



Ao MM Juízo da 2ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá – MT.

Processo: 1053734-73.2019.8.11.0041

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Francisco Tarquinio Daltro

Eu, WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE, perito engenheiro, venho respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo Pericial de Avaliação, bem como solicitar a o levantamento do alvará, conforme decisão que me nomeou, a ser depositado na conta indicada, qual seja: Banco 136, Agência: 2305, Conta Corrente: 47995-0, CNPJ: 55.909.555/0001-42, Titular: MEDCON Perícias Ltda.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização do imóvel rural avaliando..... 9

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Resumo geral dos imóveis considerados na avaliação. 11



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

ÍNDICE

1	OBJETIVO	5
2	FINALIDADE	5
3	METODOLOGIA	5
3.1	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	5
4	FATORES INFLUENTES	5
4.1	ÁREA	5
4.2	BENFEITORIAS	6
4.3	VALOR DE ATIVOS DO IMÓVEL RURAL	7
5	IMÓVEL AVALIANDO	8
5.1	VISTORIA.....	8
5.1.1	DESCRITIVO.....	8
5.2	COLETA DE DADOS.....	10
5.2.1	RESUMO GERAL DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS	11
5.3	IMÓVEIS DE REFERÊNCIA.....	12
5.3.1	IMÓVEL COMPARATIVO 01	12
5.3.2	IMÓVEL COMPARATIVO 02	13
5.3.3	IMÓVEL COMPARATIVO 03	14
5.3.4	IMÓVEL COMPARATIVO 04	15
5.3.5	IMÓVEL COMPARATIVO 05	16
5.3.6	IMÓVEL COMPARATIVO 06	17
5.3.7	IMÓVEL COMPARATIVO 07	18
5.3.8	IMÓVEL COMPARATIVO 08	19
5.3.9	IMÓVEL COMPARATIVO 09	20
5.3.10	IMÓVEL COMPARATIVO 10	21
5.3.11	IMÓVEL COMPARATIVO 11	22
5.3.12	IMÓVEL COMPARATIVO 12	23





5.3.13	IMÓVEL COMPARATIVO 13	24
5.3.14	IMÓVEL COMPARATIVO 14	25
5.3.15	IMÓVEL COMPARATIVO 15	26
5.4	IMÓVEL AVALIADO	27
6	RESULTADOS – SOFTWARE SISDEA	28
7	CONCLUSÃO	39
8	REFERÊNCIAS	40



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



1 OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda perante o mercado imobiliário para o imóvel rural em posse do Sr. Jorge Domingos Saragiotto tendo como polo passivo a empresa TRANS-SAFRA TRANSPORTE E REPRESENTAÇÕES LTDA.

2 FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3 METODOLOGIA

Acima de todos os métodos preconizados na norma ABNT NBR 14653:3 o que traz mais efeito, e deve ser utilizado sempre que possível, trata-se do método comparativo direto de dados de mercado.

3.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Baseia-se nas comparações entre imóveis que possam ser comercializados levando todos os seus valores para a mesma realidade, no que tange região, infraestrutura, topografia, forma do terreno entre outros que podem ser desenvolvidos. A norma ABNT NBR 14653:1 preconiza o mesmo da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

4 FATORES INFLUENTES

4.1 ÁREA

Na avaliação imobiliária, é comum observar que, quanto maior a área de um imóvel, seu preço unitário (ou valor por metro quadrado) tende a diminuir. Essa é uma tendência geral, mas que pode ser explicada por uma série de fatores econômicos e de mercado. Esse fenômeno ocorre devido a diversas razões, que são importantes de se entender ao realizar uma análise de valor imobiliário. A seguir são apresentados alguns dos fatores que contribuem para isso.

- Economias de Escala: Imóveis maiores, em geral, são construídos com maior eficiência em termos de custos de construção. Isso significa que, para um aumento na área, o custo adicional de construção não é tão grande em proporção ao aumento



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

da área total. Como resultado, o preço por metro quadrado tende a ser menor em imóveis maiores, refletindo essa economia de escala.

