400.000,00; 174.150.000,00]$$

9. **Especificação:** Grau II de fundamentação.
10. **Data de Referência:** set/2025
11. **Responsáveis técnicos:** Eng.^º Luiz Fernando Palin Droubi, Eng.^º Lutemberg de Araújo Florencio



1 Introdução

O presente Laudo foi elaborado seguindo os preceitos NBR-14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens -- Partes 1 e 2 – da Associação Brasileira de Normas Técnicas ([ABNT, 2011, 2019](#)).

1.1 Objeto

O imóvel objeto da avaliação é uma gleba constituída de duas matrículas independentes, situados em perímetro urbano, mais especificamente localizado na Zona Urbana Intermediária, segundo plano diretor de Primavera do Leste/MT, conforme mapa apresentado no [ANEXO VIII](#). O imóvel apresenta atualmente uso rural (cultivo de soja e milho), contando com área de 315,97 ha, (3.159.722 m^2), localizado à margem esquerda da Rodovia BR-070, km 272.

2 Objetivo e Finalidade

- **Objetivo**

Determinar o valor de mercado.

- **Finalidade**

Alienação da gleba.

3 Metodologia Adotada

Método Involutivo.

3.1 Escolha com justificativa:

A NBR 14.653-1/2019([ABNT, 2019](#)), conceitua o Método Involutivo em seu item 7.2.2, *in verbis*:



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

Método Inolutivo: Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso de utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

NBR 14.653-01

7.7.2

Utilizou-se o Método Inolutivo devido a inexistência de imóveis em quantidade necessária e suficientemente semelhantes ao avaliado para adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal limitação justifica o emprego do método involutivo.

4 Documentação utilizada

Consigna-se que o presente trabalho avaliatório considerou como documentação de referência:

- Cópia (digitalizada) da Certidão de inteiro teor, datada de 04/03/2024, referente à Matrícula nº 45.556, emitida pelo Registo de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste (MT);
- Cópia (digitalizada) da Certidão de inteiro teor, datada de 27/05/2025, referente à Matrícula nº 34.497, emitida pelo Registo de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste (MT);
- Arquivo KML (*Keyhole Markup Language*), disponibilizado pelo solicitante, com a identificação da poligonal dos imóveis constantes nas matrículas nº 45.556 e nº 34.497, com áreas de 176,22 ha e 139,76 ha, respectivamente.
- Certificados de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) do INCRA, Emissão Exercício 2019

A documentação acima referida (exceto arquivo KML) pode ser vista no [ANEXO IX](#).

5 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O avaliador considera que os elementos a ele fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito.

Foram admitidas como verdadeiras as informações constantes nos documentos e projetos/plantas de engenharia fornecidos pelo solicitante, tais como áreas, dimensões, confrontantes, compartimentos, tipologias entre outras características inerentes ao avaliado. Referidas informações não foram objeto



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

de validação minuciosa pelo avaliador. Ao contrário, por ocasião da vistoria, foram observados apenas aspectos gerais, com base em inspeção visual, sem a utilização de instrumentos de precisão. O avaliador não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Caso ocorram alterações ou não se confirmem as referidas informações, o(s) valor(es) apresentados deverão ser revistos pelo avaliador.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as áreas e características informadas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Consigna-se que o presente trabalho avaliatório considerou como premissa da avaliação que o imóvel avaliando, denominado ao longo deste laudo de “Fazenda Rio Grande”, é constituído por dois terrenos com matrículas independentes (nº 45.556 e nº 34.497), porém contíguos, perfazendo uma área total de 315,97 ha, conforme arquivo KML (*Keyhole Markup Language*) disponibilizado pelo solicitante. Registra-se que a referida área (315,97 ha) diverge do somatório das áreas informadas nas Certidões e nos Certificados de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) dos supracitados imóveis (matrículas nº 45.556 e nº 34.497). Contudo, conforme previamente acordado com o solicitante, o pressuposto desta avaliação é considerar a área total informada no arquivo KML, ou seja, 315,97 ha.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado.

Não foram efetuadas quaisquer análises jurídicas da documentação do imóvel, por não se integrarem com o escopo desta avaliação, não tendo sido efetuadas medições de campo para a finalidade desta avaliação. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal do imóvel perante os mesmos.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, sendo assumida a total obediência às leis e regulamentos ambientais no âmbito federal, estadual e municipal, a menos que declarado em contrário.

A respeito das áreas verdes, constatou-se que os imóveis possuem área menor do que 4 módulos fiscais. Nesta situação, a Reserva Legal do imóvel é constituída da vegetação nativa presente na data de 22/07/2008, conforme código florestal vigente (ver [link](#)). Conforme consultas à especialistas em perícias ambientais, considerou-se, de comum acordo com o Contratante, que as áreas identificadas como de vegetação nativa não tiveram seu uso modificado no projeto hipotético. Considerou-se ainda, também de comum acordo com o Contratante, que a alteração de uso do imóvel (rural para industrial) será feita mantendo-se a área de reserva legal existente, conforme orientação de perito ambiental consultado.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos.

Registra-se que a estimativa do valor de mercado do lote paradigma – integrante do projeto hipotético do loteamento industrial – com a finalidade de subsidiar a aplicação do Método Involutivo para determinar o valor da gleba objeto da presente avaliação, consta no **ANEXO I**.

As avaliações foram feitas de acordo com as normas brasileiras de avaliação NBR 14653-1 – “Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” ([ABNT, 2019](#)) e NBR 14653-2 – “Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos” ([ABNT, 2011](#)).

6 Localização do Imóvel

Trata-se de uma gleba, denominada de “Fazenda Rio Grande”, localizada às margens da Rodovia BR-070, Km 272, na cidade de Primavera do Leste (MT), constituída por dois terrenos com matrículas independentes, com números 34.497 e 45.556 do Livro n.^o 2 do Registro de Imóveis da Comarca de Primavera do Leste - MT, porém contíguos, perfazendo uma área total de 315,97 ha (ver **Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes**).

A título de referência, registra-se que o imóvel avaliado está situado na vizinhança do distrito industrial José de Alencar, em zona de expansão urbana, lado esquerdo da rodovia BR-070, distando cerca de 3,5 km do conglomerado urbano de Primavera do Leste.

As coordenadas geográficas registradas na porteira de acesso do imóvel (BR-070): -15.542142, -54.238286; Datum: WGS 84

OBS.: Os limites e confrontantes do imóvel avaliado podem ser visualizados no arquivo KML (*Keyhole Markup Language*) disponibilizado pelo solicitante.

Registra-se que o avaliado apresenta formato irregular, topografia com leve aclive para os fundos e solo aparentemente seco.

A Figura 1 mostra a localização do imóvel avaliado sobre uma imagem de fundo de satélite obtida de *Stadia Maps*.

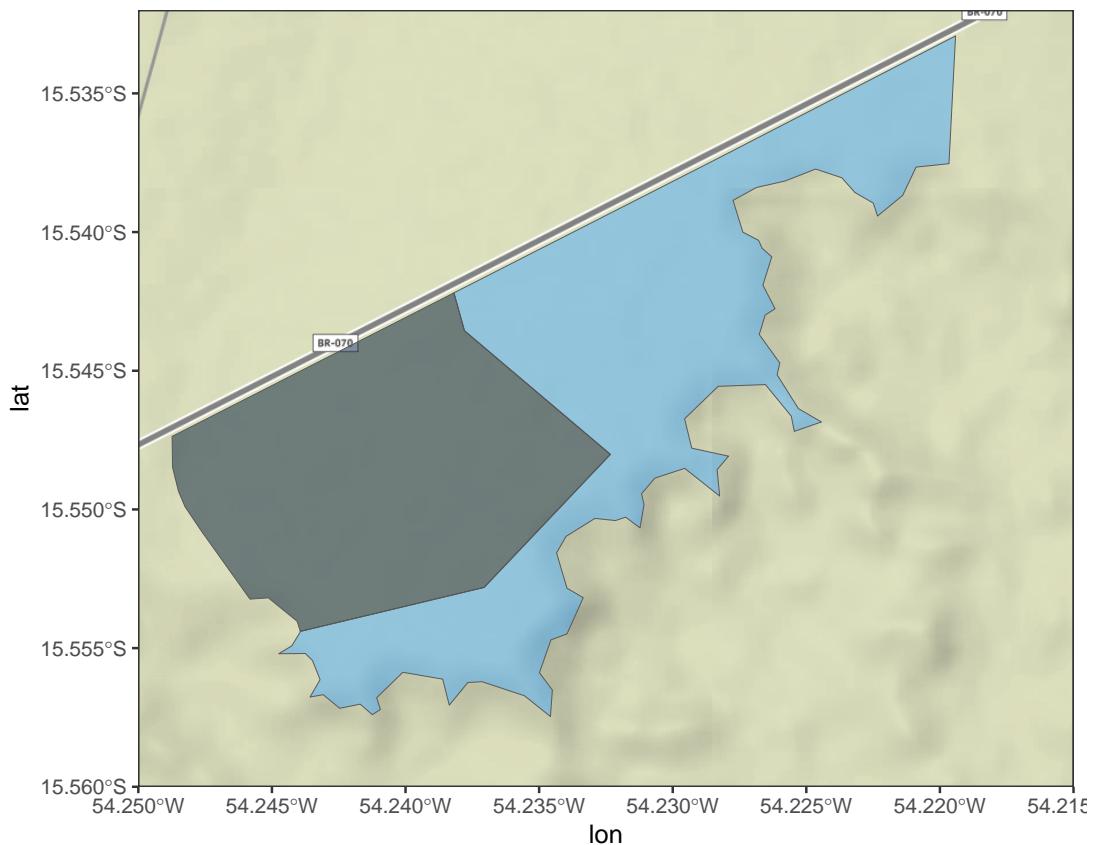


Figura 1: Localização do imóvel avaliado.

6.1 Descrição da região, entorno e acessos

O avaliado está situado em Primavera do Leste (MT), município localizado a aproximadamente 239 km da capital, Cuiabá. Este possui uma área de $5.247,897 \text{ km}^2$, com população total estimada em 68.523 habitantes, o que corresponde a uma densidade demográfica de aproximadamente 13,06 habitantes/ km^2 (IBGE, 2022).

As principais atividades econômicas do município estão ligadas ao agronegócio, destacando-se a produção de soja, milho, algodão e feijão, além da produção de arroz e sorgo. Outras cadeias produtivas relevantes incluem a bovinocultura de corte e leite, bem como a avicultura e a suinocultura. O município também possui crescente atividade industrial, especialmente nas áreas de beneficiamento de grãos, produção de insumos agrícolas e apoio logístico ao setor agroindustrial.

Primavera do Leste vem apresentando constante crescimento econômico e demográfico nas últimas



décadas, impulsionado principalmente pelo avanço do agronegócio e pela consequente atração de empresas e indústrias do setor. O desenvolvimento urbano tem acompanhado esta expansão, resultando em melhorias na infraestrutura local e maior diversificação da economia municipal.

7 Vistoria

A vistoria foi realizada em 09/07/2025. As Figuras abaixo ilustram a situação da propriedade na data da vistoria.

As Figuras 2 e 3 mostram que a propriedade o acesso principal da propriedade, pela BR-070. A Figura 4 mostra a pequena sede existente, com ligação de energia e água de poço. A Figura 5 mostra uma benfeitoria da propriedade (barracão). A Figura 6 ilustra como são os carreadores internos da propriedade. Por fim, a Figura 7 mostra que há vegetação esparsa em alguns pontos da propriedade e, aos fundos, uma vegetação mais densa, mais importante, por fazer parte de uma área de provável proteção permanente (APP), denominada Furnas.



Figura 2: Porteira de acesso da propriedade



Figura 3: Porteira de acesso da propriedade. Vista Interna.



Figura 4: Sede.



Figura 5: Barracão.



Figura 6: Carreadores internos.



Figura 7: Vegetação esparsa/APP (Furnas).

8 Diagnóstico de Mercado

O imóvel está perfeitamente inserido no mercado de imóveis tipo lotes industriais e/ou comerciais, encontrados no local, pois está localizado nas imediações do distrito José de Alencar, importante distrito industrial local. Sua localização é estratégica e tem facilidade de acesso, especialmente por estar localizado às margens da Rodovia BR-070.

Quanto à expectativa do avaliador em relação ao desempenho do imóvel avaliado no mercado,



pode-se citar:

- a. Quantidade de ofertas de bens similares: pequena em empreendimentos do tipo do projeto hipotético;
- b. Público alvo para absorção do imóvel: pequenas, médias e grandes indústrias, além de possíveis investidores;
- c. Desempenho de mercado: dada a conjuntura atual, com índices de inflação moderados, taxa de juros alta e expectativa de médio crescimento do PIB, o mercado de imóveis de maneira geral apresenta médio desempenho;
- d. Absorção pelo mercado: a velocidade absorção do imóvel pelo mercado pode ser considerada de baixa à média;
- e. Facilitadores para negociação do bem: localização estratégica e facilidade de acesso ao centro da cidade;
- f. Liquidez: dadas as características do imóvel, público alvo e, principalmente da atual conjuntura econômica, um imóvel paradigma pode ser considerado de média liquidez.

9 Procedimentos metodológicos

9.1 Métodos de avaliação

O método a ser usado numa avaliação, segunda a NBR 14653-1:2019, depende da natureza do bem a ser avaliado e da finalidade da avaliação, da qualidade e quantidade de informações coletadas no mercado imobiliário. Sua escolha deve ser justificada, objetivando-se retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que expliquem seu valor.

Os métodos citados na NBR 14653-1:2019 são:

- a. **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**
 - **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
 - **Método involutivo:** estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento (que considere aproveitamento eficiente do terreno em avaliação) compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.
 - **Método evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
 - **Método da capitalização da renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.
- b. **Métodos para identificar o custo de um bem**
 - **Método comparativo direto de custo:** Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



- **Método da quantificação de custo:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.
- c. **Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento**
 - Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

A NBR 14.653-2:2011 ([ABNT, 2011](#)) em seu item 8.1.1 coloca que:

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado (...).

NBR 14.653-02

8.1.1

9.2 Método e Técnicas Adotados

Para a avaliação da gleba foi aplicado o método involutivo, considerando um loteamento industrial hipotético.

As receitas do empreendimento foram obtidas a partir das vendas dos lotes, baseadas no valor de mercado de um lote paradigmático, cujo valor foi obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado usando a técnica da regressão linear clássica.

Para o levantamento dos desembolsos necessários à urbanização da gleba foi feito um orçamento usando custos paramétricos.

O modelo econômico-financeiro usado para avaliação da gleba será detalhado a seguir.

9.3 Método Involutivo

9.3.1 Princípio

O método involutivo baseia-se no estudo de viabilidade econômica de aproveitamento de um terreno procurando determinar o valor do mesmo através do estudo das condições máximas permissíveis e com aproveitamento eficiente da área a ser futuramente utilizada.

O *aproveitamento máximo* é o que as prefeituras municipais permitem em seu Plano Diretor, limitado ao mesmo tempo simultaneamente pela capacidade de absorção do mercado.

O *aproveitamento eficiente* é a utilização mais adequada para o local em questão (comercial, residencial, misto, industrial, ...).

9.3.2 Roteiro de Aplicação

A NBR 14653-2:2011 apresenta as seguintes etapas para a aplicação do método involutivo (item 8.2.2):

- a. **Vistoria do imóvel:** caracterização de região, caracterização do terreno, caracterização das edificações e benfeitorias do entorno.
- b. **Projeto hipotético:** Fazer um projeto de ocupação, considerando o máximo aproveitamento eficiente do terreno;
- c. **Pesquisa de valores:** tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário (lote, apartamento, sala comercial, etc.) projetado e sua variação ao longo do tempo.
- d. **Previsão de receitas:** são calculadas a partir da pesquisa de mercado, devendo-se considerar a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.
- e. **Lançamento do custo de produção do PH:** corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos.

Principais itens a ser levado em conta:

- Custos de aquisição e legalização do terreno (impostos e taxas cartoriais);
- elaboração e aprovação do projeto;
- custo da construção, incluindo o lucro do construtor;
- Lucro do empreendimento (lucro da incorporação)

f. **Previsão de despesas adicionais. Exemplos:**

- Publicidade;
- Comercialização das unidades (corretagem).

- g. **Margem de lucro do incorporador (item 8.2.2.7):** Quando for usada margem de lucro, em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

- h. **Prazos:** no caso de adoção de modelos dinâmicos, é recomendado que:

- o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- o prazo para a venda das unidades seja compatível com o mercado.

- i. **Taxas:** No caso de adoção de modelos dinâmicos recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

- j. **Modelo:** o valor do terreno é obtido pela diferença entre as receitas e o total de custos e despesas.



A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- Por fluxos de caixa específicos;
- com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- com a aplicação de modelos estáticos.

10 Construção do Modelo Econômico-Financeiro

Serão detalhados neste item todos os procedimentos usados para a construção do modelo econômico-financeiro usado para avaliar a gleba.

10.1 Software utilizados

Foi elaborado um [Sistema de Informações Geográficas \(SIG\)](#) em linguagem *JavaScript*, em conjunto com a biblioteca [leaflet](#), após a confecção das camadas realizada com o auxílio *software* livre QGIS, contendo o anteprojeto do loteamento hipotético.

Todos os outros cálculos foram efetuados na linguagem R, versão 4.4.2.

10.2 Projeto de Loteamento Hipotético

Um Projeto Hipotético (PH) foi elaborado com nível de detalhe suficiente para prever o fluxo de caixa do projeto. Não faz parte do escopo deste trabalho a construção de um projeto de loteamento detalhado, contemplando a localização exata de todos os lotes, áreas institucionais, arruamentos precisos, etc.

A Figura 8 apresenta, portanto, um estudo preliminar do projeto hipotético considerado. Nesta Figura, em verde-escuro podem ser vistas as áreas verdes a serem preservadas, representando aprox. 23% da área total da gleba; em amarelo-escuro podem ser vistas as áreas a serem destinadas para a construção de lotes (quadras), representando aprox. 67% da área total da gleba. Por fim, as áreas institucionais foram consideradas diluídas nos arruamentos, que representam aprox. 11% da área total da gleba.

Deste estudo preliminar foram obtidas as áreas apresentadas na Tabela 1 abaixo:

Tabela 1: Subdivisão do loteamento hipotético.

Descrição	Área (m ²)	Proporção
Áreas Verdes e de lazer	696.176	22,03%
Áreas dos Lotes (útil)	2.130.000	67,41%
Arruamentos e outros	333,55	0,011%

A Tabela 1 mostra que 67,41% da área da gleba podem ser transformados em lotes, totalizando



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

assim 2.130.000 m^2 de área vendável. Considerando um lote paradigma de 15.000 m^2 , esta área resulta em 142 lotes disponíveis para venda.

