



**Avaliação  
de Imóveis**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA**

**Estância Anna Luiza I**  
Município de Primavera do Leste, MT



## Estância Anna Luiza I



Solicitante

Julio Alberto Palazzo de Mello

Proprietário

Julio Alberto Palazzo de Mello

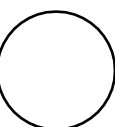
Município de Primavera do Leste, MT

Matrícula	Área
1.707	250 hectares
<b>Total</b>	250 hectares



## Sumário

Sobre à avaliação .....	3
Sobre o imóvel.....	3
Localização.....	3
Acesso .....	3
Fontes de água.....	4
Relevo.....	4
Solo, Clima e Bioma.....	4
Possibilidades de exploração.....	5
Pecuária.....	5
Agricultura .....	6
Valor de mercado .....	6
Documentos .....	7
Imagens .....	8



## Sobre à avaliação

A pedido do solicitante, foi feita a avaliação de mercado de imóvel rural, referente às matrículas: **1.707**, que corresponde a uma área total de **250 hectares**, com georreferenciamento e CAR, devidamente registrados de acordo com documentos apresentados.

No que se refere aos padrões e métodos para a realização desta avaliação levou-se em consideração os seguintes fatores: localização das terras, acesso a propriedade, fontes de água, benfeitorias existentes e possibilidades de exploração.

Durante vistoria foram percorridos pontos do interior e do perímetro da referidapropriedade, sendo possível avistar e identificar suas características.

O valor de um imóvel rural e a sua atração no mercado imobiliário está diretamente relacionado com a capacidade de gerar renda e valorização. Propriedades rurais bem localizadas, com bom aproveitamento, estruturas de apoio bem dimensionadas, com relevo que permita a mecanização possuem melhor liquidez.

Na ocasião da pesquisa de mercado foram detectados negócios realizados com imóveis de características semelhantes ao imóvel avaliando. Os valores foram determinados após análise de ofertas, opiniões de corretores e pessoas atuantes no meio rural do Municípios de Primavera do Leste - MT e região.

O resultado da avaliação, bem como das etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em tópicos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.



## Sobre o imóvel

### Localização

O referido imóvel está localizado no município de **Primavera do Leste** no estado de **Mato Grosso** a aproximadamente 30 km do centro da cidade de Paranatinga – MT.

### Acesso

O imóvel tem acesso principal pela rodovia **MT-130**, sendo que para a chegada a sede aum pequeno trecho de 2 km de estrada de chão cascalhada e bem conservada.

Partindo do centro de Paranatinga – MT a propriedade está a aproximadamente 32 km, devendo seguir na MT-130 em direção a Primavera do Leste por aproximadamente 30 km até o a estrada de acesso a propriedade localizada a margem direita da rodovia, ao entrar na estrada de acesso, siga reto por aproximadamente 1,5 km até chegar a propriedade.

### Fontes de água

A propriedade e banhada pelo Rio Culuene, rio de pequeno porte de águas perenes e de grande fluxo.



## Relevo

O estudo de relevo visa analisar e agregar valor ao imóvel com base no seu desnível médio em duas frentes. Na primeira a análise do desnível levando em conta apenas a propriedade e na segunda o desnível comparado com o seu entorno, num raio de 20km, tendo assim uma perspectiva qualitativa do imóvel com base na sua altitude.

É analisado o desnível médio, levando em consideração os pontos mínimo, médio e máximo da propriedade e do entorno, além de expressar o intervalo dessa dispersão.

<b>Tipo de declividade</b>	<b>Porcentagem</b>
Plano	39,63%
Suave ondulado	54,56%
Ondulado	5,81%
Forte ondulado	0,00%
Montanhoso	0,00%
Escarpado	0,00%

## Solo, Clima e Bioma

De acordo com a classificação de solo da EMBRAPA a propriedade apresenta solo do tipo: PVA65 - Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos + Neossolos Quartzarenicos Orticos + Neossolos Litolicos Distroficos.

Seguindo a classificação climática de Köppen a propriedade está localizada em uma área: Aw ou As - Clima de savana, apresenta uma estação mais seca no inverno (Aw) ou no verão (As), onde o mês mais seco tem precipitação inferior a 60 mm e equivale a menos de 4% da precipitação anual total.