- **Demanda e Oferta:** A demanda por imóveis maiores geralmente é menor do que por imóveis menores, especialmente em áreas urbanas. Apartamentos menores atendem a um público maior, o que pode resultar em preços unitários mais altos devido à maior procura. Por outro lado, imóveis maiores tendem a ser comprados por um público mais específico, reduzindo a pressão sobre o preço unitário.
- **Características do Imóvel:** Em imóveis grandes, como apartamentos de alto padrão ou imóveis comerciais, o aumento na área pode não ser acompanhado por um aumento proporcional nas características de sofisticação ou localização, o que também pode impactar o valor unitário. Por exemplo, um apartamento de luxo com 300 m² pode não ser tão valorizado quanto dois apartamentos de 150 m² em localização semelhante, devido à diminuição na demanda para imóveis muito grandes.
- **Limitações do Mercado:** Imóveis muito grandes podem apresentar dificuldades de venda, já que não são tão acessíveis a uma grande quantidade de compradores. A percepção de maior valor não é necessariamente multiplicada pelo aumento da área. Além disso, a manutenção de imóveis grandes é geralmente mais cara, o que também pode influenciar no preço de venda.

4.2 BENFEITORIAS

As benfeitorias em um imóvel rural exercem influência direta sobre seu valor de mercado, uma vez que agregam utilidade, produtividade e conforto à propriedade. Essas melhorias podem ser classificadas em necessárias, úteis e voluptuárias, conforme o Código Civil Brasileiro, e cada uma delas impacta de maneira distinta na valoração do imóvel.

Benfeitorias necessárias são aquelas indispensáveis à conservação do imóvel e ao seu funcionamento adequado, como cercas, estradas internas, sistemas de drenagem e poços artesianos. Essas estruturas são fundamentais para a viabilidade operacional da propriedade, aumentando sua funcionalidade e, conseqüentemente, seu valor.

Benfeitorias úteis são aquelas que aprimoram a utilização do imóvel e aumentam sua eficiência produtiva, como galpões, currais, sistemas de irrigação e silos. Esses investimentos tendem a elevar significativamente o valor da propriedade, pois impactam diretamente a produtividade agrícola ou pecuária.





Benfeitorias voluptuárias são aquelas voltadas ao conforto e ao lazer, como casas de alto padrão, piscinas e jardins ornamentais. Embora não sejam essenciais à atividade rural, podem agregar valor ao imóvel, especialmente quando este possui vocação para turismo rural, lazer ou empreendimentos de alto padrão.

Dessa forma, a valoração de um imóvel rural deve considerar a presença, qualidade e estado de conservação dessas benfeitorias, analisando seu impacto na produtividade, no custo de reposição e na atratividade da propriedade no mercado.

4.3 VALOR DE ATIVOS DO IMÓVEL RURAL

O valor agregado ao preço de venda de um imóvel rural inclui os bens consumíveis presentes na propriedade, como o gado, que serão vendidos junto com a terra. Para determinar esse valor, deve-se calcular o valor do gado (ou outros ativos, como máquinas e cultivos), multiplicando a quantidade de animais pelo preço de mercado de cada um. Esse valor é somado ao preço da terra.

Além disso, é importante considerar o estado de conservação dos bens consumíveis e qualquer passivo relacionado, como dívidas de manutenção. O preço total de venda do imóvel será a soma do valor da terra e o valor agregado pelos bens consumíveis.



5 IMÓVEL AVALIANDO

5.1 VISTORIA

A vistoria é indispensável para a realização do trabalho de avaliação de imóveis, salvo em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao imóvel alvo, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

A vistoria do imóvel para formulação do presente laudo foi realizada no dia 15 de fevereiro de 2025, por volta das 11 horas. Nesta visita não foi encontrada de fato a terra do Sr. Jorge Domingos Saragiotto, no entanto, foi possível localizar e determinar a terra de um dos seus confrontantes, sendo o vizinho Sr. Auro Rafael, o qual não pudemos ser atendidos no dia, no entanto, funcionários da fazenda comprovaram que onde foi retirado a localização era de fato a terra do Sr. Auro Rafael.

