

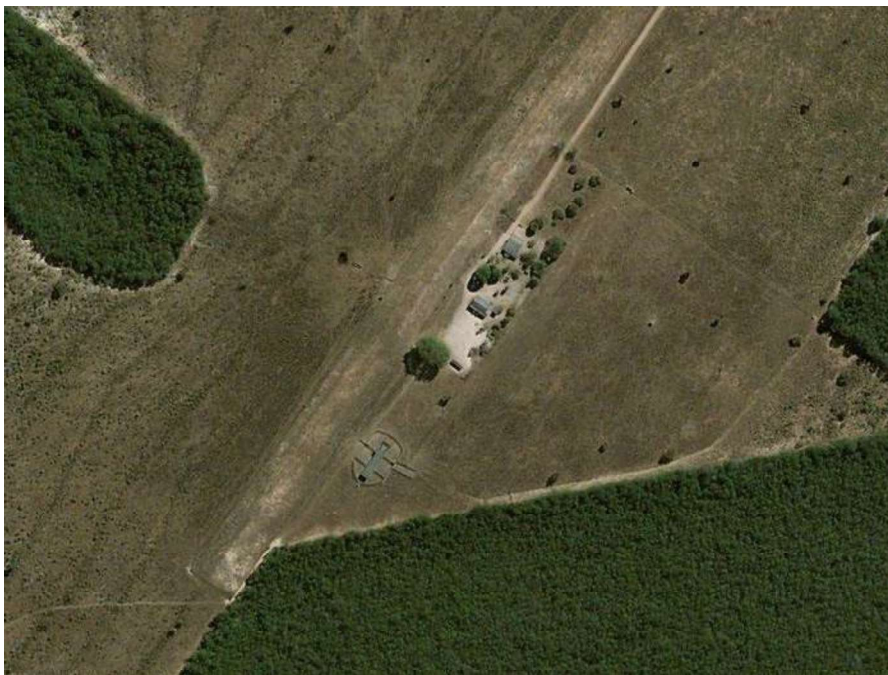
DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



FAZENDA CHAPADA
1259,9475 HECTARES
PARANATINGA – MT



JANEIRO
2022

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudo Técnico nº 016.911

DS
SM



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



CRECI 0377-J

**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL

Em atendimento à solicitação de **MARCOS FERNANDES SISTI**, inscrito sob CPF nº 596.064.609-91; venho por meio deste, apresentar este **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL**, em conformidade com os requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis; e com as Resoluções CONFECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 20/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis, e, obedecendo ainda aos critérios mercadológicos da Normal Brasileira da ABNT – NBR 14.653 - 3 - Avaliação de Imóveis Rurais.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDEF-G3RNF-NL9KQ-YJ5HB



Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

2

DS
SM

Laudo Técnico nº 016.911



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



CRECI 0377-J

**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

SUMÁRIO

1. LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES	4
2. OBJETIVO	5
3. METODOLOGIA	6
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	8
5. CONTEXTO DO IMÓVEL OBJETO	11
6. FOTOS	16
7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA	20
8. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO	22
9. PESQUISA DE MERCADO	22
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	22
11. COTAÇÃO AGRÍCOLA	24
12. CONCLUSÃO	25
13. DA RESPONSABILIDADE	26

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911

3

DS
SM



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

1. LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, que, neste Laudo Técnico, não foram considerados eventuais questões jurídicas, financeiras, hipotecárias, fiscais, entre outros, que porventura possam existir ou vir a onerar sobre IMÓVEL OBJETO, no todo ou em parte, ficando claro que, os serviços aqui realizados, foram objetivados pura e simplesmente, para determinar o “VALOR DE MERCADO” do referido imóvel, e também, não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

Reserva-se ainda, o direito de rever este Parecer Técnico caso o IMÓVEL OBJETO venha a ser identificado algo que afete o potencial de negociação.

Presume-se que informações fornecidas pelo cliente sejam verídicas. E na falta destas informações, serão feitas estimativas, e havendo comprovação de erro em tais estimativas, reserva-se o direito de rever este Laudo Técnico.

Vale ainda ressaltar que informações de terceiros são colhidas e utilizadas com devida cautela.

Tendências de mercado, sejam elas positivas ou negativas, não são indicativos do mercado futuro, tendo que vista que o mercado é volátil.