O bioma predominante da propriedade é o cerrado. O Cerrado é o segundo maior bioma da América do Sul, está presente em todas as Regiões brasileiras, e ocupa uma área de 1.983.017 km<sup>2</sup>, cerca de 23,3% do território nacional (IBGE, 2019). Sua área contínua incide sobre os estados de Goiás, Tocantins, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, São Paulo, Bahia, Piauí, Maranhão, Rondônia, Pará, Paraná, e Distrito Federal. Neste espaço territorial encontram-se as nascentes das três maiores bacias hidrográficas da América do Sul (Amazônica/Tocantins, São Francisco e Prata), o que resulta em um elevado potencial aquífero e favorece a sua biodiversidade. Segundo Ribeiro & Walter (2008), o bioma compreende diferentes fitofisionomias, que abrangem formações campestres (Campo Limpo, Campo Sujo e Campo Rupestre), savânicas (Vereda, Palmeiral, Parque de Cerrado e Cerrado sentido restrito), e florestais (Cerradão, Mata Seca, Mata de Galeria, Mata Ciliar). Considerado como um hotspot mundial de biodiversidade, o Cerrado apresenta extrema abundância de espécies endêmicas e sofre uma excepcional perda de habitat, especialmente devido a instalação e desenvolvimento de atividades agropecuárias. De acordo com o TerraClass Cerrado de 2018, restam 49,9% da área do Cerrado coberta por vegetação natural. O bioma também tem importante papel social: muitas populações sobrevivem de seus recursos naturais, incluindo etnias indígenas, geraizeiros, ribeirinhos, babaqueiras, vazanteiros e comunidades quilombolas que, juntas, fazem parte do patrimônio histórico e cultural brasileiro, e detêm um conhecimento tradicional de sua biodiversidade. (Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima)

onde o mês mais seco tem precipitação inferior a 60 mm e equivale a menos de 4% da precipitação anual total.



## Possibilidades de exploração

A propriedade possui como principais possibilidades para sua exploração financeira, **Agricultura** e **Pecuária**. Existe também a possibilidade de uma exploração mista, com a utilização de qualquer um dos manejos listados anteriormente combinados entre si. A região possui uma precipitação pluvial anual média de 1800mm a 2100mm.

### Pecuária

A propriedade se encontra em uma região de forte atividade pecuária tendo em um raio de 200 km mais de 5 frigoríficos, para onde a produção pode ser ofertada, sendo assim está se torna uma boa opção para exploração econômica da área.

### Agricultura

A propriedade se encontra em uma área privilegiada para Agricultura, com excelente logística, com disponibilidade de armazéns para armazenamento de grãos, terras planas com concentração de 25% a 30% de argila, boa de água, que permite a implantação de sistema de irrigação, ideal para plantio de lavoura, com possibilidade de safrinha.

## Valor de mercado

Conforme levantamento feito a propriedade possui um valor de mercado aproximado de R\$ 37.400,00 (trinta e sete mil e quatrocentos reais) **por hectare** totalizando um valor aproximado de **R\$ 9.350.000,00** (nove milhões trezentos e cinquenta mil).



Tipo	Área (hectare)	Valor por hectare	Valor
Pastagem	200	R\$ 45.000,00	R\$ 9.000.000,00
Reserva legal	50	R\$ 7.000,00	R\$ 350.000,00
	R\$ 250.000,00	R\$ 37.400,00	R\$ 9.350.000,00

Estes valores podem sofrer variação de 10% para mais ou para menos dependendo de fatores que não puderam ser avaliados na data da realização deste laudo.



## Documentos



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO  
 INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

### MEMORIAL DESCRITIVO



**Proprietário:** Julio Alberto Palazzo de Mello  
**Matrícula do imóvel:** 1707  
**Município/UF:** Primavera do Leste-MT  
**Responsável Técnico:** JOSÉ ANTONIO ANTUNES  
**Formação:** Engenheiro Florestal  
**Código de credenciamento:** AWE  
**Sistema Geodésico de referência:** SIRGAS 2000  
**Área (Sistema Geodésico Local):** 251,3643 ha