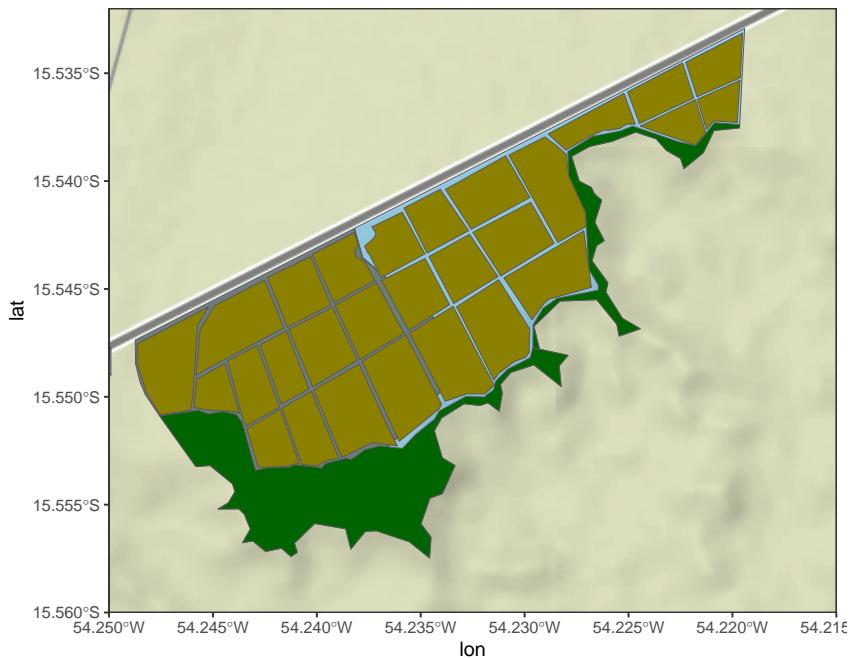


Figura 8: Projeto Hipotético.

Devido ao grande número de lotes, o fluxo de caixa do empreendimento será dividido em 3 etapas de vendas, sendo as duas primeiras com duração de 17 meses cada e a terceira com 14 meses. Considerou-se ainda que os lotes começarão a ser vendidos após 11 meses do início do projeto.

Na primeira etapa serão vendidos 50 lotes, na segunda etapa serão vendidos outros 50 e, por fim, na terceira etapa serão vendidos 42 lotes. A velocidade de venda de 3 lotes mensais foi adotada. A duração total do empreendimento resultou em 59 meses.

As Figuras 9 a 10 mostram como foram definidas as etapas do loteamento. Na Primeira Etapa serão urbanizados e vendidos 50 lotes situados nas quadras adjacentes aos lotes industriais existentes no distrito industrial lindeiro. Na Segunda Etapa serão comercializados mais 50 lotes que se encontram na área central da propriedade, nas proximidades da atual porteira de acesso principal da propriedade. Já na 3^a e última etapa são considerados 42 lotes residuais encontrados nas quadras situadas mais distantes da região central de Primavera do Leste.



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

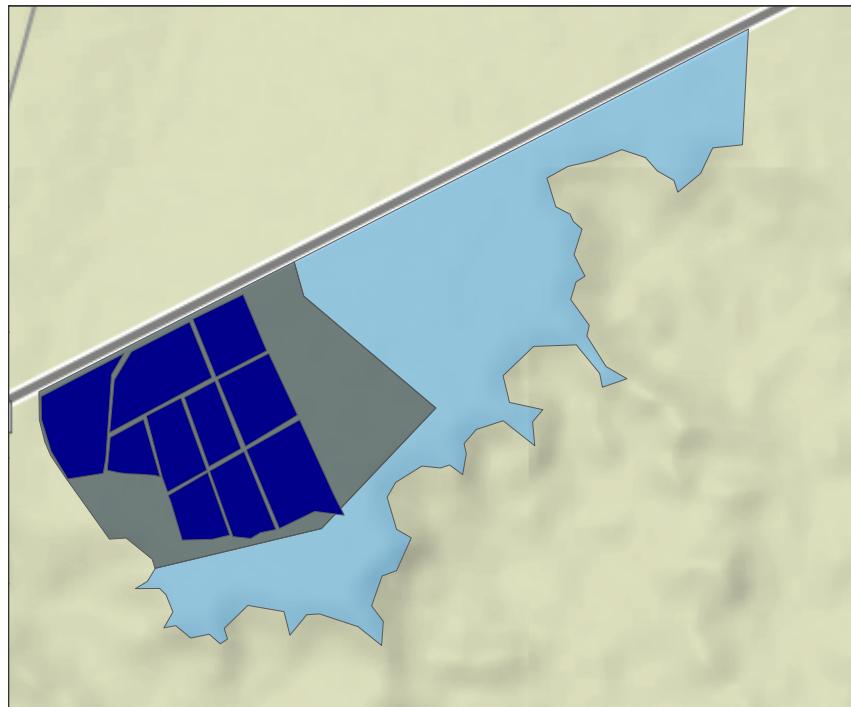


Figura 9: Etapa 1.

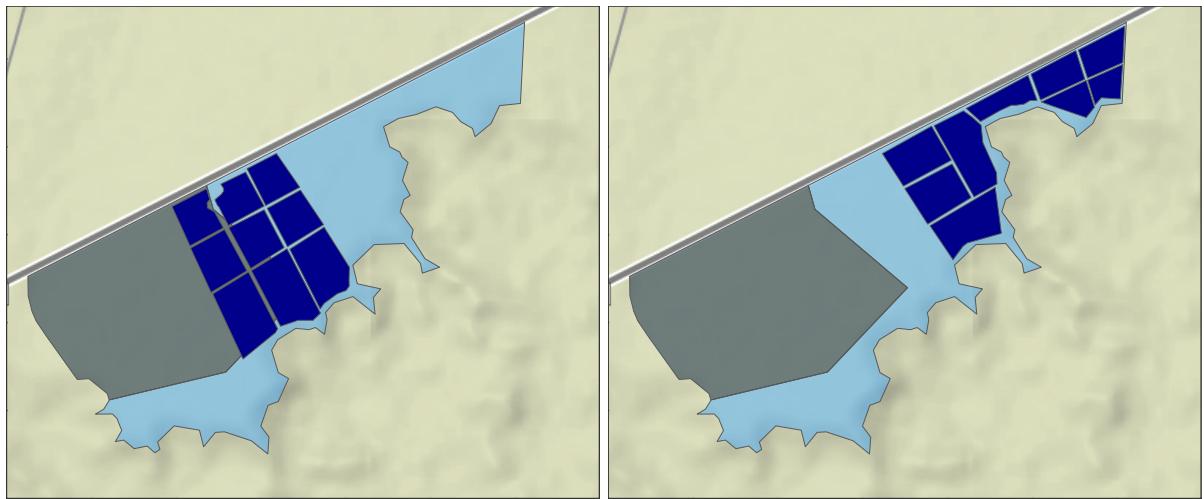


Figura 10: Etapas 2 e 3.



10.3 Estimativa de Receitas

O valor de cada lote paradigma, conforme apresentado no **ANEXO I** (Laudo do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado), é R\$ 3.750.000. A Tabela 2 apresenta um resumo das estimativas de receitas por etapa e do Valor Global de Vendas (VGV).

Tabela 2: Estimativas de Receitas por Etapa

ETAPA	LOTES	RECEITA (R\$)
1ª Etapa	50	150.000.000,00
2ª Etapa	50	150.000.000,00
3ª Etapa	42	126.000.000,00

10.4 Estimativas de Custos de Urbanização

Para a estimativa dos custos de urbanização foram usados custos publicados pela PINI, que apresenta valores unitários para 1.000 m² de área útil do loteamento. O **ANEXO II** apresenta uma tabela destes valores.

A Tabela 3 apresenta os custos de urbanização para as diferentes etapas consideradas.

Tabela 3: Custo de urbanização por 1.000 m² de área útil.

SERVIÇO	CUSTO			
	PINI	1ª ETAPA	2ª ETAPA	3ª ETAPA
Topografia	12.060,06	100%	100%	100%
Terraplanagem leve	2.078,35	100%	100%	100%
Terraplanagem média	5.968,19	0%	0%	0%
Terraplanagem pesada	15.693,02	0%	0%	0%
Rede de água potável	11.959,62	100%	100%	100%
Rede de Esgoto	28.885,35	100%	100%	100%
Drenagem de Águas pluviais: galerias	11.881,14	100%	100%	100%
Drenagem de Águas pluviais: guias e sarjetas	9.786,87	100%	100%	100%
Pavimentação	31.994,26	100%	100%	100%
Rede de Iluminação Pública	3.880,58	100%	100%	100%
CUSTO TOTAL	-	112.526,23	112.526,23	112.526,23

Como o loteamento em questão possui diversas quadras que ficam defronte à Rodovia BR-070, e o proprietário pode vender estas quadras de maneira integral para grandes indústrias, considerou-se neste laudo que a urbanização se dará apenas nas quadras internas do loteamento.



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

A Tabela 4 mostra um resumo dos custos totais de urbanização por etapa.

Tabela 4: Estimativas de Custos de Urbanização por Etapa

ETAPA	LOTES	ÁREA ÚTIL (M ²)	CUSTOS (R\$)
1 ^a Etapa	30	450.000,00	50.636.803,50
2 ^a Etapa	37	555.000,00	62.452.057,65
3 ^a Etapa	17	255.000,00	28.694.188,65
TOTAL	84	2.130.000,00	141.783.049,80

10.5 Benefícios e Despesas Indiretas

Para os benefícios e despesas indiretas (BDI) do urbanizador será adotada a taxa de 23,02%, atendendo o Acórdão nº 2622/2013 do Tribunal de Contas da União (TCU) que estabelece valores de BDI por tipos de obras públicas e para aquisição de materiais e equipamentos.

Como não existe especificada a atividade do loteador neste acórdão, fez-se uma média ponderada pelos custos atribuídos às atividades ali especificadas. Os custos são aqueles apresentados na Tabela 3, sendo que os custos dos serviços de topografia são divididos pela metade entre as atividades “construção de rodovias” e “redes de abastecimento de água e coleta de esgoto” constantes no referido acórdão. A Tabela 5 apresenta os resultados desta ponderação.

Tabela 5: Determinação do BDI do Urbanizador.

SERVIÇO	BDI ACÓRDÃO	CUSTOS	PESO	BDI URB.
RODOVIAS	20,97%	40.102,64	0,356	7,47%
REDES (ÁGUAS + ESGOTO)	24,18%	68.543,01	0,609	14,73%
REDE ELÉTRICA	25,84%	3.880,58	0,034	0,89%
TOTAL	-	112.526,23	1,00	23,09%

A parcela de lucros (benefícios) não foi considerada para o loteador (empreendedor), pois seus benefícios foram contemplados na taxa usada para descontar o fluxo de caixa (FC). A Tabela 6 mostra a determinação das despesas indiretas do loteador para os componentes administração central, seguros mais garantias e despesas financeiras. Foram considerados os valores do primeiro quartil sugeridos no Acórdão nº 2622/2013 (TCU), adaptando desta forma estes custos para o loteador, que tem uma estrutura gerencial mais enxuta. A ponderação foi efetuada usando-se os mesmos pesos apresentados na Tabela 5.



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

Tabela 6: Despesas Indiretas do Loteador.

SERVIÇO	ADM. C.	S + G	FINAN.	SOMA	DI LOT.
RODOVIAS	3,80%	0,32%	1,02%	5,14%	1,83%
REDES (ÁGUAS + ESGOTO)	3,43%	0,28%	0,94%	4,65%	2,83%
REDE ELÉTRICA	5,29%	0,25%	1,01%	6,55%	0,23%
TOTAL	-	-	-	-	4,89%

Os custos de comercialização montam em 6% do VGV; os impostos em 6,73% (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS para uma SPE).

Assim, o total das despesas que devem ser descontadas do loteador montam em 17,62% do VGV.

10.6 Taxas

Baseado na análise realizada em **Diagnóstico de Mercado**, não será considerada explicitamente uma taxa de valorização para os lotes durante o período de vendas. Mas, pode-se considerar, de maneira conservadora, que eventuais variações serão suficientes para cobrir as despesas com os impostos territoriais urbanos (IPTU) que incidirão sobre os lotes, de modo que este imposto também será considerado explicitamente no fluxo de caixa.

Na taxa de desconto do fluxo de caixa deve-se considerar o risco do empreendimento. Para ajustar a taxa mínima de atratividade (TMA) usada como taxa de desconto, foi usada a Equação 1.

$$TMA_{ajust} = [(1 + i)(1 + z)] - 1 \quad (1)$$

Onde:

- TMA_{ajust} : é a taxa mínima de atratividade ajustada ao risco;
- i : é a taxa mínima de atratividade, sem risco;
- z : é o prêmio pelo risco (*spread*)

O valor do prêmio pelo risco (z) será tanto maior quanto maior for o risco envolvido no empreendimento.

Como taxa sem risco (i) foi considerada a taxa de desconto vigente na data da confecção deste laudo para um título público (LTN) com vencimento em 01/01/2030, prazo equivalente ao prazo previsto de implantação do empreendimento. Nesta data, a taxa de desconto deste título foi obtido no site da ANBIMA, conforme mostrado na Figura 11, e está em aprox. 13,28% a.a.:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MÉTODO INVOLUTIVO

Títulos Públicos Federais								16/Set/2025			
Papel PREFIXADO		LTN - Taxa (% a.a.)/252									
Código SELIC	Data Base/Emissão	Data de Vencimento	Tx. Compra	Tx. Venda	Tx. Indicativas	PU	Intervalo Indicativo				
							Mínimo (D0)	Máximo (D0)	Mínimo (D+1)	Máximo (D+1)	
100000	07/07/2023	01/10/2025	14,9381	14,9190	14,9295	993,944457	14,7452	15,2123	14,7487	15,2257	
100000	06/02/2020	01/01/2026	14,7755	14,7437	14,7575	959,860261	14,6967	15,0062	14,6896	14,9995	
100000	05/01/2024	01/04/2026	14,6984	14,6815	14,6890	928,703628	14,5419	14,9926	14,5275	14,9752	
100000	06/01/2023	01/07/2026	14,5326	14,5110	14,5228	899,417732	14,2687	14,9203	14,2482	14,8968	
100000	05/07/2024	01/10/2026	14,2240	14,2098	14,2170	870,920169	13,8656	14,6273	13,8422	14,6032	
100000	10/01/2025	01/04/2027	13,7527	13,7393	13,7464	821,791529	13,3296	14,2261	13,2984	14,1940	
100000	07/07/2023	01/07/2027	13,5342	13,5165	13,5252	798,503449	13,0950	14,0380	13,0614	14,0038	
100000	04/07/2025	01/10/2027	13,4004	13,3888	13,3945	774,609716	12,9643	13,9364	12,9238	13,8956	
100000	05/01/2024	01/01/2028	13,2151	13,1958	13,2050	753,515794	12,7689	13,7666	12,7231	13,7205	
100000	05/07/2024	01/07/2028	13,1157	13,0958	13,1060	710,625866	12,6604	13,6788	12,6157	13,6342	
100000	11/02/2022	01/01/2029	13,1683	13,1557	13,1628	667,744908	12,7329	13,7433	12,6790	13,6897	
100000	04/07/2025	01/07/2029	13,2448	13,2323	13,2380	626,759285	12,8449	13,8301	12,7696	13,7551	
100000	05/01/2024	01/01/2030	13,2892	13,2715	13,2799	588,349604	12,9076	13,8737	12,8296	13,7955	
100000	10/01/2025	01/01/2032	13,5335	13,5215	13,5275	452,271925	13,1601	14,1512	13,0657	14,0567	

Quando uma taxa for interpolada será apresentada em negrito.

Figura 11: Taxas e preços de títulos públicos editada pela ANBIMA.

A taxa sem risco também é denominada de taxa básica. É necessário fazer-se o ajuste da Equação 2 para expurgar a inflação desta taxa.

$$TMA_{ajust. \ sem. \ infl.} = \frac{1 + TMA_{ajust}}{1 + infl.} - 1 \quad (2)$$

A taxa de inflação considerada foi a mediana da expectativa do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), taxa oficial de medição da inflação brasileira, para um horizonte de 5 anos. Esta expectativa, na data de confecção deste laudo, é de 3,90% a.a.

Analisando-se as incertezas relacionadas à conjuntura econômica e a condição de risco do empreendimento em análise, considerou-se um prêmio de risco de 35% da taxa básica adotada.

A Tabela 7 mostra as taxas consideradas e o resultado do cálculo da TMA ajustada ao risco, com expurgo da inflação.

Tabela 7: Taxas consideradas para o cálculo da TMA.

DESCRIÇÃO	TAXA
Taxa básica (a.a.)	13,28%
Taxa básica (a.m.)	1,04%
IPCA (a.a.)	3,90%
IPCA (a.m.)	0,32%
Taxa de desconto sem infl. e sem risco (a.a.)	9,03%
Taxa de desconto sem infl. e sem risco (a.m.)	0,72%
Prêmio de risco (% da taxa básica)	35,00%



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

DESCRIÇÃO	TAXA
Taxa com inflação, com risco (a.a.)	18,55%
Taxa sem inflação, com risco (a.a.)	14,10%
Taxa sem inflação, com risco (a.m.)	1,10%

Conforme apresentado na Tabela 7, a taxa mínima de atratividade ajustada ao risco e expurgada da inflação é de 1,10% a.m.

10.7 Fluxo de Caixa

O fluxo de caixa (FC), elaborado conforme as premissas acima, é mostrado no [ANEXO III](#). O FC foi construído em moeda constante, valores de set/2025.

A Tabela 12 detalha as receitas e as despesas, período a período.

A Tabela 13 apresenta o fluxo de caixa líquido do empreendimento.

O Valor Presente Líquido (VPL) deste fluxo de caixa representa o valor do terreno, antes do desconto de despesas iniciais utilizadas para a aquisição da gleba, projetos, demolições, e outros. O desembolso destas despesas ocorre, em geral, antes do início da execução física do projeto. Estas despesas serão apresentadas e comentadas na próxima seção.

O Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa do empreendimento, descontadas as despesas iniciais da Tabela 8, é de R\$ 161.199.237,50.

10.8 Outras Despesas

Algumas despesas iniciais adicionais também devem ser consideradas. Despesas com o registro do loteamento e outras taxas cartoriais eventualmente necessárias foram consideradas como incidindo sobre o valor do terreno, da ordem de 1%. Para as despesas com a aquisição dos projetos do loteamento, foi considerado 2% sobre os custos de urbanização.

A Tabela 8 apresenta estes custos.

Tabela 8: Despesas iniciais.

ITEM	TAXA	REFERÊNCIA	VALOR (R\$)
Despesas cartoriais	≈ 1%	161.199.237,50	1.650.000,00
Projeto	2%	141.783.049,80	2.835.661,00
Demolições	-	-	100.000
Total	-	-	4.585.661,00

11 Enquadramento do Laudo

Conforme recomendado em ABNT (2011), o presente trabalho enquadra-se como Grau II de fundamentação. Não há para o método involutivo classificação quanto ao grau de precisão. A Tabela 9 mostra como o laudo se enquadra em cada item da ABNT (2011).

Tabela 9: Graus de fundamentação para o método involutivo. Fonte: adaptada de NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Laudo
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	II
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	III
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	I
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	II
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	II
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações pré-definidas	Estático	III
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjunta, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	II
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	III



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

Tabela 9: Graus de fundamentação para o método involutiv (*continued*)

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Laudo
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	III

A Tabela 10 mostra o enquadramento para obtenção do grau de fundamentação atingido na presente avaliação.

Tabela 10: Enquadramento do presente laudo.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Pontos Obtidos	21	-	-
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com demais no mínimo no grau II	2,6,7 e 8 no grau II	Todos, no mínimo, no grau I

Dado que não foram atingidos os 22 pontos necessários ao enquadramento no Grau III de Fundamentação, e o item 7 não se enquadrou no grau III , o laudo atingiu apenas o Grau II de fundamentação.

