



Instituto **Sinval Ribeiro**
Odontologia Integrada

ATESTADO

Atesto para os devidos fins que o (a) Sr. (a)

Camilla de Franca Soares
foi atendido (a) NESTA CLÍNICA no dia 05/02/24
no horário de 09:00 às 12:00 hs.
necessitando de 12 (Doze)
dias de repouso, a partir do dia 05/02/24.
CID - K030

Cuiabá-MT - 05.02.24
Local e Data

Dr. Sinval A. Ribeiro
Especialista em Ortodontia
Ortopedia Facial e
Implantodontia Oral
CRM/MT 1492

Assinatura do Dentista

e-mail: ortoclinicodrsinval@terra.com.br

Av. Presidente Marques, nº 1.118 - Santa Helena - (65) 3621-1237 / 99971-0666 / 99981-6026 - Cuiabá-MT

Camilla (65) 99929-4940
axper.pericias@gmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO N°: 1003736-21.2022.8.11.0013

REQUERENTE: ITAU UNIBANCO S.A.

**REQUERIDO: AFG DO BRASIL LTDA; AFG BRASIL S/A; CLAUDIA
MARIA FUNARI LOBACZEWSKI ALVES.**

1



SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. FINALIDADE.....	4
4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO.....	4
5. ROTEIRO DE ACESSO.....	6
6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
6.1 RELEVO.....	7
6.2 TIPOLOGIA VEGETAL.....	11
6.3 RECURSOS HÍDRICOS.....	12
6.4 SOLOS.....	13
6.4.1 FATORES LIMITANTES PARA USO AGRÍCOLA.....	14
6.5 ÁREAS ESPECIAIS.....	15
6.6 ÁREAS ANTROPIZADAS.....	16
6.7 BENFEITORIAS.....	17
7. VISTORIA.....	18
8. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....	18
8.1 COLETA DE DADOS.....	19
8.2 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	20
8.3 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS.....	20
8.4 ESTATÍSTICA DESCRITIVA.....	21
8.5 COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:.....	21
8.6 NORMALIZAÇÃO DOS RESÍDUOS:.....	21
8.7 OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:.....	21
8.8 OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:.....	21
8.9 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:.....	22
8.10 FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):.....	22
8.11 FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):.....	22
8.12 FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):.....	22
8.13 TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):.....	22
8.14 CORRELAÇÃO DAS PARCIAIS ISOLADAS:.....	22
8.15 CORRELAÇÃO DAS PARCIAIS INFLUÊNCIA:.....	23
8.16 TABELA DOS RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK.....	23
8.17 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO:.....	23
8.18 GRÁFICO DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:.....	25
8.19 GRÁFICO DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:.....	26
8.20 TABELA DE DADOS – AMOSTRA:.....	27
8.21 ESTIMATIVA DE VALORES:.....	29
10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	30
11. CONCLUSÃO.....	31
12. ENCERRAMENTO.....	32
13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	32



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

De início, mister esclarecer que a perita que ora subscreve, fez os devidos esclarecimentos quando da primeira diligência in loco (*id.109013135*).

Diante da informação prestada, para este laudo de avaliação levou em consideração o mapa fornecido pelo Dr. Leonardo Gawa, representante da parte requerente.

Através dos mapas fornecidos foi possível realizar as diligências in loco e elaborar todos os mapas constantes neste trabalho técnico.

2. INFORMAÇÕES GERAIS**2.1 REQUERENTE**

Nome: ITAÚ UNIBANCO S.A.

CNPJ n.º:	60.701.190/0001-04	
Endereço:	Pc. Alfredo Egydio S Aranha 100, n° 100, Torre Olavo Setubal	
Bairro:	Prq. Jaguabara	
Município	São Paulo	UF: PR
CEP	04538-132	

2.2 REQUERIDOS

Nome: AFG BRASIL LTDA

CNPJ n.º:	03.209.087/0001-08	
Endereço:	Rua Barão de Melgaço, 2754, W Tower, 14, Sala 1405	
Bairro:	Centro-Sul	
Município	Cuiabá	UF: MT
CEP	78020-973	



Nome: CLAUDIA MARIA FUNARI LOBACZEWSKI ALVES

CNPJ n.º:	03.209.087/0001-08	
Endereço:	Rua Barão de Melgaço, 2754, W Tower, 14, Sala 1405	
Bairro:	Centro-Sul	
Município	Cuiabá	UF: MT
CEP	78020-973	

2.3 INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Denominação: LOTE 81

Matrícula.º:	27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT
Área total:	447,7000 hectares
Município	Pontes e Lacerda/MT

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado.

4. FINALIDADE

Elaboração do laudo de avaliação para subsidiar processo judicial.

5. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O imóvel Lote n° 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT está localizado na Mesorregião Sudoeste Mato-Grossense e Microrregião Alto Guaporé, no município de Pontes e Lacerda – Mato Grosso.

O início do povoamento do estado do Mato Grosso por populações não-originárias deu-se principalmente durante o período de corrida pelo ouro no século XVIII. Após este momento, entre os séculos XIX e XX, a migração de seringueiros e criadores de gado se tornou mais intensa para o estado e, concomitantemente, há a implantação de estradas de ferro e telégrafos na região.



