

# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

## 13. Conclusão

Diante do exposto, depois de uma análise apurada do Parque Industrial de Rondonópolis, visita ao parque, sua excepcionalidade, esse empreendimento tem foco a agroindústria, com as maiores empresas nacionais e multinacionais dentro do condomínio que operam em toda cadeia produtiva do agronegócio, sementes, fertilizantes, armazenagem, secagem, moagem, comercialização, combustível e transporte.

Implantado no centro da região com a maior capacidade de produção do Brasil, em franca expansão, o terminal de cargas ferroviário de Rondonópolis, colocou o Mato Grosso e seus produtos do agronegócio, de frente, na vitrine para o mundo.

Podemos afirmar, sem medo de errar, que ter um terreno dentro parque e um excelente investimento hoje, e cada dia será mais.

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, e estendendo para outras regiões brasileiras, São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Espírito Santo, com parques industriais, com características semelhantes, em questão, o **lote 06 A- Matrícula: Nº 99.506 –R.G. - Livro 2 – Folhas 1 e 1<sup>A</sup> do Tabelionato do Registro de Imóveis de Rondonópolis, Mato Grosso**, de propriedade da **SEARA – INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA**. Localizada á **avenida 06 de Junho , 380, na cidade de Sertanópolis, (PR)**., é de **R\$ 12.000.000,00(Doze milhões de Reais)** para fim de atualização de ativo, para essa data.

Entendendo esse avaliador, que o mesmo, esse imóvel, fica com seu valor de venda a ser atribuído pela empresa proprietária, a seu critério, entendendo ser esse o valor apurado, ser o mínimo.

*w 8*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

## 14. Encerramento

Esse presente laudo, de Avaliação, esta impresso em 28(vinte e oito) folhas, de um lado só datadas, rubricadas e assinadas, segue em anexo, copia da escritura, da matricula, Certidão de contribuição municipal planta do parque, localização do lote, registro fotográfico do lote e sua metragem, copia do registro de habilitação do avaliador, copia da guia de recolhimento anual do credenciado, ficando o contratado á disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Londrina, 27 de dezembro de 2.016

*Wellington Bacchi de Souza*

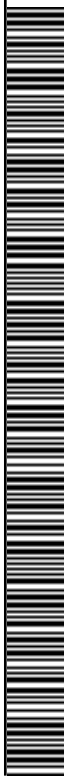
**WELINGTON BACCHI DE SOUZA**

Gestor de Negócios Imobiliários

CRECI F 21747 – CÔFECI N. N.001.2011

E-mail: [wbacchi@gmail.com](mailto:wbacchi@gmail.com)

Londrina - Paraná



# Avaliação Imobiliária

Fazenda São Vicente

JUSCIMEIRA - MT



Fazenda São Vicente – sede .

Ano 2.017



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

## Índice

1. Índice	02
2. Identificação do Solicitante	03
I. Considerações Iniciais	
3. Caracterização do objeto	04
4. Caracterização da Metodologia	05
5. Métodos e Critérios utilizados	06
5.1 Vistoria	
5.2 Situação e Características Gerais	
5.3 Identificação do Imóvel	
5.4 Macrorregião da Propriedade	
5.5 Vista aérea da região da propriedade e mapa da área	
5.6 Infraestrutura da Fazenda São Vicente	
6. Registros Fotográficos da Fazenda São Vicente.	11
7. Infraestrutura de Suporte – Nova Unidade Regional de Armazenagem	15
8. Grau e Rigor de Avaliação	16
9. Procedimentos Técnicos Adotados	
9.1 Avaliação da Terra Nua	
9.2 Homogeneização	
9.3 Critérios e Fatores	17
10. Valor Total do Imóvel	18
10. Conclusão	
11. Encerramento	19



*w B*

# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

## 1. Identificação do Solicitante

Seara Indústria e Comércio de Produtos Agropecuários Ltda.  
Endereço: Av. Seis de Junho, 380.  
CNPJ MF N.75.739.086/0001-78  
Sertanópolis – Paraná – CEP 86170-000

## 2. Considerações Iniciais:

O Presente trabalho de avaliação de bens foi executado sob-responsabilidade técnica de Welington Bacchi de Souza, inscrito CPF MF/N. 328.237.899-87 Gestor de Negócios Imobiliários, – inscrito no CRECI N. F 21747 - inscrito no COFECI N.ANT.001-2011.