12 Determinação do valor mais provável

Temos como valor de mercado mais provável do imóvel total (gleba), considerando o arredondamento admissível pela Norma (ABNT, 2019, item 7.7.1, alínea a.), a quantia de R\$ 161.000.000 (cento e sessenta e um milhões de reais).

No **ANEXO V** podem ser vistos os resultados da Análise de Sensibilidade das variáveis utilizadas como *input* para o método involutivo. No **ANEXO VI** é possível ver a prospecção de cenários realizada para o empreendimento. Por fim, no **ANEXO VII** podem ser vistos os resultados de 1.000 simulações de Monte Carlo realizadas com duas distribuições *a priori* diferentes, a saber, a distribuição uniforme e a distribuição beta. Maiores detalhes destas simulações e nossas considerações são encontradas no próprio **ANEXO VII**.



13 Encerramento

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.

Os engenheiros responsáveis técnicos signatários do presente laudo se colocam à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

O presente Laudo de Avaliação é composto por **74** páginas, editadas, numeradas, impressas em uma única face e rubricadas, sendo a última assinada por seu responsável técnico e os seguintes ANEXOS:

- **ANEXO I** – Avaliação do Lote Paradigma do Empreendimento Hipotético;
- **ANEXO II** – Custos de Urbanização;
- **ANEXO III** – Receitas e Despesas do Empreendimento.
- **ANEXO IV** – Fluxo de Caixa Líquido do Empreendimento.
- **ANEXO V** – Análise de Sensibilidade
- **ANEXO VI** – Análise de Cenários
- **ANEXO VII** – Simulações de Monte Carlo
- **ANEXO VIII** – Mapa da Macrozona Urbana de Primavera do Leste/MT

Florianópolis, 18/09/2025

Eng.º Civil Luiz Fernando Palin Droubi
CREA Nº 5061849287-0/D-SP
Mestre em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial pela UFSC

Eng.º Civil Lutemberg de Araújo Florencio
CREA Nº 180038699-0/D-PE
Doutor em Engenharia Civil pelo Núcleo de *Real Estate* da Poli/USP



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

ANEXO I

Avaliação do Lote Paradigma do Empreendimento Hipotético

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOTE PARADIGMA INDUSTRIAL EM PRIMAVERA DO LESTE (MT)



Fonte: Autor, com imagens da ESRI.

RESUMO

Nome Oficial:

Trata-se de um lote paradigma, e supõe-se situado dentro da propriedade denominada Fazenda Rio Grande.

Endereço do Imóvel:

Fazenda Rio Grande: Rodovia BR-070, Km 272, Primavera do Leste (MT).

Tipo do Imóvel:

Lote paradigma (terreno industrial)

Solicitante:

Protásio Vargas Neto

Proprietários:

Antônio Agilberto Vargas e Elizabete Mascarello

Objetivo e Finalidade:

Estimativa do valor de mercado de um lote paradigma – integrante de um projeto hipotético de um loteamento industrial -- com a finalidade de subsidiar a aplicação do Método Involutivo para determinar o valor de uma gleba em zona de expansão urbana, com vocação industrial, denominada “Fazenda Rio Grande”.

Resumo dos Valores de Avaliação:

Dimensão do lote paradigma: 15.000,00 m² (1,5 ha)

Valor Unitário (R\$/m²): 250,00 (*)

Valor Total (R\$): 3.750.000,00 (*)

(*) Valores arredondados em até 1%.

Especificação da avaliação:

Fundamentação: Grau II

Precisão: Grau III

Data de Referência:

Setembro de 2025

Responsáveis técnicos:

LUIZ FERNANDO PALIN DROUBI

LUTEMBERG DE ARAUJO FLORENCIO

1. Introdução

O presente laudo de avaliação foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR – 14653-1:2019 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2:2011 (Imóveis Urbanos).

Este laudo trata da avaliação de um lote paradigma com o objetivo de subsidiar a aplicação do Método Involutivo para a avaliação de uma gleba situada na zona de expansão urbana, com vocação industrial, denominada “Fazenda Rio Grande”.

2. Proprietário

Antônio Agilberto Vargas (Matrícula 45.556)
Elizabete Mascarello (Matrícula 34.497)

3. Objetivo

Estimar o valor de mercado de um lote paradigma, integrante de um projeto hipotético de um loteamento industrial, a ser implantado na Fazenda Rio Grande, situada à margem da Rodovia BR-070, Km 272, na cidade de Primavera do Leste, MT.

Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14653-1, item 3.1.47).

4. Finalidade

Este laudo visa descrever os procedimentos metodológicos referentes à estimativa do valor de mercado do lote paradigma (para fins de aplicação do Método Involutivo). Tem por finalidade precípua subsidiar a estimativa do valor de mercado de uma gleba situada em zona de expansão urbana.

5. Documentação de referência

- Cópia (digitalizada) da Certidão de inteiro teor, datada de 04/03/2024, referente à Matrícula nº 45.556, emitida pelo Registo de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste – Mato Grosso;
- Cópia (digitalizada) da Certidão de inteiro teor, datada de 27/05/2025, referente à Matrícula nº 34.497, emitida pelo Registo de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste – Mato Grosso;
- Arquivo KML (*Keyhole Markup Language*), disponibilizado pelo solicitante, com a identificação da poligonal dos imóveis constantes nas matrículas nº 45.556 e nº 34.497.

6. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- O avaliador considera que os elementos a ele fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito;
- Foram admitidas como verdadeiras as informações constantes nos documentos e projetos/plantas de engenharia fornecidos pelo solicitante, tais como áreas, dimensões, confrontantes, comportamentos, tipologias entre outras características

inerentes ao avaliado. Referidas informações não foram objeto de validação minuciosa pelo avaliador. Ao contrário, por ocasião da vistoria, foram observados apenas aspectos gerais, com base em inspeção visual, sem a utilização de instrumentos de precisão. O avaliador não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Caso ocorram alterações ou não se confirmem as referidas informações, o(s) valor(es) apresentados deverão ser revistos pelo avaliador;

- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliado. Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem considerando-o livre de ônus ou gravames;
- Não foram efetuadas quaisquer análises jurídicas da documentação do imóvel, por não constituir escopo deste trabalho avaliatório. Consigna-se também que não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal do imóvel perante os mesmos;
- Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, sendo assumida a total obediência às leis e regulamentos ambientais no âmbito federal, estadual e municipal, a menos que declarado em contrário;
- O valor do imóvel estimado na presente avaliação refere-se a pagamento à vista, fixado em moeda corrente Real (R\$), na data especificada neste laudo;
- O laudo de avaliação apresenta todas as condições limitantes impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo. A compreensão da conclusão deste laudo de avaliação ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, extraír-se conclusões de sua leitura parcial;
- Este laudo de avaliação foi elaborado para uso do solicitante, visando ao objetivo e finalidade já descritos. Conforme disposto no item 10 da NBR 14.653-1:2019, este laudo é de uso restrito e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros.

7. Vistoria

Consigna-se que não foi realizada vistoria a um lote paradigma específico, haja vista tratar-se de lote integrante de um projeto hipotético de um loteamento industrial, a ser implantado na Fazenda Rio Grande – para fins de aplicação do Método Involutivo.

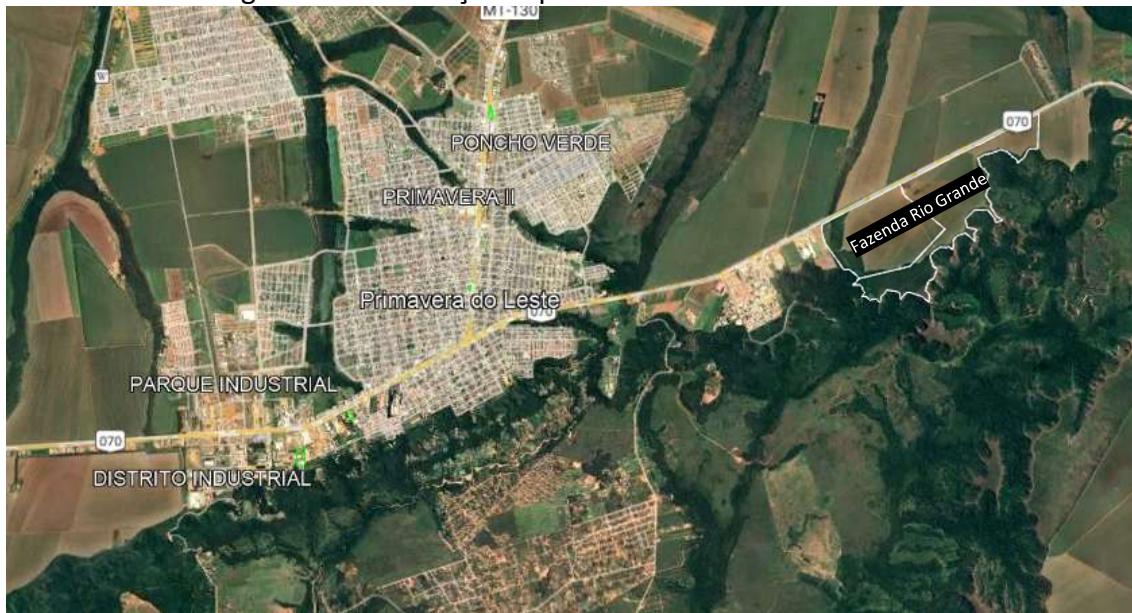
Contudo, no que diz respeito à vistoria da gleba denominada “Fazenda Rio Grande”, em que se encontra o lote paradigma objeto desta avaliação, registra-se que foi realizada no período de 09 de julho a 11 de julho de 2025, pelo Eng. Luiz Droubi.

7.1. Identificação e caracterização do imóvel

O imóvel avaliado, como supracitado, trata-se de um lote paradigma, e supõe-se situado dentro da propriedade denominada Fazenda Rio Grande, situada às margens da

Rodovia BR-070, Km 272, na cidade de Primavera do Leste (MT). Na Figura 01, destaca-se a macrolocalização espacial do imóvel denominado de Fazenda Rio Grande.

Figura 01: Localização espacial da Fazenda Rio Grande.



OBS.: Coordenadas geodésicas registradas na porteira de acesso da Fazenda Rio Grande (BR-070): -15.542142, -54.238286; Datum: WGS 84

No que diz respeito ao lote paradigma objeto da presente avaliação, seguem abaixo as características/atributos estabelecidos como premissa neste trabalho avaliatório:

- Localização: Fazenda Rio Grande
- Área: 15.000,00 m² (1,5 hectares)
- Formato: variável (admite-se que as dimensões reais do lote não sejam relevantes para fins de definição do valor do lote paradigma, haja vista tratar-se de terreno de grandes dimensões)
- Topografia: plana
- Solo: seco
- Acesso: por via pavimentada (BR 070)

7.2. Caracterização da região

O avaliado está situado no município de Primavera do Leste (MT). Primavera do Leste localiza-se a aproximadamente 239 km da capital, Cuiabá. Possui uma área de 5.247,897 km², sendo a população total estimada em 68.523 habitantes, o que corresponde a uma densidade demográfica de aproximadamente 13,06 habitantes/km² (IBGE, 2022).

As principais atividades econômicas do município estão ligadas ao agronegócio, destacando-se a produção de soja, milho, algodão e feijão, além da produção de arroz e sorgo. Outras cadeias produtivas relevantes incluem a bovinocultura de corte e leite, bem como a avicultura e a suinocultura. O município também possui crescente atividade industrial, especialmente nas áreas de beneficiamento de grãos, produção de insumos agrícolas e apoio logístico ao setor agroindustrial.

Primavera do Leste vem apresentando constante crescimento econômico e demográfico nas últimas décadas, impulsionado principalmente pelo avanço do agronegócio e pela consequente atração de empresas e indústrias do setor. O desenvolvimento urbano tem acompanhado esta expansão, resultando em melhorias na infraestrutura local e maior diversificação da economia municipal.

O lote paradigma, objeto desta avaliação, supõe-se situado dentro da propriedade denominada Fazenda Rio Grande, situada às margens da Rodovia BR-070, Km 272, na cidade de Primavera do Leste, MT. A Fazenda Rio Grande está localizada na vizinhança do Distrito Industrial José de Alencar, em zona de expansão urbana, distando cerca de 3,5 km do conglomerado urbano de Primavera do Leste.

Consigna-se que o Distrito Industrial José de Alencar é um dos principais polos de desenvolvimento econômico de Primavera do Leste. Localizado às margens da BR-070, o distrito possui infraestrutura adequada e uma boa taxa de ocupação e procura, mantendo-se como peça-chave na cadeia produtiva do município e região.

No entorno da Fazenda Rio Grande, registra-se uma densidade de ocupação média/baixa, com presença de áreas industriais e também de uso/exploração rural, sobretudo soja/milho. As vias de acesso são pavimentadas e a região do entorno do avaliado é servida de infraestrutura básica.

8. Diagnóstico do mercado

No que tange às condições de mercado, classificamos o avaliando quanto à(ao):

- Quantidade de ofertas de bens similares: baixa a média;
- Público-alvo para absorção do imóvel: grandes e médias indústrias e investidores do mercado imobiliário;
- Desempenho de mercado: dada a conjuntura atual, com índices de inflação controlados, taxa de juros alta, porém com expectativa de diminuição, e alto crescimento do PIB local, consideramos que o mercado de imóveis de Primavera do Leste, de maneira geral, apresenta alto desempenho;
- Facilitadores para negociação do bem: localização estratégica (próxima ao Distrito Industrial José de Alencar), facilidade de acesso (margens da BR 070 e via de acesso principal asfaltada) e topografia favorável;
- Liquidez: dadas as características do imóvel, público-alvo e, principalmente da atual conjuntura econômica, um imóvel paradigma pode ser considerado de liquidez média.

9. Procedimentos Metodológicos

9.1. Método de Avaliação

Para a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliado, elegeu-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, haja vista a existência de elementos em oferta semelhantes ao avaliado. Na presente avaliação, o tratamento dos dados será realizado a partir do uso da inferência estatística, com base na técnica da regressão linear clássica.

10. Especificação da avaliação

Face aos aspectos qualitativos e quantitativos da pesquisa de campo realizada, bem como os tratamentos estatísticos inferenciais dispensados aos dados coletados, observa-se:

- Grau de fundamentação atingido: II, correspondente ao atendimento dos seguintes itens constantes na NBR14653-2 (Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear):

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% 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 as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% 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 as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
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

- Grau de precisão atingido: **III**, correspondente ao atendimento do seguinte item constante na NBR14653-2 (Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores):

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

A estimativa de tendência central para o valor unitário foi R\$ 275,95. O intervalo de confiança de 80% para a estimativa variou de R\$ 253,81 a 300,03 (ver ANEXO Ia). Então:

$$\text{Amplitude do IC / Estimativa} = \frac{300,03 - 253,81}{275,95} = 16,74\%$$

Como a amplitude em torno da estimativa de tendência central foi de 16,74%, pode-se enquadrar o valor estimado como Grau III de precisão.

11. Memória de cálculo

11.1. Construção do modelo de regressão

Os 16 (dezesseis) elementos coletados no período de agosto/setembro de 2025 sofreram um tratamento estatístico inferencial, considerando-se para tal os atributos que se mostraram mais significativos. Para a construção do modelo de regressão foram consideradas as variáveis:

- PREÇO UNITÁRIO (PU): Variável dependente, quantitativa. Na amostra, corresponde ao preço unitário solicitado para venda do imóvel. No modelo de avaliação, é o valor unitário de venda de um imóvel com aquelas características. Expresso em reais por metro quadrado.
- ÁREA TERRENO (ÁREA): Variável independente, quantitativa, que corresponde à área total de terreno do imóvel, expressa em reais por metro quadrado. Pressuposto: o valor unitário do imóvel diminui com o aumento da área, o que foi comprovado no modelo adotado.
- LOCALIZAÇÃO (LOC): Variável independente, qualitativa, expressa via código alocado. Assume o valor “1” para terrenos situados na zona rural, margem de rodovia, distantes mais de 10 km do início do centro urbano de Primavera do Leste; “2” para terrenos situados na zona rural, margem de rodovia, distantes menos de 10 km do início do centro urbano de Primavera do Leste e, tipicamente, com indústrias próximas já instaladas no entorno; “3” para terrenos situados na zona de expansão urbana de Primavera do Leste, tipicamente situados próximos ao Distrito Industrial José de Alencar; “4” para terrenos situados no núcleo urbano (região central) de Primavera do Leste. Pressuposto: o valor unitário do imóvel aumenta com a melhoria da localização do terreno, o que foi comprovado no modelo adotado.

Desta forma, identificou-se um modelo matemático de homogeneização entre os dados observados, mediante emprego de metodologia de pesquisa científica, utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não tendenciosas dos parâmetros, dado por:

Equação de estimação (modelo não linear)

$$\overline{PU} = e^{(4,1654 - 0,0996 \cdot \ln(\text{AREA}) + 0,8042 \cdot \text{LOC})}$$

E que resulta em:

Equação de estimação (modelo não linear)

$$\overline{PU} = 64,34 \cdot \text{AREA}^{-0,0996} \cdot 2,23^{\text{LOC}}$$

OBS.01: Esta função submetida aos testes usuais pode ser considerada um modelo estatístico que permite a predição interpolativa. O modelo inferido explica 96% das variações observadas nos preços dos imóveis na região pesquisada. Acrescenta-se todas as análises e simulações referentes à avaliação do terreno (lote paradigma) pelo método comparativo direto de dados de mercado foram realizadas a partir do Ambiente de Programação R e do software SisDea (específico para a avaliação de imóveis). Neste sentido, os dados (pesquisa de mercado), gráficos e as tabelas geradas a partir dos referidos softwares estão disponíveis no ANEXO Ia.

OBS.02: No Anexo XX constam também os resultados dos testes de aderência de Shapiro-Wilk (valor-p = 0.6127) para verificação da normalidade dos resíduos; e de Breusch-Pagan (valor-p = 0.6856) para verificação da homoscedasticidade dos resíduos.

11.2. Estimativa do valor de mercado do lote paradigma

Ao substituir os valores dos atributos do lote paradigma ("ÁREA" = 15.000,00 m²; "LOC"=3) na equação do modelo, tem-se que a seguinte estimativa de tendência central (mediana):

VALOR UNITÁRIO estimado = 275,95 (R\$/m²)

VALOR TOTAL estimado = R\$ 4.139.247,43

A NBR 14653-2:2011, no seu item 8.2.1.5, estabelece que o campo de arbítrio do Engenheiro de Avaliações corresponde à amplitude de 15% para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação. Neste sentido, temos os seguintes limites para a estimativa pela mediana:

- Limite inferior = 234,56 (R\$/m²)
- Estimativa de tendência central (mediana) = 275,95 (R\$/m²)
- Limite superior = 300,03 (R\$/m²)

Nesta avaliação, adotou-se o campo de arbítrio de 10% para menos em torno da estimativa de tendência central (mediana), como uma forma (tentativa) de absorver a possível influência da variável não contemplada na modelagem e denominada “tipo de evento” (oferta\transação). Acrescenta-se que a amostra utilizada na construção do modelo de regressão é composta exclusivamente de dados de “oferta”, cujos preços usualmente coletados acompanham uma superestimativa em relação ao valor efetivamente transacionado. Do exposto, após a consideração do campo de arbítrio, têm-se as seguintes estimativas finais:

VALOR UNITÁRIO estimado final (*) = 250,00 (R\$/m²)

VALOR TOTAL estimado final (*) = R\$ 3.750.000,00.

