

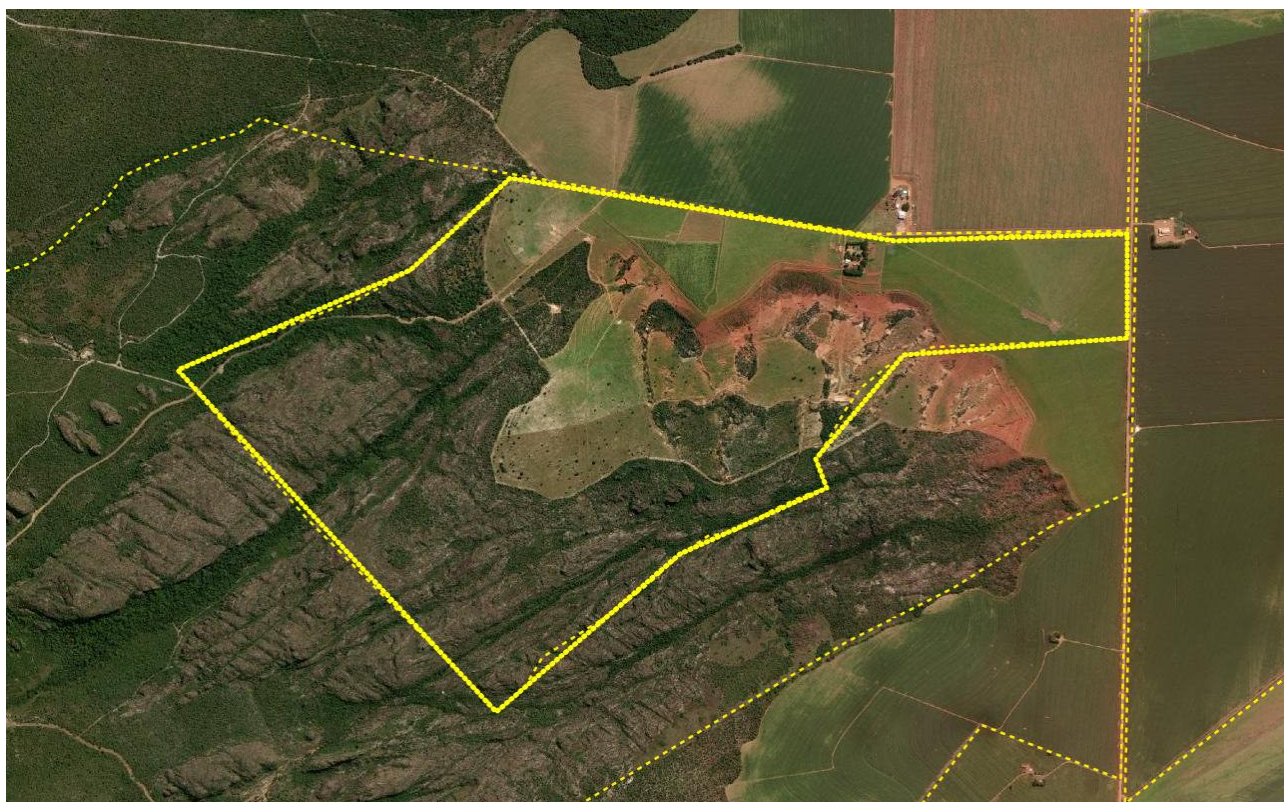


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0010996-75.2019.8.16.0194

IMÓVEL RURAL E BENFEITORIAS

Imóvel Rural, localizado em Juscimeira/MT - Fazenda Conquista



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel Rural e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Hernani Vieira, Ivonete Vieira de Freitas Guimarães e Vilmar Wagner Vieira.

REQUERIDO (S): João Correia Neto.