Para execução dos serviços foram utilizados os dados e informações fornecidas pelo solicitante e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, superposições de divisas por fugirem do escopo do presente trabalho.

Chegamos ao valor desta propriedade agropecuária, fundamentados em pesquisas no local partindo de valores médios apresentados por imobiliárias e corretores especializados na comercialização de áreas rurais na região do bem avaliando.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação cedidas pela solicitante, não tendo sido realizada medição de conferencia que influem diretamente no valor final desse trabalho de estimativa de valor, portanto a responsabilidade sobre a veracidade dessas informações e única e exclusivamente da solicitante, que devera responder pelas mesmas.

*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECEI N.ANT.001-2011

## 3. Caracterização do Objeto

Identificação do Imóvel: <b>Fazenda São Vicente</b>		
Identificação da Propriedade		
Área da Propriedade Escriturada	1.415,03	Ha
Localização: Situada Na Zona Rural, do município e Comarca de Juscimeira, situada no córrego da Prata Estado de Mato Grosso.		

Matriculas:	Cartórios
Matriculas: 4381, 4382	Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Título e Documentos da Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso. Matricula nº 4.381 – Livro 02 – Registro Geral – Ficha 01,01 Vº 02e 02 Vº de 09 de dezembro de 2.016. Matricula nº 4.382 – Livro 02 – Registro Geral – Ficha 01,01 Vº 02e 02 Vº de 14 de dezembro de 2.016

Proprietário: <b>PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>	
Confrontações da Propriedade	<b>Matricula 4381</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Córrego da Agua Bonita, CNS: 06.446-9   - Matricula 2765, Fazenda Santos, segue confrontando,</li><li>• CNS: 06.446-9 2813, Fazenda Santos, deste segue confrontando com Córrego da Agua Bonita.</li></ul> <b>Matricula 4382</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Confrontando com Córrego da Agua Bonita, à distancia,56,67 m., deste segue confrontando com Afluente do Córrego da Agua Bonita, a distância de 92,06 m., segue confrontando com CNS: 06446-9 .</li><li>• Matricula 1006, 1007,1008   Fazenda Santa Julia, desta segue com,</li><li>• CNS: 06446-9 . Matricula 2813  Fazenda Santos, segue confrontando,</li><li>• CNS: 06446-9 . Matricula 523, Fazenda Santos</li></ul>

*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

<b>Atividade Econômica Desenvolvida Atualmente:</b>
Comprada recentemente , a fazenda São Vicente, cultiva soja , e uma pequena área de pastagem
<b>Roteiro de Acesso:</b>
Partindo da Cidade de Juscimeira, pela estrada municipal da cachoeira da Fumaça, aproximadamente, 40 km, passando a Fazenda Aguas Claras e de Uma unidade Regional de Armazenamento e secagem de grãos da SEARA – Ind. De Produtos Agropecuários,

Subdivisão da Propriedade	Hectares
Área Total	1.415.0252
Área de Lavoura	750.00
Área de Pastagem	350.00
Área de Preservação – Reserva Legal	282,8823

<b>Benefitorias:</b>		
Item	Quantidade	Características
Casa de Sede	01	Alvenaria, com telhado de barro, forrada com piso lajota
Casa de Empregado	01	Alvenaria, com telhado de Eternit, piso cimentado.
Casa de Empregado	01	Alvenaria, com telhado de Eternit, , piso cimentado
Área da sede toda arborizada, cercada com tela de aço e palanque de aroeira		
Rede de Transmissão	01	Trifásica com 01 transformador
Poço Artesiano	01	
Reservatório de Agua		12.000 litros
Reservatório de óleo	01	10.000 litros

*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECEI N.ANT.001-2011

## 4. Caracterização da Metodologia:

Segundo nosso entendimento e em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, assim se define uma avaliação.

Sobre a Avaliação:

E a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir em Vista de um escopo prefixado a um determinado bem.

E a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa.

E o trabalho técnico de estimar, que compreenda um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel.

E a apuração do justo valor, que poderia ser definida com o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data se colocado à venda ou compra em prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo ou pelo comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais poderá ser destinado, sem, contudo, ser obrigado a realizar a compra.