Os honorários aqui cobrados não possuem qualquer ligação ou relação com os valores aqui avaliados.

O objetivo deste trabalho é simplesmente para explanar a atual real situação mercadológica do BEM IMÓVEL.

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudo Técnico nº 016.911

4

^{DS}
SM



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSARIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

2. OBJETIVO

- 2.1. O objetivo do presente instrumento é atestar e sugerir o valor de mercado a fins de VALOR PATRIMONIAL;
- 2.2. Potencial máximo de exploração (finalidade/capacidade);
- 2.3. Vistoria “in loco” e fotos;
- 2.4. Croqui (mapa via satélite); Limites e Confrontações
- 2.5. Relatório completo (Benfeitorias, tipos de cultura presentes, cercas, topografia, hidrografia, pluviometria, solo, entre outros);
- 2.6. Análise Mercadológica
- 2.7. E outros aspectos que forem relevantes para a consolidação deste Laudo Técnico;

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudo Técnico nº 016.911

5



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

Num. 93032049 - Pág. 5

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDEF-G3RNF-NL9KQ-YJ5HB



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA
IMÓVEIS S/C LTDA.**

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

3. METODOLOGIA

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais**, e atende os requisitos mínimos previstos na **NBR 14.653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais**. São eles:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo da avaliação;
- c) identificação e caracterização do bem avaliando;
- d) indicação do método utilizado, com justificativa da escolha;
- e) especificação da avaliação;
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;
- g) qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela avaliação;
- h) local e data do laudo;
- i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.

Homogeneização de dados, Tratamento Matemático das Amostras, Média Aritmética, Média Final, Determinação de Valor e Conclusão, têm como referência o Curso e Apostila do Professor João Diniz Marcelo – Curso de Avaliadores de Imóveis e Perito Judicial.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

É do entendimento deste Perito Avaliador, que o melhor Método que se enquadra neste tipo de Imóvel é o **EVOLUTIVO**, que consiste em um **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO**, que será definido através de pesquisa de mercado, pessoas do ramo e conhecedores da causa, e, aplicando um comparativo dos dados de mercado. E **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**, que é utilizado para identificar o custo de reedição ou construção de benfeitorias. Pode ser apropriado pelos custos unitários das construções rurais ou por orçamento, com citação das fontes consultadas, ou custo unitário básico (CUB).

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudo Técnico nº 016.911

6

DS
SM



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSARIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

Terras nuas: Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado. É admissível na avaliação a determinação do valor da terra nua a partir de dados de mercado de imóveis com benfeitorias, deduzindo-se o valor destas.

Construções e instalações (benfeitorias): As avaliações, quando não usado o método comparativo direto de dados de mercado, serão feitas através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação. Empregado o método da quantificação de custo, serão utilizados orçamentos analíticos, cadernos de preços ou planilhas de custos, específicos para mercados rurais.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDEF-G3RNF-NL9KQ-YJ5HB

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudos Técnico nº 016.911

7

DS
SM



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 22082012532470700000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22082012532470700000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSARIA
PANORAMA
IMÓVEIS S/C LTDA.**

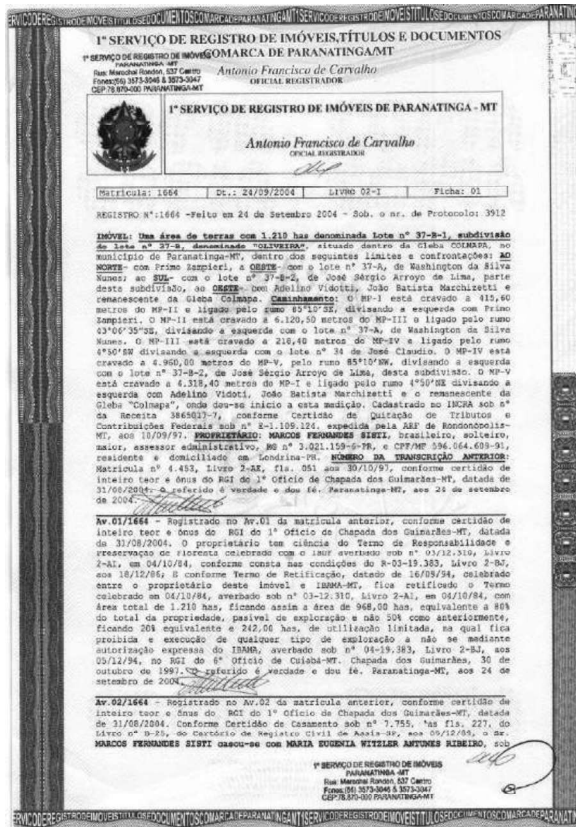
CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