(*) Valor arredondado em até 1%, conforme faculta a NBR 14653-1, Seção 6.8.1.

12. Conclusão

Fundamentado em estudos estatísticos realizados sobre amostras compostas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para os graus de fundamentação e precisão definidos na NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), estima-se como valor de mercado para o lote paradigma o valor unitário de 250,00 (R\$/m²), o que resulta no valor total de R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

13. Encerramento

Consta este laudo de 10 (dez) páginas; mais os anexos, totalizando 20 (vinte) páginas.

Florianópolis, 17/09/2025.

Eng.º Civil Luiz Fernando Palin Droubi

CREA Nº 5061849287-0/D-SP

Mestre em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial pela UFSC

Eng.º Civil Lutemberg de Araújo Florencio

CREA Nº 180038699-0/D-PE

Doutor em Engenharia Civil pelo Núcleo de *Real Estate* da Poli/USP

14. Anexos

- Anexo Ia: Tratamento dos dados - relatório estatístico (SisDea + Ambiente R) e pesquisa de mercado referentes à estimativa do valor de mercado do lote paradigma.

ANEXO Ia

TRATAMENTO DOS DADOS E

PESQUISA DE MERCADO

TRATAMENTO DOS DADOS – Relatório estatístico (SisDea)

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
ID_OR	Texto	Texto	Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto	Sim
CIDADE	Texto	Texto	Sim
COORDENADA	Texto	Texto	Sim
ÁREA	Numérica	Quantitativa	Sim
LOC	Numérica	Quantitativa	Sim
PREÇO TOTAL (R\$)	Numérica	Quantitativa	Não
Informante / Imobiliária	Texto	Texto	Sim
Observação	Texto	Texto	Sim
PREÇO UNITÁRIO (R\$/m ²)	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRIPTIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA	1.800,00	780.000,00	778.200,00	110.318,75
LOC	1,00	4,00	3,00	2,69
PREÇO UNITÁRIO (R\$/m ²)	36,00	800,00	764,00	309,21

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9797586 / 0,9592776
Coeficiente de determinação:	0,9599270
Fisher - Snedecor:	155,70
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

OBS.: Consigna-se que, de forma complementar, foi realizado o teste de aderência de Shapiro-Wilk, não tendo sido rejeitada a hipótese nula de normalidade dos resíduos.

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	6,25%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	16,188	2	8,094	155,704
Não Explicada	0,676	13	0,052	
Total	16,864	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{PREÇO UNITÁRIO (R$/m}^2) = +4,165418157 -0,09960233342 * \ln(\text{ÁREA}) +0,8041861375 * \text{LOC}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{PREÇO UNITÁRIO (R$/m}^2) = +64,4196143 * e^{(-0,09960233342 * \ln(\text{ÁREA}) * e^{(0,8041861375 * \text{LOC})})}$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
ÁREA	$\ln(x)$	-2,15	5,13
LOC	x	11,47	0,00
PREÇO UNITÁRIO (R\$/m ²)	$\ln(y)$	6,67	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA	x1	0,00	-0,68	-0,74
LOC	x2	-0,68	0,00	0,97
PREÇO UNITÁRIO (R\$/m ²)	y	-0,74	0,97	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
ÁREA	x1	0,00	0,31	0,51
LOC	x2	0,31	0,00	0,95
PREÇO UNITÁRIO (R\$/m ²)	y	0,51	0,95	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

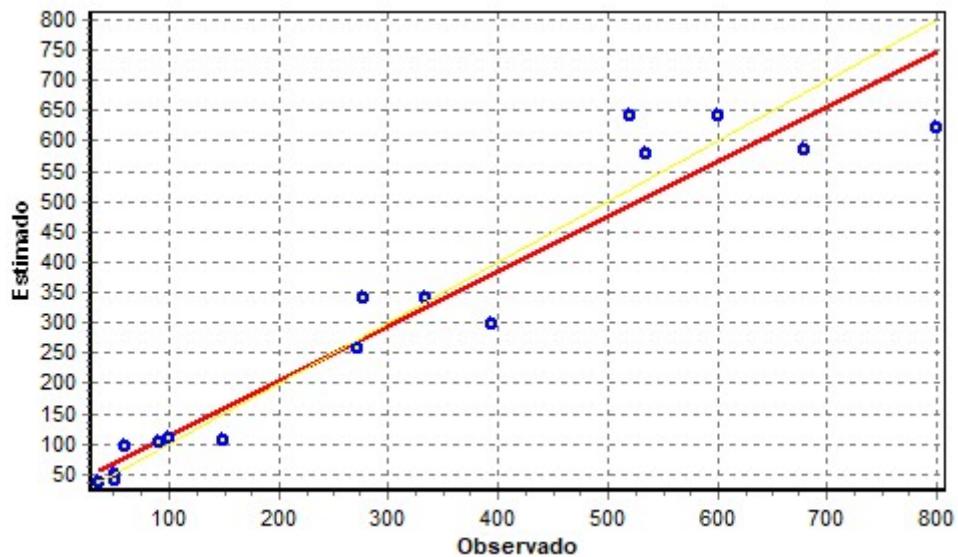
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,60	5,55	0,05	0,8915%	0,219089	0,00131400
2	5,63	5,83	-0,20	-3,6358%	-0,897300	0,19583100
3	5,81	5,83	-0,02	-0,3832%	-0,097633	0,00231800
4	3,91	3,91	0,00	-0,0545%	-0,009350	0,00001700
5	6,40	6,46	-0,07	-1,0608%	-0,297643	0,00631000
6	5,98	5,70	0,28	4,6772%	1,225870	0,07975100
7	6,68	6,43	0,25	3,7898%	1,111128	0,09670800
8	6,25	6,46	-0,21	-3,3733%	-0,925286	0,06098000
9	4,50	4,63	-0,13	-2,8283%	-0,558194	0,01229700
10	4,61	4,70	-0,09	-1,9748%	-0,398887	0,00565600
11	5,01	4,67	0,35	6,8883%	1,513819	0,07998600
12	3,58	3,62	-0,03	-0,9704%	-0,152527	0,00489000
13	6,28	6,36	-0,08	-1,2515%	-0,344907	0,01396700
14	6,52	6,37	0,15	2,2691%	0,649034	0,04556700
15	3,91	3,68	0,23	5,8080%	0,996553	0,13672800
16	4,09	4,56	-0,46	-11,3252%	-2,033765	0,27217900

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

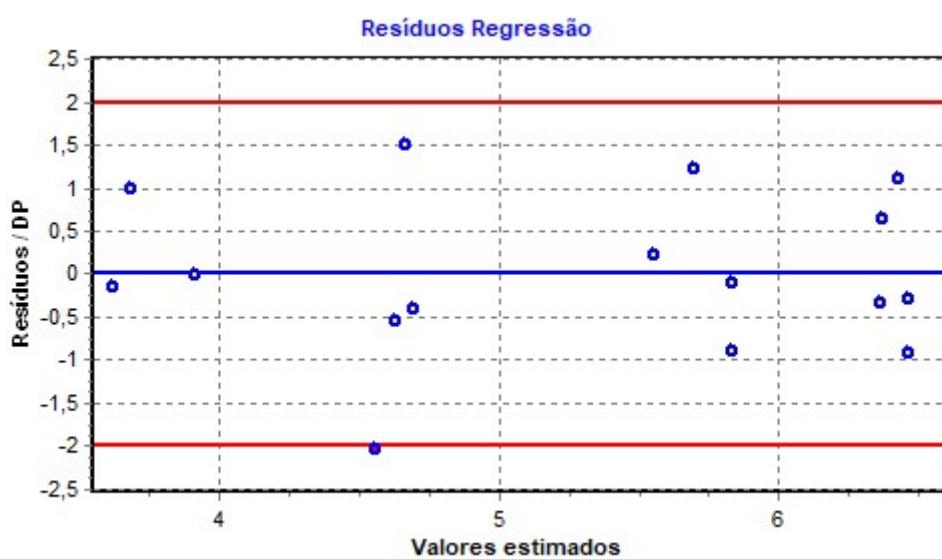
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% 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 a 100% 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 as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
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:

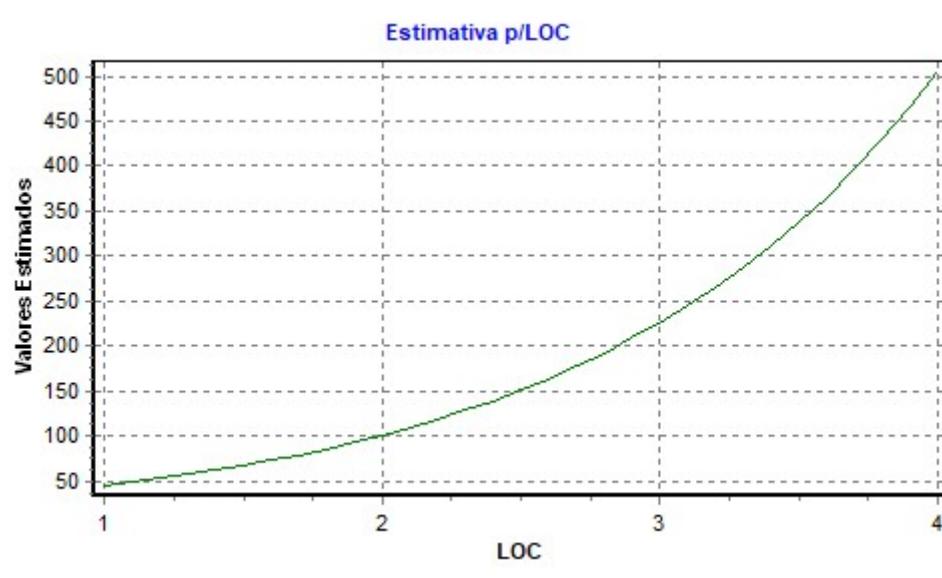
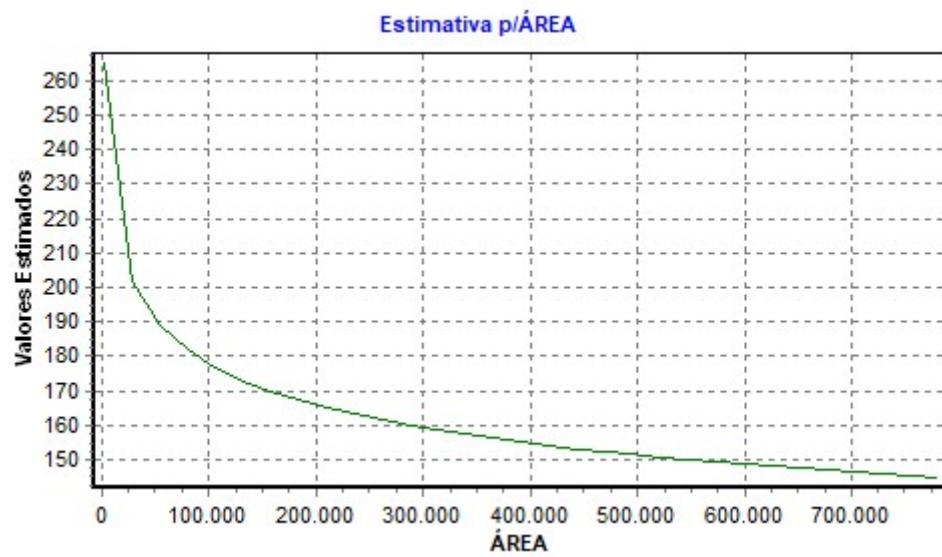
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) PESQUISA DE MERCADO - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ENDEREÇO	CIDADE	COORDENADA
1		BR 070 - Margem da rodovia (saída para Barra do Garças, entre centro urbano e Distrito industrial José de Alencar)	Primavera do Leste	-15.556710639110921, -54.27503190418631
2		BR 070 - Distrito industrial José de Alencar	Primavera do Leste	-15.55589849456538, -54.258551957418064
3		BR 070 - Distrito industrial José de Alencar	Primavera do Leste	-15.557849308977376, -54.257512904940164
4		BR 070 - Margem da rodovia (Saída para Barra do Garças, 12 km do centro urbano de Primavera do Leste, área rural)	Primavera do Leste	-15.556831648777678, -54.194001196649936
5		Distrito industrial - Parque industrial (por trás do aeroporto)	Primavera do Leste	-15.566716706549643, -54.330906555741684
6		BR 070 - Distrito industrial José de Alencar	Primavera do Leste	-15.552719474775042, -54.25570641248679
7		BR 070 - Distrito industrial (Parque industrial)	Primavera do Leste	-15.575702820622848, -54.317270594552426
8		BR 070 - Distrito industrial (Parque industrial)	Primavera do Leste	-15.566527676241645, -54.32602237143277
9		BR 070 - Margem da rodovia (saída para Campo Verde, ao lado da VALOREM, 10 km do centro urbano de Primavera do Leste, área rural)	Primavera do Leste	-15.58282480506945, -54.439763807940004
10		BR 070 - Margem da rodovia (saída para Campo Verde, ao lado da VALOREM, 10 km do centro urbano de Primavera do Leste, área rural)	Primavera do Leste	-15.58282480506945, -54.439763807940004
11		BR 070 - Margem da rodovia (saída para Campo Verde, próximo PRF/Cargil)	Primavera do Leste	-15.577004018937403, -54.38778258090804
12		MT 130 - Margem da rodovia (Saída para Paranatinga, próximo a FS BIOENERGIA, 20 km do centro urbano de Primavera do Leste, área rural)	Primavera do Leste	-15.387801778100036, -54.206559217009215
13		Distrito Industrial - Parque industrial (ao lado do Atacadão)	Primavera do Leste	-15.575164178464693, -54.319060566480076
14		BR 070 - Margem da rodovia (centro urbano, em frente ao Cerradus Pneus)	Primavera do Leste	-15.570188335845554, -54.308973143512624
15		MT 130 - Margem da rodovia (Saída para Paranatinga, próximo a Granja Mantiqueira, 12 km do centro urbano de Primavera do Leste, área rural)	Primavera do Leste	-15.434051667274135, -54.23253995064653
16		BR 070 com MT 130 - Margem da rodovia	Primavera do Leste	-15.57843987915812, -54.39465764573995

ID	Desabilitado	Informante / Imobiliária	Observação
1		Ghouse - Gisele 66 98414-1126	
2		Carioca - 66 99676-0856	Localização aproximada
3		Carioca - 66 99698-4787	Localização aproximada.
4		Carioca - 66 99698-4787	
5		KDU - 11 96123-4567	
6		KDU - 66 3495-0005	Localização aproximada.
7		Jésika - 66 99910-4442	
8		Jésika - 66 99910-4442	Localização aproximada.
9		Ghouse - 66 98414-1126	
10		Ghouse - 66 98414-1126	
11		Ghouse - 66 98414-1126	
12		Jésika - 66 99910-4442	
13		V10 Imóveis - 66 99723-0092	
14		João Paulo - 66 99126-4949	
15		Jonas - 66 9676-0856	
16		Daniel - 66 99907-7577	Localização aproximada.

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ÁREA	LOC	PREÇO TOTAL (R\$)	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m ²)
1		29.500,00	3,00	8.000.000,00	271,19
2		1.800,00	3,00	500.000,00	277,78
3		1.800,00	3,00	600.000,00	333,33
4		40.000,00	1,00	2.000.000,00	50,00
5		10.000,00	4,00	6.000.000,00	600,00
6		7.000,00	3,00	2.756.000,00	393,71
7		14.000,00	4,00	11.200.000,00	800,00
8		10.000,00	4,00	5.200.000,00	520,00
9		100.000,00	2,00	9.000.000,00	90,00
10		50.000,00	2,00	5.000.000,00	100,00
11		68.000,00	2,00	10.200.000,00	150,00
12		780.000,00	1,00	28.080.000,00	36,00
13		28.000,00	4,00	15.000.000,00	535,71
14		25.000,00	4,00	16.990.000,00	679,60
15		400.000,00	1,00	20.000.000,00	50,00
16		200.000,00	2,00	12.000.000,00	60,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• LOTE PARADIGMA

- ÁREA: 15.000,00 m²
- LOC: 3 (zona de expansão urbana)

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	240,95	253,81	260,49	8,02%	
Valor Médio	261,97	275,95	283,22	-	III
Valor Máximo	284,83	300,03	307,93	8,72%	



ANEXO II

Custos de Urbanização

Tabela 11: Custos de Urbanização (R\$/1.000m² de área útil)*

Servico	Custo	%	Valor Unitario	Valor Total
Servicos de Topografia	12.060	1	12	25.687.928
Terraplenagem leve	2.078	1	2,1	4.426.886
Terraplenagem media	5.968	0	0	0
Terraplenagem pesada	15.693	0	0	0
Rede de Agua potavel	11.960	1	12	25.473.991
Rede de esgoto	28.885	1	29	61.525.796
Drenagem de Aguas pluviais – galerias	11.881	1	12	25.306.828
Drenagem de Aguas pluviais – guias e sarjetas	9.787	1	9,8	20.846.033
Pavimentacao	31.994	1	32	68.147.774
Rede de iluminacao publica	3.881	1	3,9	8.265.635

*Fonte: Editora PINI Publicação de Junho de 2025. Custos de Urbanização calculados com base no trabalho “Avaliação de Glebas — Subsídios para Pré-Planos”



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
MÉTODO INVOLUTIVO**

ANEXO III

Receitas e Despesas do Empreendimento Hipotético

Tabela 12: Receitas e Despesas.