**CPF:** 169.751.268-28  
**Código INCRA/SNCR:** 9501144147270  
**Cartório (CNS):** (06.541-7) Primavera do Leste - MT

**CREA:** 3.873 D/MT/MT  
**A.R.T.:** 2718168 - MT  
**Coordenadas:** Latitude, longitude e altitude geodésicas  
**Perímetro (m):** 14.521,51 m      **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
AWE-P-D213	-54°05'36,190"	-14°37'12,525"	549,87	AWE-M-3717	98°08'	95,51	RIO KULUBENE
AWE-M-3717	-54°05'33,031"	-14°37'12,965"	550,74	AWE-M-2800	164°44'	6842,35	CNS: 08.541-7   Mat. 1708   FAZENDA BRILHANTE
AWE-M-2800	-54°04'32,873"	-14°40'47,726"	659,73	AWE-M-0582	259°39'	292,81	CNS: 08.541-7   Mat. 1784   FAZENDA SÃO JOÃO
AWE-M-0582	-54°04'42,500"	-14°40'49,435"	668,94	AWE-M-3718	259°50'	31,01	CNS: 08.541-7   Mat. 20421   FAZENDA DAS OLIVEIRA - ÁREA A
AWE-M-3718	-54°04'43,520"	-14°40'49,613"	667,81	AWE-M-3716	343°58'	6806,14	CNS: 08.541-7   Mat. 7887   ESTÂNCIA ANNA LUIZA
AWE-M-3716	-54°05'46,267"	-14°37'16,781"	552,14	AWE-P-D209	51°50'	130,9	RIO KULUBENE
AWE-P-D209	-54°05'42,828"	-14°37'14,150"	549,79	AWE-P-D210	154°02'	99,92	RIO KULUBENE
AWE-P-D210	-54°05'41,367"	-14°37'17,073"	551,11	AWE-P-D211	74°20'	41,25	RIO KULUBENE
AWE-P-D211	-54°05'40,040"	-14°37'16,711"	550,84	AWE-P-D212	30°09'	126,21	RIO KULUBENE
AWE-P-D212	-54°05'37,921"	-14°37'13,161"	550,33	AWE-P-D213	69°19'	55,37	RIO KULUBENE

## Imagens

Mapa 1 - Área da propriedade





*Imagem 1 - Foto Aérea da propriedade da área de pasto*



*Imagem 2 - Foto aérea da propriedade área de reserva e pasto ao fundo*





*Imagem 3 - Foto baixa da pastagem*





*Imagem 4 - Foto baixa divisa de propriedade*



**ENCERRAMENTO:**

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo que consta de 13 laudas sendo a última datada e assinada. Ilustram o Laudo fotos do imóvel rural.

Barra do Garças, 16 de setembro de 2024

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** JORGE HUMBERTO NOGUEIRA REIS  
Data: 16/09/2024 14:20:10-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



**JORGE HUMBERTO NOGUEIRA REIS**

**CRECI/MT 11.455**





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso  
Sistema de Cálculo

**ATUALIZAÇÃO DE CÁLCULOS**

PROCESSO Nº. 0010825-81.2018.8.11.0004  
INTERESSADO: JULIO ALBERTO PALAZZO DE MELLO  
Índice de Correção INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor  
Taxa de Juros: Juros Servidor

**PLANILHA DE ATUALIZAÇÃO**

CORREÇÃO MONETÁRIA							
Descrição	Valor Histórico	Juros	Data Início	Data Fim	Índice	Valor Corrigido	Juros
Atualização	R\$ 9.350.000,00	R\$ 0,00	16/09/2024	15/02/2026	1,0629878	R\$ 9.938.935,93	R\$ 0,00
	<b>R\$ 9.350.000,00</b>		<b>VALOR CORRIGIDO: 15/02/2026</b>			<b>R\$ 9.938.935,93</b>	
<b>CRÉDITO ATUALIZADO</b>							<b>R\$ 9.938.935,93</b>

JULIO ALBERTO PALAZZO DE MELLO	R\$ 9.938.935,93
<b>MONTANTE APURADO</b>	<b>R\$ 9.938.935,93</b>

Cálculo gerado no portal público (SISCALC) em 15/02/2026 às 07:54

Consulte o cálculo pelo site <http://siscalc.tjmt.jus.br/> utilizando o código de autenticação: **C85DCACA-638F-443A-9D64-A0FF7CD8ECD2**

