

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é do Grupo Michels, neste ato representado pelo Sr. PAULO EGIDIO MICHELS, brasileiro, casado, empresário rural, devidamente inscrito no CNPJ sob número 58.241.409/0001-80, inscrito no CPF sob número 525.213.119-87, portador do RG número 37089176 SSP/PR, ambos com endereço na “Fazenda Córrego da Lagoa”, situada na Rodovia MT 235, Km 120 mais 100km à esquerda, s/n, Gleba São Jorge, Zona Rural, Sapezal/MT, CEP 78365-000.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da LEI 6.530/1978 que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 8977 – Avaliação de máquinas, equipamentos, instalações e complexos industriais**.

2 – OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é determinar o provável valor de mercado, para instruir Processo Plano de Recuperação Judicial Artigo 53 inciso III da Lei 11.101/2005.

5 – VISTORIA

Visita ocorrida no dia 06 de março de 2025, realizada por este signatário com o objetivo de conhecer e caracterizar os equipamentos avaliando. Nesta oportunidade fui gentilmente recebido pelo Senhor Paulo Egídio Michels, sócio proprietário do Grupo Michels, que de pronto repassou todas as informações e documentação necessárias para a realização deste trabalho, bem como nos acompanhou durante toda visita.

Verifiquei que os equipamentos se encontram em perfeito funcionamento e condições de uso.

Na coleta de dados de mercado este Perito Avaliador buscou dados contemporâneos com a data de referência da avaliação. Foram utilizados como fontes de informação, através de cotações atuais, site, telefone, internet, etc.



6 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação da área utilizou-se o “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às dos equipamentos avaliando.

7 – PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 10 e 11 de março de 2025 e foi baseada em equipamentos em comercialização em sites, lojas físicas sempre semelhantes, conforme Anexo 01.

8 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Os fatores de homogeneização têm a função de ajustar, em termos matemáticos, as diferenças entre os atributos dos itens de comparação e os dos itens avaliando.

8.1 – Existência de Preço Tipo Oferta ou Fonte (FO/FF)

Este Fator é utilizado para eliminar a elasticidade das ofertas. E conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado a tabela de depreciação de acordo com o tempo de uso e classificação do item.



Tabela de depreciação

Categoria	Taxa anual	Vida útil (anos)	Revisar em (anos)
Computadores e Periféricos	20%	5	1
Edifícios	4%	25	2
Instalações	10%	10	2
Máquinas e Equipamentos	10%	10	1
Móveis e Utensílios	10%	10	2
Veículos	20%	5	1
Vasilhames	10%	10	2



9 – EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular nos equipamentos objeto desta avaliação.

10 – CONCLUSÃO

Concluído o trabalho, considerando-se todo o exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas dos itens equipamentos, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, constato que o preço de mercado para venda dos objetos do presente Parecer nesta data é:

Valor de Mercado 01 = R\$ R\$ 308.298,00 (Trezentos e oito mil, duzentos e noventa e oito reais)

11 – ANEXOS

- Anexo 01;

12 – DATAS

- **Vistoria:** 06/03/2025

- **Pesquisa:** 10 e 11/03/2025

- **Do Laudo:** 12/03/2025.



13 – ENCERRAMENTO

O corpo do Parecer é composto de 04 (quatro) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Sapezal (MT), 12 de março de 2025.



F&M ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

CNPJ – 27.379.375/0001-60



PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é do Grupo Michels, neste ato representado pelo Sr. PAULO EGIDIO MICHELS, brasileiro, casado, empresário rural, devidamente inscrito no CNPJ sob número 58.241.409/0001-80, inscrito no CPF sob número 525.213.119-87, portador do RG número 37089176 SSP/PR, ambos com endereço na “Fazenda Córrego da Lagoa”, situada na Rodovia MT 235, Km 120 mais 100km à esquerda, s/n, Gleba São Jorge, Zona Rural, Sapezal/MT, CEP 78365-000.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da LEI 6.530/1978 que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais**.