Periodo	R1	R2	R3	D1	D2	D3	RT	DT	RTAcum	DTAcum	Saldo	SaldoAcum
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0	506.368	0	0	0	506.368	0	506.368	-506.368	-506.368
2	0	0	0	506.368	0	0	0	506.368	0	1.012.736	-1.012.736	-1.519.104
3	0	0	0	1.012.736	0	0	0	1.012.736	0	2.025.472	-2.025.472	-3.544.576
4	0	0	0	2.025.472	0	0	0	2.025.472	0	4.050.944	-4.050.944	-7.595.521
5	0	0	0	3.038.208	0	0	0	3.038.208	0	7.089.152	-7.089.152	-14.684.673
6	0	0	0	3.038.208	0	0	0	3.038.208	0	10.127.361	-10.127.361	-24.812.034
7	0	0	0	3.038.208	0	0	0	3.038.208	0	13.165.569	-13.165.569	-37.977.603
8	0	0	0	3.038.208	0	0	0	3.038.208	0	16.203.777	-16.203.777	-54.181.380
9	0	0	0	4.050.944	0	0	0	4.050.944	0	20.254.721	-20.254.721	-74.436.101
10	0	0	0	5.063.680	0	0	0	5.063.680	0	25.318.402	-25.318.402	-99.754.503
11	0	0	0	5.063.680	0	0	0	5.063.680	0	30.382.082	-30.382.082	-130.136.585
12	11.250.000	0	0	7.595.521	0	0	11.250.000	7.595.521	11.250.000	37.977.603	-26.727.603	-156.864.188
13	11.250.000	0	0	5.063.680	0	0	11.250.000	5.063.680	22.500.000	43.041.283	-20.541.283	-177.405.471
14	11.250.000	0	0	7.595.521	0	0	11.250.000	7.595.521	33.750.000	50.636.804	-16.886.804	-194.292.274
15	11.250.000	0	0	624.521	0	11.250.000	624.521	45.000.000	51.261.324	-6.261.324	-200.553.598	
16	11.250.000	0	0	624.521	0	11.250.000	624.521	56.250.000	51.885.845	4.364.155	-196.189.443	
17	11.250.000	0	0	1.249.041	0	11.250.000	1.249.041	67.500.000	53.134.886	14.365.114	-181.824.329	
18	11.250.000	0	0	2.498.082	0	11.250.000	2.498.082	78.750.000	55.632.968	23.117.032	-158.707.297	
19	11.250.000	0	0	2.498.082	0	11.250.000	2.498.082	90.000.000	58.131.050	31.868.950	-126.838.347	
20	11.250.000	0	0	2.498.082	0	11.250.000	2.498.082	101.250.000	60.629.133	40.620.867	-86.217.480	
21	11.250.000	0	0	2.498.082	0	11.250.000	2.498.082	112.500.000	63.127.215	49.372.785	-36.844.695	
22	11.250.000	0	0	3.122.603	0	11.250.000	3.122.603	123.750.000	66.249.818	57.500.182	20.655.487	
23	11.250.000	0	0	3.122.603	0	11.250.000	3.122.603	135.000.000	69.372.421	65.627.579	86.283.066	
24	11.250.000	0	0	3.747.123	0	11.250.000	3.747.123	146.250.000	73.119.544	73.130.456	159.413.522	
25	11.250.000	0	0	3.747.123	0	11.250.000	3.747.123	157.500.000	76.866.668	80.633.332	240.046.854	
26	11.250.000	0	0	4.996.165	0	11.250.000	4.996.165	168.750.000	81.862.832	86.887.168	326.934.022	
27	11.250.000	0	0	6.245.206	0	11.250.000	6.245.206	180.000.000	88.108.038	91.891.962	418.825.984	
28	7.500.000	3.750.000	0	9.367.809	0	11.250.000	9.367.809	191.250.000	97.475.847	93.774.153	512.600.137	
29	0	11.250.000	0	6.245.206	0	11.250.000	6.245.206	202.500.000	103.721.053	98.778.947	611.379.085	
30	0	11.250.000	0	3.122.603	0	11.250.000	3.122.603	213.750.000	106.843.655	106.906.345	718.285.429	
31	0	11.250.000	0	3.122.603	0	11.250.000	3.122.603	225.000.000	109.966.258	115.033.742	833.319.171	
32	0	11.250.000	0	3.122.603	0	11.250.000	3.122.603	236.250.000	113.088.861	123.161.139	956.480.310	
33	0	11.250.000	0	0	286.942	11.250.000	286.942	247.500.000	113.375.803	134.124.197	1.090.604.507	
34	0	11.250.000	0	0	286.942	11.250.000	286.942	258.750.000	113.662.745	145.087.255	1.235.691.762	
35	0	11.250.000	0	0	573.884	11.250.000	573.884	270.000.000	114.236.629	155.763.371	1.391.455.133	
36	0	11.250.000	0	0	573.884	11.250.000	573.884	281.250.000	114.810.512	166.439.488	1.557.894.621	
37	0	11.250.000	0	0	573.884	11.250.000	573.884	292.500.000	115.384.396	177.115.604	1.735.010.225	

Tabela 12: Receitas e Despesas. (*continued*)

Periodo	R1	R2	R3	D1	D2	D3	RT	DT	RTAcum	DTAcum	Saldo	SaldoAcum
38	0	11.250.000	0	0	0	1.147.768	11.250.000	1.147.768	303.750.000	116.532.164	187.217.836	1.922.228.061
39	0	11.250.000	0	0	0	1.147.768	11.250.000	1.147.768	315.000.000	117.679.931	197.320.069	2.119.548.129
40	0	11.250.000	0	0	0	1.147.768	11.250.000	1.147.768	326.250.000	118.827.699	207.422.301	2.326.970.431
41	0	11.250.000	0	0	0	1.147.768	11.250.000	1.147.768	337.500.000	119.975.466	217.524.534	2.544.494.964
42	0	11.250.000	0	0	0	1.721.651	11.250.000	1.721.651	348.750.000	121.697.118	227.052.882	2.771.547.846
43	0	11.250.000	0	0	0	1.721.651	11.250.000	1.721.651	360.000.000	123.418.769	236.581.231	3.008.129.077
44	0	11.250.000	0	0	0	1.721.651	11.250.000	1.721.651	371.250.000	125.140.420	246.109.580	3.254.238.657
45	0	3.750.000	7.500.000	0	0	2.295.535	11.250.000	2.295.535	382.500.000	127.435.955	255.064.045	3.509.302.701
46	0	0	11.250.000	0	0	2.295.535	11.250.000	2.295.535	393.750.000	129.731.491	264.018.509	3.773.321.211
47	0	0	11.250.000	0	0	2.295.535	11.250.000	2.295.535	405.000.000	132.027.026	272.972.974	4.046.294.185
48	0	0	11.250.000	0	0	1.721.651	11.250.000	1.721.651	416.250.000	133.748.677	282.501.323	4.328.795.508
49	0	0	11.250.000	0	0	2.295.535	11.250.000	2.295.535	427.500.000	136.044.212	291.455.788	4.620.251.296
50	0	0	11.250.000	0	0	1.434.709	11.250.000	1.434.709	438.750.000	137.478.922	301.271.078	4.921.522.375
51	0	0	11.250.000	0	0	860.826	11.250.000	860.826	450.000.000	138.339.747	311.660.253	5.233.182.628
52	0	0	11.250.000	0	0	573.884	11.250.000	573.884	461.250.000	138.913.631	322.336.369	5.555.518.997
53	0	0	11.250.000	0	0	573.884	11.250.000	573.884	472.500.000	139.487.515	333.012.485	5.888.531.482
54	0	0	11.250.000	0	0	573.884	11.250.000	573.884	483.750.000	140.061.398	343.688.602	6.232.220.083
55	0	0	11.250.000	0	0	573.884	11.250.000	573.884	495.000.000	140.635.282	354.364.718	6.586.584.801
56	0	0	11.250.000	0	0	573.884	11.250.000	573.884	506.250.000	141.209.166	365.040.834	6.951.625.635
57	0	0	11.250.000	0	0	286.942	11.250.000	286.942	517.500.000	141.496.108	376.003.892	7.327.629.527
58	0	0	11.250.000	0	0	286.942	11.250.000	286.942	528.750.000	141.783.050	386.966.950	7.714.596.477
59	0	0	3.750.000	0	0	0	3.750.000	0	532.500.000	141.783.050	390.716.950	8.105.313.428

ANEXO IV

Fluxo de Caixa do Empreendimento Hipotético

Com as receitas e despesas constantes da Tabela 12, foi calculado o Fluxo de Caixa Líquido do empreendimento, considerando-se para tanto um desconto nas receitas brutas de 17,62%, referente ao BDI do Loteador, e um acréscimo nas Despesas Brutas de 23,09%, referente ao BDI do Urbanizador. A Receita Líquida (RL) e a Despesa Líquida (DL) podem ser vistas na Tabela 13, assim como o Saldo Líquido (SL) do caixa do empreendimento.

Tabela 13: Fluxo de Caixa Líquido

Periodo	RL	DL	SL
0	0	0,0	0,00
1	0	623.288,4	-623.288,41
2	0	623.288,4	-623.288,41
3	0	1.246.576,8	-1.246.576,83
4	0	2.493.153,7	-2.493.153,66
5	0	3.739.730,5	-3.739.730,49
6	0	3.739.730,5	-3.739.730,49
7	0	3.739.730,5	-3.739.730,49
8	0	3.739.730,5	-3.739.730,49
9	0	4.986.307,3	-4.986.307,31
10	0	6.232.884,1	-6.232.884,14
11	0	6.232.884,1	-6.232.884,14
12	9.267.750	9.349.326,2	-81.576,21
13	9.267.750	6.232.884,1	3.034.865,86
14	9.267.750	9.349.326,2	-81.576,21
15	9.267.750	768.722,4	8.499.027,62
16	9.267.750	768.722,4	8.499.027,62
17	9.267.750	1.537.444,8	7.730.305,24
18	9.267.750	3.074.889,5	6.192.860,49
19	9.267.750	3.074.889,5	6.192.860,49
20	9.267.750	3.074.889,5	6.192.860,49
21	9.267.750	3.074.889,5	6.192.860,49
22	9.267.750	3.843.611,9	5.424.138,11
23	9.267.750	3.843.611,9	5.424.138,11
24	9.267.750	4.612.334,3	4.655.415,73
25	9.267.750	4.612.334,3	4.655.415,73
26	9.267.750	6.149.779,0	3.117.970,98
27	9.267.750	7.687.223,8	1.580.526,22
28	9.267.750	11.530.835,7	-2.263.085,66
29	9.267.750	7.687.223,8	1.580.526,22
30	9.267.750	3.843.611,9	5.424.138,11
31	9.267.750	3.843.611,9	5.424.138,11
32	9.267.750	3.843.611,9	5.424.138,11
33	9.267.750	353.196,8	8.914.553,23
34	9.267.750	353.196,8	8.914.553,23
35	9.267.750	706.393,5	8.561.356,46
36	9.267.750	706.393,5	8.561.356,46
37	9.267.750	706.393,5	8.561.356,46

38	9.267.750	1.412.787,1	7.854.962,93
39	9.267.750	1.412.787,1	7.854.962,93
40	9.267.750	1.412.787,1	7.854.962,93
41	9.267.750	1.412.787,1	7.854.962,93
42	9.267.750	2.119.180,6	7.148.569,39
43	9.267.750	2.119.180,6	7.148.569,39
44	9.267.750	2.119.180,6	7.148.569,39
45	9.267.750	2.825.574,1	6.442.175,86
46	9.267.750	2.825.574,1	6.442.175,86
47	9.267.750	2.825.574,1	6.442.175,86
48	9.267.750	2.119.180,6	7.148.569,39
49	9.267.750	2.825.574,1	6.442.175,86
50	9.267.750	1.765.983,8	7.501.766,16
51	9.267.750	1.059.590,3	8.208.159,70
52	9.267.750	706.393,5	8.561.356,46
53	9.267.750	706.393,5	8.561.356,46
54	9.267.750	706.393,5	8.561.356,46
55	9.267.750	706.393,5	8.561.356,46
56	9.267.750	706.393,5	8.561.356,46
57	9.267.750	353.196,8	8.914.553,23
58	9.267.750	353.196,8	8.914.553,23
59	3.089.250	0,0	3.089.250,00

13.1 Valor Presente Líquido

Dado o Fluxo de Caixa Líquido da Tabela 13, com uma taxa de desconto de 1,10% a.m., chega-se a um Valor Presente Líquido de R\$ 165.784.898,48. Descontando-se as despesas iniciais com taxas cartoriais, projetos e demolições, que somam R\$ 4.585.661,00, calcula-se um Valor Presente Líquido para o empreendimento de R\$ 161.199.237,48.



ANEXO V

Análises de Sensibilidade

Preço de Venda dos Lotes

Inicialmente será verificada a sensibilidade do modelo econômico-financeiro em relação à variação da variável *Preço de Venda dos Lotes*. Será adotado um intervalo de variação de $\pm 15\%$ em torno do valor estimado para os lotes, de R\$ 3.750.000. Assim, o Fluxo de Caixa do Empreendimento será refeito considerando-se o valor do lote entre R\$ 3.187.500,00 e R\$ 4.312.500,00.

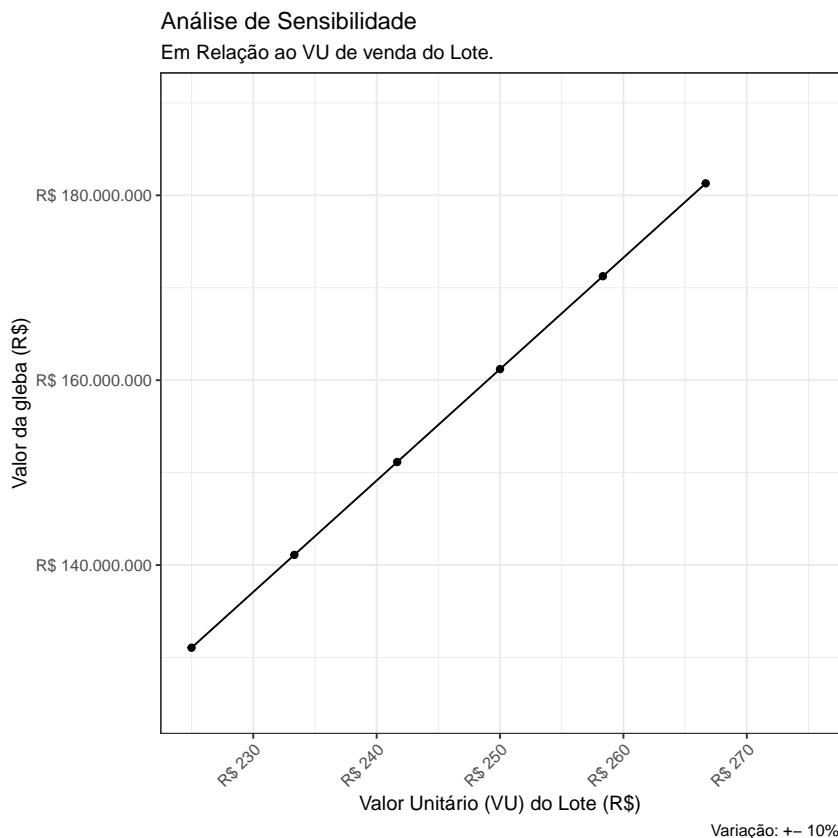


Figura 12: Análise de Sensibilidade. Valor do Lote.

Custos de Urbanização

A sensibilidade do modelo econômico-financeiro em relação à variação da variável *Custos de Urbanização* será verificada. Será adotado um intervalo de variação de $\pm 10\%$ em torno do custo estimado, de R\$ 193.783.480,80. Como o Fluxo de Caixa do Empreendimento é dividido em três etapas de diferentes características, a variação do custo de urbanização será realizada aplicando-se uma variação ao custo de urbanização por 1.000 m² de área útil previsto em cada etapa, ou seja, a estimativa será realizada alterando-se o valor previsto de R\$ 90.978,16/1.000m² de área útil e, posteriormente, refazendo todo o Fluxo de Caixa, para aferir a variação no Valor Presente Líquido decorrente destas variações.



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

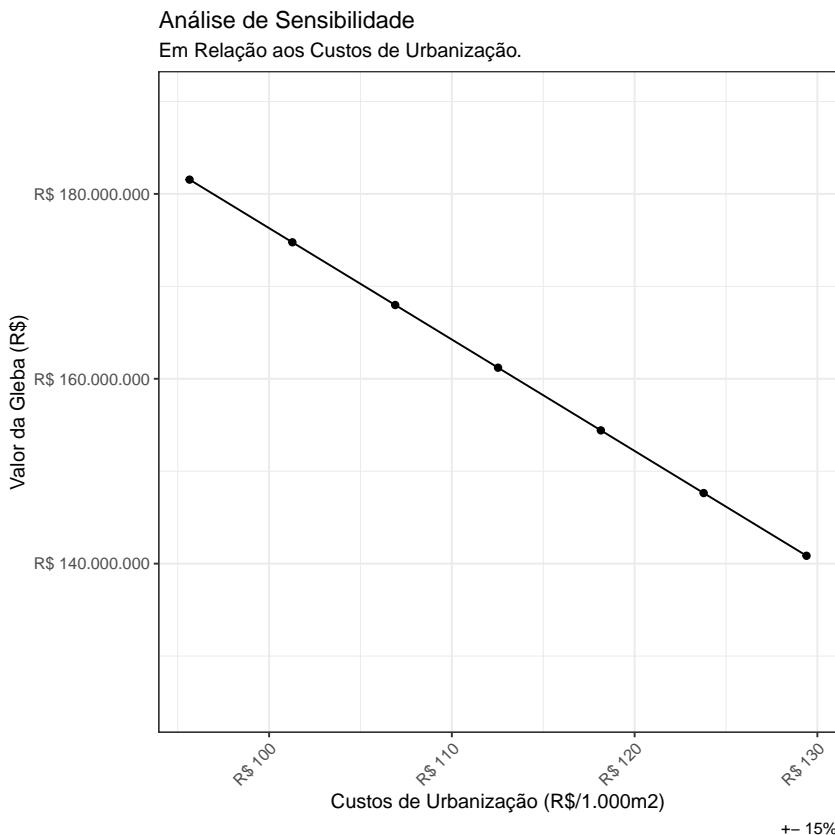


Figura 13: Análise de Sensibilidade. Custos de Urbanização.

Taxa mínima de atratividade

Por fim, foi realizada a análise de sensibilidade da variável *taxa mínima de atratividade*, incluso o risco. Na prática, foi realizada a alteração do prêmio de risco, dentro do intervalo de 20% e 50%, o que, por sua vez levou a um intervalo de variação da taxa mínima de atratividade entre

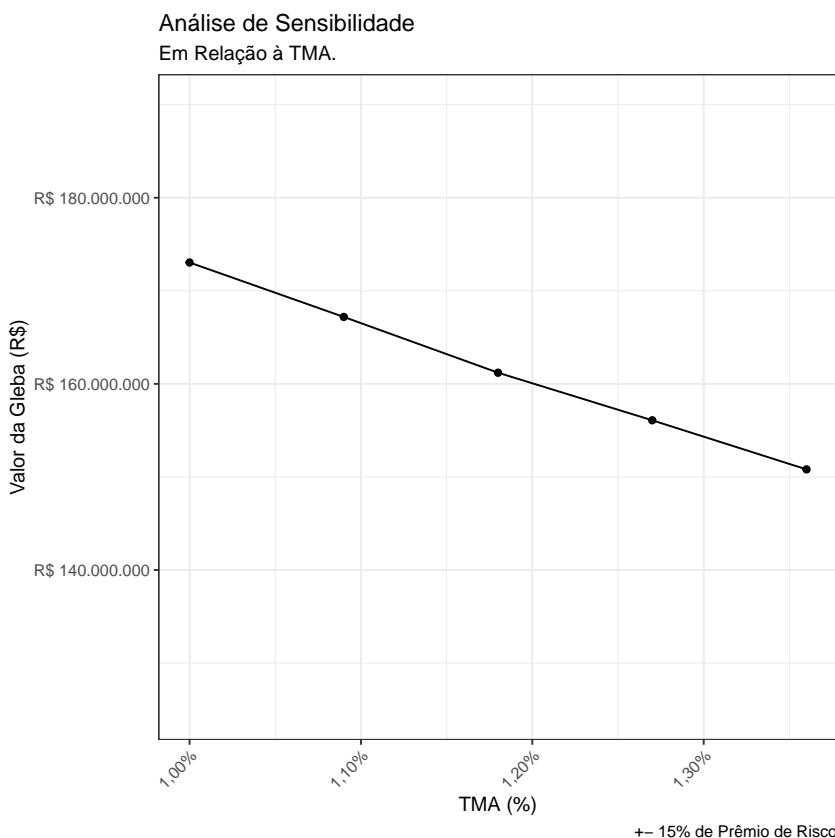


Figura 14: Análise de Sensibilidade. TMA (%).