OBJETO: Imóvel Rural e benfeitorias, localizado em Juscimeira/MT - Fazenda Conquista.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Uma área de terras rurais medindo 500,0000 ha (Quinhentos hectares), denominada "FAZENDA CONQUISTA", situada zona rural deste Município e Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações: O marco 01 encontra-se cravado na margem direita do Ribeirão Ibo e segue, margeando o mesmo, com rumo de 81°45'SE e distância de 2.670,00 metros, até encontrar o marco 02; daí segue com o rumo de 06°00'SE e distância de 1.955,00 metros, divisando com a margem direita do Córrego Serrinha, até encontrar o marco 03; daí segue com o rumo de 81°45'NW e distância de 2.625,00 metros, divisando com terras remanescentes, até encontrar o marco 04; daí segue com o rumo de 05°00'NW e distância de 1.950,00 metros, divisando com José Carlos Porto, até encontrar o marco 01, fechando, assim, esse perímetro. Demais características constantes na Matrícula nº 1.364, do Registro de Imóveis de Juscimeira/MT. CAR nº MT-5105200-9B93225D039243A4B9380C24A895A09C.

LOCALIZAÇÃO: Juscimeira/MT - Fazenda Conquista. Coordenadas 16°04'43.9"S 55°19'11.4"W.

BENFEITORIAS: Oito construções em alvenaria, com total aproximado de 1.180,00m² no total e idade aparente de 30 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado na zona rural, no Município de Juscimeira, Estado de Mato Grosso com acesso à Rodovia MT-140, estando cercado pelos municípios de Cachoeira Rica, Santo Amaro, Baunilha, Prata, Cachoeira da Prata e Celma.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Juscimeira/MT	1.364	1º RI de Juscimeira/MT
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMÓVEL RURAL - CAR	QUADRÍCULA
---	MT-5105200- 9B93225D039243A4B9380C24A895A09C	---
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
---	---	---
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
---	---	---
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
---	---	---
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
---	---	---
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
---	---	---

6 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL.

6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (10%)
AMOSTRA 1	R\$4.400.000,00	2662000,00	R\$1,65	R\$1,49
AMOSTRA 2	R\$25.000.000,00	12000000,00	R\$2,08	R\$1,88
AMOSTRA 3	R\$7.000.000,00	2500000,00	R\$2,80	R\$2,52
AMOSTRA 4	R\$45.000.000,00	24900000,00	R\$1,81	R\$1,63
AMOSTRA 5	R\$8.500.000,00	3380000,00	R\$2,51	R\$2,26
AMOSTRA 6	R\$15.000.000,00	7600000,00	R\$1,97	R\$1,78
AMOSTRA 7	R\$7.000.000,00	2420000,00	R\$2,89	R\$2,60

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para área rural avaliada, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$14,15 / 7 = R\$2,02.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2,02/m²) pela área do lote de terreno (5000000,00m²), obtendo o valor de R\$10.108.603,22.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Oito construções em alvenaria, com metragem total aproximada de 1.180,00m², idade aparente de 30 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbadas na matrícula.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em maio de 2025, é de R\$2.061,77/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
-----	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20

76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

7.3 - DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado:

Benfeitorias: Caracteriza já terem atingido 46,15% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 45,60%.

Multiplicando-se a área total construída (1.180,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.061,77), menos taxa de depreciação (45,60%), avalio a benfeitoria em R\$1.323.491,40.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$10.108.603,22

ITEM 7.3: R\$1.323.491,40

TOTAL: R\$11.432.094,62

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$11.400.000,00 (onze milhões, quatrocentos mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Fotos do imóvel.

ANEXO IV - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Área Rural.

LOCALIZAÇÃO: Zona Rural, Juscimeira - MT

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-juscimeira-1331000m2-venda-RS4400000-id-2778323542/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Área Rural.

LOCALIZAÇÃO: Zona Rural, Juscimeira - MT

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-juscimeira-12000000m2-venda-RS25000000-id-2770327653/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Área Rural.

LOCALIZAÇÃO: São Lourenço de Fatima, Juscimeira - MT

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-sao-lourenco-de-fatima-bairros-juscimeira-139m2-venda-RS7000000-id-2613511003/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Área Rural.

LOCALIZAÇÃO: Zona Rural, Juscimeira - MT

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-juscimeira-zona-rural-1028m2-RS45000000/id-21761094/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Área Rural.

LOCALIZAÇÃO: Zona Rural, Juscimeira - MT

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-juscimeira-sao-lourenco-de-fatima-RS8500000/id-25876450/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Área Rural.