2 – OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é determinar o provável valor de mercado, para instruir Processo Plano de Recuperação Judicial Artigo 53 inciso III da Lei 11.101/2005.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Rural Nº. 01 – **FAZENDA CÓRREGO DA LAGOA**, situada no município de Sapezal/MT.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – LOTE DE TERRAS

De acordo com a documentação fornecida pelo proprietário e vistoria realizada no dia 06 de março do ano de 2025 a área avaliada apresenta as seguintes características: com 187,9281 has (FAZENDA CÓRREGO DA LAGOA) situada no município de Sapezal/MT.



1



4.1.1 -FAZENDA NOVO HORIZONTE:

IMÓVEL: “FAZENDA CÓRREGO DA LAGOA”, área total (ha) 605,00 has, matrícula:1947, área registrada: 605,00

Um lote de terras com área de 605,00 ha (seiscentos e cinco hectares), denominado “FAZENDA CÓRREGO DA LAGOA”, situado neste Município e Comarca de Sapezal - MT, dentro dos limites e confrontações: MP-1, está cravado junto a margem de uma estrada vicinal das terras remanescente da Gleba São Jorge, Deste marco iniciou o caminhamento com azimute magnético de 93°00' e distância de 8.044,50 metros, divisando com terras remanescente da gleba São Jorge, até encontrar o MP-2, cravado na divisa das terras remanescentes da Gleba São Jorge. Deste marco segue com azimute mag. de 189°00' e distância de 756,23 metros, divisando com terras remanescente da Gleba São Jorge, até encontrar o MP-3, cravado em comum ao marco das terras de Nelson Zambruski, e na divisa das terras remanescente da Gleba São Jorge. Deste marco segue com azimute mag, de 273°00' e distância de 8.044,50 metros, divisando com terras de Nelson Zambruski, até encontrar o MP-4, cravado junto a margem da estrada Vicinal citada acima, e comum ao marco das terras de Nelson Zambruski. Destemarco segue pela margem da estrada sentido sul-norte, com azimute mag. de 09°00' c distância de 756,23 metros, sendo que a estrada serve de limite até encontrar o MP-1, marco este que serviu de ponto de partida do presente memorial que encerra uma área de 605,00. Consoante Certidão de Inteiro Teor, expedida pelo Registro Geral de Imóveis da Comarca de Tangará da Serra - MT, em 26/04/2006, procedo esta averbação para constar que o imóvel acima descrito adotou a presente matrícula por pertencer a esta Circunscrição Imobiliária **Matrícula**: Nº. 9972, Livro 2, do Registro Geral – Registro Geral de Imóveis, de Sapezal-MT.

Proprietário: PAULO EGÍDIO MICHELS, CPF. 525.213.119-87.

5 – VISTORIA DO IMÓVEL

Visita ocorrida no dia 06 de março de 2025, realizada por este signatário com o objetivo de conhecer e caracterizar o imóvel avaliando. Nesta oportunidade fui gentilmente recebido pela Senhor Paulo Egídio Michels, sócio proprietário dos empreendimentos, que de pronto repassou todas as informações e documentação necessárias para a realização deste trabalho, bem como nos acompanhou durante toda visita.

Na coleta de dados de mercado este Perito Avaliador buscou dados contemporâneos com a data de referência da avaliação. Foram utilizados como



2



fontes de informação Imobiliárias, através de contato, site, telefone, internet, tabela fiipe, etc.

6 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado encontra-se localizado no situada no município de Sapezal/MT.

7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação da área utilizou-se o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

O valor das Benfeitorias/Edificação será determinado pelo “**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**”, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB/MT, fornecido pelo **SINDUSCON/MT**.

8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em uma região onde as transações imobiliárias começam a tomar corpo, fazendo frente à inércia do mercado de épocas anteriores.

Esta região apresenta um crescimento constante na valorização de seus imóveis se comparados com os imóveis de outras regiões do estado visto seu mercado pecuário regional.

O imóvel avaliando devido a sua excelente localização, representa uma boa oportunidade de comercialização tanto atualmente como no futuro.

9 – PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 10 e 11 de março de 2025 e foi baseada em imóveis em comercialização na própria região de Sapezal-MT, vizinhança como em cidades de pequeno porte as regiões são sempre semelhantes, conforme Anexo 01.



3



10 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Os fatores de homogeneização têm a função de ajustar, em termos matemáticos, as diferenças entre os atributos dos terrenos de comparação e os do terreno avaliando.