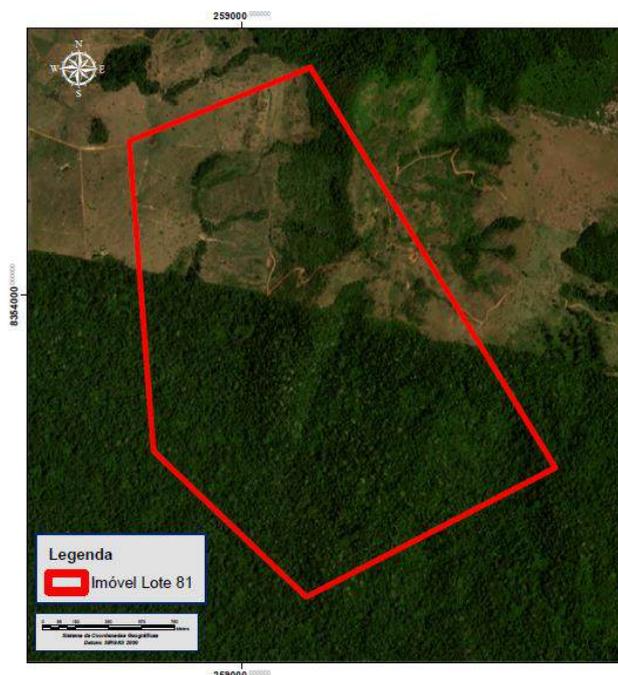
Além disso, as políticas de ocupação da Amazônia proporcionadas pelo governo militar possibilitaram um aumento demográfico no território mato-grossense, bem como um fluxo intenso dos habitantes das áreas rurais em direção aos centros urbanos.

Neste contexto, o município de Pontes e Lacerda apresentou crescente povoamento após a década de 1960 devido a influência do movimento de colonização e a oferta de terras a baixo custo (IBGE, 2022).

Atualmente a economia do município é pautada na agropecuária, sobretudo a pecuária bovina e criação de gado leiteiro, com predomínio de grandes latifúndios. Há, ainda, a presença da agricultura familiar, a qual produz culturas como arroz, feijão e outros cultivos para comércio ou subsistência (IBGE, 2022).

O PIB per capita do município no ano de 2021 era de R\$ 52.840,74 e o IDH em 2010 era de 0,703 (alto). Em termos populacionais demonstra acréscimo, pois em 2010, segundo o Censo, havia 41.408 habitantes vivendo em Pontes e Lacerda/MT, e em 2022 foram contabilizadas 52.018 pessoas (IBGE, 2022).

O imóvel Lote n° 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT está localizado na área rural do município e seu perímetro está apresentado abaixo.

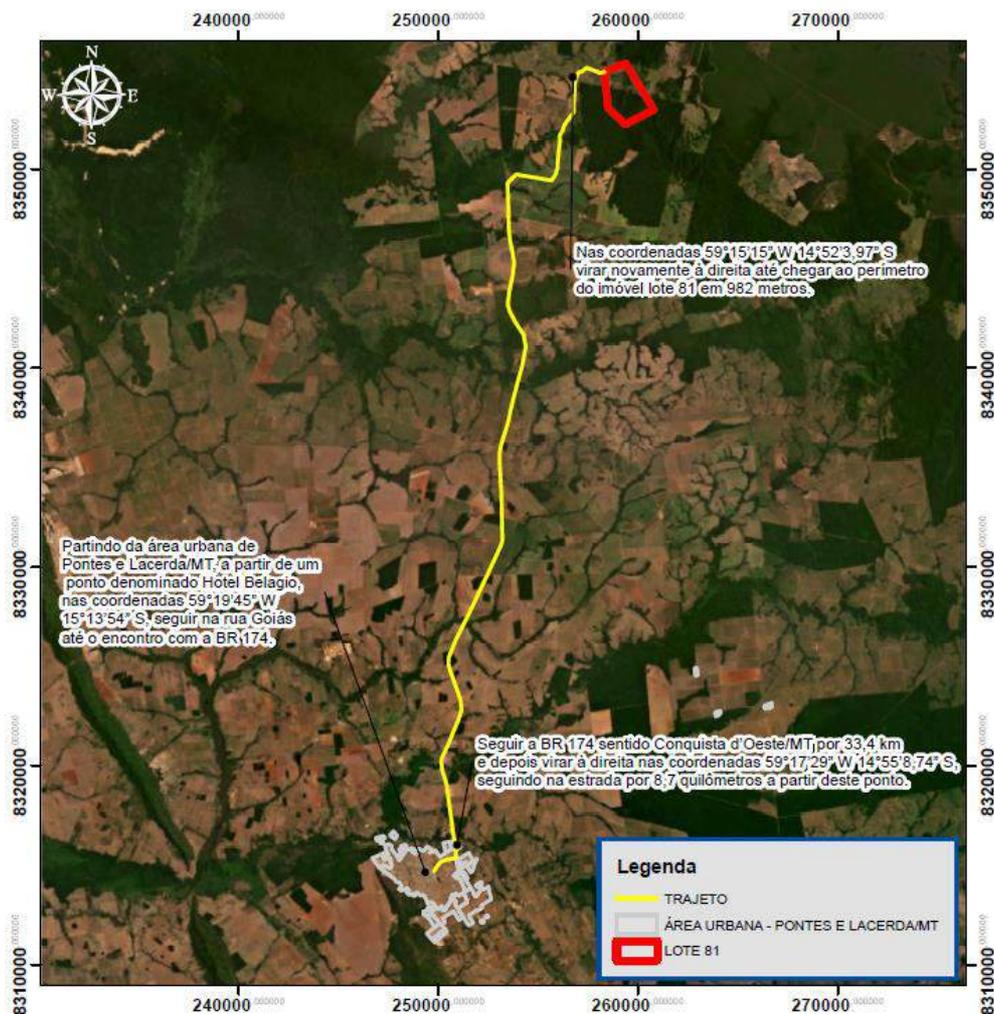


Mapa 1: Mapa demonstrando o perímetro do imóvel Lote n° 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT

6. ROTEIRO DE ACESSO

Partindo da área urbana de Pontes e Lacerda/MT, a partir de um ponto denominado Hotel Belagio, nas coordenadas 59°19'45" W 15°13'54" S, seguir na rua Goiás até o encontro com a BR 174. Seguindo a BR 174 sentido Conquista d'Oeste/MT por 33,4 quilômetros, virar à direita nas coordenadas 59°17'29" W 14°55'8,74" S, seguindo na estrada por 8,7 quilômetros a partir deste ponto.

Nas coordenadas 59°15'15" W 14°52'3,97" S virar novamente à direita até chegar ao perímetro do imóvel lote 81 em 982 metros.



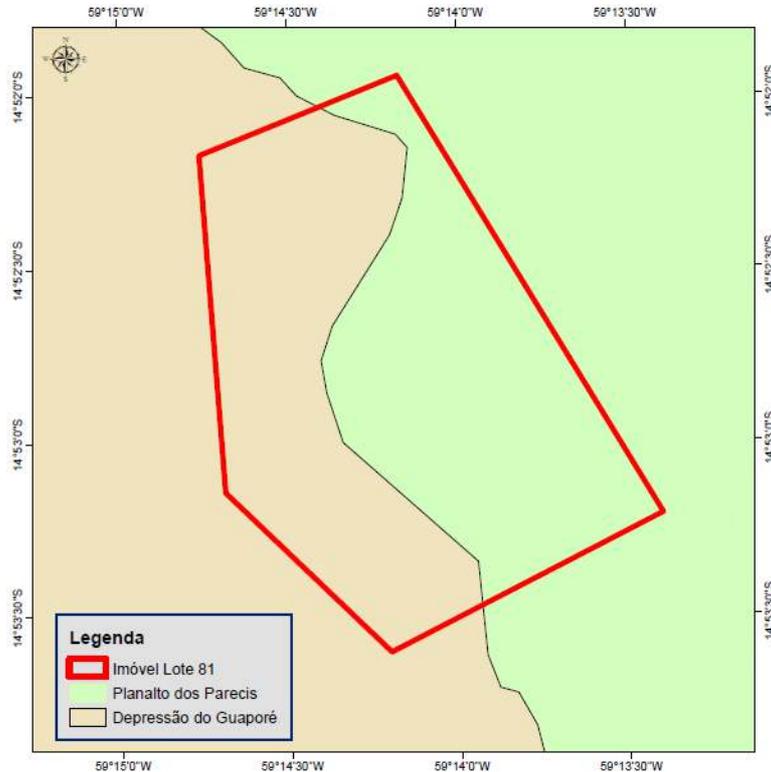
Mapa 2: Mapa demonstrando o roteiro de acesso até o imóvel Lote n° 81

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



7.1 RELEVO

Para a determinação das características de relevo do imóvel Lote 81, além da vistoria *in loco*, foi elaborado o mapa abaixo.



Mapa 2: Formas de relevo no imóvel Lote 81

A partir do mapa 2 nota-se que o imóvel está localizado em uma área de transição entre a Depressão do Guaporé e o Planalto do Parecis, sendo este último a forma de relevo predominante. Suas formas variam entre topo tabular e aguçado, densidade de drenagem média a muito baixa e tendência de dissecação (ou erosão) do relevo de muito fraca a forte. As fotos abaixo, capturadas durante as diligências na área, ilustram tais características.

Insta salientar que o acesso a área objeto foi prejudicado por estar em área de difícil aproximação, pois a mesma encontra-se na posse de terceiros e encravada em um relevo escarpado.



