



**EXCELENTÍSSIMO(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE
NOVA UBIRATÃ– ESTADO DO MATO GROSSO**

Autos nº 1000177-65.2022.8.11.0107 – Execução de Título Extrajudicial

C.VALE – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, já qualificada nos autos em epígrafe, que move em face de **ASSIS JUNIOR GUOLLO**, igualmente qualificado, por seu advogado, ao final assinado, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., manifestar ciência da data da perícia designada.

Nestes termos,
pede deferimento.

Palotina-PR, 15 de julho de 2024.

AMANDA CAROLINE DA SILVA TRAUTWEIN
OAB/PR nº 85.853

Página 1 de 1

C.Vale – Cooperativa Agroindustrial – Departamento Jurídico
Rua 25 de Dezembro, nº. 1.116 – 2º. Andar – Centro – CEP. 85.950-000 - Palotina – Paraná
Telefone: (44) 3649 – 8149 / Fax: (44) 3649 – 2822



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-99 em 05/08/2026 08:41:37
Número do documento: 24071511130324500000151291400
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071511130324500000151291400>
Assinado eletronicamente por: AMANDA CAROLINE DA SILVA TRAUTWEIN - 15/07/2024 11:13:04

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA JUSTIÇA
ESTADUAL DE MATO GROSSO DO SUL, COMARCA DE NOVA UBIATÁ.

AUTOS: 1000177-65.2022.8.11.0107

REQUERENTE: C.VALE – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL

REQUERIDO: ASSIS JUNIOR GUOLLO E OUTROS

OBJETO: Apresentação do LAUDO TÉCNICO PERICIAL e pedido de expedição de ALVARÁ dos honorários periciais.

PERTO DO JUÍZO

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITORIAS, devidamente Registrada no CREA/MS sob nº 8.961, CREA-MT nº 28.644, CORECON/MS nº 052 e CRC/MS n. 001711/O-7, com endereço comercial estabelecido na Av. Hist. Rubens de Mendonça, nº. 1.856, Edifício Office Tower, Sala 1403 – 14º Andar – Bosque da Saúde – CEP 78.050-000 – CUIABÁ (MT), Tel.: (65) 3052-7636, Cel.: (67) 98418-7773, e ainda, endereço eletrônico cuiaba@realbrasil.com.br, para onde poderão ser dirigidas as intimações, nos termos do estabelecido no art. 465, § 2º Inciso III do CPC, honrada com o *munus* confiado, vem através de seus representantes legais FERNANDO VAZ GUIMARÃES ABRAHÃO, brasileiro, casado, Economista e Contador – CORECON/MS n. 1.024 e CRC/MS n. 014868/O-5; e FABIO ROCHA NIMER, brasileiro, casado, Economista – CORECON/MS n. 1.033; com reverência e acatamento, EXPOR e REQUERER:

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
--	--	---	---	---

1

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



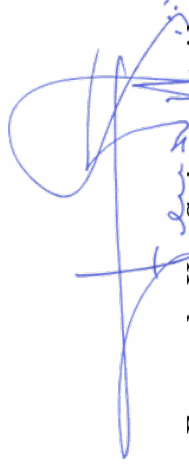
- 1) Concluídos os trabalhos periciais a que esta Empresa de Perícias foi honrosamente nomeada, este corpo técnico **INFORMA** a **APRESENTAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, atendendo prontamente aos dispostos do Art. 156 do CPC.

Esta empresa, por meio de sua equipe técnica, coloca o portfólio de serviços a dispor desse Juízo e agradece a confiança.

Cordialmente,

Cuiabá (MT), 10 de outubro de 2024


Fábio Rocha Nimer
Economista, Perito e Avaliador
CORECON/MS nº 1.033 – 20ª Região


Fernando Vaz Guimarães Abrahão
Economista, Contador, Perito e Avaliador
CORECON/MS nº 1.024 – 20ª Região
CRC/MS nº 014868/O-5

PROTOCOLO: 01.0058.10615.270224-JEMT

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620

2

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:37
Número do documento: 24101016210761700000160218664
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016210761700000160218664>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:10

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

NATUREZA AVALIATÓRIA

LAUDO TÉCNICO JUDICIAL

AUTOS: 1000177-65.2022.8.11.0107

REQUERENTE: C. VALE-COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL

REQUERIDA: ASSIS JUNIOR GUOLLO E OUTROS

VARA ÚNICA DA COMARCA DE NOVA UBIATÁ – MT

PROTOCOLO INTERNO: 01.0058.10615.270224-JEMT

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7ª ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-010
FONE +55 (11) 2450-7333

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38

Número do documento: 24101016211019000000160218669

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>

Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

OBJETO: Encargo pericial objetivando proceder avaliação do imóvel rural denominado Fazenda Bataguassu II, inscrito sob matrícula nº 3.242, localizada no Município de Nova Ubiratã/MT.

***PERÍCIA DE NATUREZA AVALIATÓRIA**

CUIABÁ – MT

OUTUBRO – 2024

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7ª ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • 5L CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (11) 2450-7333
--	--	---	---	--

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado - Regressão Linear.....	24
Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Regressão Linear.....	25
Tabela 3 - Grau de precisão para o método comparativo direto de dados	25
Tabela 4 - Resumo dos elementos amostrais utilizadas	26

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Mapa de localização da área objeto de avaliação.....	17
Figura 2 - Climatologia do Município de Nova Ubiratã – MT	18
Figura 3 – Demonstrativo da Matrícula nº 3.242.	19
Figura 4 – Memorial Descritivo.....	19
Figura 5 - Croqui de acesso à área objeto de avaliação	20
Figura 6 - Mapa de uso e ocupação da área da área objeto de avaliação.....	21
Figura 7 - Levantamento fotográfico do imóvel	22

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG

RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333

3

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38

Número do documento: 24101016211019000000160218669

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>

Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

SUMÁRIO

1.	Considerações Iniciais	7
2.	Objetivo e Finalidade.....	7
3.	Informações Adicionais.....	7
4.	Aspectos Conceituais e Definições	8
4.1.	Elementos Probatórios.....	8
4.2.	Prova Pericial	9
4.3.	Prova Documental.....	10
4.4.	Imóveis Rurais.....	11
4.5.	Preço	11
4.6.	Valor	12
4.7.	Valor Venal.....	12
4.8.	Valor de Mercado.....	12
4.9.	Avaliação Imobiliária.....	13
4.10.	Avaliação de imóveis rurais.....	13
4.11.	Laudo de avaliação.....	13
4.12.	Benfeitorias Não Reprodutivas.....	13
4.13.	Benfeitorias Reprodutivas	14
4.14.	Método Comparativo	14
5.	Leitura Técnica.....	14
6.	Procedimentos Técnicos.....	16
6.1.	Características da região	17
6.2.	Identificação da Área	18
6.3.	Croqui de Acesso da Área	20
6.4.	Vistoria Técnica.....	21
6.5.	Descrição e materialização da área	21
6.6.	Levantamento Fotográfico	22
7.	Metodologia Aplicada	23
7.1.	Regressão Linear.....	23
7.2.	Enquadramento da avaliação – NBR 14653-3:2019	24

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333

4

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/PProcesso/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

7.2.1.	Graus de fundamentação	24
7.2.2.	Grau de Precisão.....	25
8.	Formação dos Valores.....	25
8.1.	Considerações Adicionais.....	26
8.2.	Resultado do tratamento dos dados.....	27
9.	Conclusão	28
10.	Quesitos e Respostas	29
10.1.	Pela Parte Requerente	29
10.2.	Pela Parte Requerida	31
11.	Encerramento	34

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333



**EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA JUSTIÇA
ESTADUAL DE MATO GROSSO, COMARCA DE NOVA UBIATÁ.**

AUTOS: 1000177-65.2022.8.11.0107

REQUERENTE: C. VALE – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL

REQUERIDA: ASSIS JUNIOR GUOLLO E OUTROS

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITÓRIAS, com endereço comercial estabelecido na Avenida Rubens de Mendonça nº 1.856, SL 1403, Bosque da Saúde, CEP 78050-000 – Cuiabá (MT), Tel.: (65) 3052-7636, e ainda, com endereço eletrônico cuiaba@realbrasil.com.br, registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso do Sul – CREAMS, sob o nº 8961, e junto ao Conselho Regional de Economia – CORECON/MS - 20ª Região, sob o nº 052, honrada com a nomeação para realizar perícia técnica vem, por intermédio de seu Representante Legal, Perito **FABIO ROCHA NIMER**, brasileiro, casado, Economista, habilitado a desenvolver Auditorias, Perícias, Avaliações e Arbitramentos, devidamente registrado junto ao CORECON/MS 20ª Região sob o nº. 1.033/MS, e na qualidade de Perito Responsável Técnico **MIGUEL SUBTIL DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, graduado pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, devidamente registrado junto ao CREAMS, sob o nº 4938/D e visto CREA/MT sob nº 2019039963/D, sob a forma do presente com reverência e acatamento, apresentar

LAUDO TÉCNICO PERICIAL.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

6

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38

Número do documento: 24101016211019000000160218669

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/PProcesso/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>

Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Considerando a nossa indicação pelo (a) Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da Vara Única do Estado de Mato Grosso, da Comarca de Nova Uiratã, para realização do presente Laudo Técnico Pericial de Natureza Avaliatória, fomos designados a atuar como perito no processo nº 1000177-65.2022.8.11.0107, onde é parte REQUERENTE C. Vale – Cooperativa Agroindustrial e parte REQUERIDA Assis Junior Guollo, Francis Guollo e Pricila da Silva Guollo.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo realizar avaliação do imóvel rural denominado Fazenda Bataguassu II, inscrito sob a matrícula nº 3.242, com área de 345,2390 hectares, localizado no Município de Nova Uiratã – MT.

A perícia buscou por meio de análises técnicas e científicas, oferecer elementos **QUANTITATIVOS, QUALITATIVOS e VALORATIVOS** que venham determinar o justo valor de mercado do imóvel avaliando. Para tanto, serão apresentados no corpo deste trabalho toda a metodologia, critérios, etapas, procedimentos e levantamentos técnicos utilizados e realizados para sua elaboração.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Havendo por certo que a finalidade dos Autos em sínteses concerne na perícia técnica avaliatória, procedimentos que envolvem análises constatativa topográfica e dominial não serão realizadas. À vista disto, as perimetrais utilizadas no presente laudo de cunho avaliatório terão como base perímetros apresentando nos Autos, vistoria técnica *in loco*, e eventuais certificações junto ao INCRA/SIGEF e demais órgãos vigentes.

Esta avaliação considera as propriedades livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área. Cumpre ressaltar que no presente laudo não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

7

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal dos imóveis perante os mesmos.

4. ASPECTOS CONCEITUAIS E DEFINIÇÕES

Os Laudos Periciais devem ser constituídos de características técnicas de cunho científico, com abordagem e linguagem didática e de fácil compreensão, pois não se pode olvidar que a leitura destes será realizada, em muitos casos, por profissionais de áreas de formação distintas que, por não possuírem familiaridade e intimidade com o tema, necessitam ter a correta e clara compreensão de seu conteúdo, para que emitam uma opinião acertada sobre as impressões neles contidas.

Assim, os estudos e análises buscaram em seu levantamento e elaboração, atender às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis ao caso em apreço, sobretudo às normas da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, especificamente a **NBR 14.653-3:2019**, bem como as recomendações e conceitos delineados pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

Antes da apresentação da metodologia adotada para fins de desenvolvimento deste trabalho de avaliação, cabe conceituar e definir alguns **termos técnicos** os quais serão necessários para a compreensão da metodologia e critérios técnicos aqui adotados, que são apresentados como segue:

4.1. ELEMENTOS PROBATÓRIOS

Em síntese a palavra prova é originária do latim *probatio*, podendo ser traduzida como experimentação, verificação, exame, confirmação, reconhecimento, confronto dentre outros vários significados. Juridicamente, prova representa os atos e os meios usados pelas partes e reconhecidos pelo Juízo como sendo a verdade dos fatos alegados.

O procedimento probatório, segundo observação de Guasp (1998), é o conjunto de todas as atividades levadas a efeito, no processo, para a prática das provas. Assim a prova, em regra, é função das Partes e sua proposição reside na indicação dos fatos que devem ser provados e dos meios utilizáveis para tanto, de

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

8

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/PProcesso/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

modo que não cabe ao acusador o ônus de provar a inexistência de causa excludente de responsabilidade invocada pelo réu.

O ônus da prova pode ser aduzido por qualquer uma das partes, seja para provar o fato constitutivo da ação, como preconiza o art. 373, inciso I do N. C. P. C, ou provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo (art. 333, inciso II do N. C. P. C), momento em que incumbe a aplicação da regra do ônus da prova.

Saliente-se que tem aplicação, no direito processual pátrio, mesmo que de forma relativa, o princípio da verdade real, não encontrando o Juiz limitações na forma ou na iniciativa das partes, para a aplicação do *jus puniendi*.

Desta feita, vários são os meios de prova acolhidos pelo nosso direito processual como estabelece Art. 369 do N.C.P.C, “*As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz.*” e ainda o Art. 375 do mesmo Código nos ensina que “*O juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica, ressalvado, quanto a estas, o exame pericial*”.

4.2. PROVA PERICIAL

A palavra Perícia vem do latim *peritia* e significa habilidade, saber. Na linguagem jurídica significa a pesquisa, o exame e a verificação acerca da verdade ou da realidade de certos fatos, tendo como espécies: os exames, as vistorias e as avaliações. Entretanto, genericamente, utiliza-se para ambas a expressão Exames Periciais. Deste modo, conforme o disposto no caput do Art. 420 do Estatuto Processual é considerado como meio de prova (Vieira, 2006).

Como dito anteriormente, a Prova Pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação, e isso se dá no campo processualístico, sendo de fundamental importância as provas em espécie, das quais destacamos a prova pericial e a inspeção judicial. Porém, vezes há em que um processo necessita de informações associadas ao campo

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

9

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

jurídico, exigindo a produção de laudo médico, econômico-financeiro, químico, contábil, genético, de engenharia, entre outros.

A Perícia Judicial, portanto, tem gênese quando, diante de fatos complexos onde o Juiz não possui conhecimentos técnicos e científicos suficientes ao esclarecimento do fato, necessita de outras ferramentas para a compreensão do mesmo.

Assim realiza-se perícia através de exames, vistorias e avaliações, sejam estas judiciais, extrajudiciais ou informais, por intermédio de um especialista no ramo do saber técnico ou científico em questão. Desta forma, é de cabal importância a produção probatória por meio pericial para a solução das mais diversas lides que tramitam nos foros estaduais e federais.

A prova útil é aquela que visa esclarecer o fato, encerrando os pontos (técnicos e/ou científicos) obscuros ou controvertidos, de forma que as partes, e principalmente o magistrado possua ampla visão de toda a situação *sub judice*, para então conseguir prolatar uma decisão consciente e justa_(Vieira, 2006).

4.3. PROVA DOCUMENTAL

Segundo Carnelutti (2004), documento é como “*uma coisa capaz de representar um fato*”. A expressão “*prova documental*” abrange os instrumentos e os documentos, que se diferenciam, principalmente, em razão de serem constituídos com a finalidade de servir de prova: estes, ao contrário, poderão ser utilizados como prova, mas não são confeccionados com essa finalidade. Os documentos podem ser públicos ou privados:

Documento público: é o documento formado perante e por autoridade pública no exercício de suas atribuições legais e que tenha aptidão para lhe conferir fé pública, isto é, presunção de veracidade e autenticidade. Para fins probatórios o legislador equipara ao documento público original a cópia autenticada, a certidão e traslados fornecidos pelo escrivão ou por oficial público. O documento público terá o mesmo valor probatório que o documento particular se, subscrito: a) pelas partes; b)

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333

10

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

for elaborado por oficial público incompetente; ou c) sem a observância das formalidades legais.

Documento Privado: é aquele quando de sua formação, não contribuiu qualquer agente público exercendo função pública. A declaração contida em documento particular, desde que assinado pelo declarante, dispensa qualquer outro meio probatório, a fim de provar a sua existência, pois milita a presunção de veracidade em favor do autor do documento.

Nesse sentido, os livros comerciais, ainda que não atendam aos requisitos legais, podem fazer prova contra o comerciante. Porém, para servirem de prova em favor dele, é necessário que as determinações legais sejam atendidas.

Ainda com relação aos livros e documentos comerciais, os artigos 420 e 421 do N.C.P.C., admitem que o Juiz, a requerimento da parte, determine a sua exibição integral ou, de ofício, a exibição parcial. Marinoni e Arenhart (2013) sustentam que o ônus da prova “*deve incidir sobre quem apresenta a prova em juízo e que será, no mais das vezes, o interessado em sua validade e eficácia*”.

4.4. IMÓVEIS RURAIS

É caracterizado como imóvel rural aquele onde a melhor alternativa econômica de exploração advém de atividades agrícola, pecuária, extração vegetal, florestal ou agroindustrial. O valor das terras agrícolas está diretamente ligado à capacidade produtiva do solo, aos recursos naturais passíveis de exploração e a outros fatores.