10.1 – Existência de Preço Tipo Oferta ou Fonte (FO/FF)

Este Fator é utilizado para eliminar a elasticidade das ofertas. E conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10% no valor da oferta a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis.

11 – EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

11.1 – CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

Média Aritmética = Soma do valor do m² das amostras / Número de amostras pesquisadas.

Apura-se a Média Ponderada dessas amostras considerando-se um intervalo percentual de 20% (vinte por cento), isto é, descartando-se os imóveis pesquisados cujos valores do m² sejam superiores ou inferiores a 20% (vinte por cento).

	+ 20% = R\$ 24.200,00
Média Ponderada = Média Aritmética (R\$ 20.100,00)	
	- 20% = R\$ 16.000,00

Após a Ponderação, tivemos as amostras, 03, 05, 06 e 08 fora do intervalo do Intervalo Percentual, permanecendo um o mesmo quadro.

12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDO



4



12.1 - Valor de Mercado do Imóvel 01 – Fazenda Córrego da Lagoa

12.1.1 – Valor de Mercado do Terreno

Área do Terreno = 605,00ha

Valor do ha terreno pesquisado = R\$ 20.100,00

Valor do Terreno = Área do Terreno em m² X Valor do m² de terreno pesquisado na região.

Valor do Terreno = 605,00 X R\$ 20.100,00 = R\$ 12.160.500,00
Valor Total = R\$ 12.160.500,00

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 12.160.500 (Doze milhões, cento e sessenta mil e quinhentos reais)

13 – CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL E AO TRABALHO REALIZADO

São partes integrantes deste Parecer, Cópia da Escritura do Matrícula do Imóvel Avaliando 01, Cópia da Escritura do Matrícula do Imóvel Avaliando 02, Cópia dos Contratos de Constituição da empresa **Fazenda Córrego da Lagoa**, Fotos do Imóvel.

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa fé.

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

14 – CONCLUSÃO

Concluído o trabalho, considerando-se todo o exposto, notadamente o

 5



que diz respeito às características físicas dos imóveis e sua localização, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, constato que o preço de mercado para venda do imóvel objeto do presente Parecer nesta data é:

Valor de Mercado do Imóvel 01 = R\$ 12.160.500 (Doze milhões, cento e sessenta mil e quinhentos reais).

15 – ANEXOS

- Anexo 01;

- Anexo 02;

16 – DATAS

- **Vistoria:** 06/03/2025

- **Pesquisa:** 11/03/2025

- **Do Laudo:** 12/03/2025

17 – ENCERRAMENTO

O corpo do Parecer é composto de 06 (seis) páginas, todos de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Sapezal (MT), 12 de março de 2025.



F&M ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

CNPJ – 27.379.375/0001-60



6



PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é do Grupo Michels, neste ato representado pelo Sr. PAULO EGIDIO MICHELS, brasileiro, casado, empresário rural, devidamente inscrito no CNPJ sob número 58.241.409/0001-80, inscrito no CPF sob número 525.213.119-87, portador do RG número 37089176 SSP/PR, ambos com endereço na “Fazenda Córrego da Lagoa”, situada na Rodovia MT 235, Km 120 mais 100km à esquerda, s/n, Gleba São Jorge, Zona Rural, Sapezal/MT, CEP 78365-000.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da LEI 6.530/1978 que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais**.

2 – OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é determinar o provável valor de mercado, para instruir Processo Plano de Recuperação Judicial Artigo 53 inciso III da Lei 11.101/2005.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Rural Nº. 01 – FAZENDA CÓRREGO DA LAGOA II PARTE I, situada No município de Sapezal/MT.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – LOTE DE TERRAS

De acordo com a documentação fornecida pelo proprietário e vistoria realizada no dia 06 de março do ano de 2025 a área avaliada apresenta as seguintes características: com 187,9281 has (FAZENDA CÓRREGO DA LAGOA II PARTE I) situada No município de Sapezal/MT.



1



4.1.1 -FAZENDA NOVO HORIZONTE:

IMÓVEL: “FAZENDA Córrego da Lagoa II Parte I”, área total (ha) 187,9281 has, matrícula:9972, área registrada: 187,9281, posse a justo título: 0,0000, posse por simples ocupação: 0,0000, Área Médida:- devidamente quitado. Certidão

Matrícula: Nº. 9972, Livro 2, do Registro Geral – Registro Geral de Imóveis, de Sapezal-MT

Proprietário: PAULO EGÍDIO MICHELS, CPF. 525.213.119-87.