Foto 1: Vista da área objeto





Foto 2: Vista da área objeto



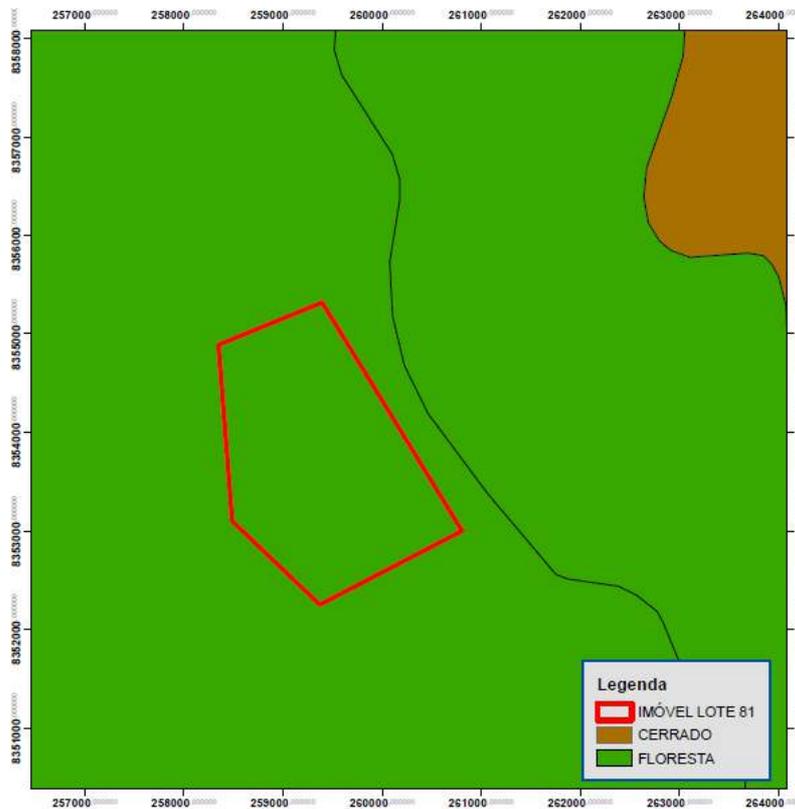


Foto 3: Vista da área objeto



7.2 TIPOLOGIA VEGETAL

De acordo com a base de dados da Secretaria Estadual de Meio Ambiente SEMA/MT, o referido imóvel Lote nº 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT, está inteiramente inserido em uma região que abrange o bioma classificado como Floresta, como apresenta o mapa 4 abaixo, e apresenta as características de formação Floresta Estacional Semidecidual Submontana.



Mapa 3: Bioma em que o imóvel Lote nº 81 está inserido

De acordo com o Manual Técnico da Vegetação Brasileira (IBGE, 2012), esta formação ocorre frequentemente nas encostas interioranas das Serras da Mantiqueira e dos Órgãos, borda sul amazônica, e no contato da Floresta Ombrófila com a Savana (Cerrado).

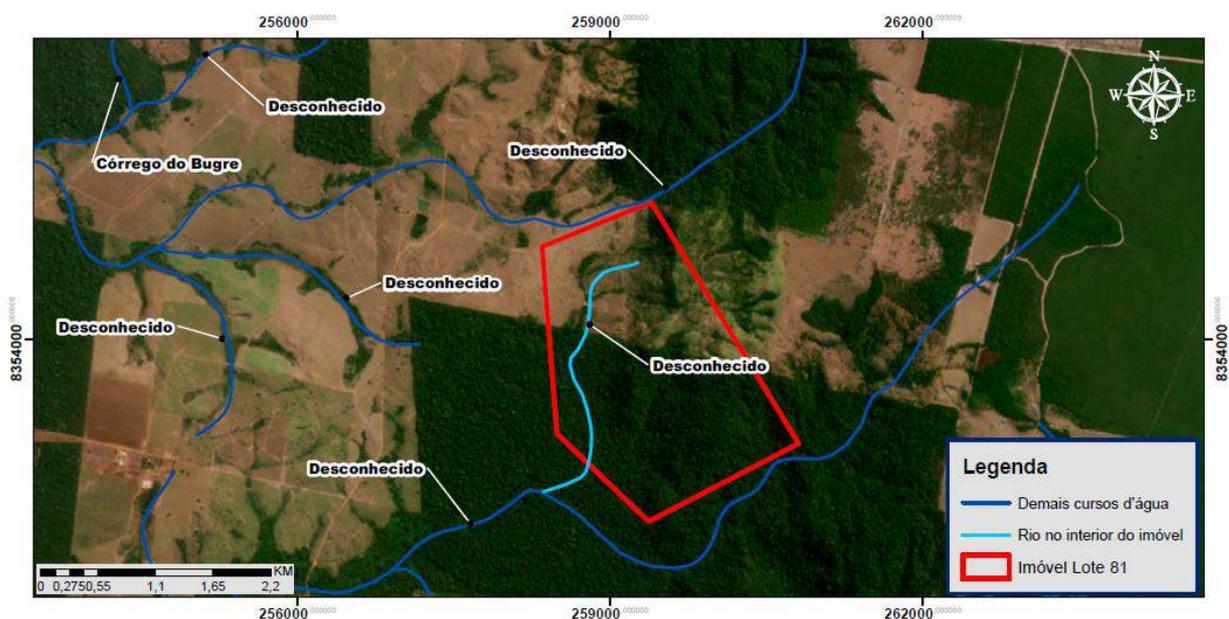
Em planaltos areníticos, as espécies decíduais que caracterizam esta formação pertencem aos gêneros amazônicos *Hymenaea* (jatobá), *Copaifera* (óleo-vermelho), *Peltophorum* (canafistula), *Astronium*,



Handroanthus, Balfourodendron e muitos outros. Contudo, o gênero dominante que a caracteriza é Aspidosperma.

7.3 RECURSOS HÍDRICOS

Conforme demonstra a base de dados da Secretaria Estadual de Meio Ambiente de Mato Grosso SEMA/MT, o imóvel Lote n° 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT é banhado por somente um corpo hídrico, o qual não possui denominação segundo a referida base consultada.