LOCALIZAÇÃO: Zona Rural, Juscimeira - MT

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-mt-juscimeira-zona-rural-7600000m2-RS15000000/id-20771304/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Área Rural.

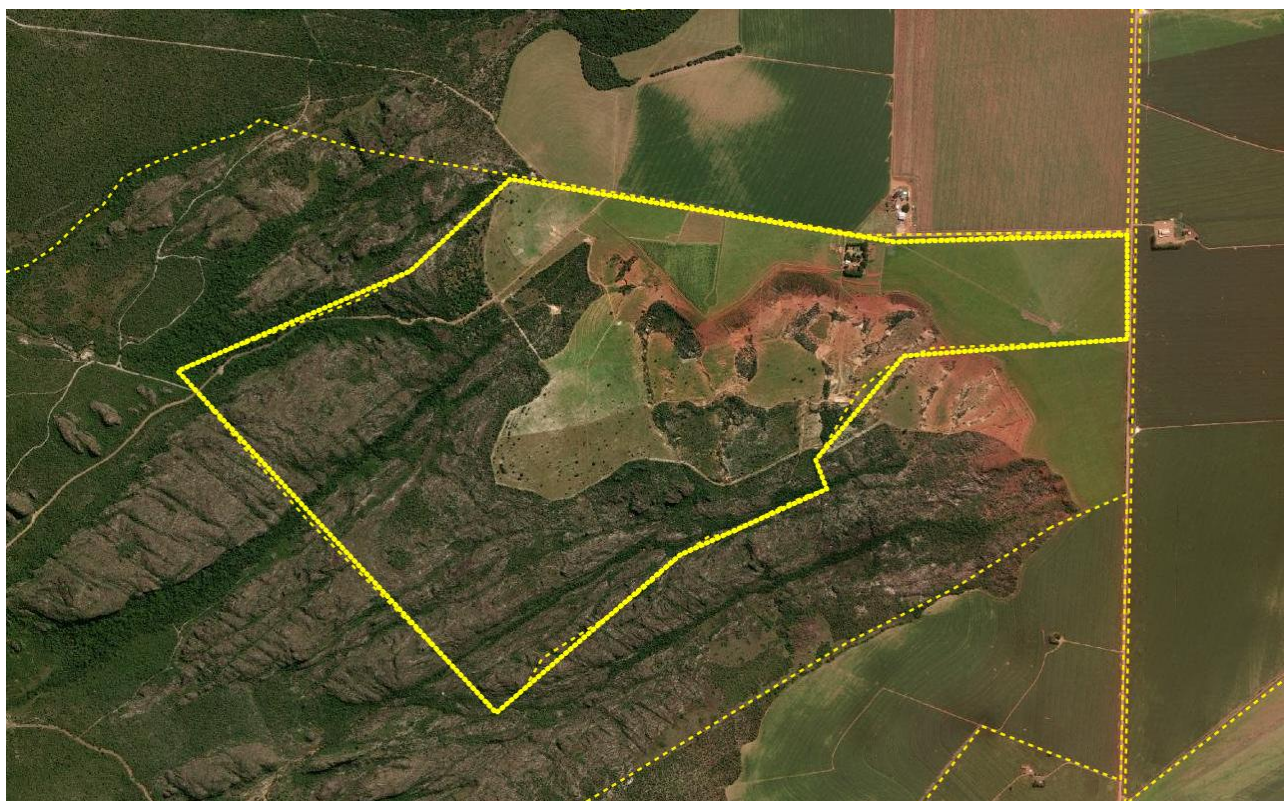
LOCALIZAÇÃO: Zona Rural, Juscimeira - MT

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mt-juscimeira-centro-2420000m2-RS7000000/id-20257657/>