ANEXO VI

Cenários

O estudo de cenários também é recomendado pela ABNT (2011) quando se usa o método involutivo.

Comumente, analisam-se 3 cenários: um mais provável ou neutro, um cenário pessimista e um cenário otimista. Nestes cenários são consideradas variações simultâneas nas variáveis chaves do fluxo de caixa.

O cenário mais provável é aquele já apresentado para determinar o valor da gleba.

Para os cenários pessimista e otimista consideram-se variações simultâneas nas variáveis chaves, todas na mesma direção. Ou seja, uma combinação de variáveis que diminuem o valor da gleba (cenário pessimista) ou aumentam o valor dela (cenário otimista).

Cenário mais provável

A Tabela 14 abaixo mostra os valores considerados no cenário mais provável.

Tabela 14: Cenário mais provável.

Item	Variação	Valor
PU de Venda do Lote	0,0%	R\$ 250/m ²
Custos de Urbanização	0,0%	R\$ 112,53/m ² a.u.
Adicional ao Prêmio de Risco	0,0%	35%

Cenário pessimista

Como a combinação de todos os eventos extremos é pouco provável, tomar-se-ão situações intermediárias. A Tabela 15 abaixo apresenta as variações consideradas no cenário pessimista.

Tabela 15: Cenário pessimista.

Item	Variação	Valor
PU de Venda do Lote	-0,05%	R\$ 237,50/m ²
Custos de Urbanização	+0,05%	R\$ 118,15/m ² a.u.
Adicional ao Prêmio de Risco	+7,50 p.p.	42,50%

Cenário otimista

Também neste caso, a combinação de todos os eventos extremos é pouco provável. Tomar-se-ão, então, situações intermediárias. A Tabela 14 abaixo apresenta as variações consideradas no cenário otimista.

Tabela 16: Cenário otimista.

Item	Variação	Valor
Preço de Venda do Lote	+5,00%	262,50/m ²
Custos de Urbanização	-5,00%	106,90/m ² a.u.



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

Item	Variação	Valor
Adicional ao Prêmio de Risco	-7,50 p.p.	27,5%

Resultados

A Tabela 17 mostra os resultados para os 3 cenários simulados. A Figura 15 ilustra com um gráfico o impacto no valor da gleba.

Tabela 17: Cenário otimista.

Cenário	Valor da Gleba	Variação (%)
Pessimista	R\$ 134.704.096,97	-16,44%
Provável	R\$ 161.199.237,48	0,0%
Otimista	R\$ 189.599.304,70	17,62%

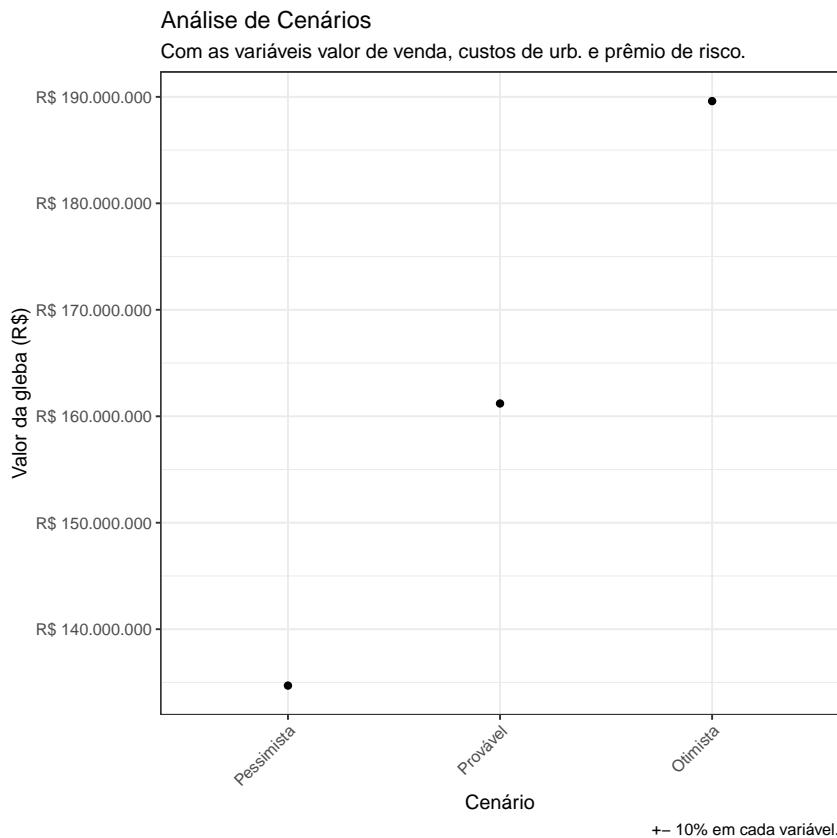


Figura 15: Valor da Gleba para diferentes cenários.

ANEXO VII

Simulações de Monte Carlo com distribuição uniforme

Foram realizadas $n = 1000$ simulações de Monte Carlo considerando que as variáveis-chave VU do Lote Paradigma (VU), Custos de Construção (CC) e Taxa Mínima de Atratividade (TMA) variam em um determinado *range* de valores **de maneira uniforme**. Os *ranges* de valores considerados foram:

- VU: de 90% a 110% do valor da estimativa central para o lote paradigma;
- CC: de 85% a 115% dos custos de urbanização descritos no [ANEXO II](#);
- TMA: de 85% a 115% da TMA utilizada para estimar o valor central da gleba (1,10%).

Para a simulação foi adotado que a correlação entre as variáveis seguiria o exposto na Tabela 18.

Tabela 18: Matriz de Covariância – variáveis 50% dependentes

	VU	CC	TMA
VU	1.0	0.5	-0.5
CC	0.5	1.0	0.5
TMA	-0.5	0.5	1.0

Os resultados das simulações podem ser visualizados no histograma da Figura 16.

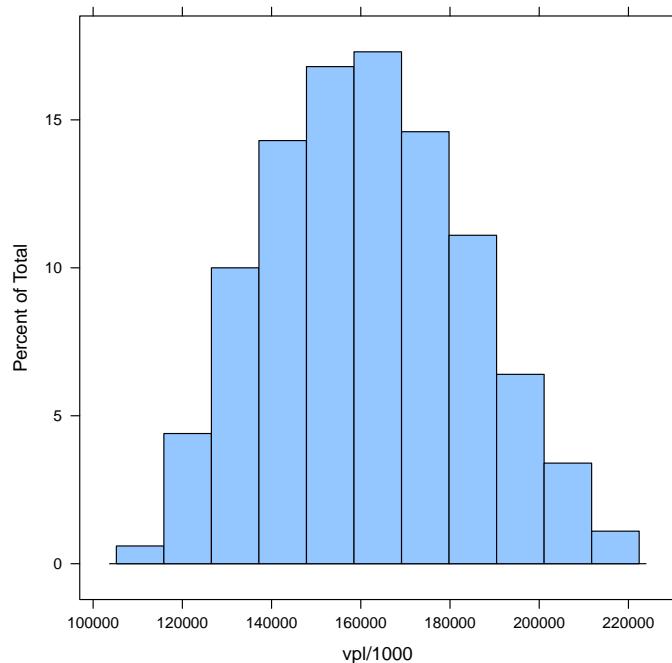


Figura 16: Simulações de Monte Carlo com distribuição a priori uniforme.

O valor médio dos VPL obtidos com as simulações foi de R\$ 161.657.628,41, com desvio-padrão igual a R\$ 22.294.642,16. Apenas 10% dos valores ficaram abaixo de R\$ 132.554.621,49 e outros 10% ficaram acima de R\$ 191.561.104,79. Esta grande dispersão dos valores em torno da média deve-se ao



fato que a distribuição a priori adotada foi a distribuição uniforme, que atribui igual probabilidade de ocorrência a quaisquer valores dentro do *range* de valores admissíveis pré-estabelecido.

Simulações de Monte Carlo com distribuição beta

Nas simulações da seção anterior, a distribuição dos valores dentro do *range* de valores pré-estabelecido para cada variável foi considerada uniforme, como antes esclarecido. No entanto, é razoável supor que há uma maior probabilidade de ocorrência dos valores centrais do que dos valores extremos dos intervalos de valores pré-estabelecidos. A distribuição beta é utilizada, em geral, para simular a maior probabilidade de ocorrência dos valores centrais, propiciando assim simulações mais realistas. Assim, foram elaboradas $n = 1000$ simulações de Monte Carlo, considerando os mesmos *ranges* antes estabelecidos para as simulações com distribuição uniforme, porém agora com distribuição de probabilidade beta com parâmetros de forma ambos iguais a 7.

Os resultados das simulações podem ser visualizados no histograma da Figura 17.

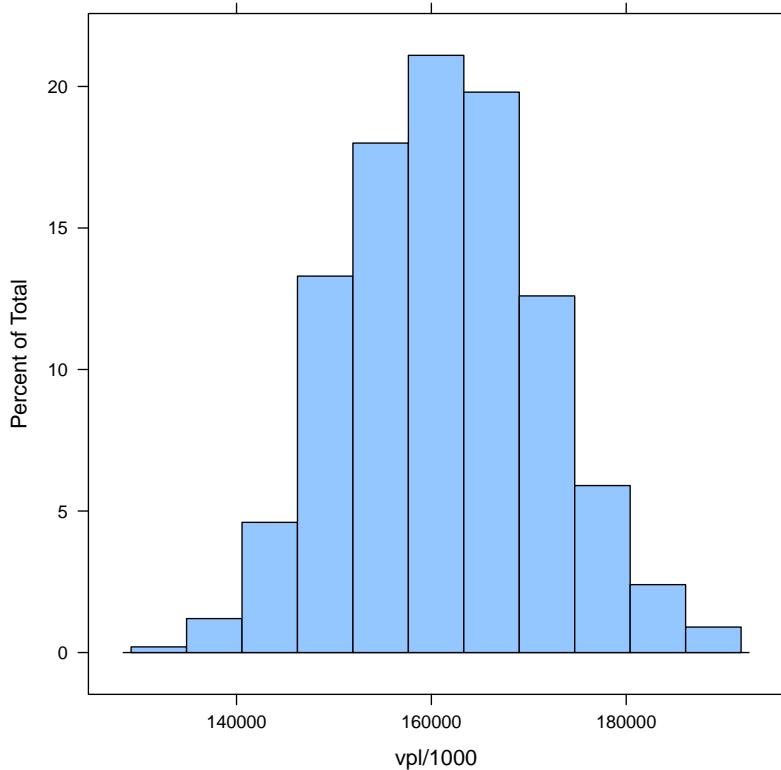


Figura 17: Simulações de Monte Carlo com distribuição a priori beta.

Baseados nas $n = 1000$ simulações efetuadas, obteve-se um valor médio de $\bar{X} = \text{R\$ } 161.287.587,91$, com desvio-padrão igual a $s = \text{R\$ } 10.048.563,60$. Com estes parâmetros foi elaborada a Figura abaixo, em que mostra-se com a distribuição normal teórica, 80% dos valores ficaram dentro do intervalo laranja, entre R\$ 148.409.835,49 e R\$ 174.165.340,33. Tais valores foram, após arredondamento, utilizados para



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

formar o *intervalo de valores prováveis*. Este intervalo foi adotado como uma espécie de intervalo de confiança para o valor central da gleba, apesar de não haver procedimento normatizado para este fim quando da utilização do Método Involutivo.

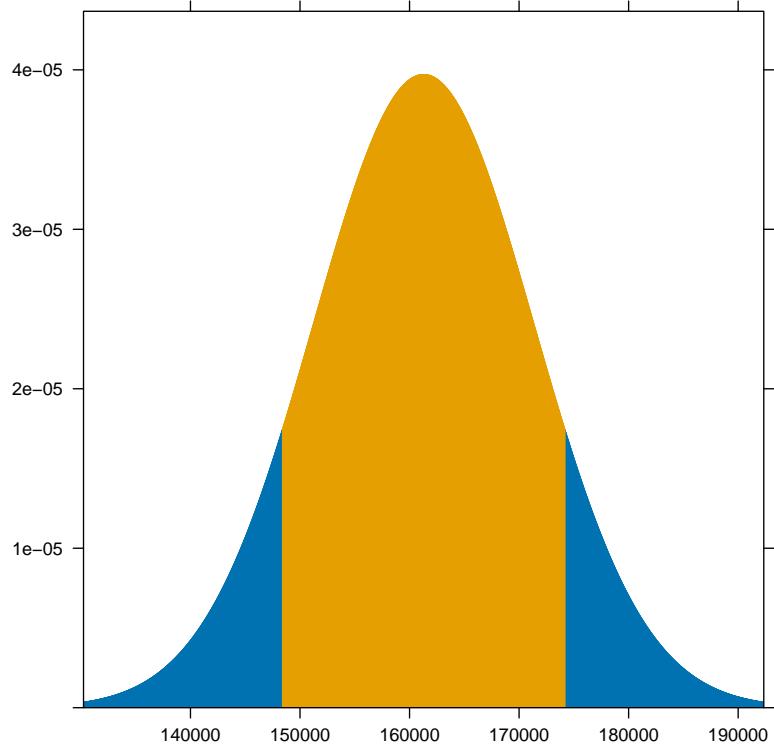


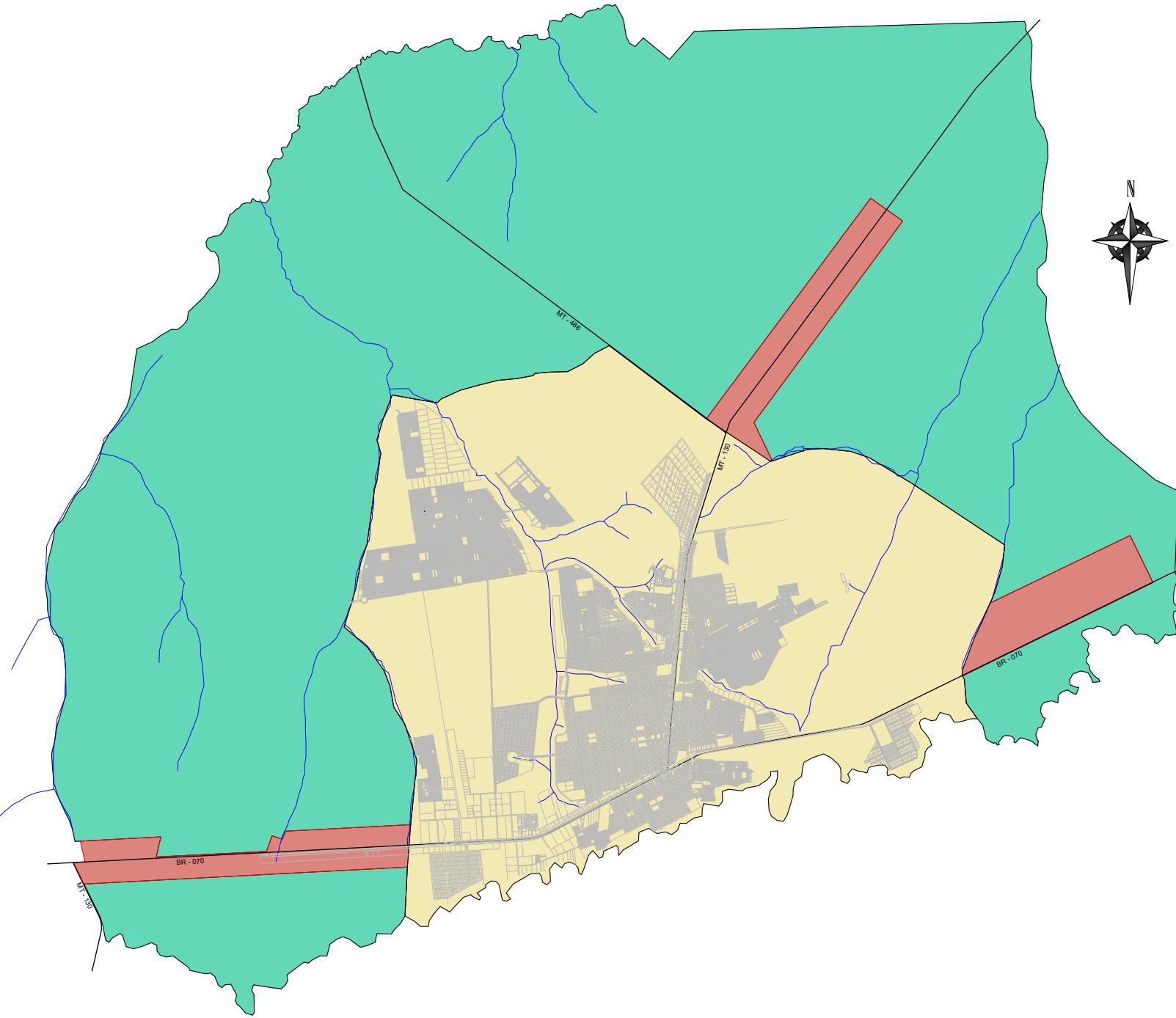
Figura 18: Distribuição Teórica com parâmetros estimados segundo simulações de Monte Carlo.

Com relação às simulações, 10% dos valores ficaram abaixo de R\$ 148.373.461,60 e outros 10% ficaram acima de R\$ 174.061.148,28, quantis muito próximos aos obtidos com os parâmetros da distribuição normal ajustada aos dados, o que mostra a convergência das simulações conforme o Teorema Central do Limite.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
MÉTODO INVOLUTIVO**

ANEXO VIII



Legenda

- (Yellow circle) Zona Urbana Consolidada
- (Red circle) Zona Urbana de Expansão
- (Teal circle) Zona Urbana Intermediária

Estado de Mato Grosso PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE	
PROJETO:	PLANO DIRETOR MUNICIPAL
FOLHA:	01/01
ASSUNTO/CONTEÚDO:	ANEXO II
LOCAL:	
ÁREAS:	COEF.:
PROPRIETÁRIO:	PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE-MT
PROJETO:	PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DATA:	NOVEMBRO/2021
SETOR:	-
QUADRA:	-
LOTE:	-
ESCALA:	INDICADAS
DESENHO:	



LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

ANEXO IX

Documentação utilizada

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - Mato Grosso

Livro N° 2 - REGISTRO GERAL

Bei: Hélia S. Fernandes Silva - Pedro Paulo F. Feitosa - Hellen S. Fernandes Silva
Adrienne Fáneza F. P. Lauck - Hermes B. F. Ferreira - Sérgio Cunha Filho
Antônio P. de Oliveira Neto - Herbert B. F. Silva

Oficiais Substitutos

Elza Fernandes Barbosa

Oficial Vitalício

Ana Maria Lima Fernandes - Edénilce Moreira dos Santos
Herbert B. F. Silva II
Escreventes Autorizados

Primavera do Leste, MT 29 de Fevereiro de 2024.