Mapa 4: Mapa dos recursos hídricos que banham o imóvel

Fonte: Base de dados SEMA/MT

Insta salientar que o documento apresentado pela parte requerida contendo a planta geral do imóvel Lote 81 evidencia um curso d'água denominado "Rio da Barra" à noroeste do imóvel, o qual serviria de referência para delimitar o terreno. No entanto, assim como apresentado no mapa 5, a base consultada apresenta tal rio como "Sem Denominação" e o situa fora dos limites do imóvel, como demonstra a imagem abaixo.

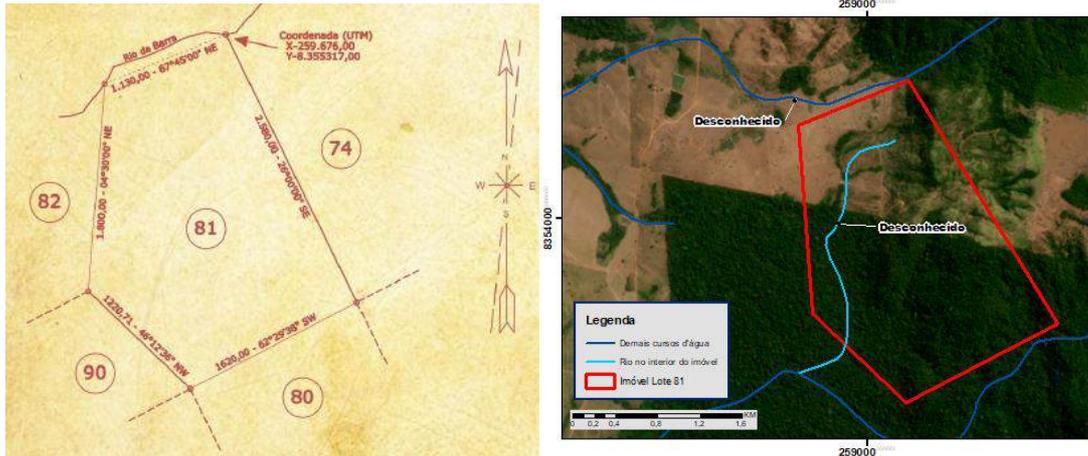
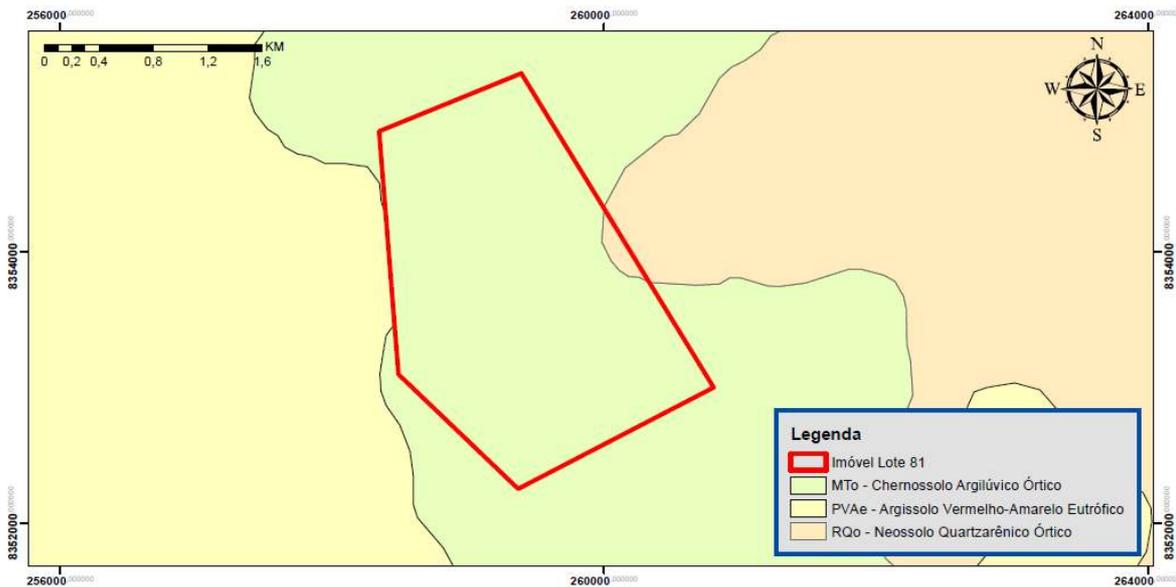


Figura 1: Comparativo entre o documento apresentado e o mapa de recursos hídricos contendo dados da SEMA-MT

Ademais, a área do imóvel está localizada na Bacia Hidrográfica do Alto Guaporé, a qual faz parte da Sub-bacia Hidrográfica do Rio Madeira e da grande Bacia Hidrográfica do Rio Amazonas.

7.4 SOLOS

Segundo a base de dados disponibilizada pelo BDia (2021), o imóvel Lote n° 81, objeto da matrícula 2.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT, está situado em região onde os solos são classificados como *Chernossolo Argilúvico Órtico* e pequena porção como *Neossolo Quartzarênico Órtico*, conforme demonstrado no mapa abaixo.



Mapa 5: Mapa demonstrando os tipos de solo em que o imóvel está inserido

Fonte: Base de dados BDia, 2021.