4.5. PREÇO

Pode-se definir como preço, a equivalência numérica de uma coisa para efeito de troca ou de evidência, sendo que na economia designa o preço, em termos monetários ou como padrão de troca, de um produto ou serviço.

Assim, significa dizer que o preço é a representação quantitativa da disposição de transferência patrimonial entre agentes econômicos que transacionam para a satisfação de uma necessidade, pode ser expresso em termos monetários ou

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333

11

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38

Número do documento: 24101016211019000000160218669

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>

Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

através de outro padrão de troca, seja por bens ou serviços equivalentes, sendo assim, o preço tem natureza financeira, já o valor tem natureza econômica.

4.6. VALOR

Para o caso em comento, a melhor definição de valor, se apega ao conceito definido por Aristóteles, 550 anos a.C., qual seja, o valor de uso do bem, que é o desempenho que o mesmo apresenta com as funções a ele atribuídas. Assim, valor é a expressão ou mensuração de um bem, direito, crédito ou dotação em grandeza, geralmente monetária.

4.7. VALOR VENAL

O valor venal é a estimativa de valoração de um bem para fins fiscais e tributários, de modo que possui pouca aderência ao valor de mercado, sendo utilizado única e exclusivamente como base de cálculo de tributos como IPTU, ITBI (arts. 33 e 38 do CTN), e outros semelhantes. O cálculo do valor venal, bem como a definição da base de cálculo do mesmo é matéria submetida ao princípio da reserva legal (Art. 97, IV do CTN), precedida de prévia definição em caráter de norma geral, por lei complementar (Art. 146, III, a da CF).

De tudo, o valor venal deveria ser aquele preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário, admitindo-se a diferença de até 10% para mais ou para menos (Cf. nosso Direito financeiro-tributário, 17ª edição, Atlas, 2008, p. 423), no entanto tal razão não encontra alinhamento ou referência se comparado com os valores praticados no mercado.

4.8. VALOR DE MERCADO

É definido como a expressão monetária teórica e mais provável de um bem a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7ª ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333

12

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

O valor de mercado revela-se mais aderente à realidade de precificação de um determinado bem, pois reflete a atuação das diversas variáveis de mercado e sua interferência direta e indireta no valor final do bem, tais como, demanda, oferta, disponibilidade do bem e recurso, capacidade econômica dos agentes, utilidade do bem, características e peculiaridades do mesmo. Assim, o valor de mercado reflete a realidade inserida no mercado.

4.9. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Avaliação de propriedade imobiliária que visa estimar o seu valor podendo ter, entre outros fins, a partilha dos bens de uma herança, a compra ou venda de imóveis, o financiamento hipotecário na compra ou construção de um imóvel, o estudo econômico e financeiro de um projeto de investimento, o cálculo de indenização por expropriação, a determinação do valor para efeitos fiscais, entre outros usos.

4.10. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Define o trabalho avaliatório rural desenvolvido por meio de metodologia adequada e que atende a todos aos requisitos expostos nas diretrizes da ABNT NBR 14653-3, tal metodologia determina os graus de fundamentação e precisão alcançado no laudo de avaliação.

4.11. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Trata-se de Laudo Pericial emitido por profissional – Economista e ou Engenheiro, no qual se apresenta, de forma escrita, por meio de exames e vistorias de cunho científico, a estimativa de preço ou valores de um determinado bem.

4.12. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Melhoramentos permanentes que se incorporam ao solo e cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano; compreendendo edificações, tapumes, terreiros, instalações de abastecimento de água, de energia elétrica, de irrigação e outras que, por sua natureza e função, e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis nem rentáveis separadamente da terra.

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAMÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

13

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

4.13.

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

São obras ou serviços que se realizam num bem com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados, sem destruição, fratura ou danos. Podem ser classificadas em três tipos:

- 1- **NECESSÁRIAS:** São as indispensáveis para conservar o bem ou evitar a sua deterioração;
- 2- **ÚTEIS:** São as que aumentam o valor do bem ou facilitam o seu uso, embora sejam dispensáveis para a utilidade do mesmo;
- 3- **VOLUPTUÁRIAS:** São as que têm exclusiva utilidade para quem as faz, com finalidade de mero recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem.

4.14.

MÉTODO COMPARATIVO

Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido por comparação direta com outros imóveis, por amostragens de dados contemporâneos de mercado. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitadas as especificações definidas nas normas de avaliações pertinentes da ABNT NBR 14653-3:2019, para imóveis rurais.

5. LEITURA TÉCNICA

Na data de 23 de março de 2022, a parte Requerente figurada por C. Vale – Cooperativa Agroindustrial entra com “*Execução de Título Extrajudicial*” em face de Francis Guollo e Outros.

Alega a Requerente ser credora dos Requeridos no montante de R\$1.704.534,99 (um milhão setecentos e quatro mil, quinhentos e trinta e quatro reais e noventa e nove centavos), referente a saldo inadimplido de duas Cédulas de Produto

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

14

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/PProcesso/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

Rural Financeira de nº 9167 e 9393, a qual estavam vencidas desde 30 de março de 2021 e 30 de agosto de 2021, respectivamente.

O valor devido incluindo multa pactual, encargos financeiros e atualizado para a data de 23 de março de 2022 era de R\$2.455.703,91 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e três reais e noventa e um centavos), os títulos de crédito possuem garantia hipotecária, sendo, hipoteca de oitavo grau no imóvel de matrícula nº 31.244 e hipoteca de nono grau no imóvel de matrícula nº 3.244, ambas do CRI de Nova Ubiratã – MT. Em seus pedidos, a Requerente solicita a citação dos Requeridos, a inclusão dos mesmos ao Serasa e a penhora de bens caso não sejam encontrados.

Em Auto de Penhora e avaliação, o Oficial de Justiça realizou a citação das partes, quando Sr. Francisco Guollo informou a impossibilidade de quitação da dívida no prazo e ofereceu uma área a ser penhorada com 200 hectares de mata nativa, localizada no lado Leste da propriedade de matrícula de nº 3.242. Após buscar informações na região, o Oficial de Justiça avaliou a área no montante de R\$2.576.000,00 (dois milhões e quinhentos e setenta e seis mil reais).

Em sua manifestação, a parte requerente aduz que o imóvel indicado, já fora penhorado em outro processo, além do mesmo estar situado na Reserva Ambiental do Rio Vermelho, dessa forma, requereu nova avaliação por especialista, além de indicar o imóvel de nº 1.438 do CRI de Nova Ubiratã – MT para penhora.

Em sua Decisão, o MM. Juiz indeferiu a penhora do imóvel de matrícula nº 1.438, pois o valor da avaliação do imóvel de nº 3.242 é superior ao que a Requerente exige. Sobre a reavaliação do imóvel penhorado o MM. Juiz acha pertinente e nomeia esta empresa Perita para a avaliação da área penhorada, conforme transcrito abaixo.

[...] nomeio como perito avaliador, independentemente de compromisso, **REAL BRASIL CONSULTORIA**, localizada na Avenida Prof. Rubens de Mendonça, nº 1856, CPA, SL. 408, Ed. Office Tower, Bosque da Saúde, Cuiabá/MT [...].

A parte Requerida se manifestou apresentando assistente técnico, bem como ofertou quesitos. A Requerente apresentou assistentes técnicos e quesitos.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

15

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

Concordamos com o referido encargo e após decurso de prazo e manifestações das partes, designamos data e hora para instalação dos trabalhos periciais junto à vistoria técnica *in loco*.

6. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

Com vistas a atender aquilo que foi determinado pelo MM. Juízo, procedeu-se o estudo minucioso dos dados disponibilizados pelas partes nos Autos, reprodução dos limites da área objeto de lide e a definição da metodologia de avaliação, foram realizados os seguintes procedimentos técnicos:

- I. Leitura Técnica dos autos visando a análise das determinações judiciais proferidas e levantamentos de documentação e informações para embasar os trabalhos periciais;
- II. Levantamento *in loco* na propriedade objeto da perícia, onde foram realizadas vistoria e constatações referentes às condições de uso e ocupação, estado de conservação de eventuais culturas, pastagens, construções rurais e benfeitorias;
- III. Realizar diligências em imobiliárias, corretores, entre outros, a fim de obter informações técnicas sobre panorama da região, as vantagens comparativas, entre outros elementos de análise objetivando a realização da avaliação da referida área;
- IV. Determinação do valor de mercado das eventuais benfeitorias relacionadas, construções e/ou máquinas, padrão construtivo, condições de uso, estado de conservação, dentre outras, objetivando a obtenção atual do valor de mercado;
- V. Análise de imagens de satélite na área em discussão para identificar as condições de uso e ocupação do solo e determinação da alocação da área objeto de discussão para consequente elaboração de Mapa Perimetral;
- VI. Por fim, elaboração de Laudo Pericial, o qual apresentará os resultados obtidos em cada fase do trabalho e ainda, respostas a eventuais quesitos formulados pelo Juízo e pelas Partes.

Nos itens relacionados a seguir, estão elucidados cada um dos elementos intrínsecos observados no decorrer das análises documentais, estudo de mercado e

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

16

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

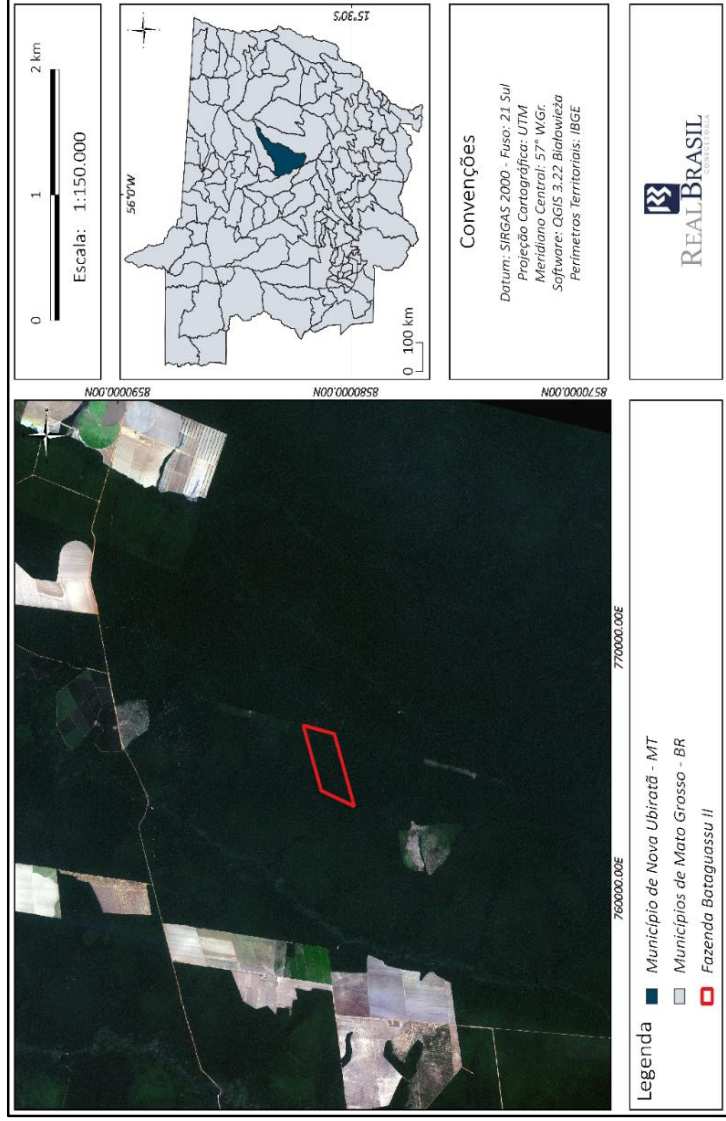
vistoria técnica *in loco*. Ao final, serão apresentadas as conclusões que os trabalhos alcançaram.

6.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel objeto de avaliação, denominado Fazenda Bataguassu II está localizado no Município de Nova Ubiratã – MT, região Centro-Oeste do Brasil e Mesorregião Norte do Estado de Mato Grosso. O Município se estende por área de 12.460,74 km², possui altitude média aproximada de 396,0 metros acima do nível do mar e faz divisa com os municípios faz divisa com os Municípios de Paranatinga, Feliz Natal, Vera, Sorriso e Santa Rita do Trivelato.

A figura abaixo ilustra a situação da área avalianda, além de sua conjuntura em relação aos Municípios de Mato Grosso e todo o território Estadual.

Figura 1- Mapa de localização da área objeto de avaliação



Através da base de dados da EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) a região está sob tipologia de solo Latossolos Vermelho-Amarelos Distróficos.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

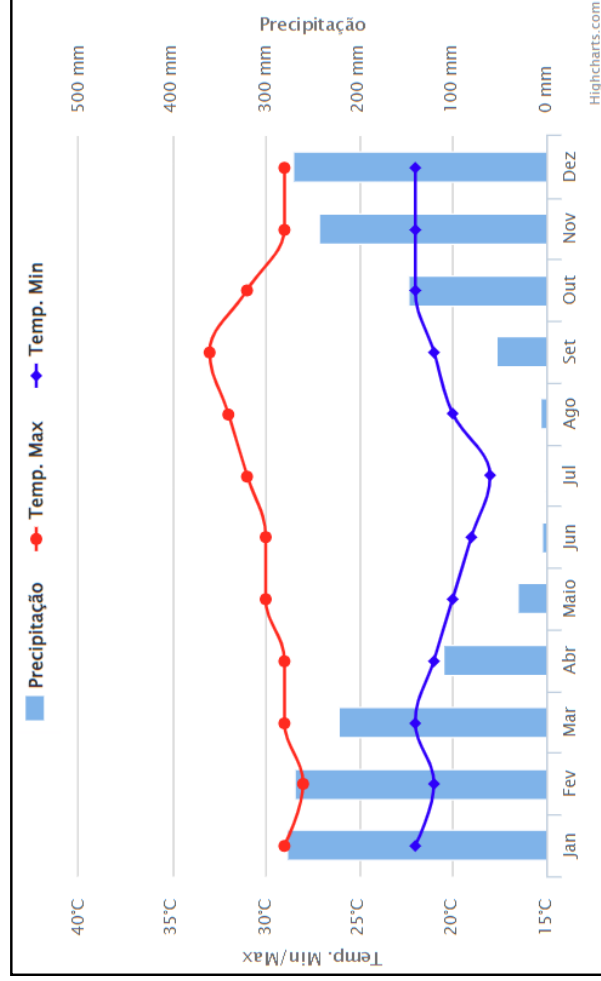
UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333



O clima do município tropical e os maiores índices de precipitação pluviométrica são registrados entre os meses de outubro a abril e os menores entre os meses de maio a setembro. A precipitação média anual fica em torno de 1.640 mm.

No gráfico apresentado a seguir, estão incluídas as médias climatológicas de precipitação pluviométrica e as temperaturas mínimas e máximas do Município de Nova Ubiratã, estimadas em função de uma série de dados coletados nos últimos anos.

Figura 2 - Climatologia do Município de Nova Ubiratã – MT



Dado o exposto acima, observa-se que as condições climáticas da região contribuem para que o município tenha alto potencial para as atividades agropecuárias.

6.2. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

A propriedade objeto de demanda pericial trata-se da Fazenda Bataguassu II, localizada no Município de Nova Ubiratã – MT, com área total de 345,2390 hectares, conforme matrícula de nº 3.242, registrada em 02 de setembro de 2016, junto ao CRI de Nova Ubiratã – MT, segue demonstrado.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333



Figura 3 – Demonstrativo da Matrícula nº 3.242

[illegible]

Ainda, foi disponibilizado pela parte Requerente, o memorial descritivo da área objeto, datado em 08 de outubro de 2015, segue evidenciado.

Figura 4 – Memorial Descritivo

MEMORIAL DESCRITIVO	
MATRÍCULA:	2.191 (ORIGEM)
MUNICÍPIO:	FAZENDA BATAGASSU II
ESTADO:	NOVA UBRATA
ÁREA (ha):	345,2390

Iniciase a descrição deste perímetro no vértice DPA-V-2583, de coordenada N 5.81.872,085m Norte e 766.510,374m Leste, situado no limite da Fazenda Bataguassu I com o limite da faxa de domínio da margem direita da Estrada Municipal, daí segue-se a linha a MT 242 à Fazenda Ransacanga, com azimuth 194.01103° e com distância de 1.403,18m, até o vértice DPA-V-2595, de coordenada N 6.580.510,690m e E 766.170,501m, situado no limite da faxa de domínio da margem direita da Estrada Municipal, com o limite da Fazenda Bataguassu I, com azimuth 194.01103° e com distância de 3.914,00m, até o vértice DPA-V-2586, de coordenada N 8.579.637,487m e E 763.285,763m, situado no limite da Fazenda Bataguassu III com o limite da Fazenda Odisséia, de onde segue confrontando com a Fazenda Odisséia, proprietário Renilson João de Freitas e Maria Amália Amorim de Freitas, com azimuth 194.01103° e com distância de 3.317,30° - 330,32m, 903,078 103,372-0 com os seguintes azimutes e distâncias: 23°17'30" - 330,32m, até o vértice DPA-V-5471 de coordenada N 8.579.940,891m e E 763.416,378m; 23°17'20" - 1.245,10m, até o vértice DPA-V-2594, de coordenada N 8.581.004,549m e E 763.908,649m, situado no limite da Fazenda Odisséia com o limite da Fazenda Bataguassu I, com azimuth 194.01103° e com distância de 2.718,31m, até o vértice DPA-V-2583, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Sorrito, 08 de outubro de 2015.