CNM

Matrícula

Ficha

45.556

001

065417.2.0045556-64

O imóvel denominado "FAZENDA RIO GRANDE", com a área de 176,2508há (CENTO E SETENTA E SEIS HECTARES, VINTE E CINCO ARES E OITO CENTIARES), num perímetro de 11.953,68metros, situado neste município, com a seguinte descrição do perímetro:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
AWE-M-3584	-54°13'09,895"	-15°31'58,535"	617,20	AWE-M-3583	182°57'	510,63 m	Fazenda São Joaquim ocupação de Marta Maschio Dalarosa
AWE-M-3583	-54°13'10,781"	-15°32'15,124"	621,71	AWE-P-10200	264°06'	132,72 m	Crista da Serra
AWE-P-10200	-54°13'15,211"	-15°32'15,567"	623,51	AWE-P-10201	205°29'	125,05 m	Crista da Serra
AWE-P-10201	-54°13'17,017"	-15°32'19,239"	621,93	AWE-P-10202	230°46'	130,18 m	Crista da Serra
AWE-P-10202	-54°13'20,401"	-15°32'21,917"	625,35	AWE-P-10203	341°36'	54,52 m	Crista da Serra
AWE-P-10203	-54°13'20,978"	-15°32'20,234"	627,96	AWE-P-10204	299°39'	84,92 m	Crista da Serra
AWE-P-10204	-54°13'23,454"	-15°32'18,867"	629,28	AWE-P-10205	318°16'	78,87 m	Crista da Serra
AWE-P-10205	-54°13'25,215"	-15°32'16,952"	631,61	AWE-P-10206	288°17'	110,84 m	Crista da Serra
AWE-P-10206	-54°13'28,746"	-15°32'15,820"	632,86	AWE-P-10207	248°48'	131,44 m	Crista da Serra
AWE-P-10207	-54°13'32,858"	-15°32'17,366"	635,22	AWE-P-10208	257°09'	118,87 m	Crista da Serra
AWE-P-10208	-54°13'36,747"	-15°32'18,225"	636,57	AWE-P-10209	241°17'	106,18 m	Crista da Serra
AWE-P-10209	-54°13'39,872"	-15°32'19,884"	640,63	AWE-P-10210	162°44'	132,69 m	Crista da Serra
AWE-P-10210	-54°13'38,551"	-15°32'24,006"	638,57	AWE-P-10211	117°26'	71,16 m	Crista da Serra
AWE-P-10211	-54°13'36,432"	-15°32'25,073"	636,84	AWE-P-10212	155°27'	34,94 m	Crista da Serra
AWE-P-10212	-54°13'35,945"	-15°32'26,107"	636,55	AWE-P-10213	131°15'	51,14 m	Crista da Serra
AWE-P-10213	-54°13'34,655"	-15°32'27,204"	635,23	AWE-P-10214	197°26'	118,51 m	Crista da Serra
AWE-P-10214	-54°13'35,847"	-15°32'30,882"	638,61	AWE-P-10215	152°40'	106,06 m	Crista da Serra
AWE-P-10215	-54°13'34,213"	-15°32'33,947"	635,60	AWE-P-10216	237°07'	47,30 m	Crista da Serra
AWE-P-10216	-54°13'35,546"	-15°32'34,782"	638,17	AWE-P-10217	197°03'	80,84 m	Crista da Serra
AWE-P-10217	-54°13'36,342"	-15°32'37,296"	638,18	AWE-P-10218	144°04'	140,37 m	Crista da Serra
AWE-P-10218	-54°13'33,579"	-15°32'40,994"	635,93	AWE-P-10219	192°22'	48,50 m	Crista da Serra
AWE-P-10219	-54°13'33,928"	-15°32'42,535"	636,21	AWE-P-10220	147°35'	159,59 m	Crista da Serra
AWE-P-10220	-54°13'31,058"	-15°32'46,918"	634,21	AWE-P-10221	120°01'	106,29 m	Crista da Serra
AWE-P-10221	-54°13'27,970"	-15°32'48,648"	630,87	AWE-P-10222	250°57'	114,94 m	Crista da Serra
AWE-P-10222	-54°13'31,616"	-15°32'49,868"	632,52	AWE-P-10223	348°29'	61,86 m	Crista da Serra
AWE-P-10223	-54°13'32,030"	-15°32'47,896"	634,24	AWE-P-10224	320°33'	163,28 m	Crista da Serra
AWE-P-10224	-54°13'35,511"	-15°32'43,794"	635,36	AWE-P-10225	267°51'	189,61 m	Crista da Serra
AWE-P-10225	-54°13'41,869"	-15°32'44,025"	637,06	AWE-P-10226	226°16'	186,91 m	Crista da Serra
AWE-P-10226	-54°13'46,401"	-15°32'48,228"	642,13	AWE-P-10227	166°16'	120,75 m	Crista da Serra
AWE-P-10227	-54°13'45,440"	-15°32'52,044"	641,30	AWE-P-10228	102°14'	151,25 m	Crista da Serra
AWE-P-10228	-54°13'40,480"	-15°32'53,087"	636,81	AWE-P-10229	220°24'	70,48 m	Crista da Serra
AWE-P-10229	-54°13'42,013"	-15°32'54,833"	639,18	AWE-P-10230	174°32'	105,98 m	Crista da Serra
AWE-P-10230	-54°13'41,675"	-15°32'58,265"	637,18	AWE-P-10231	308°12'	178,69 m	Crista da Serra
AWE-P-10231	-54°13'46,387"	-15°32'54,670"	641,55	AWE-P-10232	252°01'	125,60 m	Crista da Serra
AWE-P-10232	-54°13'50,396"	-15°32'55,931"	642,05	AWE-P-10233	220°53'	82,11 m	Crista da Serra
AWE-P-10233	-54°13'52,200"	-15°32'57,950"	642,70	AWE-P-10234	167°24'	45,36 m	Crista da Serra
AWE-P-10234	-54°13'51,868"	-15°32'59,390"	640,16	AWE-P-10235	189°53'	93,46 m	Crista da Serra
AWE-P-10235	-54°13'52,407"	-15°33'02,385"	640,72	AWE-P-10236	306°09'	71,79 m	Crista da Serra
AWE-P-10236	-54°13'54,352"	-15°33'01,007"	643,54	AWE-P-10237	251°38'	42,55 m	Crista da Serra
AWE-P-10237	-54°13'55,707"	-15°33'01,443"	642,05	AWE-P-10238	275°53'	83,29 m	Crista da Serra
AWE-P-10238	-54°13'58,487"	-15°33'01,165"	643,63	AWE-P-10239	238°12'	136,31 m	Crista da Serra
AWE-P-10239	-54°14'02,375"	-15°33'03,501"	641,26	AWE-P-10240	209°56'	76,17 m	Crista da Serra
AWE-P-10240	-54°14'03,651"	-15°33'05,648"	642,60	AWE-P-10241	163°25'	146,74 m	Crista da Serra
AWE-P-10241	-54°14'02,246"	-15°33'10,223"	646,05	AWE-P-10242	120°06'	75,55 m	Crista da Serra
AWE-P-10242	-54°14'00,053"	-15°33'11,456"	641,26	AWE-P-10243	204°19'	158,56 m	Crista da Serra
AWE-P-10243	-54°14'02,245"	-15°33'16,156"	645,69	AWE-P-10244	249°49'	68,80 m	Crista da Serra
AWE-P-10244	-54°14'04,412"	-15°33'16,928"	648,61	AWE-P-10245	199°16'	139,26 m	Crista da Serra
AWE-P-10245	-54°14'05,955"	-15°33'21,204"	648,77	AWE-P-10246	142°56'	85,98 m	Crista da Serra
AWE-P-10246	-54°14'04,216"	-15°33'23,436"	646,94	AWE-P-10247	184°09'	106,15 m	Crista da Serra
AWE-P-10247	-54°14'04,474"	-15°33'26,880"	642,83	AWE-P-10248	308°27'	133,20 m	Crista da Serra
AWE-P-10248	-54°14'07,974"	-15°33'24,185"	642,79	AWE-P-10249	288°13'	179,46 m	Crista da Serra
AWE-P-10249	-54°14'13,694"	-15°33'22,359"	646,11	AWE-P-10250	266°29'	57,20 m	Crista da Serra
AWE-P-10250	-54°14'15,610"	-15°33'22,473"	646,82	AWE-P-10251	219°31'	116,88 m	Crista da Serra

CNPJ: 32.971.475/0001-11

Cartório do Registro de Imóveis

Livro Nº 2

Registro Geral

AWE-P-10251	-54°14'18,106"	-15°33'25,406"	637,75	AWE-P-10252	345°41'	107,13 m	Crista da Serra
AWE-P-10252	-54°14'18,994"	-15°33'22,029"	648,45	AWE-P-10253	279°42'	162,35 m	Crista da Serra
AWE-P-10253	-54°14'24,364"	-15°33'21,138"	644,59	AWE-P-10254	225°59'	145,86 m	Crista da Serra
AWE-P-10254	-54°14'27,884"	-15°33'24,435"	644,69	AWE-P-10255	162°36'	49,25 m	Crista da Serra
AWE-P-10255	-54°14'27,390"	-15°33'25,964"	638,52	AWE-P-10256	236°59'	38,31 m	Crista da Serra
AWE-P-10256	-54°14'28,468"	-15°33'26,643"	641,35	AWE-P-10257	310°41'	64,69 m	Crista da Serra
AWE-P-10257	-54°14'30,114"	-15°33'25,271"	643,49	AWE-P-10258	258°37'	83,96 m	Crista da Serra
AWE-P-10258	-54°14'32,876"	-15°33'25,810"	635,45	AWE-P-10259	309°22'	85,43 m	Crista da Serra
AWE-P-10259	-54°14'35,092"	-15°33'24,047"	639,12	AWE-P-10260	259°53'	53,61 m	Crista da Serra
AWE-P-10260	-54°14'36,853"	-15°33'24,353"	635,70	AWE-P-10261	30°05'	80,41 m	Crista da Serra
AWE-P-10261	-54°14'35,510"	-15°33'22,090"	639,19	AWE-P-10262	338°02'	82,17 m	Crista da Serra
AWE-P-10262	-54°14'36,541"	-15°33'19,611"	637,77	AWE-P-10263	314°15'	39,78 m	Crista da Serra
AWE-P-10263	-54°14'37,497"	-15°33'18,708"	637,35	AWE-P-10264	269°39'	106,74 m	Crista da Serra
AWE-P-10264	-54°14'41,079"	-15°33'18,729"	629,74	AWE-P-10265	59°00'	61,08 m	Crista da Serra
AWE-P-10265	-54°14'39,322"	-15°33'17,706"	634,31	AWE-P-10266	31°35'	61,60 m	Crista da Serra
AWE-P-10266	-54°14'38,239"	-15°33'15,999"	634,95	AWE-M-7257	18°48'	5,46 m	Crista da Serra
AWE-M-7257	-54°14'38,180"	-15°33'15,831"	634,99	AWE-M-7256	76°38'	758,78 m	CNS: 06.541-7 Mat. 34497 Fazenda Rio Grande 1
AWE-M-7256	-54°14'13,407"	-15°33'10,125"	650,47	AWE-M-7259	43°40'	734,13 m	CNS: 06.541-7 Mat. 34497 Fazenda Rio Grande 1
AWE-M-7259	-54°13'56,393"	-15°32'52,854"	647,96	AWE-M-7255	310°05'	766,08 m	CNS: 06.541-7 Mat. 34497 Fazenda Rio Grande 1
AWE-M-7255	-54°14'16,059"	-15°32'36,805"	641,26	AWE-M-7258	344°18'	156,91 m	CNS: 06.541-7 Mat. 34497 Fazenda Rio Grande 1
AWE-M-7258	-54°14'17,483"	-15°32'31,891"	638,60	AWE-P-10285	63°09'	1.175,51 m	Rodovia Federal BR-070
AWE-P-10285	-54°13'42,290"	-15°32'14,622"	639,33	AWE-M-3584	62°52'	1.084,73 m	Rodovia Federal BR-070

CERTIFICAÇÃO:c094b1d1-77a4-4ad7-8689-11652d57b341. Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. Data Certificação:22.07.2019 15:22. Data da Geração:15.06.2023 16:36, parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73. Este memorial descritivo foi assinado pelo profissional JOSÉ ANTONIO ANTUNES, brasileiro, engenheiro florestal, portador da CIRRGSSPRS nº 8023084729 e CPF 243.587.110-49, credenciado pelo INCRA sob o código AWE, com emissão de ART.: nº 3214522. CERTICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR 2023, com os seguintes dados: Código do Imóvel Rural: 906.115.101.435-8. Denominação do Imóvel Rural: "FAZENDA RIO GRANDE I". Área total (ha):166,8954. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva. Data do Processamento da Última Declaração:05.06.2019. Área Certificada:0,0000. Indicações para localização do imóvel rural: Rodovia BR 070 KM 272 Margem Esquerda. Município sede do Imóvel Rural: Primavera do Leste-MT. Módulo Rural (há): 30,0006. Número Módulos Rurais:4,47. Módulo Fiscal (há):60,0000. Número Módulos Fiscais:2,7816. Fração Mínima de Parcelamento (há): 4,00. Município do Cartório: Primavera do Leste-MT. Data Registro:09.11.2011. Matrículas ou Transcrição:13265. Área do imóvel Rural Registrada (há):166,8954. Posse a Justo Título:0,0000. Posse por Simples Ocupação:0,0000. Área Medida:- Dados do Titular do Imóvel Rural (declarantes): ANTONIO AGILBERTO VARGAS, CPF:251.399.089-72. Detenção (%) 100,00. Data de Lançamento:19.06.2023. Número do CCIR:54990410233. Data de Geração do CCIR:22.062023; e devidamente quitado. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, CIB: 3.661.447-5. Nome do Imóvel "FAZENDA RIO GRANDE I", com a área de 166,8, emitida às 15:27:17 do dia 15.02.2024, válida até 13.08.2024, código de controle da certidão: OFFF.5DB5.77F1.1EFB, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. PROPRIETÁRIO: ANTONIO AGILBERTO VARGAS, CIRGSS/II-SC 3.682.585 e CPF 251.399.089-72, brasileiro, separado consensualmente, Industriário, residente e domiciliado à Rua Condá, 920-E, Apartamento 203, Edifício Felicita, Centro na cidade de Chapecó-SC. NUMERO DO REGISTRO ANTERIOR: R.01 M.13.265, livro-2-AAR, fls.124, ficha-001, em

Cartório do Registro de Imóveis
Primavera do Leste-MT, 04 de Março de 2024.

Livro Nº 2

Registro Geral

Matrícula

Ficha

CNM

45.556

002

065417.2.0045556-64

data de 09.11.2011 deste RI. Certifico que através do requerimento assinado pelo proprietário do imóvel desta matrícula, nos termos art. 9º, § 5º, Decreto 4.449/2002, para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do georreferenciamento. Consulta a CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Dados Pesquisados: ANTONIO AGILBERTO VARGAS - CPF: 251.399.089-72 Data e hora da pesquisa: 04/03/2024, às 10:50:46 Código Hash: ba6b.be97.c48e.cb6c. c5c9.414a.6ef8.d01d.5397.be5c Responsável pela consulta: ELZA FERNANDES BARBOSA, na forma do Provimento CNJ Nº 39/2014, de 25/07/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça. **Protocolo: 134997, datado de 29.02.2024. Selo de Controle Digital: CAI-60881. Selado em: 04.03.2024.** Emolumentos: R\$94,00. Eu, Sergio Cunha Filho, Oficial substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal.

Cartório 1º Ofício de Primavera do Leste
Av. Cuiabá, 556 - São 05, 06 e 07 - Centro - F. (65) 3495-1771

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é reprodução do original da matrícula n. 45556, não existindo quaisquer outros registros, averbações, ou ônus além do que nela consta. Até presente data. Tem valor de certidão. O referido é verdadeiro e dou fé. Primavera do Leste - MT, 04/03/2024.

Sergio Cunha Filho
Oficial Substituto

Cartório 1º Ofício de Primavera do Leste	
Av. Porto Alegre, 1669 - Primavera II - Fone: (65) 3498-1771	
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso	
ATO DE REGISTRO	
CAI 60881	R\$94,00
Cod. Ato(s): 54	192863
Cod. Cartório: 139	45556
Consulta: http://www.tjmt.jus.br/selos	

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Primavera do Leste - MT
Elza Fernandes Barbosa
Oficial
Bel. Hélia S. Fernandes Silva
Pedro Paulo F. Feitosa
Andrienne Vanessa F. F. Lauck
Hermes Bastião F. Ferreira
Bel. Herbert B. Fernandes Silva
Hellen S. Fernandes Silva
Sergio Cunha Filho
Substitutos
Ana Maria Lima Fernandes
Edenilice Moreira das Santos
Herbert B. Fernandes Silva II
Antonio F. de Oliveira Neto
Escreventes Autorizados



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - Mato Grosso

Livro N° 2 - REGISTRO GERAL

Bel. Eliéza S. Fernandes Silva - Pedro Paulo E. Viloso
Adrienne Vanessa E. E. Lamek - Hermes B. E. Ferreira - Sérgio Cunha Filho
Efigênia Substituta

Ana Maria L. P. Gajardo - Ednilene Moreira dos Santos
Hellen S. Fernandes Silva
Herbert B. V. Silva II - Antônio V. de Oliveira Neto
Escreventes Autorizados

Matrícula

Ficha

34.497

01

Primavera do Leste - MT

10 de Fevereiro de 2.021.

O imóvel denominado "FAZENDA RIO GRANDE", com área de **139,7834há (CENTO E TRINTA E NOVE HECTARES, SETENTA E OITO ÁRES E TRINTA E QUATRO CENTIARES)**, num perímetro de **4.689,33 metros**, denominado "PARTE 01 de 04", situado neste município, com a seguinte descrição do perímetro:

Descrição	Longitude	Latitude	Altitude	Referência	Angulo	Distância	Unidade	Observações
AWE-M-7258	-54°14'17,483"	-15°32'31,891"	638,60	AWE-M-7255	164°18'	156,91 m	CNS: 06.541-7 Mat. 13265 Fazenda Rio Grande	
AWE-M-7255	-54°14'16,059"	-15°32'36,805"	641,26	AWE-M-7259	130°05'	766,08 m	CNS: 06.541-7 Mat. 13265 Fazenda Rio Grande	
AWE-M-7259	-54°13'56,393"	-15°32'52,854"	647,96	AWE-M-7256	223°40'	734,13 m	CNS: 06.541-7 Mat. 13265 Fazenda Rio Grande	
AWE-M-7256	-54°14'13,407"	-15°33'10,125"	650,47	AWE-M-7257	256°38'	758,78 m	CNS: 06.541-7 Mat. 13265 Fazenda Rio Grande	
AWE-M-7257	-54°14'38,180"	-15°33'15,831"	634,99	AWE-P-10267	342°39'	42,48 m	Crista da Serra	
AWE-P-10267	-54°14'38,605"	-15°33'14,512"	635,22	AWE-P-10268	308°52'	148,72 m	Crista da Serra	
AWE-P-10268	-54°14'42,490"	-15°33'11,475"	632,86	AWE-P-10269	265°58'	73,25 m	Crista da Serra	
AWE-P-10269	-54°14'44,942"	-15°33'11,642"	628,69	AWE-M-7747	321°06'	6,36 m	CNS: 06.541-7 Mat. 33881 Fazenda Rio Grande 1 - Gleba A_V	
AWE-M-7747	-54°14'45,076"	-15°33'11,481"	629,29	AWE-M-7746	324°19'	326,52 m	CNS: 06.541-7 Mat. 33881 Fazenda Rio Grande 1 - Gleba A_V	
AWE-M-7746	-54°14'51,467"	-15°33'02,853"	625,63	AWE-M-7745	325°51'	118,75 m	CNS: 06.541-7 Mat. 33881 Fazenda Rio Grande 1 - Gleba A_III	
AWE-M-7745	-54°14'53,704"	-15°32'59,656"	625,51	AWE-M-7744	336°50'	67,14 m	CNS: 06.541-7 Mat. 33881 Fazenda Rio Grande 1 - Gleba A_III	
AWE-M-7744	-54°14'54,590"	-15°32'57,648"	625,89	AWE-M-7743	345°57'	98,74 m	CNS: 06.541-7 Mat. 33881 Fazenda Rio Grande 1 - Gleba A_III	
AWE-M-7743	-54°14'55,394"	-15°32'54,532"	626,37	AWE-M-7342	359°10'	123,16 m	CNS: 06.541-7 Mat. 33881 Fazenda Rio Grande 1 - Gleba A_III	
AWE-M-7342	-54°14'55,454"	-15°32'50,526"	625,71	AWE-M-7258	63°09'	1.268,31 m	Rodovia Federal BR-070	

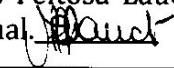
CERTIFICAÇÃO: 1b8bac2f-a191-4096-82c6-dfeaaa64088ed. Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. Data Certificação: 02.02.2021 12:48. Data da Geração: 04.02.2021 10:52, parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73. Este memorial descritivo foi assinado pelo profissional JOSE ANTONIO ANTUNES, engenheiro Florestal, CREA: 3.873 D/MT/MT, código de credenciamento AWE, A.R.T.: 1220210007206-MT. **CERTICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR 2020**, com os seguintes dados: Código do Imóvel Rural: 950.211.200.590-9.