5.1.1 DESCRITIVO

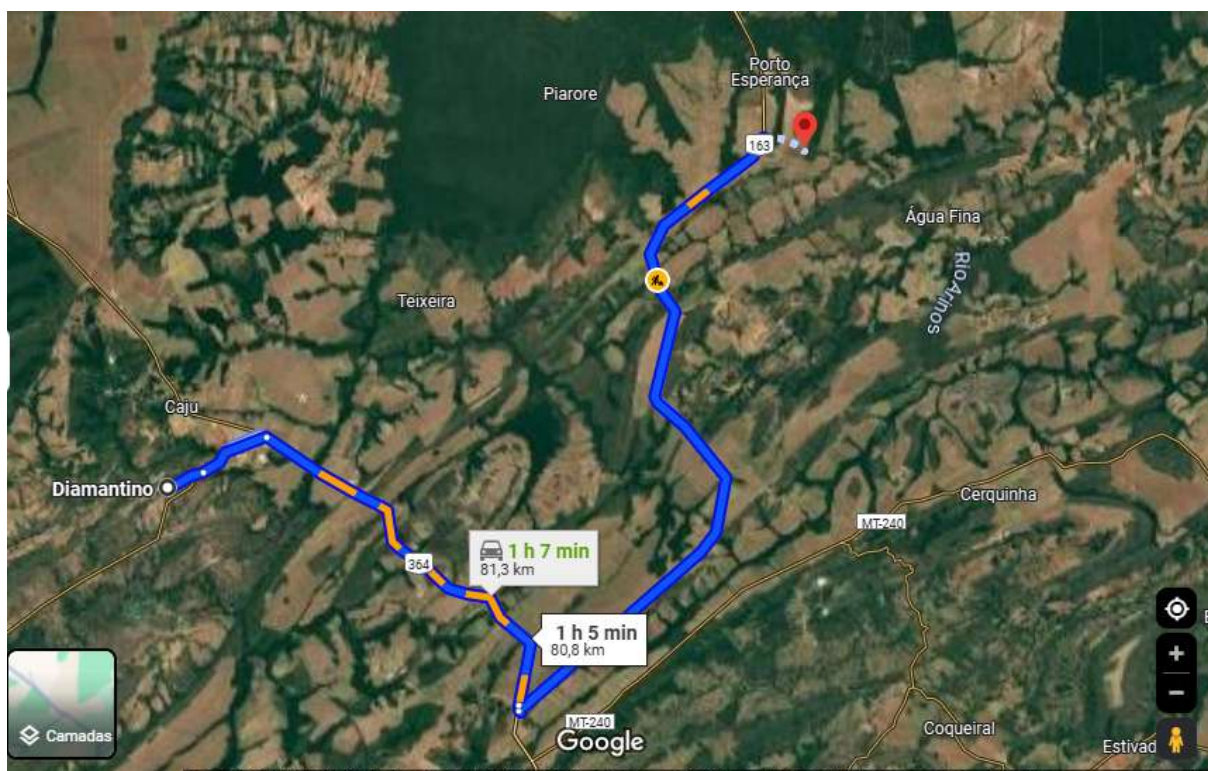
Trata-se de uma fazenda desmembrado do lote denominado “São Marcos”, localizado na região próximo a BR-163 por volta do KM 553, próximo ao município de Diamantino, MT, conforme o processo n.º 0001531-07.1989.8.11.0041 expedido por determinação do MM.^(a) Juiz (a) de direito Rita Soraya Tolentino de Barros.

O imóvel rural não possui nome registrado em matrícula, localizado na zona rural do município de Diamantino, MT. De acordo com a matrícula nº 13.175, registrada no 1º Serviço Registral de Diamantino, imóvel é descrito como:

- Um lote de terras com a área de 1200 ha destacado do lote denominado “São Marcos”.
- Local via Google Maps do imóvel confrontante constante em nome do Sr. Auro Rafael: <https://maps.app.goo.gl/sUKspYFkEiupyJyK8>



Figura 1 - Localização do imóvel rural avaliando.



Em se tratando dos imóveis procurados para a avaliação, foi realizada uma busca em sites especializados em vendas de imóveis e com foco nas vendas na região no entorno do município de Diamantino, no entanto, imóveis rurais geralmente não apresentam localização exata apenas distâncias das cidades mais próximas para referência conforme poderá notar-se na Tabela 1, além disso, esta é um resumo geral de todo o apanhado de imóveis para referência.

O imóvel foi possui como código do imóvel 901 040 051 365 e área total de 1200 ha.

Diamantino, município onde localiza-se o imóvel rural em questão e está distante a 80km via BR-163 e a cerca de 45km via “Estrada da JBS”, destaca-se na zona rural por sua economia predominantemente agrícola, com ênfase na produção de grãos como soja, milho e algodão. Em 2013, a área plantada desses produtos alcançou 445.000 hectares, refletindo a importância do agronegócio para a região.

Além disso, a pecuária, especialmente o abate de bovinos, é uma atividade significativa na economia local. Empresas como a JBS S/A, com sede em Diamantino, atuam no setor de frigoríficos, contribuindo para o desenvolvimento econômico do município.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



5.2 COLETA DE DADOS

Em continuidade ao trabalho de avaliação, é realizada a coleta dos dados pertinentes ao caso de estudo. Levantando informações como plantas, documentos, projetos, entre outros que possa corroborar no objetivo de consolidação de um preço para o imóvel em análise.