4.1. REGISTRO: Matrícula nº 1.664

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PARANATINGA – MT

IMÓVEL: Uma área de terras com 1.210 hectares denominada Lote nº 37-B-1, subdivisão do lote nº 37-b, situado na Gleba COLMAPA, no município de Paranatinga – MT, dentro dos seguintes limites e confrontações constantes no Georreferenciamento (código: d7fe6158-0eb0-4e06-b4b7-407d1b53b851).



Observações:

No que se refere aos dados do IMÓVEL OBJETO, ora avaliando, acompanhamento de vistoria e todas as informações de matrícula, localização, GEO, entre outras, foram fornecidas pelo Sr. MARCOS FERNANDES SISTI.

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911

8



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/MT. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDEF-G3RNF-NL9KQ-YJ5HB

DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSARIA
PANORAMA
IMÓVEIS S/C LTDA.**

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

4.2. GEORREFERENCIAMENTO

Código: d7fe6158-0eb0-4e06-b4b7-407d1b53b851

Observação: Sem confirmação de registro em cartório

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório					
		MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO			
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA					
Proprietário: Marcos Fernandes Sisti	CPF: 596.064.609-91	Responsável Técnico: PEDRO ANTONIO DE OLIVEIRA DIAS		CREA: 9242 VD/MT	
Matrícula: 1664	Cartório de Registro de Imóveis: (06.327-1) Paranatinga - MT	Formação: Engenheiro Agrônomo		A.R.T.: 2486260 - MT	
Código INCRA/SNCR: 9011561208985	Município: Paranatinga-MT	Cód. Credenciado: JIXQ			
Área (Sistema Geodésico Local): 1259,9475 ha	Perímetro: 16.521,71 m	Sistema Geodésico: SIRGAS 2000	Sistema de Coordenadas: Lat./Long. - não projetado	Escala: 1:10458	Formato: A0
<ul style="list-style-type: none"> Vértice tipo M Vértice tipo P Vértice tipo V Vértice tipo O Muro Estrada Vala Ganai 			<ul style="list-style-type: none"> Linha ideal Limite artificial não tipificado Corpo d'água ou curso d'água Linha de cumeada Grota Crista de encosta Pé de encosta Limite natural não tipificado Cerca Imóvel em estudo Imóveis confrontantes 		
<p>CERTIFICAÇÃO: d7fe6158-0eb0-4e06-b4b7-407d1b53b851 Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal representada nesta planta não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.</p>			<p>Data Certificação: 28/04/2016 10:46 Data de Geração: 11/07/2016 17:03</p>		

Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado). A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/d7fe6158-0eb0-4e06-b4b7-407d1b53b851/>



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: FAZENDA CHAPADA
Proprietário: Marcos Fernandes Sisti
Matrícula do imóvel: 1664
Município/UF: Paranatinga-MT

Natureza da Área: Particular
CPF: 596.064.609-91
Código INCRA/SNCR: 9011561208985
Cartório (CNS): (06.327-1) Paranatinga - MT

Responsável Técnico: PEDRO ANTONIO DE OLIVEIRA DIAS
Formação: Engenheiro Agrônomo
Código de credenciamento: JIXQ