Proprietário:



Francisco Alonso-Sueldo

Responsável Técnico:



ALENCAR CELLA
Eng.º Civil - CREA/PR nº 134
(Copa Gerenciamento DPA)

[illegible]

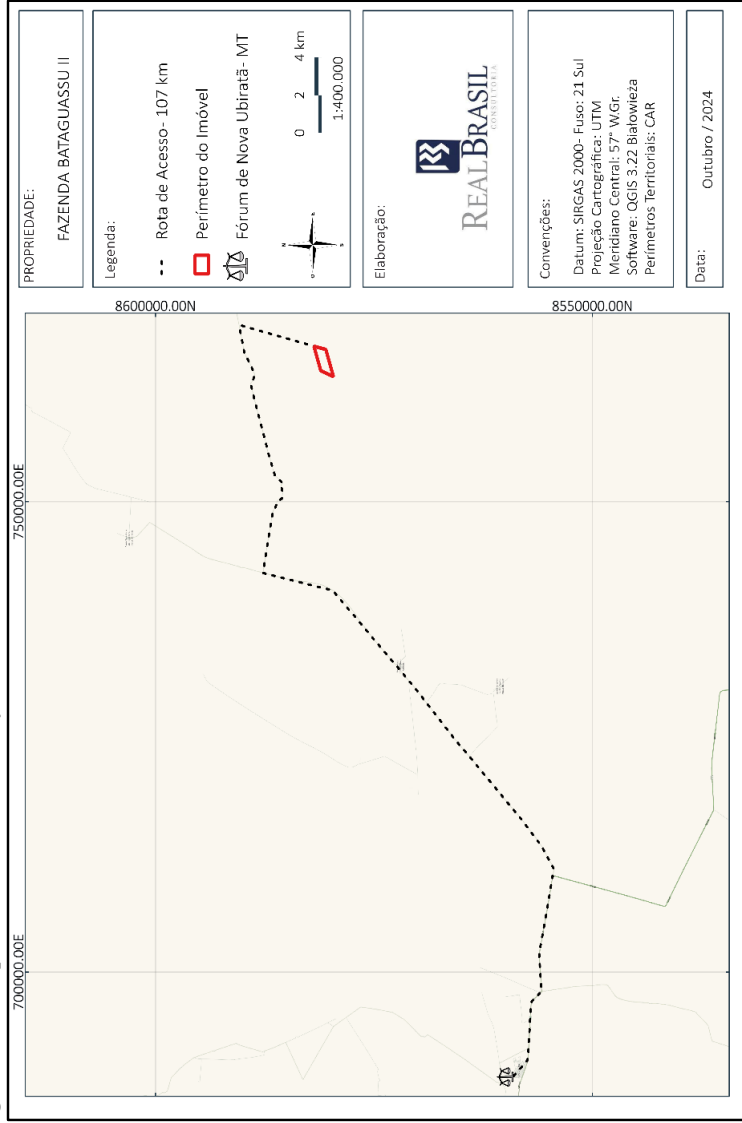
Em consulta a base de dados do CAR (Cadastro Ambiental Rural) e SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária), não constatou-se parcelas individualizadas referente a área objeto.

Desta forma, para fins de avaliação e caracterização do uso e ocupação do solo do imóvel, será utilizado as dimensões expostas na matrícula do imóvel e memoriais descritivos, conforme documentos disponibilizados pela parte Requerente, tendo em vista ser o perímetro vistoriado.

6.3. CROQUI DE ACESSO DA ÁREA

A área objeto de avaliação está situada a aproximadamente 107 km do Fórum da Comarca de Nova Uiratã – MT, o acesso se dá por vias pavimentadas e não pavimentadas, sendo através da MT-242, MT-130 e estrada municipal, ainda, vale dizer, que a estrada municipal após a MT-130 é de difícil trafegabilidade, na sequência é demonstrado o croqui de acesso.

Figura 5 - Croqui de acesso à área objeto de avaliação



6.4. VISTORIA TÉCNICA

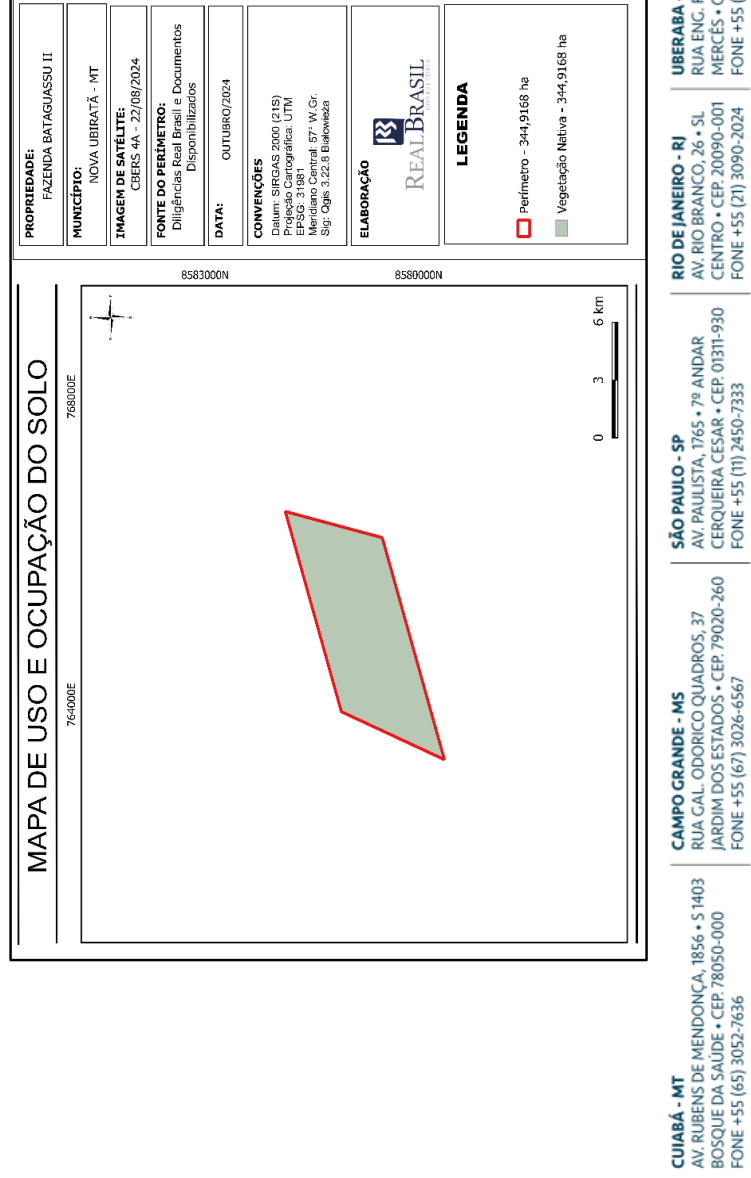
Na data de 11 de setembro de 2024, a equipe técnica dirigiu-se para a área avalianda para realização da vistoria nos imóveis, seguindo as diretrizes da ABNT NBR 14653-3. Estavam presentes no ato, apenas os representantes da parte Requerida, sendo os Srs. Francisco Guollo e Francis Guollo, bem como sua assistente técnica Sra. Kelly Cristina Pastore.

No ato foram observadas as condições de cobertura vegetal predominante no imóvel rural e destinação. Ainda, na ocasião, foi realizado o registro fotográfico, bem como a coleta coordenadas geográficas e levantamento fotográfico com drone.

6.5. DESCRIÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DA ÁREA

Com base nas documentações disponibilizadas nos Autos, principalmente pela matrícula imobiliária, bem como através de imagens de satélite da área, foram realizadas as devidas constatações acerca da localização, ocupação e limites do imóvel. Para a materialização da área foi utilizado ambiente SIG (Sistema de Informação Geográfica), através do programa QGIS. Segue demonstrado o mapa de uso e ocupação da propriedade.

Figura 6 - Mapa de uso e ocupação da área da área objeto de avaliação



Com o auxílio de imagens de satélite, foi observado que o imóvel inscrito sob matrícula nº 3.242, é composto em sua totalidade de vegetação nativa (344,9168 hectares). Na ocasião da vistoria, foi informado pelo Requerido que a área já foi aberta outrora, no entanto, na visita técnica a situação constatada foi a disposta nas imagens do tópico a seguir.

6.6. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Os registros fotográficos realizados durante a vistoria *in loco* retratam as condições da área mencionada no decorrer do laudo pericial, conforme demonstrado nas imagens a seguir:

Figura 7 - Levantamento fotográfico do imóvel



UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • 5L CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-070 FONE +55 (11) 2450-7333
---	--	---	---	--



7. METODOLOGIA APLICADA

Considerando a magnitude do Laudo de Avaliação, além da situação atual da região, o corpo técnico responsável pela elaboração deste trabalho optou por proceder à avaliação valendo-se do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**. A escolha do método comparativo direto de dados de mercado mostra-se a mais adequada pois, ao realizar consulta prévia acerca do mercado imobiliário local, observou-se a disponibilidade de dados amostrais completos, seguros e confiáveis, fatores que garantem a fidedignidade da base amostral, passível de aditamento.

Dessa feita, procederam-se os trabalhos técnicos de avaliação nos termos recomendados pelas normas e definições estabelecidas pelo IBAPE e pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente a NBR 14.653-3:2019, destinada à avaliação de imóveis rurais.

7.1. REGRESSÃO LINEAR

No método comparativo direto de dados de mercado, para a identificação do valor do imóvel, utilizou-se o tratamento por inferência estatística através de modelo de regressão linear. As variáveis utilizadas no modelo foram:

- **VARIÁVEL ÁREA TOTAL:** Variável quantitativa independente numérica, que representa a área total das amostras utilizadas, indicada em hectares;
- **VARIÁVEL BIOMA:** Variável qualitativa independente que demonstra o bioma em que cada elemento amostral está inserido, variando de 1 a 3, sendo 1 para Amazônia, 2 para Cerrado e 3 para Mata Atlântica;
- **VARIÁVEL VALOR UNITÁRIO:** Variável quantitativa dependente que representa o valor de mercado por hectare das amostras utilizadas, indicado em R\$/ha (reais por hectare).

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333

23

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

A utilização desta variável mostrou-se suficiente para explicar a variabilidade dos preços encontrados para os imóveis disponíveis no mercado e fazer o comparativo com as características dos imóveis objeto de avaliação, a partir do qual foi possível calcular o valor do hectare que será apresentado ao final deste trabalho.

Foi aplicado, ainda, índice de 0,9 sobre o valor do hectare dos elementos amostrais, devido à condição de imóveis ofertados. Tal aplicação tem por finalidade corrigir a elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior àquele efetivamente transacionado.

7.2. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO – NBR 14653-3:2019

Nesta sessão, serão abordadas as questões referentes ao grau de fundamentação e precisão dos resultados apurados pelo trabalho técnico de avaliação, bem como a pontuação para fins de classificação, conforme as normas correspondentes.

7.2.1. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

A norma NBR-14.653-3 (2019) “Avaliação de Bens” da ABNT, Parte III - “Imóveis Rurais”, confere 3 (três) Graus de Fundamentação aos Trabalhos Técnicos de Avaliação, demonstrados na tabela a seguir:

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado - Regressão Linear

Item	Descrição	Enquadramento	Pontuação
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2
4	Extrapolação	Não admitida	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	1%	3

A metodologia alcançou 16 pontos no que diz respeito ao Grau de Fundamentação, sendo classificada conforme demonstrado na tabela a seguir:

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333



Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Regressão Linear

GRAUS			I
III			II
Pontos mínimos			15
Itens Obrigatórios			9
2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II			6
2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau I			Todos, no mínimo no grau I

No entanto, ao analisar as obrigatoriedades para se atingir o Grau III de Fundamentação, demonstradas no Item 9.3.2 da NBR 14653-3:2019, que determina a vistoria dos elementos amostrais e apresentação de coordenada geodésica dos mesmos, o presente trabalho enquadra-se no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

7.2.2. GRAU DE PRECISÃO

Tratando do grau de precisão para o método comparativo direto de dados de mercado, as avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão alcançada, segue demonstrado a amplitude de confiança alcançada no presente trabalho:

Tabela 3 - Grau de precisão para o método comparativo direto de dados

DESCRIÇÃO	III	II	I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Conforme exposto na Tabela 4, os modelos estatísticos objeto do presente estudo enquadraram-se no **GRAU III** de precisão, visto a amplitude atingir 19,54%. Os relatórios estatísticos estão apresentados no anexo do presente trabalho.

8. FORMAÇÃO DOS VALORES

A coleta de elementos amostrais pode ser realizada através da pesquisa de imóveis rurais na condição de oferta ou imóveis transacionados que, comumente, figuram no mercado imobiliário regional. Para tanto, as consultas se deram via contato direto com corretores, através de classificados e portais eletrônicos de imobiliárias que atuam na região de interesse.

Em se tratando de um imóvel composto em sua totalidade por vegetação nativa, este Perito busco por elementos amostrais semelhantes ao objeto, sendo localizados na mesma região que o bem avaliando está alocado e em demais regiões, considerando o bioma qual a amostra está acondicionada. Assim, ao proceder a coleta,

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-010
FONE +55 (31) 2450-7333



foram identificados 23 (vinte e três) elementos amostrais, característicos ao imóvel objeto.

Na tabela abaixo, estão dispostos os imóveis comparativos (elementos amostrais) obtidos através de pesquisas de mercado realizada.

Tabela 4 - Resumo dos elementos amostrais utilizadas

ITEM	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (HA)	VALOR TOTAL	VALOR POR HECTARE	BIOVA	ATIVIDADE PREDOMINANTE NO IMÓVEL	ANUNCIANTE	SITE / E-MAIL	TELEFONE
1	MINAS-GERAIS	33,40	R\$ 214.500,00	R\$ 6.500,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
2	MATO GROSSO	53,00	R\$ 750.000,00	R\$ 14.150,94	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
3	AMAZONAS	300,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 7.000,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
4	MATO GROSSO	108,00	R\$ 870.000,00	R\$ 8.055,56	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
5	PARANÁ	130,00	R\$ 480.000,00	R\$ 3.692,31	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
6	GOIÁS	135,52	R\$ 330.000,00	R\$ 2.400,00	CERRADO	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
7	MATO GROSSO	266,00	R\$ 888.600,00	R\$ 3.340,59	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
8	AMAZONAS	304,00	R\$ 307.557,00	R\$ 1.011,70	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	VERTAL IMÓVEIS	VERTALIMOVEIS.COM.BR	(55) 9962-0277
9	BAHIA	500,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.000,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
10	MINAS-GERAIS	1.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000,00	CERRADO	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
11	RIO DE JANEIRO	1.195,00	R\$ 13.145.000,00	R\$ 11.000,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
12	AMAZONAS	1.200,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.250,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
13	AMAZONAS	1.452,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.066,12	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
14	MATO GROSSO	1.672,00	R\$ 2.752.000,00	R\$ 1.646,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
15	MATO GROSSO	2.800,00	R\$ 18.000.000,00	R\$ 6.428,57	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	VERTAL IMÓVEIS	VERTALIMOVEIS.COM.BR	(55) 9962-0277
16	MATO GROSSO	3.500,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 800,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
17	PIAUÍ	6.750,00	R\$ 25.312.500,00	R\$ 3.750,00	CERRADO	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
18	MATO GROSSO DO SUL	8.000,00	R\$ 40.000.000,00	R\$ 5.000,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
19	PIAUÍ	15.750,00	R\$ 59.062.500,00	R\$ 3.750,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
20	PIAUÍ	16.000,00	R\$ 48.000.000,00	R\$ 3.000,00	CERRADO	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVALEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
21	PARÁ	17.468,00	R\$ 26.500.000,00	R\$ 1.517,06	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFURURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
22	MATO GROSSO	22.285,00	R\$ 39.667.600,00	R\$ 1.780,01	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	VERTAL IMÓVEIS	VERTALIMOVEIS.COM.BR	(55) 9962-0277
23	AMAZONAS	35.650,00	R\$ 49.910.000,00	R\$ 1.400,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	VERTAL IMÓVEIS	VERTALIMOVEIS.COM.BR	(55) 9962-0277

Onze dos dados amostrais foram excluídos da avaliação pelo próprio *software* estatístico, as quais se encontram tachados na tabela acima, sendo utilizados 12 elementos amostrais na presente avaliação.