5 – VISTORIA DO IMÓVEL

Visita ocorrida no dia 06 de março de 2025, realizada por este signatário com o objetivo de conhecer e caracterizar o imóvel avaliando. Nesta oportunidade fui gentilmente recebido pela Senhor Paulo Egídio Michels, sócio proprietário dos empreendimentos, que de pronto repassou todas as informações e documentação necessárias para a realização deste trabalho, bem como nos acompanhou durante toda visita.

Na coleta de dados de mercado este Perito Avaliador buscou dados contemporâneos com a data de referência da avaliação. Foram utilizados como fontes de informação Imobiliárias, através de contato, site, telefone, internet, tabela fiipe, etc.

6 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado encontra-se localizado no situada No município de Sapezal/MT.

7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação da área utilizou-se o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

O valor das Benfeitorias/Edificação será determinado pelo “**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**”, utilizado para identificar o custo de



2



reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB/MT, fornecido pelo **SINDUSCON/MT**.

8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em uma região onde as transações imobiliárias começam a tomar corpo, fazendo frente à inércia do mercado de épocas anteriores.

Esta região apresenta um crescimento constante na valorização de seus imóveis se comparados com os imóveis de outras regiões do estado visto seu mercado pecuário regional.

O imóvel avaliando devido a sua excelente localização, representa uma boa oportunidade de comercialização tanto atualmente como no futuro.

9 – PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 10 e 11 de março de 2025 e foi baseada em imóveis em comercialização na própria região de Sapezal-MT, vizinhança como em cidades de pequeno porte as regiões são sempre semelhantes, conforme Anexo 01.

10 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Os fatores de homogeneização têm a função de ajustar, em termos matemáticos, as diferenças entre os atributos dos terrenos de comparação e os do terreno avaliando.

10.1 – Existência de Preço Tipo Oferta ou Fonte (FO/FF)

Este Fator é utilizado para eliminar a elasticidade das ofertas. E conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10% no valor da oferta a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis.

11 – EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS



3



11.1 – CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

Média Aritmética = Soma do valor do m² das amostras / Número de amostras pesquisadas.

Apura-se a Média Ponderada dessas amostras considerando-se um intervalo percentual de 20% (vinte por cento), isto é, descartando-se os imóveis pesquisados cujos valores do m² sejam superiores ou inferiores a 20% (vinte por cento).

	+ 20% = R\$ 24.200,00
Média Ponderada = Média Aritmética (R\$ 20.100,00)	
	- 20% = R\$ 16.000,00

Após a Ponderação, tivemos as amostras, 03, 05, 06 e 08 fora do intervalo do Intervalo Percentual, permanecendo um o mesmo quadro.

12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

12.1 - Valor de Mercado do Imóvel 01 – Fazenda Córego da Lagoa

12.1.1 – Valor de Mercado do Terreno

Área do Terreno = 187,9281ha

Valor do ha terreno pesquisado = R\$ 20.100,00

Valor do Terreno = Área do Terreno em m² X Valor do m² de terreno pesquisado na região.

Valor do Terreno = 187,9281X R\$ 20.100,00 = R\$ 3.777.354,81
Valor Total = **R\$ 3.777.354,81**

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 3.777.354,81 (Três milhões, setecentos

 4



e setenta e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e um centavos).

13 – CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL E AO TRABALHO REALIZADO

São partes integrantes deste Parecer, Cópia da Escritura do Matrícula do Imóvel Avaliando 01, Cópia da Escritura do Matrícula do Imóvel Avaliando 02, Cópia dos Contratos de Constituição da empresa **Fazenda Córrego da Lagoa II Parte I**, Fotos do Imóvel.

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa fé.

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

14 – CONCLUSÃO

Concluído o trabalho, considerando-se todo o exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas dos imóveis e sua localização, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, constato que o preço de mercado para venda do imóvel objeto do presente Parecer nesta data é:

Valor de Mercado do Imóvel 01 = R\$ 3.777.354,81 (Três milhões, setecentos e setenta e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e um centavos).