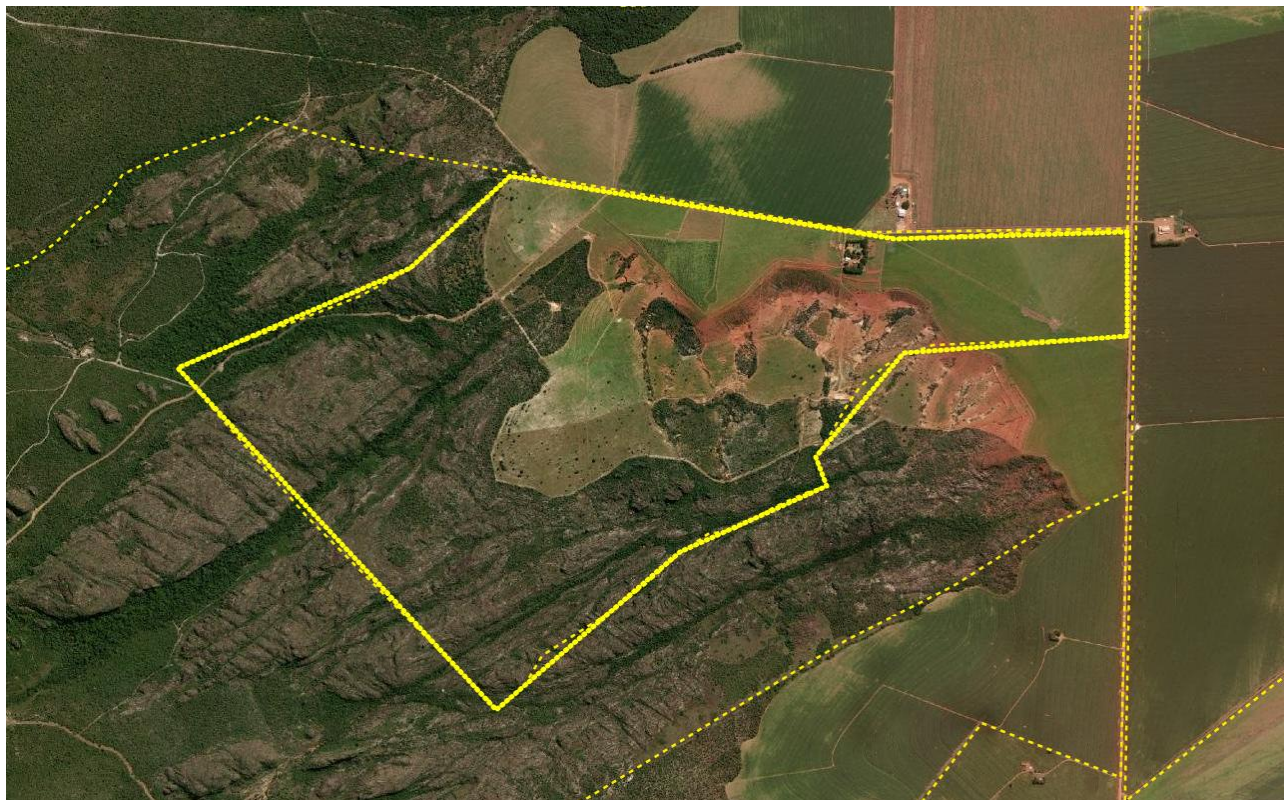
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO IV

Outros Documentos

Demonstrativo do CAR



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5105200-9B93225D039243A4B9380C24A895A09C	Data da Inscrição: 10/01/2017	Data da Última Retificação: 10/01/2017
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 502,66 ha	Módulos Fiscais: 8,38
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 16°04'43,86" S Longitude: 55°19'11,4" O
Município: Juscimeira	Unidade da Federação: MT
Condição Externa: Aguardando análise	
Situação do Cadastro: Ativo	
Condição do PRA: -	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	55,02
Área Rural Consolidada	238,04
Área de Servidão Administrativa	0,00



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5105200-9B93225D039243A4B9380C24A895A09C	Data da Inscrição: 10/01/2017	Data da Última Retificação: 10/01/2017
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	204,14
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	11,29
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	3,26

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: MT-5105200-9B93225D039243A4B9380C24A895A09C	Data da Inscrição: 10/01/2017	Data da Última Retificação: 10/01/2017
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-190,03
Área de Reserva Legal a recompor	204,04
Áreas de Preservação Permanente a recompor	8,04
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 23/06/25 15:42