## 5. Métodos e Critérios utilizados

A Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis da ABNT (da NBR) diz o seguinte:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

### 5.1. Vistoria

Conforme a NBR 14.653(ABNT: 2014), a vistoria deve ser realizada pelo profissional de avaliações com objetivo de conhecer e caracterizar a melhor maneira possível o imóvel avaliado e a região, externando condições para a orientação da coleta de dados.

### 5.2 Situação e Características Gerais

O imóvel avaliado está localizado a 40 km de distância da cidade de Juscimeira, na estrada municipal da cachoeira da Fumaça - Mato Grosso, vizinho da Fazenda Aguas Claras, próximo de uma Unidade de Armazenamento e secagem de grãos da SEARA – INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA.

Localizada de frente para estrada municipal, topografia plana, abundante em água, energia elétrica, telefonia e transporte público.

Atualmente está sendo explorada com atividade agropastoril, no sistema integrado lavoura e pecuária.

*w B*





# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

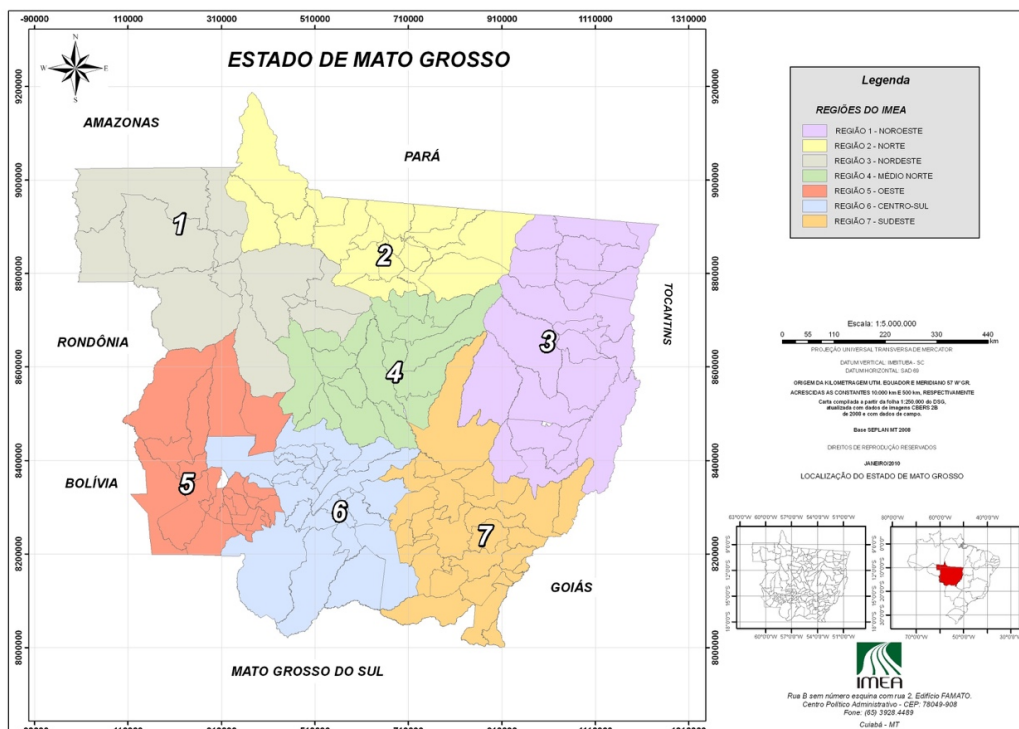
CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

Obs. A diversidade marca o sistema de produção desta macrorregião, situado sobre o bioma cerrado.

## 5.3 Identificação do Imóvel:

Município	Juscimeira
Estado	Mato Grosso
Localização	Na Estrada da Cachoeira da Fumaça, vizinho da Fazenda Aguas Claras, do mesmo grupo.
Denominação do Lugar	Fazenda São Vicente
Área de	1.415,0252 Hectares
INCRA N. Matricula	905.038.019.160-1
4.381 e 4.382	905.038.019.682-4
Tipo de Imóvel	Rural
Atividade Atual:	Lavoura e Pecuária

## 5.4 Macrorregião da Propriedade:



w B

# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

## Região Sudeste – 7

Municípios: Araguaiana; Araguinha; Barra do Garças; Campo Verde; Dom Aquino; General Carneiro; Guiratinga; Itiquira, **Juscimeira**; Nova Brasilândia; Novo São Joaquim; Paranatinga; Pedra Preta;

Planalto da Serra; Pontal do Araguaia; Ponte Branca; Poxoréo; Primavera do Leste; Ribeirãozinho; Rondonópolis; Santo Antônio do Leste; São José do Povo; São Pedro da Cipa; Tesouro; Torixoréu.