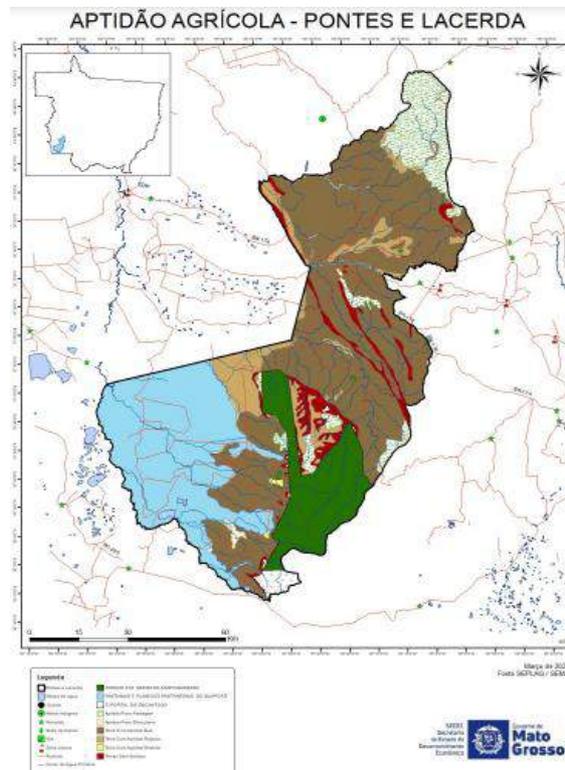
Chernossolo Argilúvico Órtico	Solos de desenvolvimento não muito avançado, originários de rochas ricas em cálcio e magnésio e presença de minerais esmectíticos que conferem alta atividade da argila e eventual acumulação de carbonato de cálcio. Solos rasos e com risco de erosão, pois apesar de serem de textura argilosa ou muito argilosa, geralmente ocorrem em relevo ondulado ou fortemente ondulado. Também apresentam alta fertilidade.
Neossolo Quartzarênico Órtico	Predomínio de características herdadas do material originário, sendo definido como solos pouco evoluídos e sem a presença de horizonte diagnóstico. Esta classe de solo ocorre em relevo plano ou suave ondulado, apresenta textura arenosa ao longo do perfil e cor amarelada uniforme abaixo do horizonte A, ligeiramente escuro.

Tabela 1: Características dos tipos de solo em que o imóvel está inserido

Fonte: EMBRAPA, 2021.

7.4.1 FATORES LIMITANTES PARA USO AGRÍCOLA

Um fator limitante do imóvel Lote nº 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT, é a declividade que o imóvel apresenta.



Mapa 7: Mapa demonstrando a aptidão do solo em Pontes e Lacerda/MT

Fonte: SEDEC, 2023.



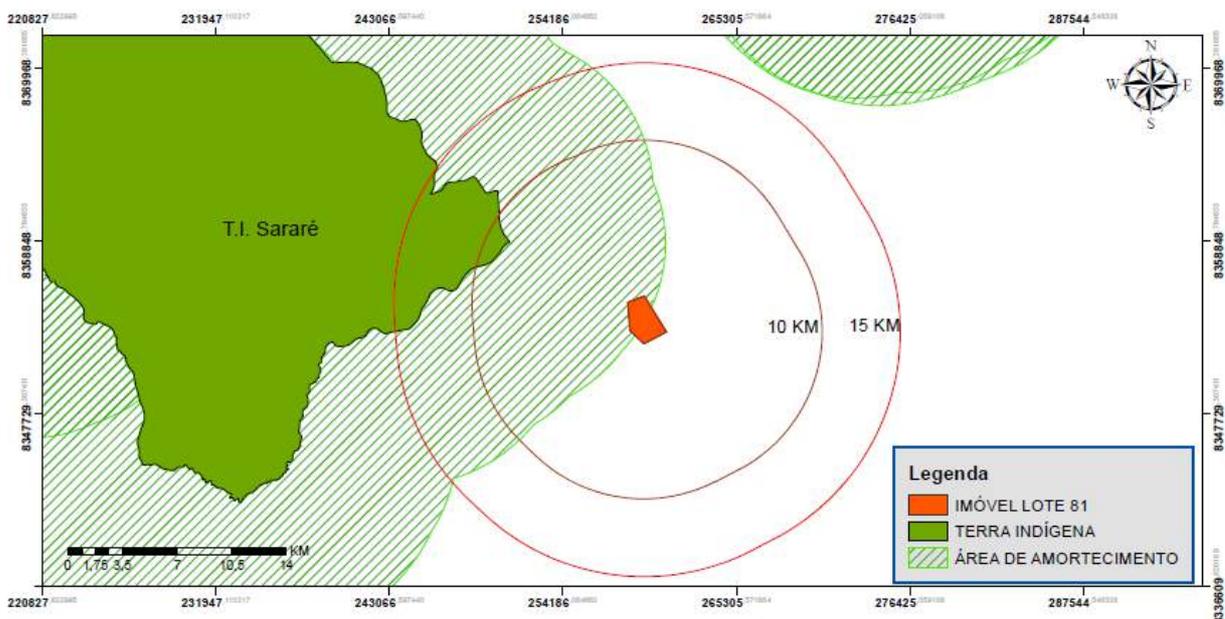
A aptidão do solo refere-se à combinação de ofertas ambientais inatas como: solo, relevo, clima, vegetação e geologia, conjunto importante para planejar o uso adequado da área, sendo desejado para aptidão agrícola que a capacidade de uso da terra e de produção de renda sejam diretamente proporcionais. O mapa abaixo apresenta a aptidão do solo no Lote n° 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT.