É favorável à coleta de dados que os imóveis sejam o mais semelhante possível ao imóvel avaliando para que possa trazer maior realidade ao valor final obtido.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



5.2.1 RESUMO GERAL DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS

ITEM	ENDEREÇO	MUNICÍPIO	ENDEREÇO WEB	CONTATO	TELEFONE	ÁREA TOTAL DO TERRENO	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)
001	Zona rural	Diamantino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-diamantino-mt-620m2-id-2648829807/	My Broker Cuiabá	(65) 99658-1555	620,00 ha	13.000.000,00	20.967,74	3	0
002	Zona rural, 50km de Diamantino	Diamantino	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-diamantino-mt-300000m2-id-2769596134/	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	300,00 ha	3.000.000,00	10.000,00	1	0
003	Zona rural, 2km da BR-364 (Diamantino a Deciolândia)	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-1-250-hectares/FA0747-BENV7from-sale	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1.250,00 ha	75.000.000,00	60.000,00	3	1
004	Zona rural, 20km de Diamantino	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-480-hectares/FA0389-BENV7from-sale	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	730,00 ha	66.648.330,00	91.299,08	3	1
005	Zona rural, entre Diamantino e Nortelândia	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-802-hectares/FA0863-BENV7from-sale	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	802,00 ha	51.600.000,00	64.339,15	3	1
006	Zona rural, 50km de Mutum	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-1-726-hectares/FA0259-BENV7from-sale	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1.726,00 ha	50.000.000,00	28.968,71	1	0
007	Zona rural, 28km de Diamantino	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-1-200-hectares/FA0973-BENV7from-sale	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1.200,00 ha	38.000.000,00	31.666,67	1	0
008	Zona rural	Diamantino	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-argila-65-propicia-para-afgodao-2995548418.html	A & F Agrofazendas	(44) 99136-2448	3.270,00 ha	200.000.000,00	61.162,08	3	1
009	Zona rural	Diamantino	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-excelente-mt-2999888839.html	Parnaína Imóveis	(11) 4154-5889	1.144,00 ha	32.400.000,00	28.321,68	3	0
010	Zona rural	Diamantino	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-mt-l-3003844745.html	Parnaína Imóveis	(11) 4154-5889	5.000,00 ha	150.000.000,00	30.000,00	3	0
011	Zona rural	Diamantino	https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/fazenda-1-100-alq-em-diamantino-mt-500hect-aberto-r-550-mil-sacas-soja-	Waldir Corretor		1.100,00 ha	70.400.000,00	64.000,00	3	1
012	Zona rural, 3km do asfalto	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-3-200-hectares/FA0454-BENV	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	755,00 ha	22.000.000,00	29.139,07	3	0
013	Zona rural	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-1-145-hectares/FA0579-BENV	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1.145,00 ha	33.000.000,00	28.820,96	2	0
014	Zona rural	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-4-525-hectares/FA0703-BENV7from-sale	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	4.525,00 ha	128.000.000,00	28.287,29	2	0
015	Zona rural, 18km de Diamantino	Diamantino	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-diamantino-1-145-hectares/FA0387-BENV	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1.145,00 ha	34.000.000,00	29.694,32	2	0

Tabela 1 - Resumo geral dos imóveis considerados na avaliação.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.

5.3 IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

5.3.1 IMÓVEL COMPARATIVO 01



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	620,00
CONTATO	My Broker Cuiabá
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	20.967,74
VALOR TOTAL	13.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.2 IMÓVEL COMPARATIVO 02



ENDEREÇO	Zona rural, 50km de Diamantino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	300,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	1,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	10.000,00
VALOR TOTAL	3.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.3 IMÓVEL COMPARATIVO 03



ENDEREÇO	Zona rural, 2km da BR-364 (Diamantino a Deciolândia)
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.250,00
CONTATO	Bento Imóveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	1,00
VALOR UNITÁRIO	60.000,00
VALOR TOTAL	75.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.4 IMÓVEL COMPARATIVO 04



ENDEREÇO	Zona rural, 20km de Diamantino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	730,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	1,00
VALOR UNITÁRIO	91.299,08
VALOR TOTAL	66.648.330,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.5 IMÓVEL COMPARATIVO 05



ENDEREÇO	Zona rural, entre Diamantino e Nortelandia
ÁREA TOTAL DO TERRENO	802,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	1,00
VALOR UNITÁRIO	64.339,15
VALOR TOTAL	51.600.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.6 IMÓVEL COMPARATIVO 06



ENDEREÇO	Zona rural, 50km de Mutum
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.726,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	1,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	28.968,71
VALOR TOTAL	50.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.7 IMÓVEL COMPARATIVO 07