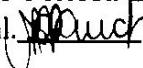
Denominação do Imóvel Rural: "FAZENDA RIO GRANDE". Área total (ha): 166,8954. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva. Data do Processamento da Última Declaração: 05.06.2019. Área Certificada: 0,0000. Indicações para localização do imóvel rural: Rodovia BR 070 Km 272 a esquerda. Município sede do Imóvel Rural: Primavera do Leste-MT. Módulo Rural (há): 30.0006. Número Módulos Rurais: 4,47. Módulo Fiscal (há): 60,0000. Número Módulos Fiscais: 2,7816. Fração Mínima de Parcelamento (há) 4,00. Município do Cartório: Primavera do Leste-MT. Data Registro: 09.11.2011. Matrículas ou Transcrição: 13.266. Área do imóvel Rural Registrada (há): 166,8954. Posse a Justo Título: 0,0000. Posse por Simples Ocupação: 0,0000. Área Medida: -. Dados do Titular do Imóvel Rural (declarantes) ELIZABETE MASCARELLO, CPF: 851.635.389-34. Total de Pessoas Relacionadas ao Imóvel: 1. Dados dos Titulares: ELIZABETE MASCARELLO. Detenção (%) 100,00. Data de Lançamento: 17.08.2020. Número do CCIR: 36507452217. Data de Geração do CCIR: 17.08.2020, número do CCIR 36507452217. Data de geração do CCIR: 04.02.2021; e devidamente quitado. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, número do Imóvel na Receita Federal-NIRF: 8.190.099-6, emitida às 26:05:39 do dia 27.11.2020, válida até 26.05.2.021, código de controle da certidão: C257.F763.4785.8DE1, expedida pelo Ministério da Fazenda Secretaria da

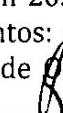
Cartório do Registro de Imóveis

Livro Nº 2

Registro Geral

Receita Federal do Brasil. PROPRIETÁRIA: **ELIZABETE MASCARELLO, CIRG SESPSC 441.769 e CPF 851.635.389-34**, brasileira, separada consensualmente, do lar, residente e domiciliada à Rua Nereu Ramos, 809-E, centro da cidade de Chapecó-SC. **NUMERO DO REGISTRO ANTERIOR: M.33.881, livro 02, ficha-001, em data de 21.09.2020, deste RGI.** Eu, Adrienne Fanessa Fernandes Feitosa Lauck, Oficial substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal. 

AV.01 M.34.497 Protocolo:115702 Feito em:10.02.2.021. ABERTURA DE MATRÍCULA: A requerimento da proprietária, nos termos art. 9º, § 5, Decreto 4.449/2002, procede-se está averbação para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do georreferenciamento da matrícula 34.497, deste RGI, que teve seu imóvel **georreferenciado e certificado pelo INCRA/SIGEF. Selo Digital. BMP-54231. Selado em: 05.03.2.021.** Emolumentos: R\$ 77,00. Eu, Adrienne Fanessa Fernandes Feitosa Lauck, Oficial substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal. 

AV.02 M. 34.497 Protocolo: 139.844 Feito em: 16.09.2024. REMISSÃO RECÍPROCA DO LIVRO 03 (Registro Auxiliar). COMUNICAÇÃO: Está localizado no imóvel objeto desta matrícula bens móveis sob garantia real de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Espécie grãos/SOJA), referente a safra 2024/2025, registrada sob nº 31.926, folhas 126, realizada em 20.09.2024. Esta informação não caracteriza ônus/gravame para a matricula. Emolumentos: R\$ 18,15. **Selo de Controle Digital:CDO-29441. Selado em 20.09.2024.** Eu, Antônio F. de Oliveira Neto, que digitei, Oficial Substituto do Registro de Imóveis conferi e assino afinal. 



Cartório 1º Ofício de Primavera do Leste
Av. Cuiabá, 550 - Sala 05, 06 e 07 - Centro- F.:(66) 3498-1771

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matricula nº 34497, e tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Primavera do Leste-MT, 27 de maio de 2025, emitido por SAMUEL. sch29dp020

Este documento foi assinado digitalmente por
ELZA FERNANDES BARBOSA
OFICIAL DE REGISTRO

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registro
Código do Cartório: 139
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 176, 177
CGM 80334 - R\$ 65,00 - 227646
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



Prazo de validade da certidão por 30 dias, nos termos do art. 754 do provimento N° 42/2020 - CGJ/MT.



ASSINADOR DIGITAL

Assinado digitalmente por:

ELZA FERNANDES BARBOSA:10927670100

10927670100

50E85BCC4A41AA037347241F41EFE39E6AFC36A9

27/05/2025 13:53

Sua autenticidade pode ser confirmada no endereço:
<https://assinaturadigital.itd.gov.br>



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 906.115.101.435-8	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZENDA RIO GRANDE I					
ÁREA TOTAL (ha) 166,8954	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 05/06/2019	ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Rodovia BR 070 Km 272 Margem Esquerda					MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL PRIMAVERA DO LESTE	UF MT
MÓDULO RURAL (ha) 30,0006	Nº MÓDULOS RURAIS 4,47	MÓDULO FISCAL (ha) 60,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 2,7816	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 4,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MT/PRIMAVERA DO LESTE		DATA REGISTRO 09/11/2011	CNS OU OFÍCIO 65417	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 13265	REGISTRO R-01	LIVRO OU FICHA 2
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)						
REGISTRADA 166,8954	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA 0,0000			-

DADOS DO DECLARANTE

NOME ANTONIO AGILBERTO VARGAS	CPF/CNPJ 251.399.089-72
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 251.399.089-72	NOME ANTONIO AGILBERTO VARGAS	CONDICÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	----------------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 02/09/2019	NÚMERO DO CCIR 24587831194	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 09/09/2019	DATA DE VENCIMENTO: 02/10/2019
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 16,26	VALOR COBRADO 16,26	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL 16,26
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	----------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 2º DA LEI 8.347/86.
2. SEMPRE QUE OBTIVEREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCRE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.886/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.889/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.881/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.886/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VALIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRÂNCIA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDIÇERÁ OS SEGUINtes CRITÉRIOS:
 - A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
 - B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Número de Autenticidade
12250.15720.06962.04162

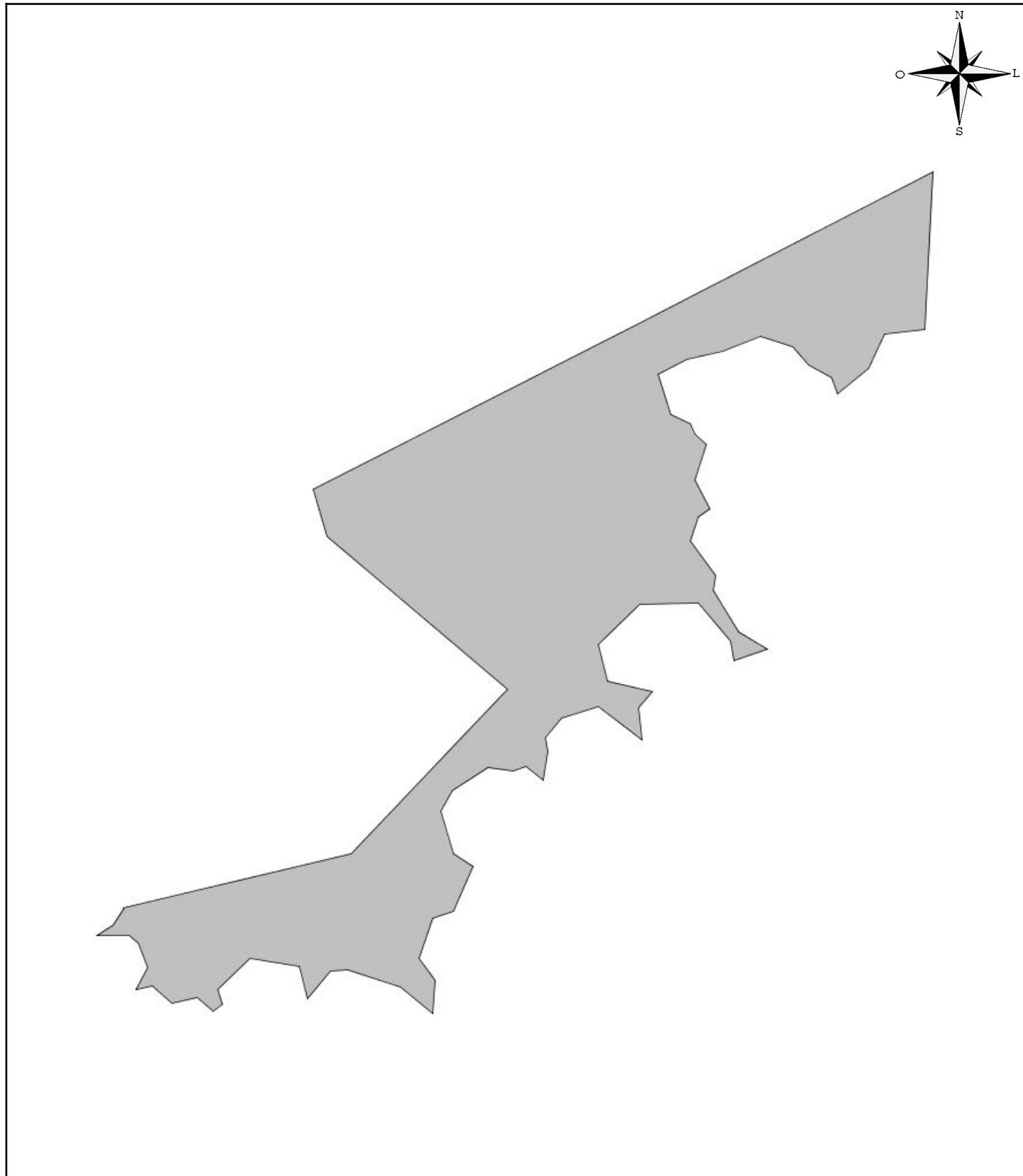


MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 906.115.101.435-8

ÁREA: 176.2508 ha

Escala: 1:17780 Formato: A4



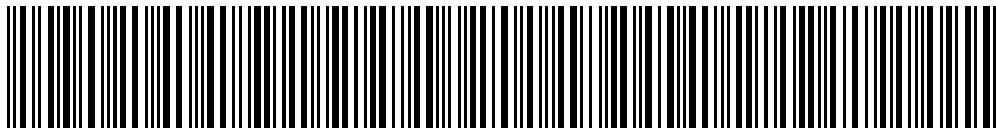
Número de Autenticidade
12250.15720.06962.04162



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA DO TESOURO NACIONAL
Guia de Recolhimento da União - GRU

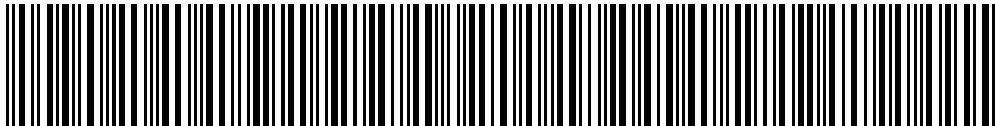
		Código do Recolhimento	10788-3
Nome do Contribuinte / Recolhedor: ANTONIO AGILBERTO VARGAS		Número de Referência	24587831194
Nome da Unidade Favorecida: Departamento de Administração Financeira - DAF - INCRA		Competência	2019
Instruções: As informações inseridas nessa guia são de exclusiva responsabilidade do contribuinte, que deverá, em caso de dúvidas, consultar a Unidade Favorecida dos recursos.		Vencimento	02/10/2019
		CNPJ ou CPF do Contribuinte	251.399.089-72
		UG/Gestão	373001 /37201
		(=) Valor do Principal	16,26
		(-) Desconto/Abatimento	
		(-) Outras deduções	
		(+) Mora/Multa	
		(+) Juros/Encargos	
		(+) Outros Acréscimos	
		(=) Valor Total	16,26
GRU SIMPLES Pagamento exclusivo no Banco do Brasil S.A.			

858000000000-3 16260363107-6 88047140000-8 24587831194-0



		Código do Recolhimento	10788-3
Nome do Contribuinte / Recolhedor: ANTONIO AGILBERTO VARGAS		Número de Referência	24587831194
Nome da Unidade Favorecida: Departamento de Administração Financeira - DAF - INCRA		Competência	2019
Instruções: As informações inseridas nessa guia são de exclusiva responsabilidade do contribuinte, que deverá, em caso de dúvidas, consultar a Unidade Favorecida dos recursos.		Vencimento	02/10/2019
		CNPJ ou CPF do Contribuinte	251.399.089-72
		UG/Gestão	373001 /37201
		(=) Valor do Principal	16,26
		(-) Desconto/Abatimento	
		(-) Outras deduções	
		(+) Mora/Multa	
		(+) Juros/Encargos	
		(+) Outros Acréscimos	
		(=) Valor Total	16,26
GRU SIMPLES Pagamento exclusivo no Banco do Brasil S.A.			

858000000000-3 16260363107-6 88047140000-8 24587831194-0





MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2024

PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.211.200.590-9	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZENDA RIO GRANDE 1					
ÁREA TOTAL (ha) 152,8715	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 06/10/2021	ÁREA CERTIFICADA ^a 152,8715	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Rodovia BR 070 Km 272 a Esquerda			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL PRIMAVERA DO LESTE			UF MT
MÓDULO RURAL (ha) 30,0197	Nº MÓDULOS RURAIS 4,00	MÓDULO FISCAL (ha) 60,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 2,5479	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 4,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO MT/PRIMAVERA DO LESTE	DATA REGISTRO 10/02/2021	CNS OU OFÍCIO 65417	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 34496	REGISTRO R01	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 4.1364
MT/PRIMAVERA DO LESTE	10/02/2021	65417	34495	R01	2	4.0564
MT/PRIMAVERA DO LESTE	10/02/2021	65417	34494	R01	2	4.8953
MT/PRIMAVERA DO LESTE	10/02/2021	65417	34497	R01	2	139,7834
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)						
REGISTRADA 152,8715	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA			

DADOS DO DECLARANTE

NOME ELIZABETE MASCARELLO	CPF/CNPJ 851.635.389-34
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 851.635.389-34	NOME ELIZABETE MASCARELLO	CONDICÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	------------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 61966314249	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 20/06/2024	DATA DE VENCIMENTO: ***/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 21,57	VALOR COBRADO 21,57	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) O PROCURADOR NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA E CRÉDITO RURAL MUNICIPAL CADASTRALMENTE – UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESSE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.867/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.889/90, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMÔ "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FM – FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.867/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRÂNCIA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDIÇERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
 - A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
 - B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUÍDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

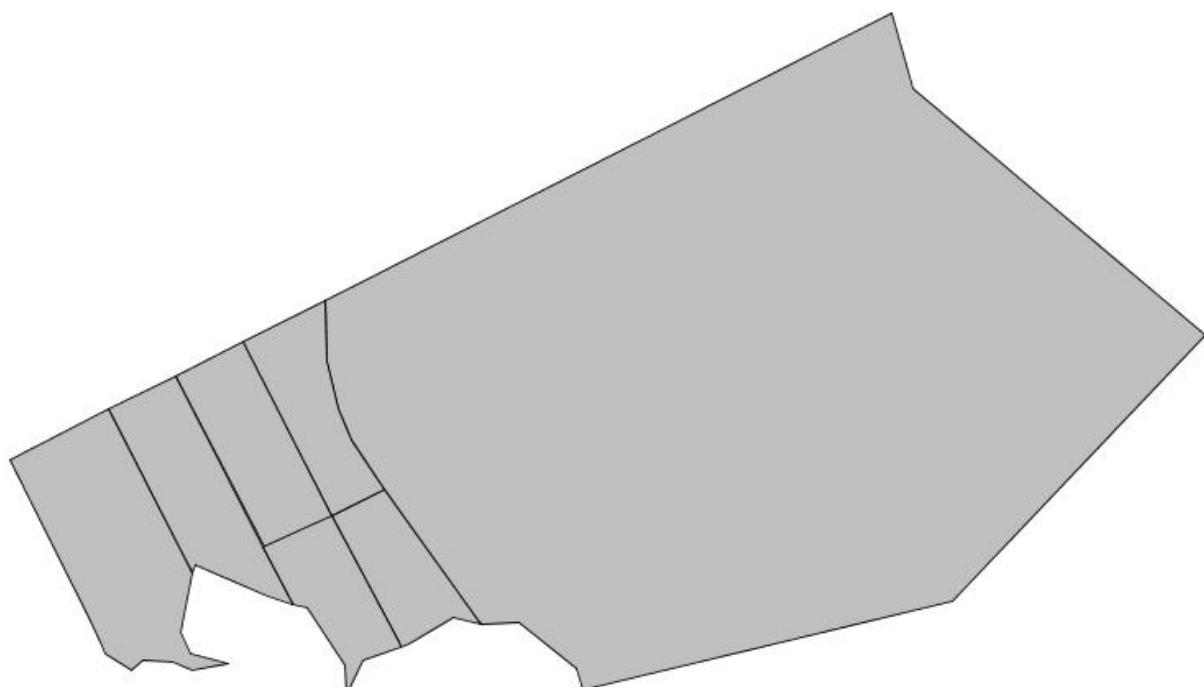
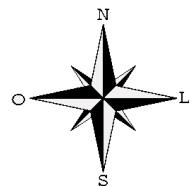


MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2024

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 950.211.200.590-9

ÁREA: 175.6486 ha

Escala: 1:15633 Formato: A4





LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO

REFERÊNCIAS

ABNT. NBR 14653-2: Avaliacao de bens – parte 2: Imoveis urbanos. Rio de Janeiro: Associacao Brasileira de Normas Tecnicas, 2011.

ABNT. NBR 14653-1: Avaliacao de bens – parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro: Associacao Brasileira de Normas Tecnicas, 2019.