A partir das análises definiu-se que o imóvel Lote n° 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT, possui aptidão para atividade pecuária.

7.5 ÁREAS ESPECIAIS

Para demonstrar a referência do imóvel em relação à localização em Áreas Especiais, utilizou-se a base de dados da Secretaria Estadual de Meio de Ambiente do Estado de Mato Grosso – SEMA/MT.

Os mapas 7 e 8 demonstram a localização do imóvel Lote n° 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT, em relação à Áreas Especiais.

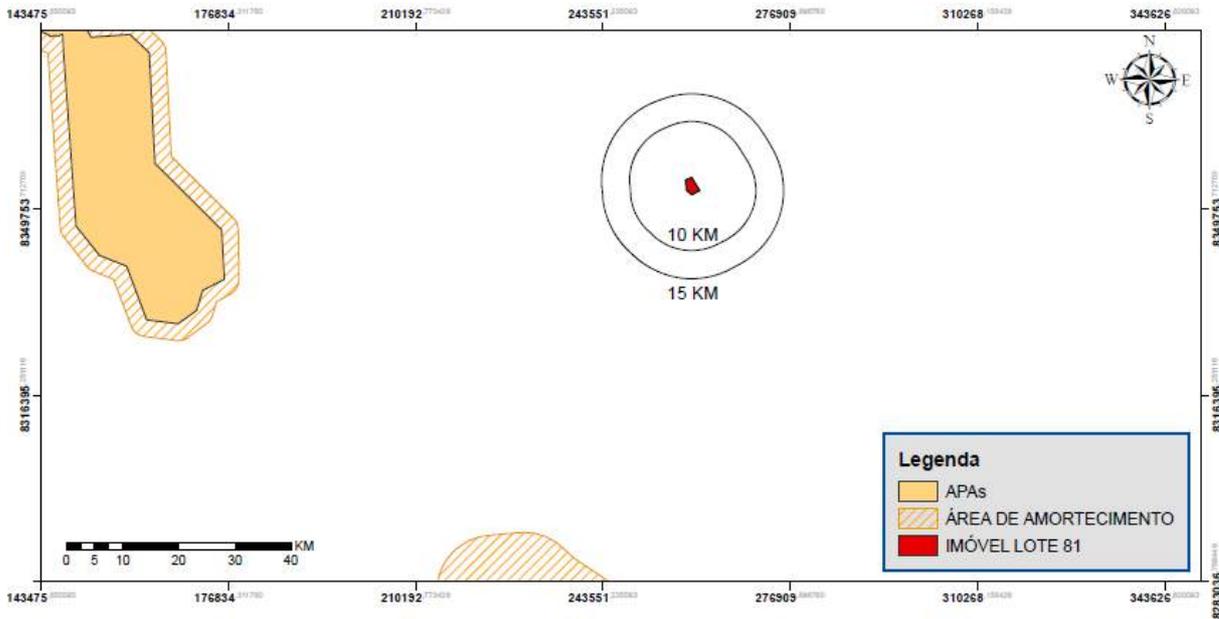


Mapa 6: Localização do imóvel Lote 81 em relação às Terras Indígenas (T.I.)

De acordo com o mapa 7, o Lote n° 81, objeto da matrícula 2.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT encontra-se a pouco menos de 10 km de



distância da Terra Indígena Sararé e está situado na zona de amortecimento desta.



Mapa 8: Localização do imóvel Lote 81 em relação às Áreas de Proteção Ambiental (APAs)

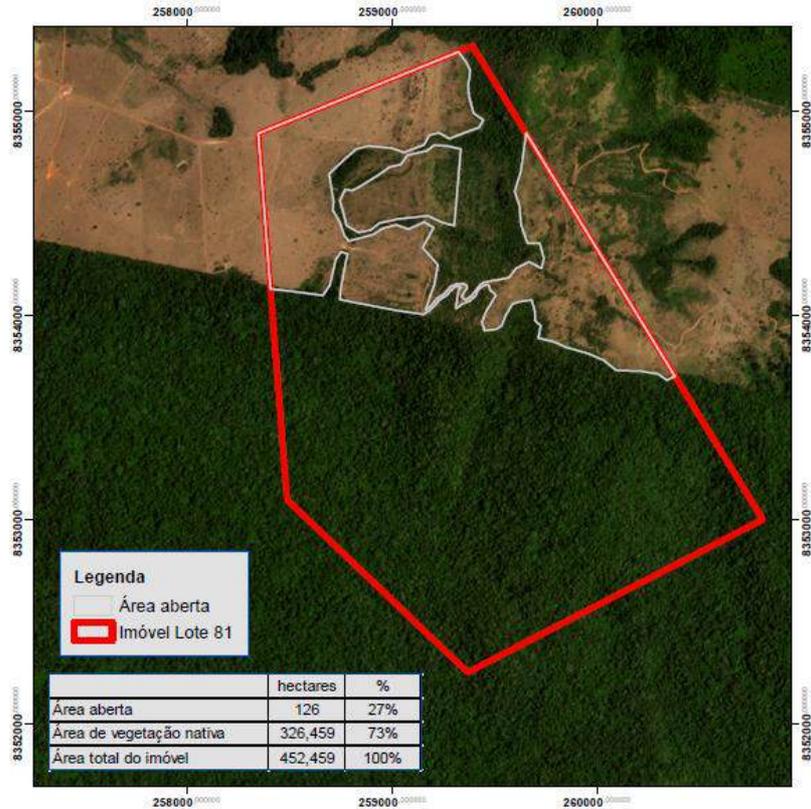
Ao mesmo tempo, o imóvel se encontra a mais de 15 quilômetros de distância da APA mais próxima: o Parque Estadual Serra de Ricardo Franco, assim como de sua área de amortecimento conforme demonstra o mapa 8.