Conselho Profissional: 9242 VD/MT
Documento de RT: 2486260 - MT
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 16.521,71 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AWE-M-0238	-54°33'51,196"	-13°56'17,884"	517,987	BLI-M-0217	124°45'	6477,09	SIMPLES OCUPAÇÃO DE ANTONIO PEREIRA DA SILVA NETO
BLI-M-0217	-54°30'53,900"	-13°58'17,997"	500,121	BLI-M-0222	177°51'	24,1	SIMPLES OCUPAÇÃO DE ANTONIO PEREIRA DA SILVA NETO
BLI-M-0222	-54°30'53,870"	-13°58'18,781"	472,57	CZI-M-0356	172°01'	158,26	CNS: 06.327-1 Mat. 4793
CZI-M-0356	-54°30'53,139"	-13°58'23,880"	475,51	CZI-M-0449	262°08'	5042,43	CNS: 06.327-1 Mat. 1663
CZI-M-0449	-54°33'39,559"	-13°58'46,317"	477,253	CZI-M-0862	352°01'	289,19	SIMPLES OCUPAÇÃO DE AÉCIO FERNANDES DE CAMPOS, FAZENDA DEUS ME LIVRE
CZI-M-0862	-54°33'40,899"	-13°58'36,999"	482,476	CZI-M-0861	351°53'	2748,86	SIMPLES OCUPAÇÃO DE AÉCIO FERNANDES DE CAMPOS, FAZENDA DEUS ME LIVRE
CZI-M-0861	-54°33'53,801"	-13°57'08,455"	483,965	CZI-M-0860	353°18'	1208,02	CNS: 06.327-1 Mat. 1785
CZI-M-0860	-54°33'58,492"	-13°56'29,419"	492,172	AWE-M-0239	353°23'	315,06	CNS: 06.327-1 Mat. 1786
AWE-M-0239	-54°33'59,701"	-13°56'19,236"	515,745	AWE-M-0238	80°45'	258,66	CNS: 06.327-1 Mat. 1294