Os elementos amostrais utilizados foram coletados na mesma região geoeconômica do bem avaliando, conforme determina a ABNT NBR 14653-3:2019. As descrições, fonte e demais observações relacionadas às amostras coletadas, fornecidas pelos corretores responsáveis pelos anúncios das respectivas propriedades utilizadas para fins de tratamento estatístico neste trabalho técnico, estão incluídas nos Anexos apresentados no final deste Laudo de Avaliação.

8.1. CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

Para a determinação do valor total do imóvel, o presente trabalho valeu-se da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, sendo realizado a

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333



inferência estatística – Regressão Linear – através do *software* de estatística INFER 32 da Aria Sistemas.

Tal procedimento é recomendado e usualmente utilizado quando se deseja estudar o comportamento do preço do hectare (R\$/ha) de uma região em relação às variáveis utilizadas, conforme estabelece os parâmetros delineados no “Anexo A” da norma ABNT NBR 14653-3:2019.

8.2. RESULTADO DO TRATAMENTO DOS DADOS

Perante ao exposto no decorrer deste Laudo Pericial, observa-se que o imóvel objeto de avaliação, trata-se de uma área composta em sua totalidade de vegetação nativa e está localizada a aproximadamente 107 quilômetros de Nova Uiratã, sendo que, seu acesso se dá por vias pavimentadas e não pavimentadas, conforme demonstra-se no item 6.3, ainda, ressalve-se que a parte do acesso, após o percurso através da MT-130, é de difícil acesso e locomoção, visto que a estrada que liga a MT-130 até o imóvel, passa por outras áreas também de vegetação nativa, conforme observa-se no item 6.1 (figura 1).

Assim, dado ao exposto, o valor do hectare foi atribuído em função do valor médio gerado pelo *software* estatístico, compreendendo, assim, o valor unitário de **R\$ 2.913,69 (DOIS MIL E NOVECENTOS E TREZE REAIS E SESENTA E NOVE CENTAVOS)**, totalizando a importância de **R\$ 1.004.980,63 (UM MILHÃO E QUATRO MIL E NOVECENTOS E OITENTA REAIS E SESENTA E TRÊS CENTAVOS)**, para a superfície de 344,9168 hectares.

Ainda, considerando a cotação da saca de soja em R\$ 128,50 para o dia 08/10/2024, conforme dados do IMEA (Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária), tem-se que o valor total do imóvel é o equivalente a 7.820,86 sacas de soja, ou seja, 22,67 sc/ha.

Os demais cálculos que corroboraram para obtenção do valor atual da propriedade estão demonstrados nos Anexos do presente trabalho técnico, por meio de relatório estatístico completo, contendo gráficos, planilhas, entre outros dados elucidativos.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333



9. CONCLUSÃO

Realizados todos os procedimentos descritos no corpo deste Laudo Técnico Pericial, tem-se as seguintes conclusões:

- I. O imóvel objeto da matrícula nº 3.242, denominada “Fazenda Bataguassu II”, com dimensão de 344,9168 hectares, é composto em sua totalidade de vegetação nativa e está localizado dentro da Estação Ecológica do Rio Ronuro, ou seja, não é possível exercer atividades agrossilvipastoris no imóvel.
- II. Desta forma, o valor do hectare de terra do imóvel perfaz uma importância de R\$ 2.913,69 (DOIS MIL E NOVECENTOS E TREZE REAIS E SESENTA E NOVE CENTAVOS);
- III. Assim, o valor total do imóvel perfaz a importância de R\$ 1.004.980,63 (UM MILHÃO E QUATRO MIL E NOVECENTOS E OITENTA REAIS E SESENTA E TRÊS CENTAVOS), para a presente data.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333



10. QUESITOS E RESPOSTAS

Os quesitos técnicos ofertados pelas partes foram transcritos e respondidos nos tópicos a seguir.

10.1. PELA PARTE REQUERENTE

O Requerente indicou como Assistente Técnico o Eng. Agrônomo Wesley Gustavo Giraldi e ofertou quesitos no Id. 143936805– Pág. 1-2, os quais foram transcritos e respondidos a seguir.

1) Qual a totalidade da área do imóvel de matrícula n.3.242?

Resposta: Conforme evidenciado no item 6.5, tem-se que o perímetro total da Fazenda Bataguassu II, perfaz 344,9168 hectares.

2) Quais as atividades de exploração são realizadas no imóvel?

Resposta: De acordo com o constatado através da vistoria realizada *in loco* e exposto no item 6.5, à área objeto é composta em sua totalidade de vegetação nativa, ainda, não foi visto exploração sendo realizada no imóvel.

3) Qual a área agricultável do imóvel de matrícula n. 3.242?

Resposta: Vide quesito anterior.

4) Qual a área relativa a “mato” do imóvel de matrícula n. 3.242?

Resposta: Conforme constatado através da vistoria realizada *in loco* e exposto no item 6.5, à área objeto é composta em sua totalidade de vegetação nativa.

5) O imóvel de matrícula n. 3.242 encontra-se em reserva ambiental?

Resposta: Através da base de dados do SNUC (Sistema Nacional de Conservação da Natureza), o imóvel objeto está localizado dentro da Estação Ecológica do Rio Ronuro, conforme Decreto 2.207 de 23-04-1998, que criou a Estação Ecológica Estadual do Rio Ronuro no estado do Mato Grosso. Ainda, a unidade de conservação estadual tem uma área de aproximadamente 102.000 hectares (Lei ordinária 8.325 de 20-05-2005 Redução) e o objetivo é proteger o ambiente natural e os ecossistemas existentes.

6) Há outras áreas que se destinem a outras explorações agropecuárias, extrativas, vegetais, florestais? Se positivo, qual a área e quais suas condições?

Resposta: As áreas circunvizinhas a área objeto de avaliação não tratam-se de objeto desta lide, assim, tem-se que à área avalianda é composta em sua totalidade de vegetação nativa e não foi visto exploração sendo realizada no imóvel.

7) Qual a qualidade e qualificação do solo da área agricultável?

Resposta: Conforme demonstrado no decorrer do laudo pericial, o imóvel objeto é composto em sua totalidade de vegetação nativa, ainda através da base de dados da EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) a região está sob tipologia de solo Latossolos Vermelho-Amarelos Distróficos.

UIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

29

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/PProcesso/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

8) **A área agricultável é de fácil acesso por maquinários?**

Resposta: Perante as respostas aos quesitos anteriores, a área objeto é composta em sua totalidade de vegetação nativa, no que tange o acesso, este se dá por vias pavimentadas e não pavimentadas, sendo através da MT-242, MT-130 e estrada municipal, conforme demonstra-se no item 6.3, ainda, ressalve-se que a parte do acesso, após o percurso através da MT-130, é de difícil acesso e locomoção, visto que a estrada municipal que liga a MT-130 até o imóvel, passa por outras áreas também de vegetação nativa, conforme observa-se no item 6.1 (figura 1).

9) **Há benfeitorias no imóvel? Se sim, quais as dimensões e estado de conservação?**

Resposta: Imóvel composto em sua totalidade por vegetação nativa.

10) **Há edificações no imóvel? Se sim, o imóvel é habitado?**

Resposta: Não há.

11) **Qual a distância da entrada do imóvel da via asfáltica mais próxima?**

Resposta: A via pavimentada mais próxima ao imóvel avaliando, é a MT-242 que tem apenas uma parte do seu percurso pavimentada, estando a aproximadamente 97 quilômetros do imóvel.

12) **Qual a distância da entrada do imóvel da cidade mais próxima?**

Resposta: Conforme demonstrado no croqui de acesso ao imóvel, tem-se a que área objeto de avaliação está situada a aproximadamente 107 km do Fórum da Comarca de Nova Ubiratã – MT.

13) **O imóvel pode ser acessado facilmente pelas vias rurais? Quais as condições das vias que dão acesso a ele?**

Resposta: O acesso se dá por vias pavimentadas e não pavimentadas, sendo através da MT-242, MT-130 e estrada municipal, ainda, vale dizer, que a estrada municipal após a MT-130 é de difícil trafegabilidade e acesso ao imóvel.

14) **Qual o valor atribuído à terra nua do imóvel?**

Resposta: O valor do hectare foi atribuído em função do valor médio gerado pelo *software* estatístico, compreendendo, assim, o valor unitário de **R\$ 2.913,69 (dois mil e novecentos e treze reais e sessenta e nove centavos)**, totalizando a importância de **R\$ 1.004.980,63 (um milhão e quatro mil e novecentos e oitenta reais e sessenta e três centavos)**, para a superfície de 344,9168 hectares

15) **Qual o valor atribuído a integralidade do imóvel? Considerando todos os quesitos apresentados.**

Resposta: Conforme citado acima, o valor total para a superfície de 344,9168 hectare, perfaz uma importância de **R\$ 1.004.980,63 (um milhão e quatro mil e novecentos e oitenta reais e sessenta e três centavos)**, para a presente data.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

30

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/PProcesso/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

10.2. PELA PARTE REQUERIDA

O Requerido indicou como Assistente Técnico o Corretor de Imóvel Leocir Nazzari, no entanto, no ato da vistoria compareceu a assistente Sra. Kelly Cristina Pastore. O Requerido também ofertou quesitos no Id. 141806534 – Pág. 2-3, os quais foram transcritos e respondidos a seguir.

1) É possível identificar a localização física dos imóveis objeto dos laudos de avaliação?

Resposta: Para a localização do imóvel objeto de avaliação, tomou-se com base os documentos disponibilizados pela parte Requerida, conforme item 6.2 deste laudo.

2) Caso possível a localização constante do quesito anterior, tomar as coordenadas geográficas ou UTM dos pontos notáveis dos imóveis objeto, e elaborar planta de localização e carta imagem de satélite.

Resposta: No item 6.1, figura 1, consta-se demonstrado o mapa de localização da área avalaianda, além da sua conjuntura em relação aos Municípios de Mato Grosso e todo o território Estadual.

3) Quais as características da floresta e do solo com relação ao bioma, cobertura vegetal, pedologia e topografia dos imóveis avaliando e qual a área agricultável por matrícula?

Resposta: Conforme o objeto de lide, está pericia objetiva-se em e proceder à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 3.242 registrada no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Nova Uiratã, denominado Fazenda Bataguassu II, assim, tem-se que o imóvel está localizado no bioma Amazônia, é composto em sua totalidade de vegetação nativa, não foi constatado o exercício de exploração no imóvel e de acordo com a base de dados da EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) a região está sob tipologia de solo *Latossolos Vermelho-Amarelos Distróficos*.

4) Qual a principal atividade economia da região e qual a capacidade de uso das terras dos imóveis em questão?

Resposta: De acordo com dados do IBGE, a atividade predominante no Município de Nova Uiratã é a agricultura e vem se destacando entre os maiores produtores de grãos do MT. Ainda, ressalva-se que o imóvel objeto está localizado dentro da Estação Ecológica do Rio Ronuro, conforme Decreto 2.207 de 23-04-1998, que criou a Estação Ecológica Estadual do Rio Ronuro no estado do Mato Grosso. Ainda, a unidade de conservação estadual tem uma área de aproximadamente 102.000 hectares (Lei ordinária 8.325 de 20-05-2005 Redução) e o objetivo é proteger o ambiente natural e os ecossistemas existentes.

5) Quais os recursos hídricos presentes no interior ou divisa dos imóveis avaliando?

Resposta: Em análise a base de dados da SEMA (Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Naturais), dentro do imóvel objeto não é existente nenhum

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

31

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

recurso hídrico, logo, o recurso hídrico mais próximo da propriedade fica ao lado oeste, sendo o curso hídrico, denominado Córrego Cariú.

6) Existe alguma benfeitoria reprodutiva ou não reprodutiva nos imóveis? Discrimine.

Resposta: Não, como destacado no decorrer deste trabalho técnico, o imóvel é composto em sua totalidade por vegetação nativa, ainda, no ato da vistoria realizada *in loco*, não foi constatado exploração da área.

7) O local do imóvel é de fácil localização e identificação?

Resposta: Para localização do imóvel objeto, este Perito se valeu dos documentos disponibilizados pela parte Requerida, tendo em vista coincidir com o perímetro percorrido *in loco*, assim na figura 1 do item 6.1, encontra-se demonstrado o mapa de localização do imóvel e a sua conjuntura em relação aos Municípios de Mato Grosso e todo o território Estadual.

8) Qual a distância do imóvel até a sede do município de Nova Ubiratã-MT? Descreva as condições físicas da via de acesso.

Resposta: A área objeto de avaliação está situada a aproximadamente 107 km do Fórum da Comarca de Nova Ubiratã – MT, o acesso se dá por vias pavimentadas e não pavimentadas, sendo através da MT-242, MT-130 e estrada municipal, ainda, ressalva-se que a parte do acesso, após o percurso através da MT-130, é de difícil acesso e locomoção, visto que a estrada que liga a MT-130 até o imóvel, passa por outras áreas também de vegetação nativa, conforme observa-se no item 6.1.

9) Quais as vias de acesso aos imóveis avaliando e distancias dos municípios mais próximos?

Resposta: Vide quesito anterior.

10) Existe georreferenciamento averbado sobre as áreas citadas no item nº 1?

Resposta: Em consulta a base de dados do CAR (Cadastro Ambiental Rural) e SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária), não constatou-se parcelas individualizadas referente a área objeto.

11) Existe madeira de lei nativa pronta para corte? Existe projeto de manejo florestal na área que permita a exploração das arvores?

Resposta: Tal documento colaborativo ao questionado, como o projeto de manejo florestal não foi acostado juntos aos Autos processuais, deixando falho a resposta ao questionado, ainda, estudo de constatação do tipo de madeira existente no imóvel além de não adentrar ao escopo deste trabalho pericial, tais aspectos são acompanhados de metodologia complexa, exigindo procedimentos e análises específicas.

12) Qual a Nota Agronômica estabelecida para cada um dos imóveis avaliando?

Resposta: O presente trabalho foi embasado no Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo o que preceitua a Norma Técnica NBR 14.653-3, da ABNT, sendo realizado a inferência estatística – Regressão Linear – através do *software* de estatística INFER 32 da Aria Sistemas. Assim, para a utilização de Nota Agronômica, a normativa traz que o Perito Avaliador realize vistoria técnica em cada elemento

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260
FONE +55 (67) 3026-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • 5L
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (31) 2450-7333

32

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211019000000160218669
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/PProcesso/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211019000000160218669>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:11

amostral, o que resultaria no grau de fundamentação III para o laudo técnico. No escopo do trabalho técnico não foi elencado a vistoria das amostras, tendo em vista o alto custo, sendo que tal procedimento resultaria em acréscimo dos honorários periciais. Sendo assim, foi realizado a coleta de elementos amostrais que contemplam imóveis rurais com as mesmas características que o objeto de lide.

13) Qual o valor dos imóveis para pagamento com venda em soja e valor à vista conforme valor venal no mercado imobiliário?

Resposta: O valor do hectare foi atribuído em função do valor médio gerado pelo *software* estatístico, compreendendo, assim, o valor unitário de R\$ 2.913,69 (dois mil e novecentos e treze reais e sessenta e nove centavos), totalizando a importância de R\$ 1.004.980,63 (um milhão e quatro mil e novecentos e oitenta reais e sessenta e três centavos), para a superfície de 344,9168 hectares. Ainda, considerando a cotação da saca de soja em R\$ 128,50 para o dia 08/10/2024, conforme dados do IMEA (Instituto Mato-grossense de Economia Agropecuária), tem-se que o valor total do imóvel é o equivalente a 7.820,86 sacas de soja, ou seja, 22,67 sc/ha.

-----fm-do-laudo-----

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • 5L CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-070 FONE +55 (11) 2450-7333
33				



11. ENCERRAMENTO

Esperamos ter cumprido os objetivos propostos e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e dos critérios utilizados no desenvolvimento do presente Laudo Técnico de Avaliação, colocamo-nos ao vosso inteiro dispor para suprir dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente Laudo Técnico Avaliatório em uma única via, lavrada no anverso de 34 (trinta e quatro) folhas de papel timbrado, sendo 02 (duas) folhas de rosto e 32 (trinta e duas) outras numeradas de 03 (três) a 34 (trinta e quatro) estando devidamente registrado em livro de protocolo interno, sob o nº 01.0058.10615.270224-JEMT.

Respeitosamente,

Cuiabá (MT), 10 de outubro de 2024.