15 – ANEXOS

- Anexo 01;
- Anexo 02;

16 – DATAS



5



- **Vistoria:** 09/03/2025
- **Pesquisa:** 11/03/2025
- **Do Laudo:** 12/03/2025

17 – ENCERRAMENTO

O corpo do Parecer é composto de 06 (seis) páginas, todos de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Sapezal (MT), 12 de março de 2025.



F&M ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

CNPJ – 27.379.375/0001-60



6



PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é do Grupo Michels, neste ato representado pelo Sr. PAULO EGIDIO MICHELS, brasileiro, casado, empresário rural, devidamente inscrito no CNPJ sob número 58.241.409/0001-80, inscrito no CPF sob número 525.213.119-87, portador do RG número 37089176 SSP/PR, ambos com endereço na “Fazenda Córrego da Lagoa”, situada na Rodovia MT 235, Km 120 mais 100km à esquerda, s/n, Gleba São Jorge, Zona Rural, Sapezal/MT, CEP 78365-000.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da LEI 6.530/1978 que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais**.

2 – OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é determinar o provável valor de mercado, para instruir Processo Plano de Recuperação Judicial Artigo 53 inciso III da Lei 11.101/2005.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Rural Nº. 01 – FAZENDA CÓRREGO DA LAGOA II PARTE 2, situada No município de Sapezal/MT.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – LOTE DE TERRAS

De acordo com a documentação fornecida pelo proprietário e vistoria realizada no dia 06 de março do ano de 2025 a área avaliada apresenta as seguintes características: com 414,8104 has (FAZENDA CÓRREGO DA LAGOA II PARTE 2) situada No município de Sapezal/MT.



1



4.1.1 -FAZENDA NOVO HORIZONTE:

IMÓVEL: “FAZENDA Córrego da Lagoa I”, área total (ha) 414,8104 has, matrícula:9972, área registrada: 414,8104, posse a justo título: 0,0000, posse por simples ocupação: 0,0000, Área Médida:- devidamente quitado.

Matrícula: Nº. 9972, Livro 2, do Registro Geral – Registro Geral de Imóveis, de Sapezal-MT

Proprietário: PAULO EGÍDIO MICHELS, CPF. 525.213.119-87.

5 – VISTORIA DO IMÓVEL

Visita ocorrida no dia 06 de março de 2025, realizada por este signatário com o objetivo de conhecer e caracterizar o imóvel avaliando. Nesta oportunidade fui gentilmente recebido pela Senhor Paulo Egídio Michels, sócio proprietário dos empreendimentos, que de pronto repassou todas as informações e documentação necessárias para a realização deste trabalho, bem como nos acompanhou durante toda visita.

Na coleta de dados de mercado este Perito Avaliador buscou dados contemporâneos com a data de referência da avaliação. Foram utilizados como fontes de informação Imobiliárias, através de contato, site, telefone, internet, tabela fiipe, etc.

6 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado encontra-se localizado no situada no município de Sapezal/MT.

7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação da área utilizou-se o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

O valor das Benfeitorias/Edificação será determinado pelo “**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**”, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB/MT, fornecido pelo **SINDUSCON/MT**.



2



8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em uma região onde as transações imobiliárias começam a tomar corpo, fazendo frente à inércia do mercado de épocas anteriores.

Esta região apresenta um crescimento constante na valorização de seus imóveis se comparados com os imóveis de outras regiões do estado visto seu mercado pecuário regional.

O imóvel avaliando devido a sua excelente localização, representa uma boa oportunidade de comercialização tanto atualmente como no futuro.

9 – PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 09 e 11 de março de 2025 e foi baseada em imóveis em comercialização na própria região de Sapezal-MT, vizinhança como em cidades de pequeno porte as regiões são sempre semelhantes, conforme Anexo 01.

10 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Os fatores de homogeneização têm a função de ajustar, em termos matemáticos, as diferenças entre os atributos dos terrenos de comparação e os do terreno avaliando.

10.1 – Existência de Preço Tipo Oferta ou Fonte (FO/FF)

Este Fator é utilizado para eliminar a elasticidade das ofertas. E conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10% no valor da oferta a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis.