ENDEREÇO	Zona rural, 28km de Diamantino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.200,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	1,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	31.666,67
VALOR TOTAL	38.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.8 IMÓVEL COMPARATIVO 08



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	3.270,00
CONTATO	A & F Agrofazendas
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	1,00
VALOR UNITÁRIO	61.162,08
VALOR TOTAL	200.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.9 IMÓVEL COMPARATIVO 09



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.144,00
CONTATO	Parnaíba imóveis
BENFEITÓRIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	28.321,68
VALOR TOTAL	32.400.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.10 IMÓVEL COMPARATIVO 10



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	5.000,00
CONTATO	Parnaíba imóveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	30.000,00
VALOR TOTAL	150.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.11 IMÓVEL COMPARATIVO 11



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.100,00
CONTATO	Waldir Corretor
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	1,00
VALOR UNITÁRIO	64.000,00
VALOR TOTAL	70.400.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.12 IMÓVEL COMPARATIVO 12



ENDEREÇO	Zona rural, 3km do asfalto
ÁREA TOTAL DO TERRENO	755,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	3,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	29.139,07
VALOR TOTAL	22.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.13 IMÓVEL COMPARATIVO 13



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.145,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	2,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	28.820,96
VALOR TOTAL	33.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.14 IMÓVEL COMPARATIVO 14



ENDEREÇO	Zona rural
ÁREA TOTAL DO TERRENO	4.525,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	2,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	28.287,29
VALOR TOTAL	128.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.3.15 IMÓVEL COMPARATIVO 15



ENDEREÇO	Zona rural, 18km de Diamantino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.145,00
CONTATO	Bento Imoveis
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	2,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	29.694,32
VALOR TOTAL	34.000.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

5.4 IMÓVEL AVALIADO



ENDEREÇO	Zona rural, 50km de Diamantino
ÁREA TOTAL DO TERRENO	1.200,00
CONTATO	William Nascente (PERITO)
BENFEITORIAS (1=Baixo, 2= Médio e 3=Alto)	1,00
VALOR AGREGADO (0=Não e 1=Sim)	0,00
VALOR UNITÁRIO	27.921,03
VALOR TOTAL	33.505.234,52



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

6 RESULTADOS – SOFTWARE SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	William Nascente
Modelo:	Laudo de avaliação de imóvel rural
Data do modelo:	sábado, 22 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Município	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	do Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	A variavel localização dirá respeito quanto aos meios de acesso ao imóvel, se feito por estrada pavimentada ou estrada de chão batido ou mesmo junção dos dois, sendo classificado como 1 = Ruim (Grande parte estrada de chão batido), 2 = Medio (Mescla de estrada pavimentada e estrada de chão batido) e 3 = Boa (Acesso por via pavimentada)	Não
Benfeitorias	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Benfeitorias presentes no imóvel como casa sede, curral, galpões de máquinas entre outros. Sendo classificado como 1 = Baixo (Pouco ou nula construções), 2 = Médio (Alguma benfeitoria) ou 3 = Alto (Completa quanto a benfeitorias)	Sim
Topografia do terreno	do Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Diz respeito ao relevo do terreno, sendo considerado como 1 = Ondulada (Terreno bem acidentado), 2 = Levemente ondulada (Pouca declive/active ou acidentada levemente) ou 3 = Plano (Terreno nivelado)	Não

Cadastro Ambiental Rural	Numérica	Dicotomica	O CAR possibilita ao produtor rural, Não entre outros, o empréstimo para trabalho na terra. Sendo classificado com Possui (1) ou Não possui (0)
Valor agregado	Numérica	Dicotomica	Variável que irá representar o valor Sim agregado da propriedade como, lavoura plantada ou criação de gado de corte. 1=Sim ou 0=Não
Área aberta	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Consideração da proporção entre área Não aberta (apta a plantação ou uso da terra). Tido como 1=Baixo percentual, 2=Médio percentual e 3=Alto percentual
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area Sim total (ha)

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	300,00	5.000,00	4.700,00	1.713,00
Benfeitorias	1,00	3,00	2,00	2,36
Valor agregado	0,00	1,00	1,00	0,29
Valor unitário	10.000,00	64.339,15	54.339,15	36.811,98

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9857429 / 0.9857429
Coefficiente de determinação:	0.9716891
Fisher - Snedecor:	114.41
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3935348568.949	3	1311782856.316	114.407
Não Explicada	114659541.888	10	11465954.189	
Total	4050008110.837	13		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+32779.49728 - 5918972.468 / \text{Area total} + 74.00854997 * \text{Benfeitorias} + 34200.38714 *$
 Valor agregado