Sistema de produção: A diversidade marca o sistema de produção desta macrorregião, situada sobre o Bioma cerrado.

Na porção oeste da macrorregião (Barra do Garças) a pecuária é a atividade dominante.

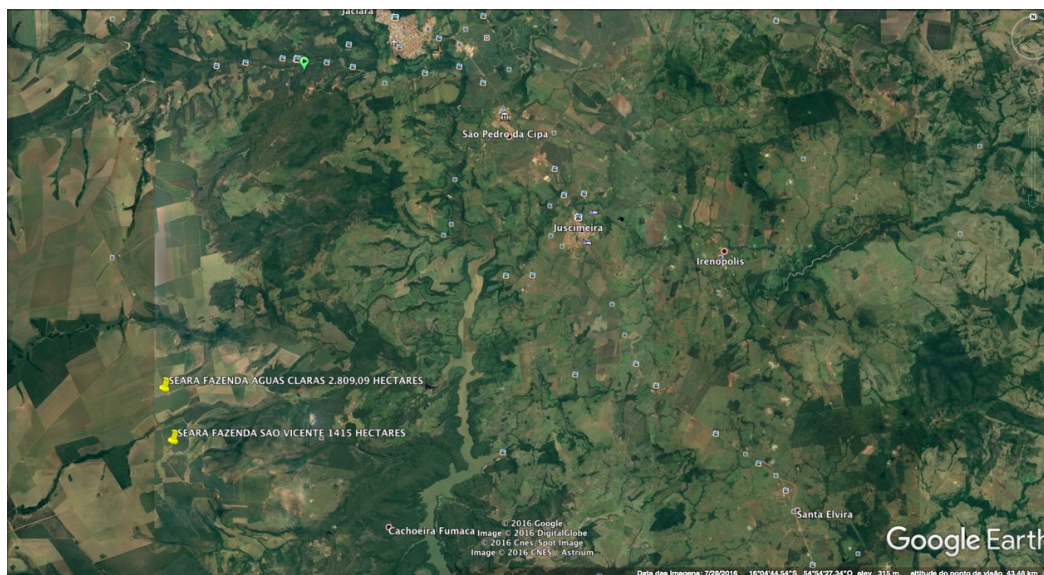
Na porção norte (Primavera do Leste) o destaque é a agricultura.

No leste da macrorregião (Jacara) a cana-de-açúcar predomina no cenário.

Polos econômicos: Rondonópolis, Barra do Garças e Primavera do Leste são os polos econômicos da região.

Considerações: A região foi caracterizada e unida pela diversidade de atividades que executa e pela influência que Rondonópolis exerce sobre os demais polos.

## 5.5 Vista aérea da região da propriedade e mapa da área



*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

## 5.6 Infraestrutura da Fazenda São Vicente

Acesso	Estrada da Cachoeira da Fumaça	Padrão: cascalhada	Município de Juscimeira MT
Luz Elétrica CEMAT	Rede de Transmissão	Tipo; Trifásica com 01 transformador 45 Kva	
Telefone	Radio	Internet	
Comunicação	Antena para radio	Antena Parabólica	
Agua	Poço Artesiano	12 mil litros	
Agua II	Córrego da Agua Bonita		
Casas	04 – sendo 03 de alvenaria e 1 de madeira		
01 Barracão de Alvenaria	Para guardar insumos		
01 Barracão oficina	Na lateral para guardar equipamentos agrícolas		
01 Tanque de Óleo fixo	Reservatório elevado 10.000 litros		
Cerca :	Lasca de aroeira e arame liso		