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016,911

9



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851

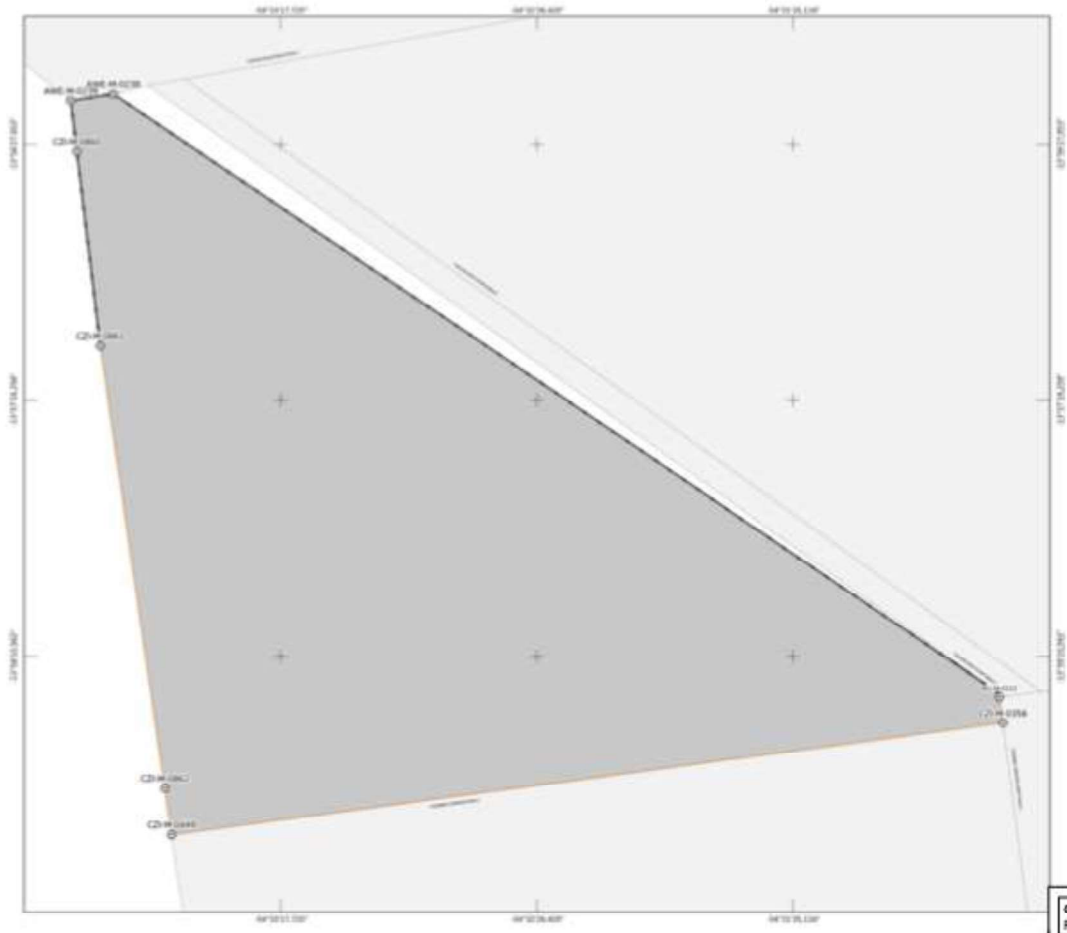


CRECI 0377-J

**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

4.3. PLANTA



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDEF-G3RNF-NL9KQ-YJ5HB



Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911

10

DS
SM



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

5. CONTEXTO DO IMÓVEL OBJETO

5.1. MAPA

A área total do **IMÓVEL OBJETO**, ora mensurado em conformidade com as informações fornecidas, é de 1259,9475 hectares.

Coordenadas Geográficas (sede):

Latitude: **13°57'37.03"S** Longitude: **54°32'53.77"W**



Perímetro total do Imóvel (demarcado em vermelho)

5.2. ITINERÁRIOS

- 120 km do centro de Paranatinga
- 45 km via MT – 130, e 75 km via estradas municipais

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016,911

11



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 22082012532470700000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22082012532470700000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

5.3. ESTRADAS

O acesso descrito no itinerário conta em geral com estradas de bom tráfego (estradas rurais).

As estradas internas estão em sua totalidade bem conservada, e aparentemente com manutenção constante (conforme imagem abaixo).



Estrada de acesso

5.4. FINALIDADE DA ÁREA E CAPACIDADE DE EXPLORAÇÃO:

Atualmente em Agropecuária. Com manejo feito em Piquetes (são 5 divisões), parte da pastagem em Decúmbens e outras partes em Brizantão.

O IMÓVEL OBJETO conta com 400 hectares, ou seja, 31,75% da área total formados em pastagem (conforme descrito no mapa abaixo, perímetro em amarelo).

Segundo legislação vigente, o potencial máximo de exploração no Bioma que o IMÓVEL OBJETO se encontra, é de 80%, ou seja, 1.007,9580 hectares.

12

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 22082012532470700000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22082012532470700000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



CRECI 0377-J

**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J



Mapa de aproveitamento (destacado em amarelo)

5.5. BENFEITORIAS e INFRAESTRUTURA

- Energia Elétrica
- Sede completa
- Barracão em Madeira de Itaúba
- 5 divisões de Pastos (todas com água)
- Cercas de 5 fios em arame liso
- Curral para 1.000 animais (com Tronco e Balança)
- Cochos cobertos
- 3 rios e 01 represa
- Pista de Pouso: 1.000 m X 50 m (cercada e gramada)

5.6. TOPOGRAFIA

Possui em toda sua extensão Topografia levemente plana.

5.7. ALTITUDE

Possui uma altitude média de 500 metros acima do nível do mar.

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016,911

13



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 22082012532470700000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22082012532470700000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



CRECI 0377-J

**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

5.8. TIPO DE SOLO

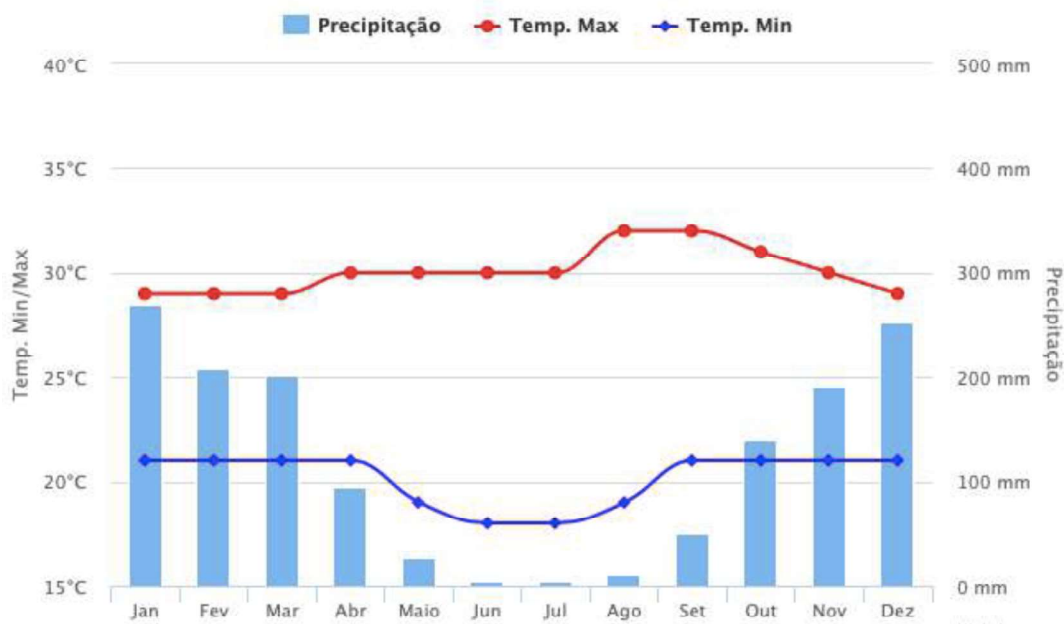
Composta em sua totalidade por Terra “Mista”.