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-4.74	0.08
Benfeitorias	x	0.06	95.67
Valor agregado	x	14.77	0.00
Valor unitário	y	9.24	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0.00	-0.29	-0.15	-0.40
Benfeitorias	x2	-0.29	0.00	0.50	0.53
Valor agregado	x3	-0.15	0.50	0.00	0.95
Valor unitário	y	-0.40	0.53	0.95	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0.00	0.12	0.81	0.83
Benfeitorias	x2	0.12	0.00	0.08	0.02
Valor agregado	x3	0.81	0.08	0.00	0.98
Valor unitário	y	0.83	0.02	0.98	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	20.967,74	23.454,79	-2.487,05	-11,8613%	-0,734480	0,08220900
2	10.000,00	13.123,60	-3.123,60	-31,2360%	-0,922465	4,48084300
3	60.000,00	62.466,73	-2.466,73	-4,1112%	-0,728479	0,05897700
5	64.339,15	59.821,65	4.517,50	7,0214%	1,334116	0,23326400
6	28.968,71	29.424,21	-455,50	-1,5724%	-0,134518	0,00393800
7	31.666,67	27.921,03	3.745,64	11,8283%	1,106168	0,20307600
8	61.162,08	65.391,83	-4.229,75	-6,9156%	-1,249135	0,21790300
9	28.321,68	27.827,60	494,08	1,7445%	0,145914	0,00189200
10	30.000,00	31.817,73	-1.817,73	-6,0591%	-0,536814	0,03710200
11	64.000,00	61.821,03	2.178,97	3,4046%	0,643498	0,04637700
12	29.139,07	25.161,82	3.977,25	13,6492%	1,174566	0,15301500
13	28.820,96	27.758,11	1.062,85	3,6878%	0,313883	0,00335700
14	28.287,29	31.619,45	-3.332,16	-11,7797%	-0,984059	0,07922800
15	29.694,32	27.758,11	1.936,21	6,5205%	0,571805	0,01114000



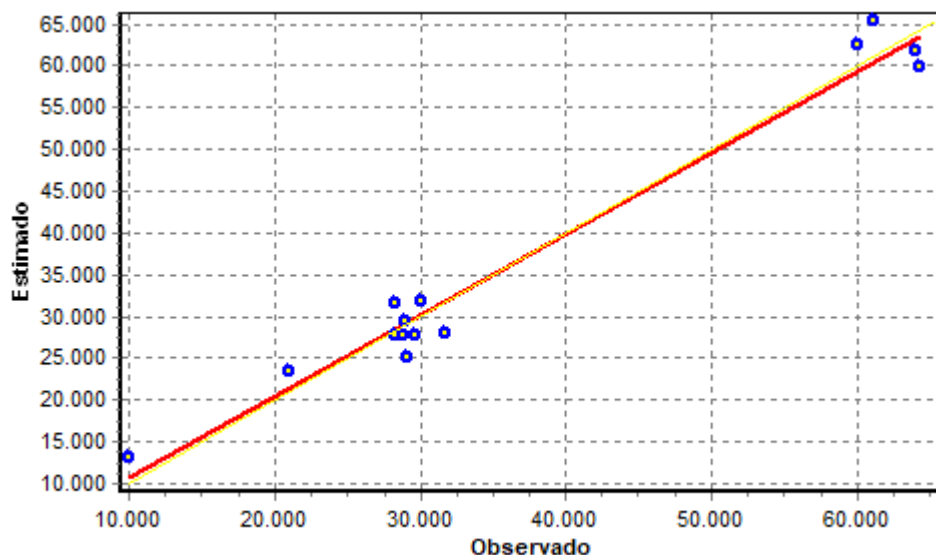
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
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:**