## 6 Registros Fotográficos da Fazenda São Vicente



Fazenda São Vicente – Sede – Juscimeira



Fazenda São Vicente – Entrada – Juscimeira – MT

*w B*



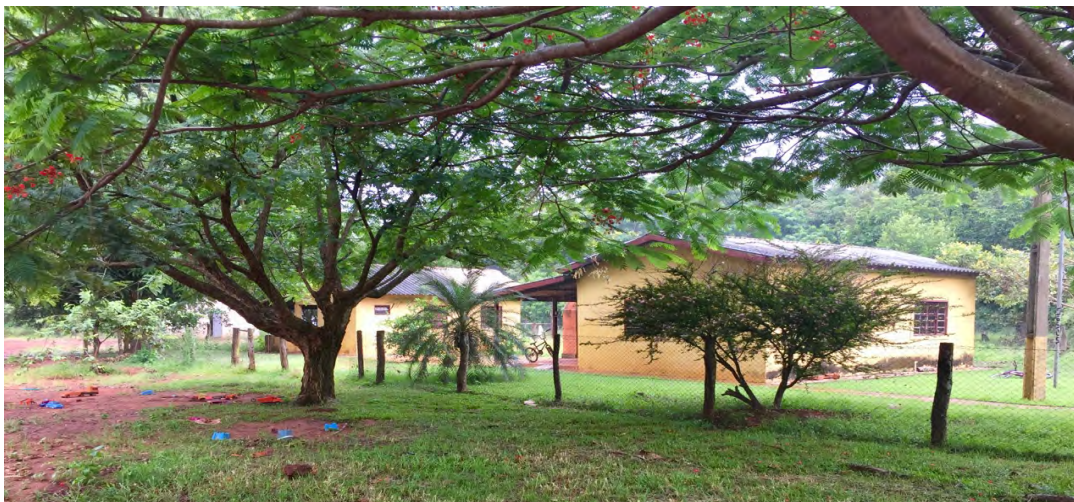


# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011



Fazenda São Vicente- Pátio da Sede - Juscimeira - MT

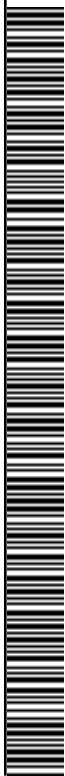


Fazenda São Vicente- Pátio da Sede e casa de caseiro - Juscimeira - MT



Fazenda São Vicente- Sede - Juscimeira - MT

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVSS 27FA5 KFFHS 34XXD



*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011



Fazenda São Vicente – Barracão fechado/ Sementes e insumos – Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente – Barracão lateral – Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente – Barracão lateral – Juscimeira – MT

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHH DXRMP TPH47 GDMQK



w B



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011



Fazenda São Vicente – área de pasto braquiária, mangueira e embarcador– Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente – área de pasto braquiária, embarcador– Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente – área de pasto, mangueira e embarcador– Juscimeira – MT

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSH DXRMP TPH47 GDMQK



*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011



Fazenda São Vicente - Poço artesiano – Juscimeira – MT – Transformador 45 Kva



Fazenda São Vicente –Topografia e tipo de solo – Juscimeira – MT

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDY VHCW4 T5S8L YH23



*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011



Fazenda São Vicente –Topografia e tipo de solo e vigor da plantação – Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente –Topografia e tipo de solo e vigor da plantação – Juscimeira – MT

*w B*





# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

## 7 Infraestrutura de Suporte.



SEARA- Industria de Produtos Agropecuários – Unidade Regional Aguas Claras de Armazenamento e Secagem de de grãos.

*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

## 8 Grau e Rigor de Avaliação

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação estão classificados da seguinte forma: Pelas normas antigas (NBR 8799:1985 e 13820:1997):

Níveis de rigor:

O nível de rigor pretendido em uma avaliação este diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. A especificação “a priori” dos níveis de rigor mais elevados somente será estabelecida para determinação do empenho no trabalho de avaliação, e não implica na garantia de um grau mínimo na sua precisão final, independentemente, portanto, da vontade do avaliador.

O rigor da avaliação esta condicionada a abrangência da pesquisa, a confiabilidade e a adequação dos dados coletados, a qualidade do tratamento aplicado ao processo de avaliação, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos no detalhamento de cada um deles.

O maior rigor pretendido numa avaliação não leva necessariamente a maior precisão. Ofertas de Fazendas Vendidas e a Venda.

Na região onde se encontram as propriedades avaliadas: **Itiquira, Juscimeira, Jaciara e Rondonópolis.**

Na pesquisa que realizamos em cada uma dessas cidades, contatamos com Imobiliárias com corretores especialistas em vendas de imóveis na área rural, nos informamos em Cartórios de Registro de Imóveis dessas cidades, Jornal regional de maior circulação e consulta na internet com imobiliárias virtuais, que expuseram nas suas páginas propriedades rurais a venda.