5.9. HIDROGRAFIA

O IMÓVEL OBJETO é contemplado por 3 rios e uma represa.

5.10. PLUVIOMETRIA

Paranatinga - MT



Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

14



Laudo Técnico nº 016.911



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

Num. 93032049 - Pág. 14



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



CRECI 0377-J

**COMISSÁRIA
PANORAMA
IMÓVEIS S/C LTDA.**

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

Mês	Mínima (°C)	Máxima (°C)	Precipitação (mm)
Janeiro	21°	29°	269
Fevereiro	21°	29°	208
Março	21°	29°	202
Abril	21°	30°	94
Maió	19°	30°	27
Junho	18°	30°	4
Julho	18°	30°	4
Agosto	19°	32°	11
Setembro	21°	32°	51
Outubro	21°	31°	141
Novembro	21°	30°	191
Dezembro	21°	29°	252

Fonte: www.climatempo.com.br/climatologia/2776/paranatinga-mt

5.11. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO AS TERRAS DA REGIÃO

Região que comporta Fazendas em sua grande maioria, com áreas de tamanhos similares ao avaliando.

Nas redondezas do IMÓVEL OBJETO, há Fazendas similares que exercem a atividade de Lavoura de grãos, e outras em expansão, com grandes produtores. Trata-se de uma região com a atividade de agricultura e agropecuária já consolidada, e de bom poder aquisitivo. Definindo-se assim boa concorrência e desempenho do Imóvel avaliando quando lançado ao mercado.

15

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudo Técnico nº 016.911



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

6. FOTOS



Casa Sede



Curral

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudo Técnico nº 016.911

16



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



CRECI 0377-J

**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J



Vista do Curral



Tronco e Balança (BECKHAUSER)

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

17



Lauda Técnico nº 016.911



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J



Pastagem (1)



Pastagem (2)

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911

18



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J



Pastagem (3)



Represa

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911

19



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 22082012532470700000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22082012532470700000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

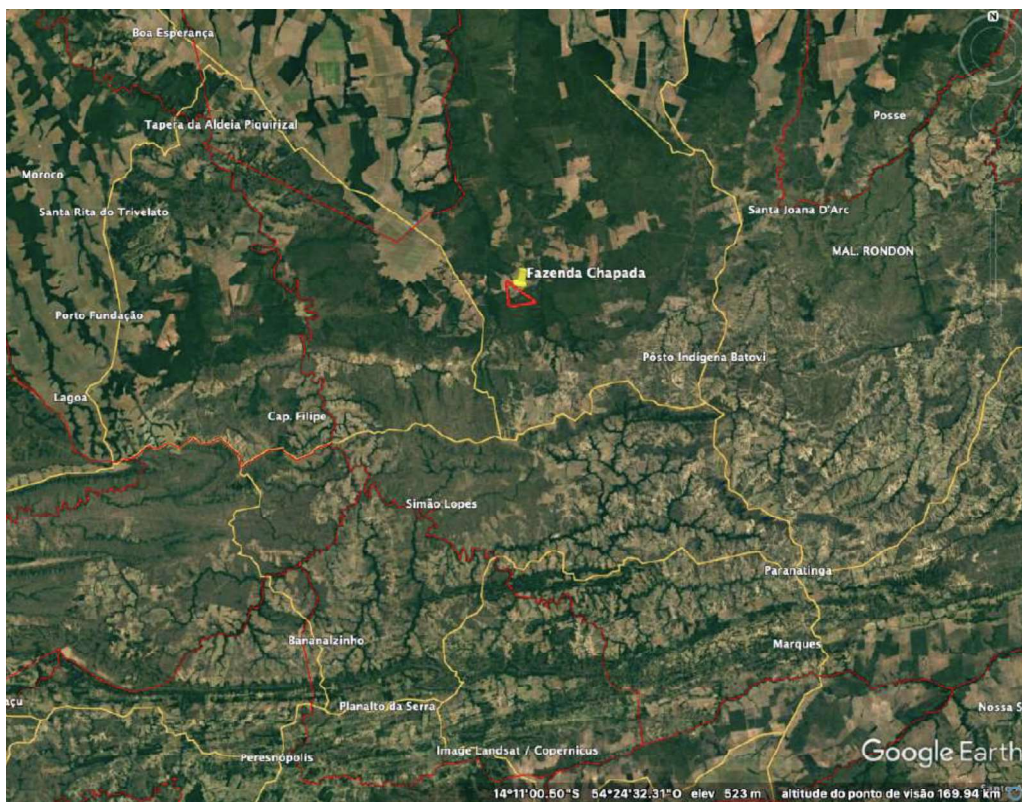
CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