Fabio Rocha Nimer
Economista, Perito e Avaliador
CORECON/MS 1.033 – 20ª Região

Miguel Subtil de Oliveira Filho
Engenheiro Agrônomo
CREA/MS nº 4938D - MT 2019039963/D

PROTOCOLO INTERNO: 01.0058.10615.270224-JEMT

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA CAL. ODÓRICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • 5L CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-070 FONE +55 (11) 2450-7333
34				



ANEXO I

ELEMENTOS AMOSTRAIS

PROTOCOLO: 01.0058.10615.270224-JEMT

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1165 • 7º ANDAR CERQUEIRA CÉSAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211185300000160218671
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211185300000160218671>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:13

LOCALIZAÇÃO	ÁREA (HA)	VALOR TOTAL	VALOR POR HECTARE	BIOMA	ATIVIDADE PREDOMINANTE NO IMÓVEL	ANUNCIANTE	SITE / E-MAIL	TELEFONE
MINAS GERAIS	33,00	R\$ 214.500,00	R\$ 6.500,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
MATO GROSSO	53,00	R\$ 750.000,00	R\$ 14.150,94	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
AMAZONAS	100,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 21.000,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
MATO GROSSO	108,00	R\$ 870.000,00	R\$ 8.055,56	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
PARANÁ	120,00	R\$ 480.000,00	R\$ 4.000,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
GOIÁS	135,52	R\$ 338.800,00	R\$ 2.500,00	CERRADO	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
MATO GROSSO	266,00	R\$ 868.600,00	R\$ 3.265,41	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
AMAZONAS	384,00	R\$ 307.557,00	R\$ 800,93	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	VERTAL IMÓVEIS	VERTALIMOVEIS.COM.BR	(55) 99622-0277
BAHIA	500,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.000,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
MINAS GERAIS	1.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000,00	CERRADO	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
RIO DE JANEIRO	1.195,00	R\$ 13.145.000,00	R\$ 11.000,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
AMAZONAS	1.200,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.250,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
AMAZONAS	1.452,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.066,12	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
MATO GROSSO	1.672,00	R\$ 26.752.000,00	R\$ 16.000,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
MATO GROSSO	2.800,00	R\$ 18.000.000,00	R\$ 6.428,57	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	PELISSON IMÓVEIS CRECI MT 13.079	PELISSONIMOVEIS.COM.BR	(66)99995-1237
MATO GROSSO	3.500,00	R\$ 2.800.000,00	R\$ 800,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
PIAUÍ	6.750,00	R\$ 25.312.500,00	R\$ 3.750,00	CERRADO	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
MATO GROSSO DO SUL	8.000,00	R\$ 49.600.000,00	R\$ 6.200,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
PIAUÍ	15.750,00	R\$ 59.062.500,00	R\$ 3.750,00	MATA ATLÂNTICA	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
PIAUÍ	16.000,00	R\$ 48.000.000,00	R\$ 3.000,00	CERRADO	VEGETAÇÃO NATIVA	PRESERVA LEGAL	PRESERVALEGAL.COM.BR	(67) 3562-1940
PARÁ	17.468,00	R\$ 26.500.000,00	R\$ 1.517,06	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	MF RURAL	MFRURAL.COM.BR	(14) 3401-4400
MATO GROSSO	22.285,00	R\$ 39.667.600,00	R\$ 1.780,01	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	VERTAL IMÓVEIS	VERTALIMOVEIS.COM.BR	(55) 99622-0277
AMAZONAS	35.650,00	R\$ 49.910.000,00	R\$ 1.400,00	AMAZÔNIA	VEGETAÇÃO NATIVA	VERTAL IMÓVEIS	VERTALIMOVEIS.COM.BR	(55) 99622-0277

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP. 01311-930
FONE/FAX +55 (11) 2450-7333

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SOBRELLOJA
CENTRO • CEP. 20090-001
FONE/FAX +55 (21) 3090-2004

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP. 79020-260
FONE/FAX +55 (67) 3026-6567

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • SALA 1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP. 78050-000
FONE/FAX +55 (65) 3052-7636

contato@realbrasilconsultoria.com.br • www.realbrasilconsultoria.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051.***-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211185300000160218671
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211185300000160218671>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:13

ANEXO II

RELATÓRIO ESTATÍSTICO

PROTOCOLO: 01.0058.10615.270224-JEMT

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1165 • 7º ANDAR CERQUEIRA CÉSAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---



Amostra

Nº Am.	«Localização»	Área Total	«Valor Total do Imóvel»	Valor por hectare
«1»	Minas Gerais	33,00	214.500,00	5.850,00
2	Mato Grosso	53,00	750.000,00	12.735,85
«3»	Amazonas	100,00	2.100.000,00	18.900,00
4	Mato Grosso	108,00	870.000,00	7.250,00
«5»	Paraná	120,00	480.000,00	3.600,00
«6»	Goiás	135,52	338.800,00	2.250,00
7	Mato Grosso	266,00	868.600,00	2.938,87
«8»	Amazonas	384,00	307.557,00	720,84
9	Bahia	500,00	1.500.000,00	2.700,00
«10»	Minas Gerais	1.000,00	3.000.000,00	2.700,00
«11»	Rio de Janeiro	1.195,00	13.145.000,00	9.900,00
12	Amazonas	1.200,00	1.500.000,00	1.125,00
13	Amazonas	1.452,00	3.000.000,00	1.859,50
«14»	Mato Grosso	1.672,00	26.752.000,00	14.400,00
«15»	Mato Grosso	2.800,00	18.000.000,00	5.785,71
16	Mato Grosso	3.500,00	2.800.000,00	720,00
«17»	Piauí	6.750,00	25.312.500,00	3.375,00
«18»	Mato Grosso do Sul	8.000,00	49.600.000,00	5.580,00
19	Piauí	15.750,00	59.062.500,00	3.375,00
20	Piauí	16.000,00	48.000.000,00	2.700,00
21	Pará	17.468,00	26.500.000,00	1.365,35
22	Mato Grosso	22.285,00	39.667.300,00	1.602,00
23	Amazonas	35.650,00	49.910.000,00	1.260,00

Nº Am.	Bioma	«Atividade»
«1»	Mata Atlântica	Vegetação Nativa
2	Amazônia	Vegetação Nativa
«3»	Amazônia	Vegetação Nativa
4	Amazônia	Vegetação Nativa
«5»	Mata Atlântica	Vegetação Nativa
«6»	Cerrado	Vegetação Nativa
7	Amazônia	Vegetação Nativa
«8»	Amazônia	Vegetação Nativa
9	Mata Atlântica	Vegetação Nativa
«10»	Cerrado	Vegetação Nativa
«11»	Mata Atlântica	Vegetação Nativa
12	Amazônia	Vegetação Nativa
13	Amazônia	Vegetação Nativa
«14»	Amazônia	Vegetação Nativa
«15»	Amazônia	Vegetação Nativa
16	Amazônia	Vegetação Nativa
«17»	Cerrado	Vegetação Nativa
«18»	Amazônia	Vegetação Nativa
19	Mata Atlântica	Vegetação Nativa
20	Cerrado	Vegetação Nativa
21	Amazônia	Vegetação Nativa
22	Amazônia	Vegetação Nativa
23	Amazônia	Vegetação Nativa



Amostragens e variáveis marcadas com "α" e "β" não serão usadas nos cálculos

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9869	0,9681	167,7688	2 em 2	0
2	0,9861	0,9664	159,0862	2 em 2	0
3	0,9851	0,9639	148,0578	2 em 2	0
4	0,9720	0,9392	171,0063	1 em 1	1
5	0,9198	0,8118	24,7179	2 em 2	0
6	0,9173	0,8062	23,8855	2 em 2	0
7	0,9134	0,7974	22,6518	2 em 2	0
8	0,8414	0,6787	24,2342	1 em 1	0
9	0,7509	0,4670	5,8190	2 em 2	1
10	0,7460	0,4580	5,6483	2 em 2	1
11	0,7381	0,4436	5,3856	2 em 2	1
12	0,7193	0,4101	4,8238	1 em 2	0
13	0,7143	0,4015	4,6889	1 em 2	0
14	0,7081	0,3906	4,5253	1 em 2	0
15	0,7022	0,3805	4,3780	1 em 2	1
16	0,7013	0,3790	4,3560	1 em 2	1
17	0,7004	0,3774	4,3341	1 em 2	1
18	0,6989	0,4373	9,5470	1 em 1	1
19	0,6578	0,3760	7,6283	1 em 1	0
20	0,6339	0,2689	3,0231	1 em 2	1
21	0,6255	0,2559	2,8917	1 em 2	1
22	0,6140	0,2385	2,7223	1 em 2	1
23	0,5782	0,2677	5,0215	1 em 1	1
24	0,4705	0,1435	2,8431	0 em 1	1
25	0,4012	-0,0255	0,8631	0 em 2	1
26	0,3991	-0,0276	0,8524	0 em 2	0
27	0,3970	-0,0296	0,8420	0 em 2	0
28	0,3962	-0,0304	0,8378	0 em 2	1
29	0,3942	-0,0323	0,8277	0 em 2	0
30	0,3884	-0,0379	0,7993	0 em 2	1
31	0,3798	-0,0459	0,7587	0 em 2	1
32	0,3795	-0,0462	0,7572	0 em 2	1
33	0,3792	-0,0464	0,7559	0 em 2	1
34	0,3762	0,0557	1,6489	0 em 1	1
35	0,3573	0,0404	1,4633	0 em 1	0
36	0,3302	0,0200	1,2241	0 em 1	1
37	0,3274	0,0179	1,2004	0 em 1	1
38	0,3216	0,0137	1,1533	0 em 1	1
39	0,2149	-0,0492	0,4843	0 em 1	1
40	0,1642	-0,0703	0,2771	0 em 1	1
41	0,1639	-0,0704	0,2761	0 em 1	1
42	0,1633	-0,0707	0,2739	0 em 1	1
43	0,0620	-0,0958	0,0386	0 em 1	1
44	0,0592	-0,0961	0,0352	0 em 1	1
45	0,0555	-0,0966	0,0309	0 em 1	1

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
--	--	---	---	---

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211185300000160218671
<https://pje.ijmt.jus.br:443/pje/PProcesso/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211185300000160218671>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:13

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo	Precisão
1	Sim	Não há	2.913,69	2.628,97	3.198,40	19,54 %
2	Sim	Não há	2.926,97	2.636,02	3.217,91	19,88 %
3	Sim	Não há	2.946,93	2.647,69	3.246,17	20,30 %
4	Sim	Não há	3.245,76	2.910,34	3.581,18	20,66 %
5	Sim	Não há	1.956,00	1.662,56	2.301,22	32,22 %
6	Sim	Não há	1.966,84	1.668,98	2.317,85	32,55 %
7	Sim	Não há	1.984,28	1.679,49	2.344,38	33,04 %
8	Sim	Não há	2.318,46	1.933,96	2.779,39	35,87 %
9	Sim	Não há	1.538,72	1.291,64	1.902,69	38,25 %
10	Sim	Não há	1.546,33	1.296,13	1.916,23	38,60 %
11	Sim	Não há	1.558,71	1.303,47	1.938,24	39,16 %
12	Sim	Não há	3.323,57	2.356,12	4.688,26	66,21 %
13	Sim	Não há	3.332,75	2.355,66	4.715,12	66,73 %
14	Sim	Não há	3.348,24	2.358,55	4.753,20	67,34 %
15	Sim	Não há	5.207,32	3.707,79	6.706,85	57,59 %
16	Sim	Não há	5.219,79	3.716,49	6.723,09	57,59 %
17	Sim	Não há	5.235,74	3.729,40	6.742,09	57,54 %
18	Sim	Não há	5.301,54	3.948,95	6.654,14	51,02 %
19	Sim	Não há	3.650,41	2.611,63	5.102,37	64,57 %
20	Sim	Não há	2.150,17	1.564,55	3.436,47	74,86 %
21	Sim	Não há	2.154,89	1.562,73	3.469,64	75,78 %
22	Sim	Não há	2.164,83	1.562,58	3.522,44	77,08 %
23	Sim	Não há	1.817,36	1.482,19	2.348,41	45,22 %
24	Sim	Não há	2.482,51	1.720,74	4.454,48	88,53 %
25	Sim	Não há	1.821,32	1.321,13	2.931,06	75,72 %
26	Sim	Não há	2.730,52	1.727,53	4.315,82	85,65 %
27	Sim	Não há	2.734,88	1.728,96	4.326,04	85,78 %
28	Sim	Não há	1.824,06	1.321,45	2.943,68	76,06 %
29	Sim	Não há	2.742,90	1.733,19	4.340,85	85,86 %
30	Sim	Não há	1.830,38	1.323,54	2.966,33	76,58 %
31	Sim	Não há	4.408,91	2.443,62	6.374,19	89,15 %
32	Sim	Não há	4.405,00	2.438,90	6.371,10	89,26 %
33	Positiva	Positiva	4.400,52	2.435,56	6.365,48	89,30 %
34	Positiva	Positiva	4.315,96	2.607,14	6.024,79	79,18 %
35	Sim	Não há	2.940,90	1.961,51	4.409,31	76,84 %
36	Sim	Não há	1.631,57	1.284,28	2.236,31	54,08 %
37	Sim	Não há	1.635,66	1.287,50	2.241,89	54,08 %
38	Sim	Não há	1.642,98	1.293,09	2.252,48	54,11 %
39	Sim	Não há	2.062,83	1.476,53	3.421,40	79,41 %
40	Sim	Positiva	2.183,72	1.493,80	3.192,26	72,48 %
41	Sim	Positiva	2.181,69	1.490,36	3.193,69	72,72 %
42	Sim	Positiva	2.188,44	1.500,31	3.192,19	72,11 %
43	Sim	Positiva	3.419,12	1.779,20	5.059,04	95,92 %
44	Sim	Positiva	3.412,23	1.777,88	5.046,59	95,79 %
45	Sim	Positiva	3.402,82	1.777,77	5.027,87	95,51 %

MODELOS

- (1) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
(2) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
(3) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot [\text{Bioma}]$
(4) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$
(5) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KAIL ABRAHÃO, 514 MÉRCEZ • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
--	--	---	---	--

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



- (6) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (7) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot [\text{Bioma}]$
- (8) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$
- (9) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (10) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (11) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot [\text{Bioma}]$
- (12) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (13) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (14) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot [\text{Bioma}]$
- (15) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (16) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (17) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot [\text{Bioma}]$
- (18) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}])$
- (19) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}])$
- (20) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (21) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (22) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}]) + b_2 \cdot [\text{Bioma}]$
- (23) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$
- (24) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área Total}])$
- (25) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (26) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (27) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (28) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (29) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot [\text{Bioma}]$
- (30) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (31) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot [\text{Bioma}]$
- (32) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (33) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}] + b_2 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (34) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$
- (35) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$
- (36) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (37) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (38) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Bioma}]$
- (39) : $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área Total}]$
- (40) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (41) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (42) : $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Bioma}]$
- (43) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Bioma}]$
- (44) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Bioma}])$
- (45) : $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Bioma}]$

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 10,00%
- (b) Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%
- (d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 1,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor por hectare: Valor por Hectare com a diminuição de 10% dos imóveis ofertados.. *Equação:*
 $[\text{Valor Total do Imóvel}] - [\text{Área Total}]^{*0,9}$

Variáveis Independentes:

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	--

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



- Localização: Município ao qual o imóvel está inserido.. (*variável não utilizada no modelo*)
- Área Total: Dimensão Total do Imóvel.
- Valor Total do Imóvel (*variável não utilizada no modelo*)
- Bioma
Classificação:
Amazônia = 1; Cerrado = 2, Mata Atlântica = 3;
- Atividade (*variável não utilizada no modelo*)
Classificação:
Vegetação Nativa = 1;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 613,6550

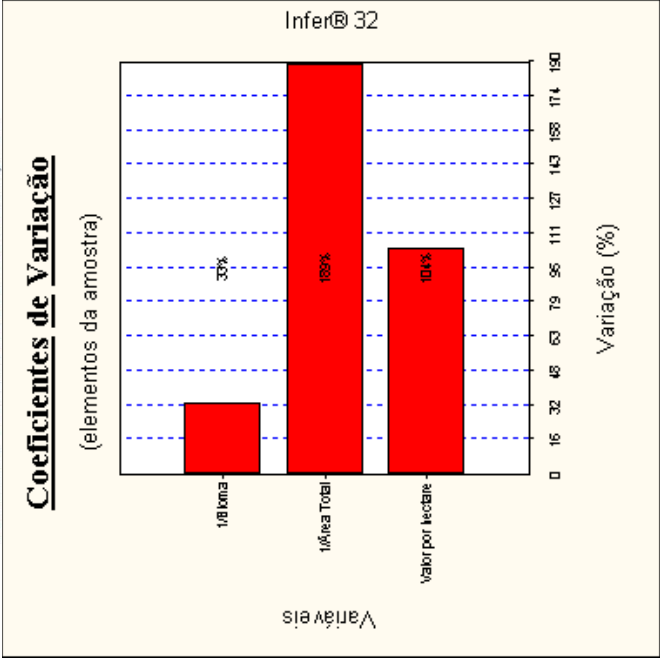
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor por hectare	3303	3434,3645	103,99%
1/Área Total	2,9958x10 ⁻³	5,6683x10 ⁻³	189,20%
1/Bioma	0,8472	0,2794	32,98%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Distribuição das Variáveis