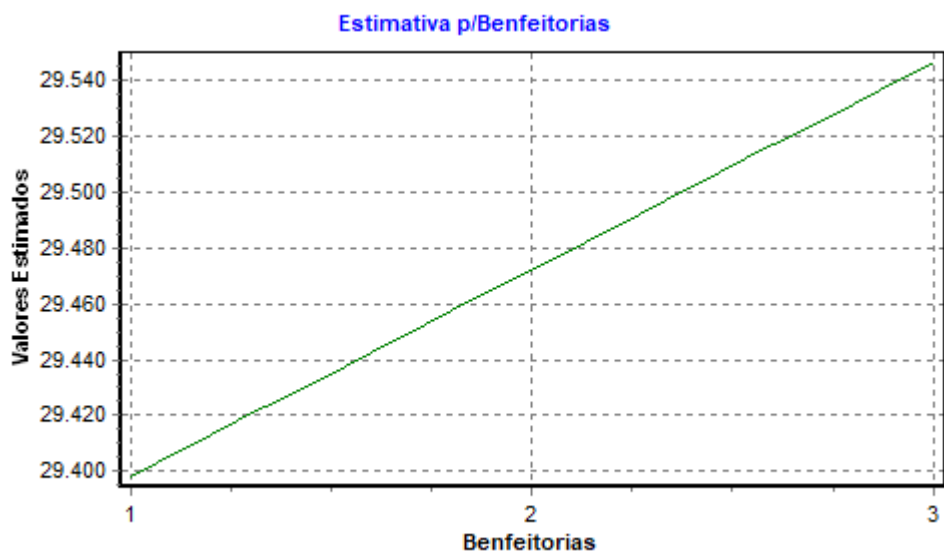
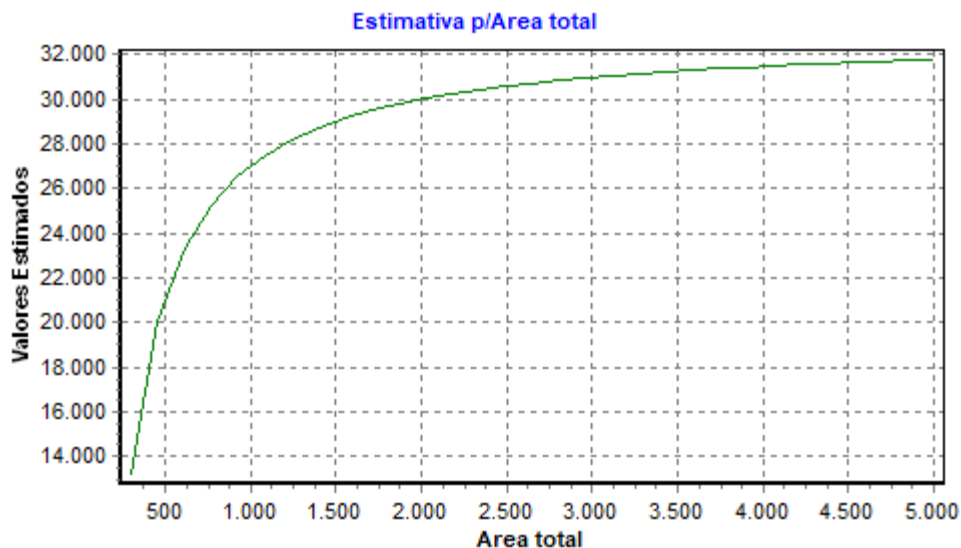
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