11 – EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

11.1 – CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

 3



Média Aritmética = Soma do valor do m² das amostras / Número de amostras pesquisadas.

Apura-se a Média Ponderada dessas amostras considerando-se um intervalo percentual de 20% (vinte por cento), isto é, descartando-se os imóveis pesquisados cujos valores do m² sejam superiores ou inferiores a 20% (vinte por cento).

	+ 20% = R\$ 24.200,00
Média Ponderada = Média Aritmética (R\$ 20.100,00)	
	- 20% = R\$ 16.000,00

Após a Ponderação, tivemos as amostras, 03, 05, 06 e 08 fora do intervalo do Intervalo Percentual, permanecendo um o mesmo quadro.

12 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

12.1 - Valor de Mercado do Imóvel 02 – Fazenda Córrego da Lagoa II Parte II

12.1.1 – Valor de Mercado do Terreno

Área do Terreno = 414,8104ha

Valor do ha terreno Pesquisado = R\$ 20.100,00

Valor do Terreno = Área do Terreno em m² X Valor do m² de terreno pesquisado na região.

Valor do Terreno = 414,8104 X R\$ 20.100,00 = R\$ 8.337.689,04
Valor Total = **R\$ 8.337.689,04**

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 8.337.689,04 (Oito milhões, trezentos e

 4



trinta e sete mil, seiscentos e oitenta e nove reais e quatro centavos).

13 – CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL E AO TRABALHO REALIZADO

São partes integrantes deste Parecer, Cópia da Escritura do Matrícula do Imóvel Avaliando 01, Cópia da Escritura do Matrícula do Imóvel Avaliando 02, Cópia dos Contratos de Constituição da empresa **Fazenda Córrego da Lagoa II Parte 2**, Fotos do Imóvel.

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa fé.

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

14 – CONCLUSÃO

Concluído o trabalho, considerando-se todo o exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas dos imóveis e sua localização, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, constato que o preço de mercado para venda do imóvel objeto do presente Parecer nesta data é:

Valor de Mercado do Imóvel 01 = R\$ 8.337.689,04 (Oito milhões, trezentos e trinta e sete mil, seiscentos e oitenta e nove reais e quatro centavos).

15 – ANEXOS

- Anexo 01;
- Anexo 02;

16 – DATAS

- Vistoria: 06/03/2025



- **Pesquisa:** 11/03/2025

- **Do Laudo:** 12/03/2025

17 – ENCERRAMENTO

O corpo do Parecer é composto de 06 (seis) páginas, todos de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Sapezal (MT), 12 de março de 2025.



F&M ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

CNPJ – 27.379.375/0001-60



6



ANEXO 01

TABELA DESCRITIVA DOS BENS

R\$ 24.583.841,85							
Empresa	Unid.Negócio	Quantidade	Categoria	Descrição do bem	Valor Item	Valor Total	Valor atual
Paulo Egidio Michels	Produção	1	Imóveis	Imovel matricula nº 1947 - 605,00 há	R\$ 12.160.500,00	R\$ 12.160.500,00	R\$ 12.160.500
Paulo Egidio Michels	Produção	1	Imóveis	Imóvel matricula nº 9972 - 187,9281 há	R\$ 3.777.354,81	R\$ 3.777.354,81	R\$ 3.777.355
Paulo Egidio Michels	Produção	1	Imóveis	Imóvel matricula nº 9973 - 414,8104 há	R\$ 8.337.689,04	R\$ 8.337.689,04	R\$ 8.337.689
Paulo Egidio Michels	Produção	1	Veículos	Veículo Toyota Hilux SW4 - 2018/2019 - Placa RAN2A03	R\$ 223.834,00	R\$ 223.834,00	R\$ 223.834
Paulo Egidio Michels	Produção	1	Veículos	Veículo Reboque Federal - 2013/2013 - Placa OBK5703	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000
Paulo Egidio Michels	Produção	1	Veículos	Veículo Reboque Milton Brasília - 2011/2012 - Placa NUB0175	R\$ 17.500,00	R\$ 17.500,00	R\$ 17.500
Paulo Egidio Michels	Produção	1	Veículos	Veículo Fiat Uno Attractive - 2020/2021 - Placa RAP4H15	R\$ 48.964,00	R\$ 48.964,00	R\$ 48.964