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
--	--	---	---	---



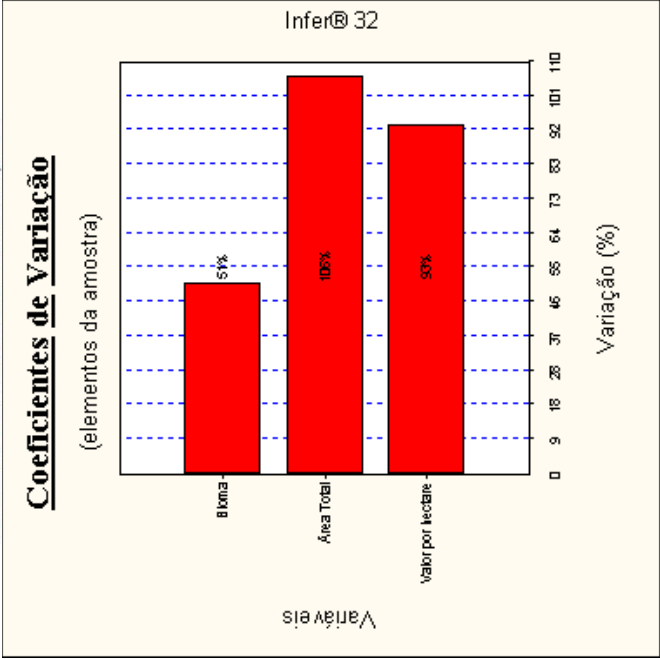


Estadísticas das Variáveis Não Transformadas

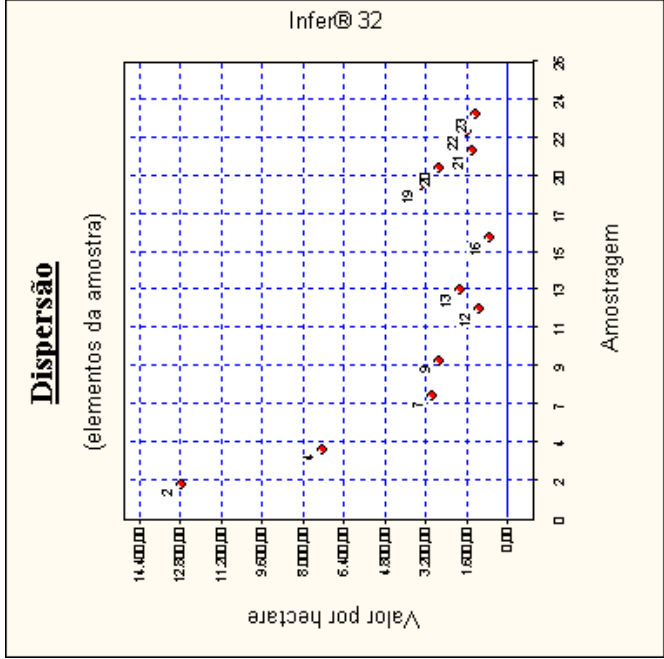
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor por hectare	3302,63	3434,3645	720,00	12735,85	12015,85	103,9887
Área Total	9519,33	11698,7112	53,00	35650,00	35597,00	122,8942
Bioma	1,4166	0,7929	1,0000	3,0000	2,0000	55,9737

Distribuição das Variáveis não Transformadas





Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---



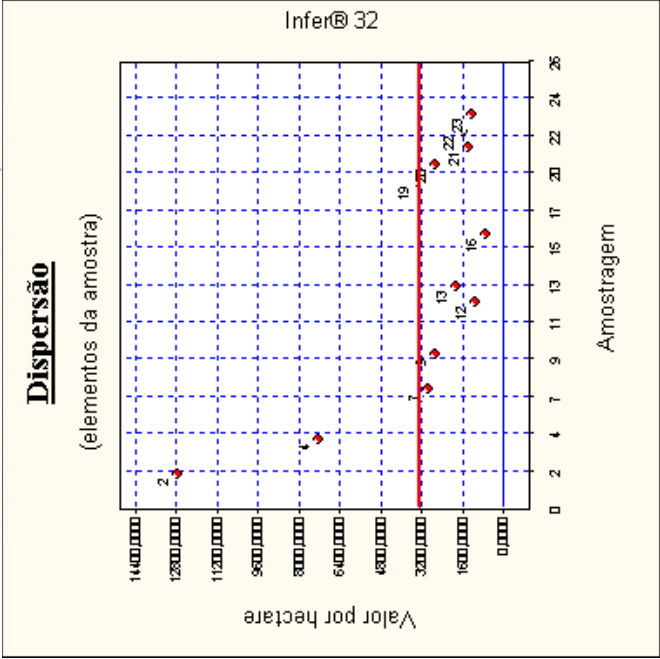


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor por hectare.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	12.735,85	12.716,15	-19,70	-0,1547 %
4	7.250,00	6.817,80	-432,20	-5,9614 %
7	2.938,87	3.441,66	502,79	17,1084 %
9	2.700,00	3.800,17	1.100,17	40,7472 %
12	1.125,00	1.645,47	520,47	46,2643 %
13	1.859,50	1.556,69	-302,81	-16,2844 %
16	720,00	1.309,31	589,31	81,8490 %
19	3.375,00	2.611,43	-763,57	-22,6242 %
20	2.700,00	2.251,19	-448,81	-16,6226 %
21	1.365,35	1.169,07	-196,28	-14,3760 %
22	1.602,00	1.161,47	-440,53	-27,4987 %
23	1.260,00	1.151,14	-108,86	-8,6394 %

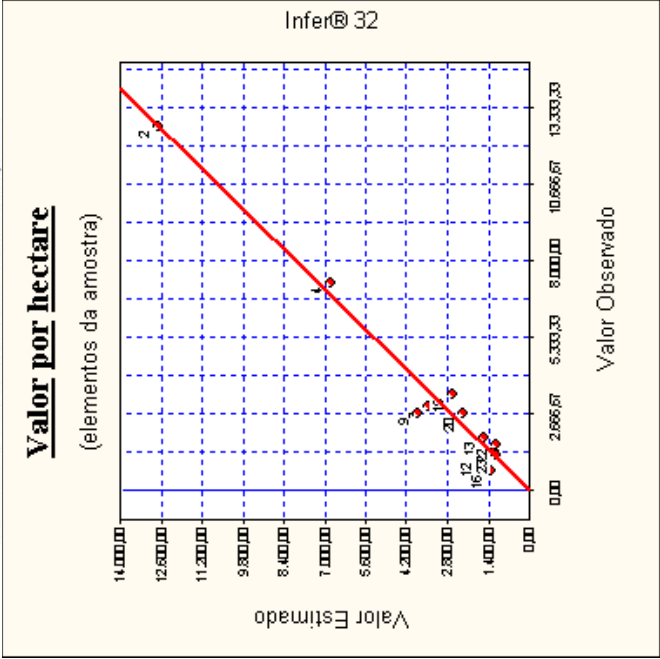
A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALLIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
--	--	---	---	--





Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

[Valor por hectare] = 3291,7 + 613858 /[Área Total] - 2157,8 /[Bioma]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor por hectare] = 3291,7 + 613858 /[Área Total] - 2157,8 /[Bioma]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = 6,1385x10 ⁵	33578,1740	5,6741x10 ⁵	6,6029x10 ⁵
Bioma	b2 = -2157,7993	681,1797	-3099,8904	-1215,7082

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9869
Valor t calculado : 18,32
Valor t tabelado (t crítico) : 3,250 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficient de determinação (r²) ... : 0,9739

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---



Coefficiente r^2 ajustado : 0,9681

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor por hectare	Área Total	Bioma
Valor por hectare	39631,5700	2,6063x10 ⁸	326,8693	34231,5700
Área Total	0,0359	326,8693	4,6112x10 ⁻⁴	0,0345
Bioma	10,1666	34231,5700	0,0345	9,4722

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,2635x10 ⁸	2	6,3177x10 ⁷	167,8
Residual	3,3891x10 ⁶	9	3,7657x10 ⁵	
Total	1,2974x10 ⁸	11	1,1794x10 ⁷	

F Calculado : 167,8
F Tabelado : 8,022 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 7,5x10⁻⁶%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	Valor por hectare	Área Total	Bioma
Valor por hectare	1,0000	0,9720	0,0620
Área Total	0,9720	1,0000	0,2345
Bioma	0,0620	0,2345	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor por hectare	Área Total	Bioma
Valor por hectare	1,000x10 ³⁸	12,41	0,1865
Área Total	12,41	1,000x10 ³⁸	0,724
Bioma	0,1865	0,724	1,000x10 ³⁸

Valor t tabelado (t crítico): 3,250 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,8331$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	18,81	1,6x10 ⁻⁶ %	Sim
Bioma	b2	-3,259	1,0%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3830$

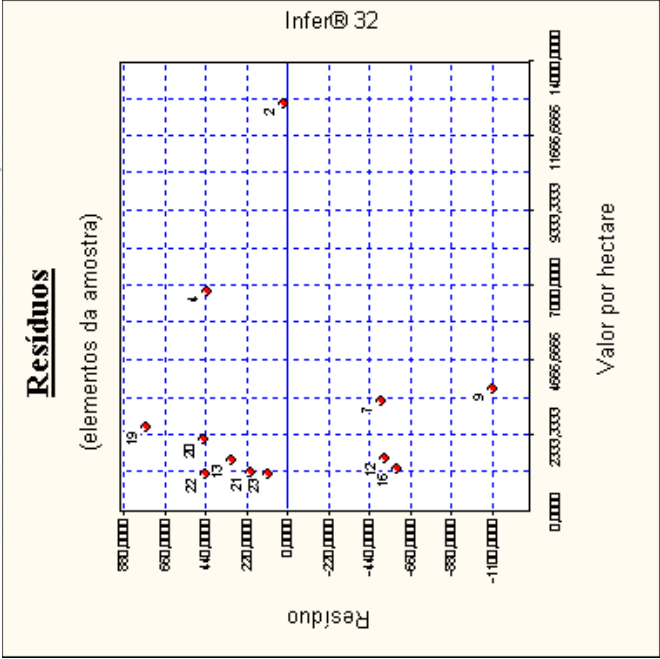
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	18,28	1,0x10 ⁻⁶ %
Bioma	b2	-3,168	0,6%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor por hectare].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
2	12735,8500	12716,1537	19,6962	0,0320	0,0712	387,9439
4	7250,0000	6817,7964	432,2035	0,7043	0,7885	1,8679x10 ⁵
7	2938,8700	3441,6622	-502,7922	-0,8193	-0,8687	2,5280x10 ⁵
9	2700,0000	3800,1740	-1100,1740	-1,7928	-2,3089	1,2103x10 ⁶
12	1125,0000	1645,4733	-520,4733	-0,8481	-0,9122	2,7089x10 ⁵
13	1859,5000	1556,6922	302,8077	0,4934	0,5315	91692,5540
16	720,0000	1309,3129	-589,3129	-0,9603	-1,0391	3,4728x10 ⁵
19	3375,0000	2611,4329	763,5670	1,2442	1,5951	5,8303x10 ⁵
20	2700,0000	2251,1907	448,8092	0,7313	0,8327	2,0142x10 ⁵
21	1365,3500	1169,0667	196,2832	0,3198	0,3470	38527,1031
22	1602,0000	1161,4707	440,5292	0,7178	0,7791	1,9406x10 ⁵
23	1260,0000	1151,1439	108,8560	0,1773	0,1925	11849,6432

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

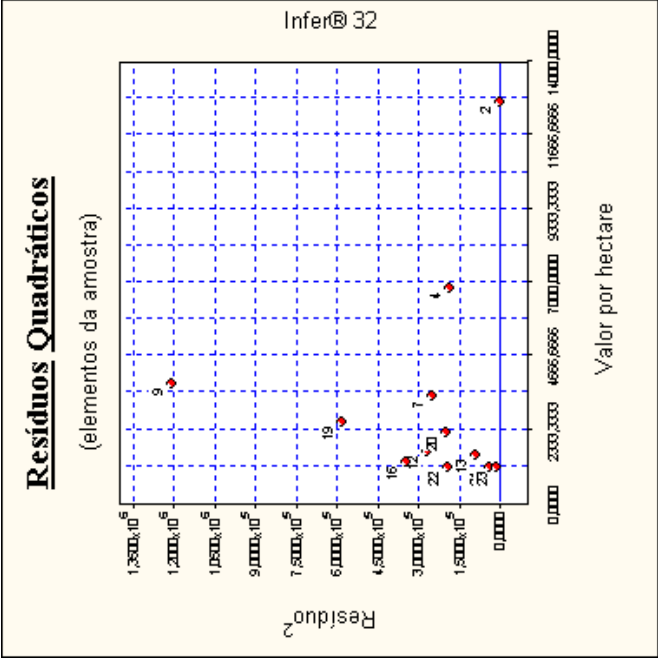


Tabela de Resíduos Deletados

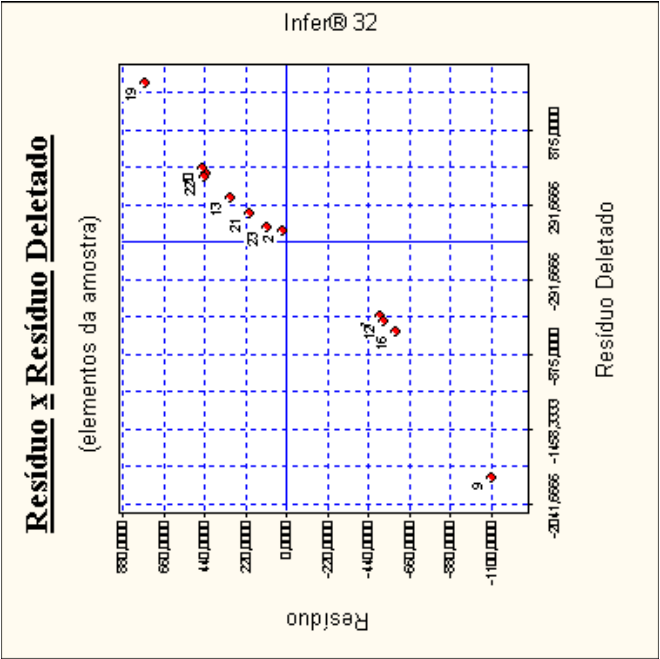
UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---



Resíduos deletados da variável dependente [Valor por hectare].

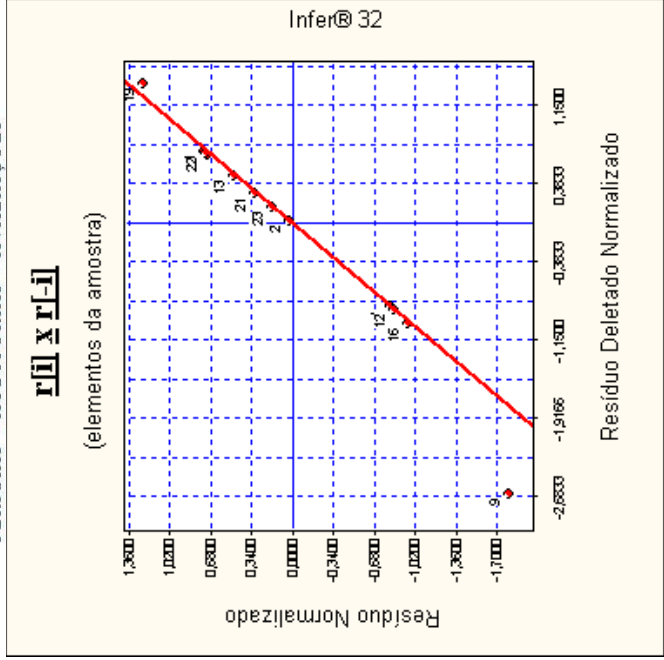
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	97,1662	4,2340x10 ⁵	0,0302	0,0672
4	541,8068	3,9437x10 ⁵	0,6882	0,7705
7	-565,2629	3,8811x10 ⁵	-0,8070	-0,8557
9	-1824,8656	1,7268x10 ⁵	-2,6474	-3,4097
12	-602,0567	3,8447x10 ⁵	-0,8393	-0,9027
13	351,3147	4,1034x10 ⁵	0,4727	0,5091
16	-689,9655	3,7281x10 ⁵	-0,9651	-1,0443
19	1254,9332	3,0386x10 ⁵	1,3851	1,7757
20	581,8393	3,9100x10 ⁵	0,7177	0,8172
21	231,1223	4,1797x10 ⁵	0,3036	0,3294
22	518,8869	3,9507x10 ⁵	0,7008	0,7606
23	128,2745	4,2189x10 ⁵	0,1675	0,1819