7.1. DO IMÓVEL

O imóvel ora avaliando, está logisticamente bem localizado, com um bom itinerário, bom escoamento de gado, próximo a grandes polos da Agricultura e Agropecuária.

Região com bom clima e atitude, boa pluviometria. Conta-se também com Fazendeiros (proprietários de áreas vizinhas e circunvizinhas) consolidados, e um bom poder aquisitivo, visando expansão.



Mapa de Imagem de satélite demonstrando a logística do IMÓVEL OBJETO em relação a região

- De acordo com a prospecção de Análise Mercadológica realizada na região aliada à condição atual deste nicho mercadológico, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justo e perfeito e de acordo

20

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911

DS
SM



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

Num. 93032049 - Pág. 20



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA
IMÓVEIS S/C LTDA.**

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

com a configuração do mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de **MÉDIA LIQUIDEZ**.

Desempenho de mercado	Alto
Absorção pelo mercado	Média
Volume de ofertas	Médio
Nível de demanda	Alto
Liquidez do imóvel	Médio

7.2. DA REGIÃO

Mato Grosso conta com 22 municípios entre os 50 com maior valor da produção agrícola do país, de acordo com a Pesquisa Agrícola Municipal (PAM), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Para o secretário de Estado de Desenvolvimento Econômico, César Miranda, o resultado da pesquisa confirma a vocação de Mato Grosso como locomotiva do agronegócio nacional, que é fruto da determinação do produtor mato-grossense. O secretário destacou que, para acompanhar esse crescimento, o Governo do Estado criou também um grande programa de incentivos, voltado para a verticalização da produção mato-grossense.

Mato Grosso, com R\$ 58,4 bilhões, respondeu por mais da metade do valor da produção agrícola em 2019 do Centro-Oeste, de R\$ 107,9 bilhões, o maior do país por região.

O Estado segue líder tanto na produção de soja (32,24 milhões de toneladas), milho, com 99,1% da produção colhidos na segunda safra (31,5 milhões) e algodão. Mato Grosso e Bahia, juntos, colheram quase a metade do algodão plantado no país.

Neste ranking, Paranatinga ocupa a vigésima terceira (23) posição nacional, com um valor de produção de R\$ 1,26 bilhão.

Fonte: <http://www.mt.gov.br/-/15596851-mt-tem-22-cidades-entre-as-50-que-mais-produzem-governo-cria-programa-para-verticalizar-agricultura>

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911

21



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

7.3. A CIDADE

Sua população estimada em 2020 segundo o IBG era de 22.861 habitantes. Possui uma área de 24267,9 km².

8. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO

A vistoria do imóvel, foi realizada “in loco”, no dia **04 de Janeiro de 2022**, com amplo levantamento de informações, propriedades vizinhas e demais características essenciais para o presente Laudo de Avaliação; ressaltando que, a identificação das divisas, foram auxiliadas por informações fornecidas pela Matrícula do Imóvel, Georreferenciamento e vista aérea do Google Earth, e as demais informações fornecidas pelo Sr. Marcos Fernandes Sisti.