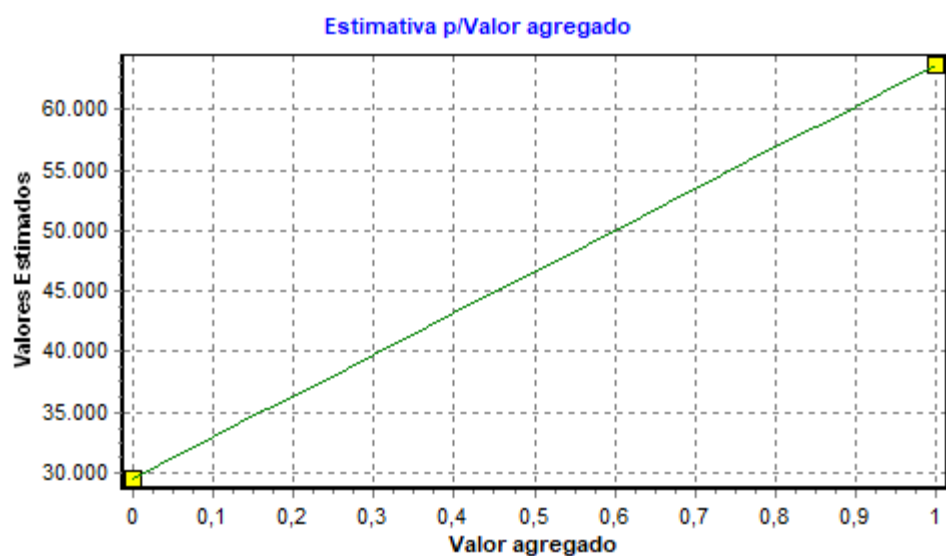


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

ID	Desabilitado	Endereço	Município	Informante	Telefone do informante	Localização	Benfeitorias	Topografia do terreno	Cadastro Ambiental Rural	Valor agregado	Área aberta	Valor unitário
1		Zona rural	Diamantino	My Broker Cuiabá	(65) 99658-1555	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	1,00	20.967,74
2		Zona rural, 50km de Diamantino	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	3,00	10.000,00
3		Zona rural, 2km da BR-364 (Diamantino a Deciolandia)	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	2,00	3,00	3,00	0,00	1,00	2,00	60.000,00
4	*	Zona rural, 20km de Diamantino	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	2,00	3,00	3,00	0,00	1,00	2,00	91.299,08
5		Zona rural, entre Diamantino e Nortelandia	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	2,00	3,00	3,00	0,00	1,00	2,00	64.339,15
6		Zona rural, 50km de Mutum	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	3,00	1,00	3,00	0,00	0,00	1,00	28.968,71
7		Zona rural, 28km de Diamantino	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1,00	1,00	3,00	0,00	0,00	2,00	31.666,67
8		Zona rural	Diamantino	A & F Agrofazendas	(44) 99136-2448	3,00	3,00	3,00	0,00	1,00	2,00	61.162,08
9		Zona rural	Diamantino	Parnaína	(11) 4154-	2,00	3,00	3,00	0,00	0,00	1,00	28.321,68



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



				imóveis	5889							
10		Zona rural	Diamantino	Parnaína imóveis	(11) 4154-5889	3,00	3,00	3,00	1,00	0,00	2,00	30.000,00
11		Zona rural	Diamantino	Waldir Corretor		3,00	3,00	3,00	1,00	1,00	1,00	64.000,00
12		Zona rural, 3km do asfalto	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	2,00	3,00	3,00	1,00	0,00	3,00	29.139,07
13		Zona rural	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1,00	2,00	3,00	1,00	0,00	2,00	28.820,96
14		Zona rural	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	1,00	2,00	3,00	0,00	0,00	1,00	28.287,29
15		Zona rural, 18km de Diamantino	Diamantino	Bento Imoveis	(65) 99695-5010	2,00	2,00	3,00	0,00	0,00	1,00	29.694,32



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	25.320,83	9,31%	
Valor Médio	27.921,03	-	III
Valor Máximo	30.521,22	9,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Zona rural, 50km de Diamantino	-
Município	Diamantino	-
Informante	William Nascente (PERITO)	-
Telefone do informante	(65) 98119-3185	-
Area total	1.200,00	Não
Benfeitorias	1,00	Não
Valor agregado	0,00	Não



7 CONCLUSÃO

Este laudo refere-se à avaliação do imóvel rural em posse do Sr. Jorge Domingos Saragiotto, localizado na zona rural de Diamantino, Mato Grosso. Como não foi possível constatar de fato a terra em questão, não é possível afirmar que a mesma se encontra atualmente ocupada ou não, nem se há benfeitorias na propriedade. Para esta avaliação a terra do Sr. Auro Rafael (confrontante ao norte de Jorge) foi utilizada como referência.

O imóvel está situado em uma zona rural com vocação agrícola, conforme o uso dado pelas propriedades vizinhas, com destaque para o vizinho confrontante, que arrenda a terra para o grupo INPASA para o plantio de eucalipto destinado à biomassa, sendo a terra adequada a essa atividade.

Não foram encontradas restrições ambientais associadas ao imóvel, porém, o Cadastro Ambiental Rural (CAR) não foi localizado, o que pode representar uma limitação quanto ao acesso a recursos financeiros e à regularização ambiental do imóvel.

A região é atendida por melhoramentos públicos essenciais, como a rede elétrica, mas não há outros serviços ou infraestrutura de grande porte disponíveis.

A localização do imóvel, a 02 km da BR-163, facilita o acesso à rodovia de grande circulação de carretas, principalmente para o escoamento de grãos, contribuindo para a logística e conectividade da propriedade com a capital Cuiabá e outras cidades ao norte.

Com base nessas observações, pode-se concluir que o imóvel possui potencial para atividades agrícolas, especialmente com o cultivo de eucaliptos, mas carece de regularização ambiental e outros melhoramentos de infraestrutura para um aproveitamento mais eficiente.

A avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicando-se os fatores para inferências estatísticas pertinentes ao caso. O valor unitário médio leva a um valor de tendência central para o imóvel de R\$ 33.505.234,52. Com a aplicação de um intervalo de variação ao redor dessa tendência, chega-se a um valor mínimo de R\$ 30.385.000,18 e um valor máximo de R\$ 36.625.468,87.

Cuiabá-MT, data registrada no sistema.

William Felipe Pinto Nascente
Eng. Civil CREA 54089/MT
Perito Judicial



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-



8 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2011.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-