## 9 Procedimentos Técnicos Adotados:

### 9.1 Avaliação da Terra Nua

As propriedades rurais podem ser definidas como aquelas terras não urbanas, de uso agropecuário ou florestal, com todas as suas benfeitorias, aguadas e recursos naturais. Uma gleba de terra e um imóvel rural adaptado primeiramente e usado para produção de colheitas agrícolas, para criação de aves ou de gado ou para cultivo e exploração de florestas.

*“HENRIQUE DE BARROS conceituou admiravelmente a terra como “sendo “ um bem econômico, sem custo de produção por ser anterior à própria humanidade, todavia constitui riqueza cuja utilidade e medida pela capacidade de originar rendimentos”.*

*w B*



# GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

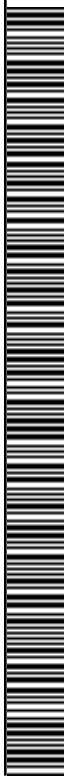
## 9.2 Homogeneização

Para homogeneização dos elementos de pesquisa tomaremos como base os fatores de ponderação proposto pelo Engenheiro João Ruy Canteiro apresentado na obra "Construções – Terrenos: Subsídios a Técnica da Avaliação" – 3edições, Ed. Pini-São Paulo 1980. Como parâmetro para acessibilidade, usaremos os fatores e critérios do Eng. Agrônomo O.T. Mendes Sobrinho.

## 9.3 Critérios e Fatores

A partir da terra Nua + Infraestrutura + Capacidade Produtiva + logística			
Itens	Critérios	Fatores	Fazenda São Vicente/ sacas por Hectare
01	Terra Nua	100	272,57
02	Localização	1,04	13,60
03	Topografia	1,10	27,25
04	Solo Bioma Cerrado, precipitação média anual 1.500mm, Segundo IMEA	1,10	27,25
05	Hidrografia, oferta de águas, rios córregos, represas, poços artesianos e reservatórios	1,10	27,25
06	Luz Elétrica – CEMAT + Gerador	1,05	13,62
07	Telefone	1,07	19,07
08	Internet/Radio/Parabólica/Tv	1,07	19,04
09	Rede de transmissão trifásica – 01 transformadores 45 KWA cada	1,05	13,62
10	Acesso a propriedade – Estrada cascalhada	1,04	10,88
11	Infraestrutura de apoio a propriedade, considerando a vizinhança com a Faz. Águas Claras	1,07	19,04
12	<b>Logística I</b> – SEARA – Ind. De Prod. Agropecuários, esta em fase de conclusão de + uma unidade Regional de Armazenamento e Secagem de grãos.	1,10	27,25
13	<b>Logística II</b> – Próximo Complexo Intermodal Ferroviário de Rondonópolis e Terminal Ferroviário Itiquira	1,07	19,07
14	Mangueira com embarcador	1,01	2,73

*w B*



## GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

15	Cerca com cinco fios de arame liso, lasca de aroeira	1,03	8,17
16	Produtividade: O consorcio produtivo Soja/Pecuária, por hectare, convertido em soja.	27,42%	74,73
	<b>Total de sacas por hectares</b>	-	<b>584,26</b>

### 10 Valor Total do Imóvel

O valor do Imóvel será dado pelo número de sacas de soja multiplicado pelo número de hectares de plantio mais área de reserva proporcional.

✓ Imóvel = NSj X Hectares

✓ Imóvel = 5584,26 X 1.415,0252 ha

✓ Imóvel = 826.742,623 X R\$ 68,55

**✓ Imóvel = R\$ 56.673.206,81**

\* Fonte IMEA - MT -

Indicador IMEA - MT	2015 - R\$ 57,37	2.016 - R\$ 68,55
---------------------	------------------	-------------------

### 11 Conclusão

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto das Matrículas: 4381, 4382 do Primeiro CRI do Registro de Imóveis de Juscimeira, Mato Grosso, denominada de Fazenda São Vicente, que passou a integrar área de produção do grupo Seara, e, a partir das próximas safras, passa a incorporar, o sistema adotado nas áreas de produção, que é, o consorcio produtivo, soja e pecuária.

**R\$ 56.600,000,00**

(Cincoenta e seis milhões e seiscentos mil reais)

*w B*