9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 04 e 05 de Janeiro de 2022, e foi baseada em visitas “in loco” e ainda através de consultas às pessoas no ramo de corretagem de imóveis, proprietários de imóveis na região e regiões semelhantes, conhecedores de causa.

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: O Perito Avaliador entende que devido as características do imóvel, a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do MÉTODO EVOLUTIVO.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DA TERRA + VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VALOR DA TERRA = MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES = MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Foram utilizadas amostras de Fazendas da região, que são constituídas em sua grande maioria por propriedades de pecuária, topografia similar a observada, padrão de terra similar, boa pluviometria, e boa logística; para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO deste OBJETO IMÓVEL.

22

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudo Técnico nº 016.911

DS
SM



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 22082012532470700000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22082012532470700000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA
IMÓVEIS S/C LTDA.**

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

A - VALOR DA TERRA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

Utilizando-se das informações acima e aplicando-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, não resta dúvidas de que, o valor de mercado para o **IMÓVEL OBJETO**, é de **R\$ 20.000,00/hectare** (vinte mil reais, por hectare)

O Perito Avaliador tem como dever avaliar o imóvel sempre pelo seu melhor aproveitamento eficiente, considerando o perfil do mercado imobiliário no momento da avaliação.

B - AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (benfeitorias e infraestrutura)

Item	Benfeitorias	Valores
1	Sede Completa	R\$ 150.000,00
2	Barracão	R\$ 80.000,00
3	Pista de Pouso	R\$ 100.000,00
4	Represa	R\$ 120.000,00
5	Curral	R\$ 200.000,00
6	Cercas e Piquetes (5 fios arame liso)	R\$ 100.000,00
7	Cochos cobertos	R\$ 30.000,00

Valor total de benfeitorias: R\$ R\$ 780.000,00

23

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Laudo Técnico nº 016.911



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 22082012532470700000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22082012532470700000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DA TERRA + VALOR DAS EDIFICAÇÕES (benfeitorias)

VALOR DO IMÓVEL = (R\$ 20.000,00/hectare X 1.259,9475 hectares) + R\$ 780.000,00

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 25.948.950,00

11. COTAÇÃO AGRÍCOLA

PRODUTOS:	PREÇO	DATA
SOJA	170,00 R\$/ saca 60 kg	07/02/2022
MILHO	75,00 R\$/saca 60 kg	07/02/2022
@ boi gordo	285,50/@	07/02/2022

Cotações realizadas no site: <https://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/>

24

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

Lauda Técnico nº 016.911



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

Num. 93032049 - Pág. 24

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDEF-G3RNF-NL9KQ-YJ5HB



DocuSign Envelope ID: FC67AD8D-D96B-4975-B3C5-E5664EAE9851



**COMISSÁRIA
PANORAMA**
IMÓVEIS S/C LTDA.

CNPJ 76.944.966/0001-49 – CRECI 0377 J

12. CONCLUSÃO

Levando em conta todos os detalhes acima descritos e qualificados, juntamente com o **VALOR DA TERRA + BENFEITORIAS**, o **VALOR DE MERCADO ESTIMADO** e sugerido por este **AVALIADOR** para o **IMÓVEL OBJETO** avaliando é de:

<p>É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO É DE:</p>
<p>VALOR DE MERCADO AVALIADO:</p> <p>R\$ 26.000.000,00</p> <p>(VINTE E SEIS MILHÕES DE REAIS)</p>
<p>▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 23.400.000,00 (-10%)</p>
<p>▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 28.600.000,00 (+10%)</p>

- VALORES DE MERCADO NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA
NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

- (OBSERVAÇÃO: SEGUNDO NBR 14.653 O PERITO AVALIADOR PODE ARREDONDAR O VALOR DO
IMÓVEL EM ATÉ 1% (um por cento))

O Perito Avaliador tem como dever avaliar o imóvel sempre pelo seu melhor aproveitamento eficiente, considerando o perfil do mercado imobiliário no momento da avaliação.

Rua Paranaguá, 441 – Cep 86.020.030 – Londrina/PR
www.comissariapanorama.com.br
Fone (43) 3322-6972

25



Lauda Técnico nº 016.911



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-81 em 31/07/2023 15:58:12
Número do documento: 2208201253247070000090200540
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2208201253247070000090200540>
Assinado eletronicamente por: DAVI ANTUNES PAVAN - 20/08/2022 12:53:25