Resíduo x Resíduo Deletado



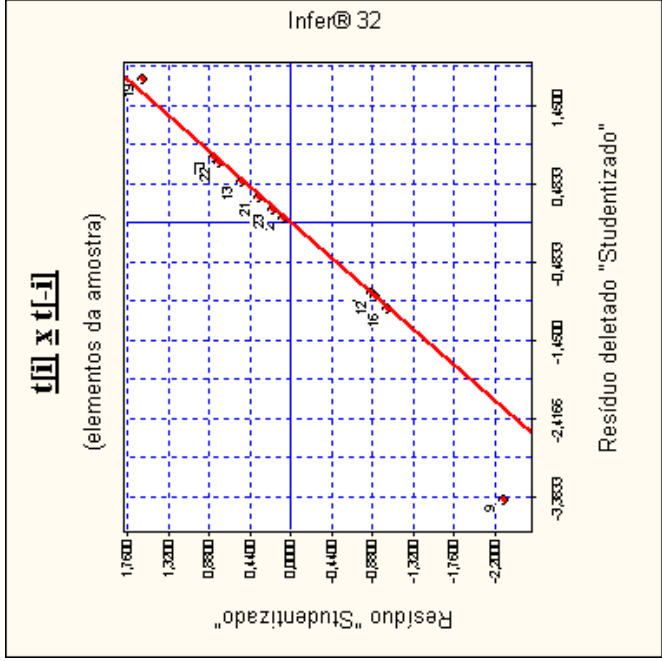
Resíduos Deletados Normalizados

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 7165 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALLI ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
--	--	---	---	---

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Estatística dos Resíduos

Número de elementos: 12
Graus de liberdade: 11
Valor médio: 8,3266x10⁻¹⁷
Variância: 2,8242x10⁵
Desvio padrão: 531,4408
Desvio médio: 452,1254
Variância (não tendenciosa): 3,7657x10⁵
Desvio padrão (não tend.): 613,6550
Valor mínimo: -1100,1740
Valor máximo: 763,5670
Amplitude: 1863,7411
Número de classes: 4
Intervalo de classes: 465,9352

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 8,3266x10⁻¹⁷
Momento central de 2ª ordem : 2,8242x10⁵
Momento central de 3ª ordem : -8,8829x10⁷
Momento central de 4ª ordem : -7,4024x10⁶

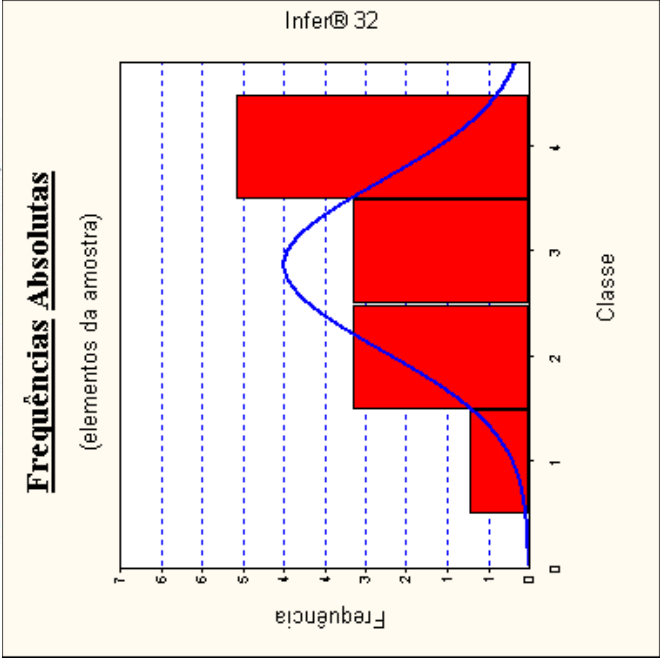
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,5918	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

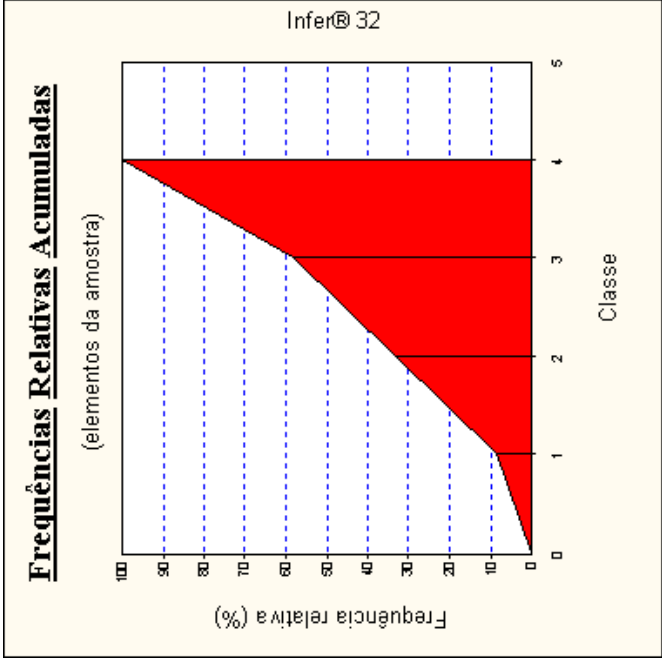
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-1100,1740	-634,2387	1	8,33	-1100,1740
2	-634,2387	-168,3034	3	25,00	-537,5261
3	-168,3034	297,6317	3	25,00	108,2785
4	297,6317	763,5670	5	41,67	477,5833

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALLIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
--	--	---	---	--



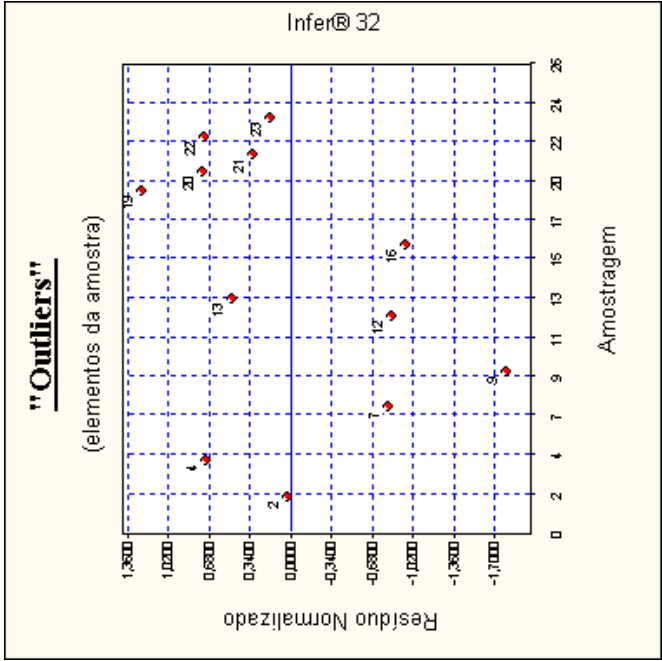
Nº Am.	Valor por hectare	Erro/Desvio Padrão(*)
1	5850,0000	-34,5050
3	18900,0000	-11,8511
5	3600,0000	-12,5281
6	2250,0000	-10,9874
8	720,8400	-4,4528
10	2700,0000	-4,6063
11	9900,0000	-5,0291
14	14400,0000	-2,4461
15	5785,7100	-2,2050
17	3375,0000	-3,7541
18	5580,0000	-1,9728

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALLIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	--

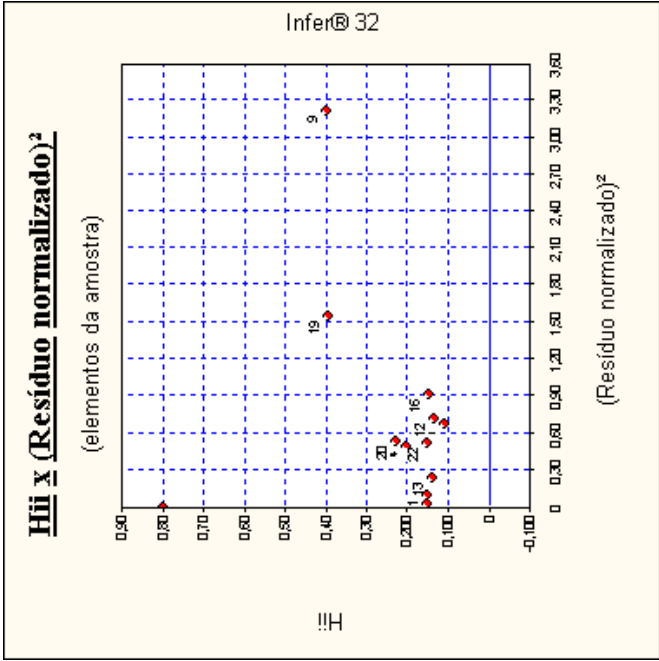
F tabelado: 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
2	6,6631x10 ⁻³	0,7972	Sim
4	0,0525	0,2022	Sim
7	0,0312	0,1105	Sim
9	1,1706	0,3971	Sim
12	0,0434	0,1355	Sim
13	0,0150	0,1380	Sim
16	0,0614	0,1458	Sim
19	0,5458	0,3915	Sim
20	0,0685	0,2286	Sim
21	7,1275x10 ⁻³	0,1507	Sim
22	0,0359	0,1510	Sim
23	2,2048x10 ⁻³	0,1513	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALLI ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	83,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

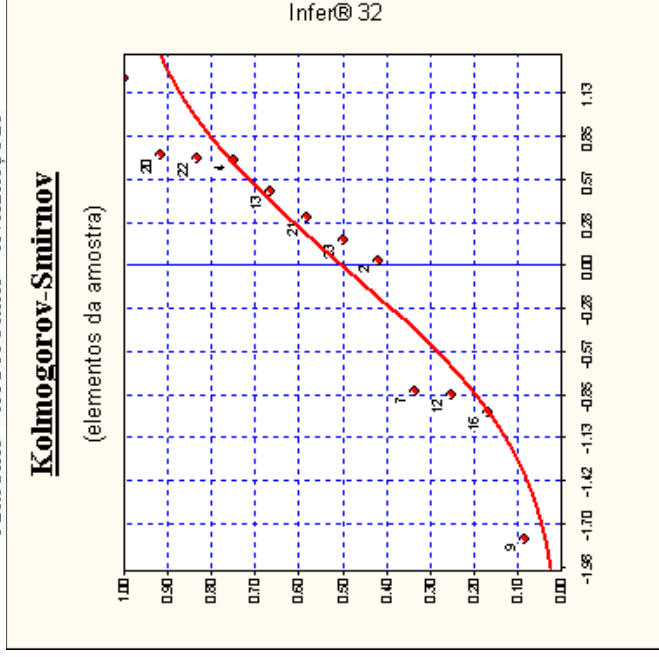
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
9	-1100,1740	0,0365	0,0833	0,0365	0,0468
16	-589,3129	0,1684	0,1667	0,0851	1,7772x10 ⁻³
12	-520,4733	0,1982	0,2500	0,0315	0,0518
7	-502,7922	0,2063	0,3333	0,0437	0,1270
2	19,6962	0,513	0,4167	0,1794	0,0961
23	108,8560	0,570	0,5000	0,1537	0,0703
	196,2832	0,625	0,5833	0,1254	0,0421
13	302,8077	0,689	0,6667	0,1058	0,0224
4	432,2035	0,759	0,7500	0,0927	9,3802x10 ⁻³
22	440,5292	0,764	0,8333	0,0135	0,0697
20	448,8092	0,768	0,9167	0,0656	0,1489
19	763,5670	0,893	1,0000	0,0233	0,1066

Maior diferença obtida: 0,1794
Valor crítico: 0,4500 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuem distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 8
Número de elementos negativos ..	: 4
Número de seqüências	: 5
Média da distribuição de sinais	: 6
Desvio padrão	: 1,732

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,5749
Limite superior . : -1,2648
Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de seqüências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

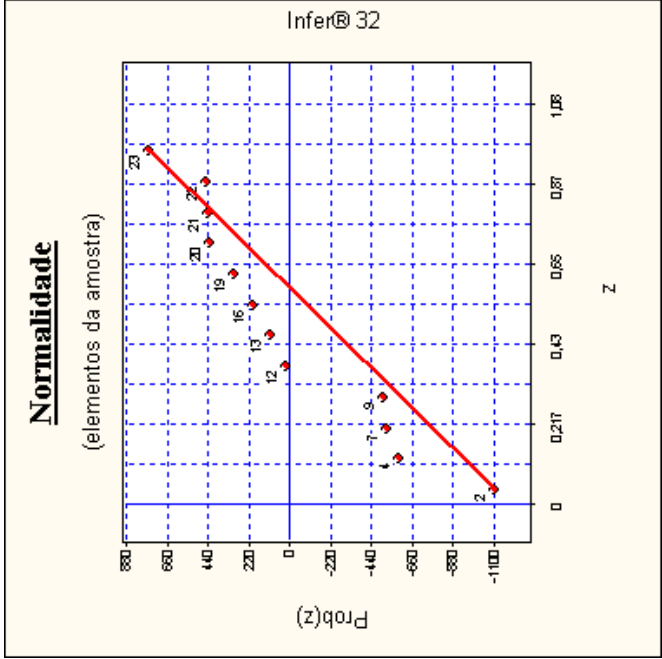
Valor Z (calculado) : 1,1547
Valor Z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CÉSAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • 5L CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALLI ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
--	--	---	---	---





Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5856
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,70
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,30

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,25 4-DU = 2,75

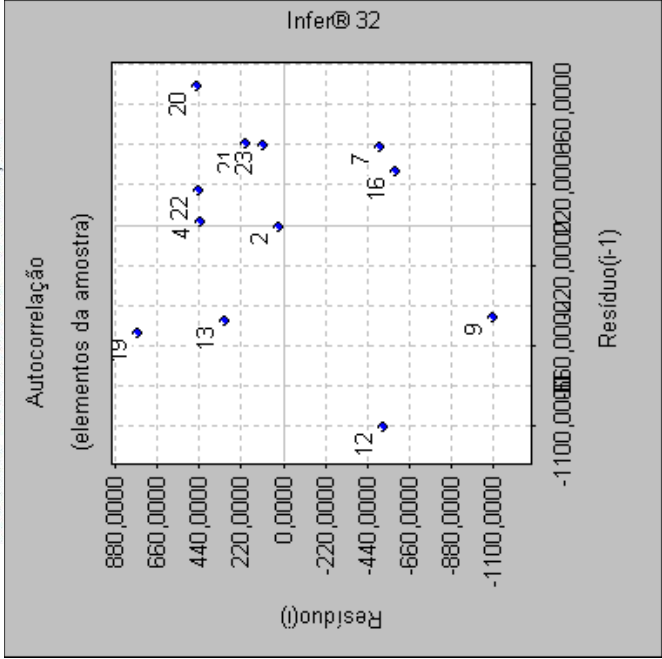
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	---	--	--	--





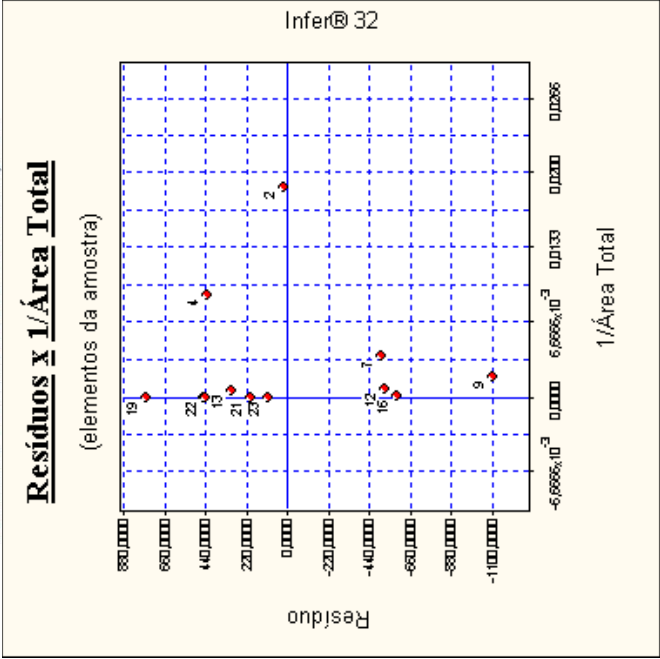
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

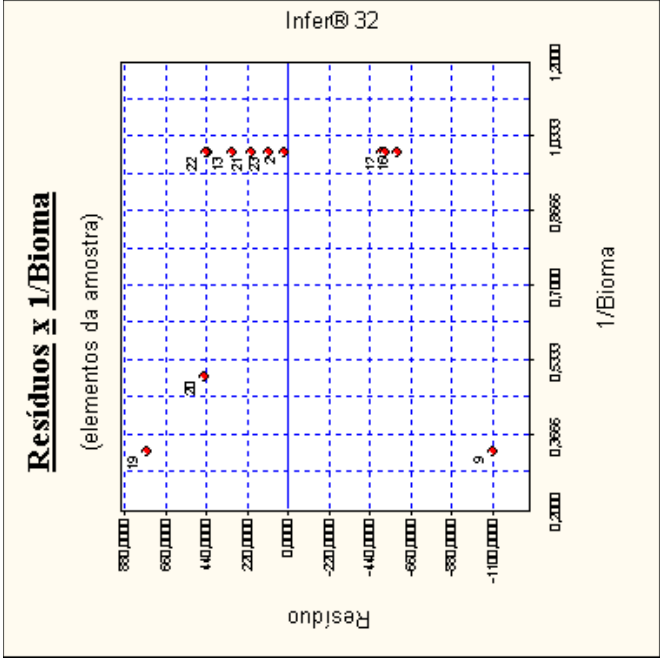
Verificação de multicolinearidade:

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---





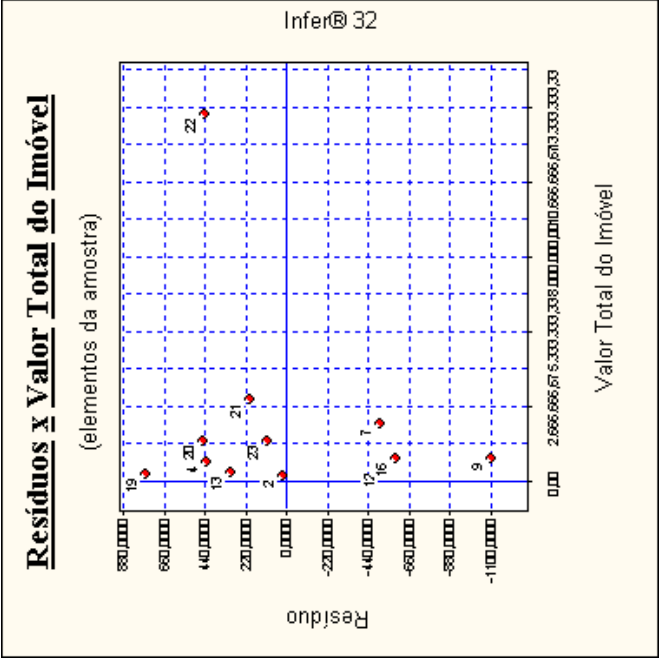
Resíduos x Variáveis Independentes



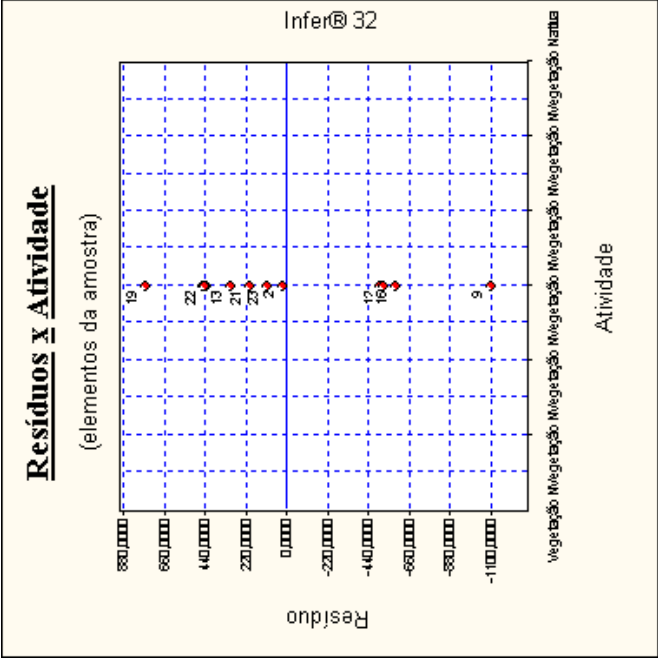
Resíduos x Variáveis Omitidas

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAUDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---





Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

UIABÁ - MT	CAMPO GRANDE - MS	SÃO PAULO - SP	RIO DE JANEIRO - RJ	UBERABA - MG
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403	RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37	AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR	AV. RIO BRANCO, 26 • SL	RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000	JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260	CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930	CENTRO • CEP: 20090-001	MERCÊS • CEP: 38060-010
FONE +55 (65) 3052-7636	FONE +55 (67) 3026-6567	FONE +55 (11) 2450-7333	FONE +55 (21) 3090-2024	FONE +55 (31) 3614-9620



Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total	53,00	35.650,00	344,91
Bioma	Amazônia	Mata Atlântica	Amazônia

Nenhuma característica do Fazenda sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Total = 344,91
- Bioma = Amazônia

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Localização = ???
- Valor Total do Imóvel . = ???
- Atividade = Vegetação Nativa

Estima-se Valor por hectare do Fazenda = 2.913,69

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ por\ hectare] = 3291,7 + 613858 / [Área\ Total] - 2157,8 / [Bioma]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 2.628,97
Máximo: 3.198,40

Avaliação da Extrapolação

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações para os valores das variáveis no ponto de avaliação.

Variável independente e	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (¹)
Área Total	53,00	35.650,00	344,91	Dentro dos limites	Aprovada
Bioma	Amazônia	Mata Atlântica	Amazônia	Dentro dos limites	Aprovada

(¹) De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, nenhuma variação é admitida extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação além dos limites amostrais para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor por hectare	720,00	12.735,85	2.913,69	Dentro dos limites definidos

Variável dependente	Aprovado ⁽²⁾
Valor por hectare	Sim

⁽²⁾ De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.
O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais em relação ao ponto de avaliação.
• Valor estimado no ponto de avaliação: 2.913,69

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada ⁽³⁾
Área Total	12.716,15	1.151,14	Dentro dos limites	Aprovada
Bioma	2.913,69	4.352,22	Dentro dos limites	Aprovada

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitido que as estimativas nos limites amostrais extrapolarem o valor estimado no ponto de avaliação.
Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Total	2.909,20	2.918,17	8,97	0,31 %
Bioma	2.769,76	3.057,62	287,86	9,88 %
E(Valor por hectare)	2.018,50	3.808,88	1.790,37	61,45 %
Valor estimado	2.628,97	3.198,40	569,43	19,54 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau III:
• E(Valor por hectare) possui uma precisão superior ao limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor por hectare) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total	-5,1600	-0,6108%
Bioma	2157,7993	0,7405%

(*) *derivada parcial da variável dependente em função das independentes.*

(**) *variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---



ANEXO III

MAPAS

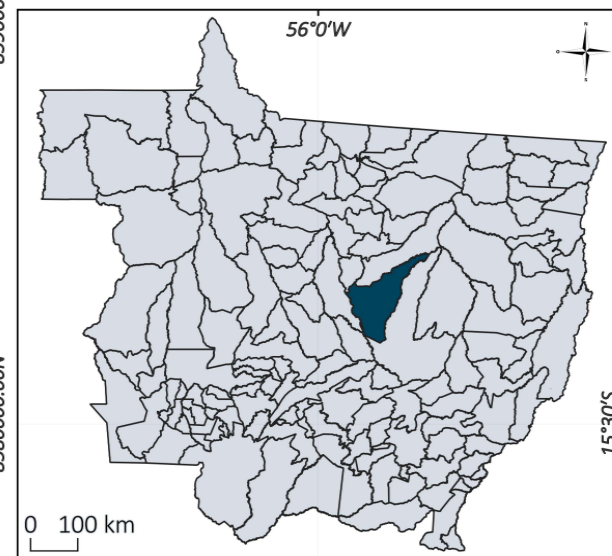
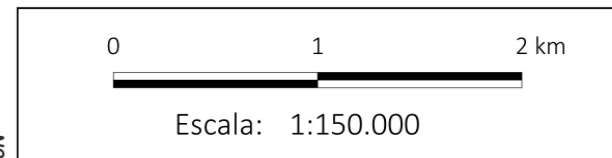
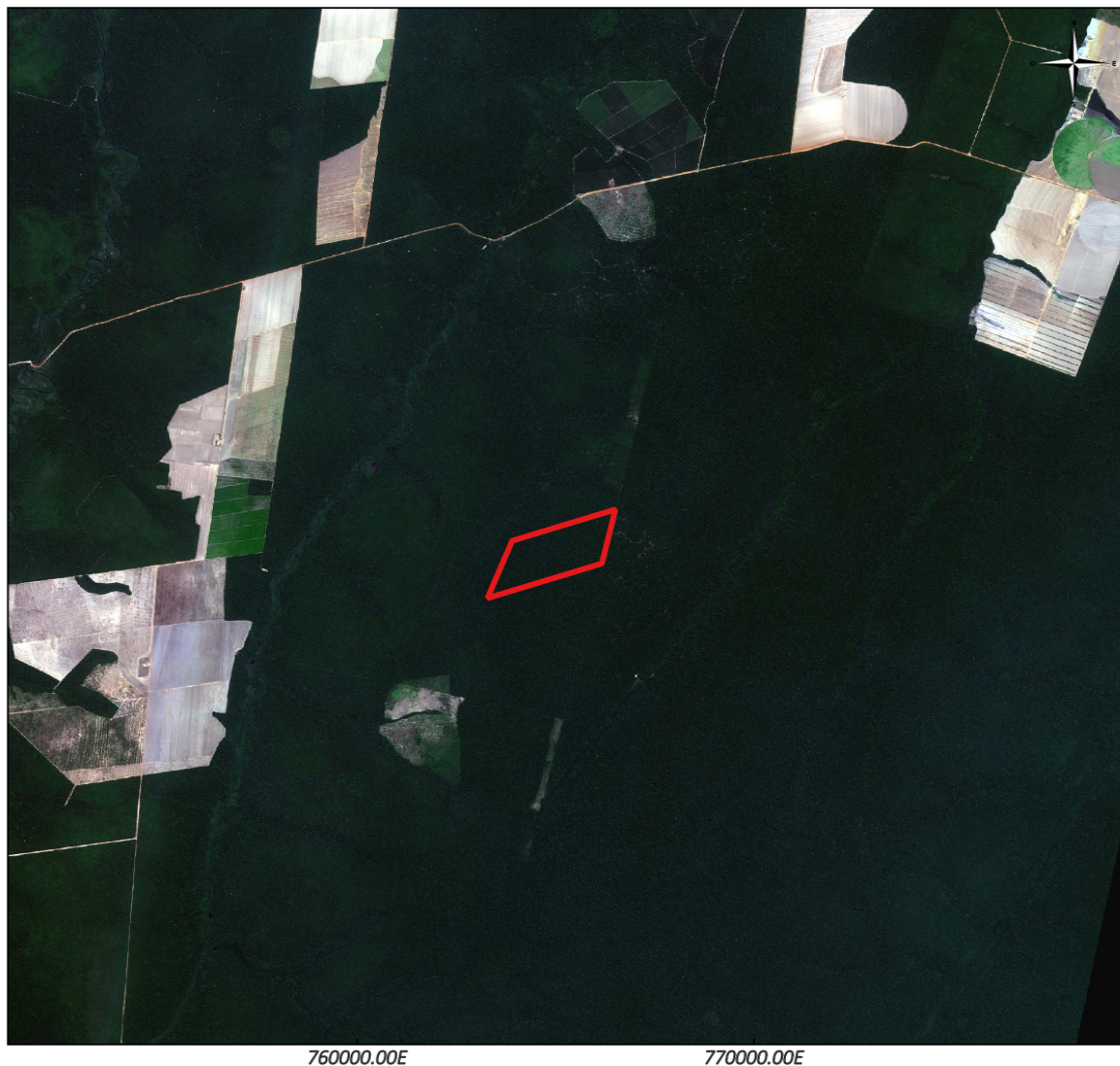
PROTOCOLO: 01.0058.10615.270224-JEMT

UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP: 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	SÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1165 • 7º ANDAR CERQUEIRA CÉSAR • CEP: 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • SL CENTRO • CEP: 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCÊS • CEP: 38060-010 FONE +55 (31) 3614-9620
---	--	---	---	---

contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 051 ***-**-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211185300000160218671
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211185300000160218671>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:13



Convenções

Datum: SIRGAS 2000 - Fuso: 21 Sul
Projeção Cartográfica: UTM
Meridiano Central: 57° W.Gr.
Software: QGIS 3.22 Białowieża
Perímetros Territoriais: IBGE

Legenda

-  *Município de Nova Ubiratã - MT*
-  *Municípios de Mato Grosso - BR*
-  *Fazenda Bataguassu II*



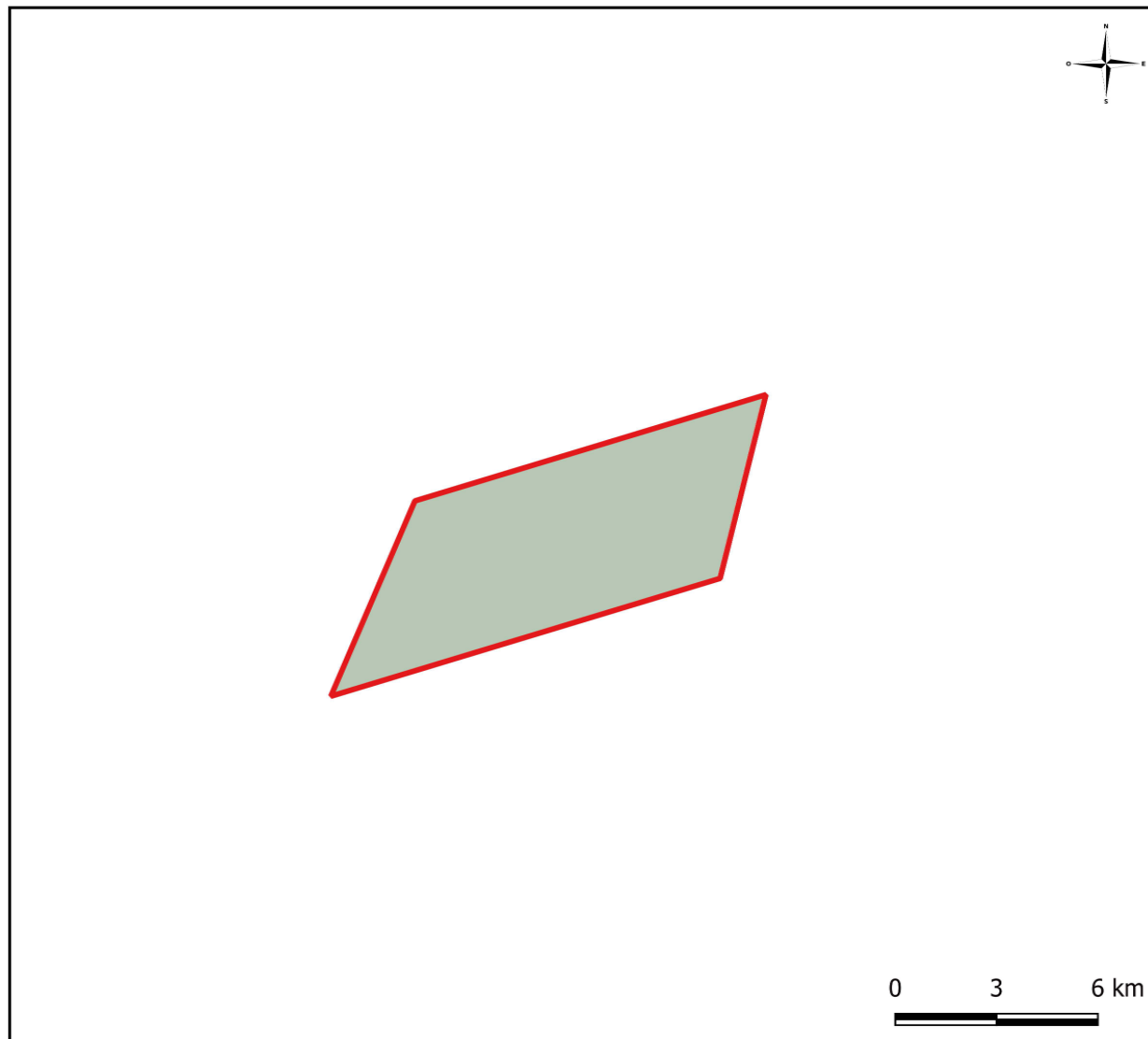
Este documento foi gerado pelo usuário 051.***.***-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211185300000160218671
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211185300000160218671>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:13



MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

764000E

768000E



8583000N

8580000N

PROPRIEDADE:

FAZENDA BATAGUASSU II

MUNICÍPIO:

NOVA UBIRATÃ - MT

IMAGEM DE SATÉLITE:

CBERS 4A - 22/08/2024

FONTE DO PERÍMETRO:

Diligências Real Brasil e Documentos Disponibilizados

DATA:

OUTUBRO/2024

CONVENÇÕES

Datum: SIRGAS 2000 (21S)
Projeção Cartográfica: UTM
EPSG: 31981
Meridiano Central: 57° W.Gr.
Sig: Qgis 3.22.8 Białowieża

ELABORAÇÃO



LEGENDA

 Perímetro - 344,9168 ha

 Vegetação Nativa - 344,9168 ha



Este documento foi gerado pelo usuário 051.***.***-99 em 05/08/2026 08:41:38
Número do documento: 24101016211185300000160218671
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24101016211185300000160218671>
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 10/10/2024 16:21:13