Desta maneira, percebe-se que o imóvel Lote 81 encontra-se situado na área de amortecimento da TI Sararé e fora da área de abrangência de APAs.

6.6 ÁREAS ANTROPIZADAS

Para demonstrar a quantificação de Área Antropizada do imóvel analisou-se a imagem em mosaico do mês de dezembro de 2023 proveniente do satélite Planet.

O mapa abaixo demonstra o uso do solo no interior do imóvel Lote nº 81, objeto da matrícula 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT de acordo com a referida base utilizada.



Mapa 7: Mapa de uso do solo

A partir dos dados obtidos, tem-se que a área de uso antropizado no interior do imóvel Lote 81 equivale a 126 hectares, o que corresponde a 27% de sua área total, enquanto a área de vegetação nativa é de 326,459 hectares, ou seja, 73% do imóvel.

6.7 BENFEITORIAS

Segundo a ABNT 14.653-3, as benfeitorias do imóvel rural são classificadas em **benfeitorias reprodutivas e benfeitorias não reprodutivas**. As **reprodutivas** são aquelas que geram renda diretamente, tais como: culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas, já as **não reprodutivas** são as que não geram renda, tais como: edificações, terreiros, estradas e acessos, cercas, sistemas de drenagem e irrigação por gravidade.

No imóvel nº 81, objeto da matrícula nº 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT, a benfeitoria reprodutiva corresponde a áreas com pastagem.



8. VISTORIA

A vistoria no imóvel Lote nº 81, objeto da matrícula nº 27.845 do CRI de Pontes e Lacerda/MT, foi realizada em 23 de novembro de 2023.

Para a realização dos trabalhos no imóvel foram utilizados os seguintes materiais: câmera fotográfica, aparelho de GPS (Garmin Etrex 30), veículo aéreo não tripulado – drone Mavic air 2S, aparelho celular com software para obtenção de fotos com coordenadas e mapas elaborados com auxílio dos softwares, ArcGis e AutoCad.



Figura 2: Materiais e software utilizados na vistoria

9. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O método utilizado na avaliação foi baseado nas Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT: NBR 14.653-1:2019 – Procedimentos Gerais; NBR 14.653-3: 2019 – Imóveis Rurais e Seus Componentes; é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o tratamento dos dados utilizando fatores de homogeneização.

Este método define o valor do imóvel rural através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em norma. É

18

9.2 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	21

9.3 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
INFORMANTE	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
MUNICÍPIO	Texto	Texto	Município do dado coletado	Sim
ÁREA	Numérica	Quantitativa	ÁREA DO DADO PESQUISADO (ha).	Sim
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VENDIDO OU OFERTA).	Não
% DE EXPLORAÇÃO	Numérica	Proxy		Sim
TOPOGRAFIA	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - > 70% (ESCARPADO) 2 - 45 a 70% (MONTANHOSO) 3 - 15 a 45% (FORTE ONDULADO) 4 - 10 a 15% (ONDULADO) 5 - 5 a 10 (MODERADAMENTE ONDULADO) 6 - 2 a 5% (SUAVE ONDULADO) 7 - 0 a 2 (PLANO)	Não
FONTE: ARANTES (2017).				
BENFEITORIAS	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - SEM BENFEITORIA 2 - MUITO ABAIXO DA MÉDIA 3 - ABAIXO DA MÉDIA 4 - NA MÉDIA 5 - ACIMA DA MÉDIA 6 - MUITO ACIMA DA MÉDIA	Sim



			FONTE: LEVANTAMENTOS AGROPERICIAL / SEAD	
LINK	Texto		Link de consulta	Sim
VALOR DO HECTARE	Numérica	Dependente	VALOR TOTAL DO IMÓVEL / ÁREA TOTAL (ha).	Sim

9.4 ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA	43,56	21.154,00	21.110,44	2.389,57
% DE EXPLORAÇÃO	5,00	89,00	84,00	57,48
BENFEITORIAS	1,00	5,00	4,00	3,29
VALOR DO HECTARE	2.000,00	70.000,00	68.000,00	38.540,83

9.5 COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9649008 / 0,9111409
Coeficiente de determinação:	0,9310335
Fisher - Snedecor:	76,50
Significância do modelo (%):	0,00

9.6 NORMALIZAÇÃO DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

9.7 OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

9.8 OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	19,455	3	6,485	76,499
Não Explicada	1,441	17	0,085	
Total	20,896	20		



9.9 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln (\text{VALOR DO HECTARE}) = +9,309472772 - 3,596561168\text{E-}05 * \text{ÁREA} - 7,914631893 / \% \text{ DE EXPLORAÇÃO} + 0,3967124714 * \text{BENFEITORIAS}$$

9.10 FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{VALOR DO HECTARE} = +10144,65406 * e^{(-3,596561168\text{E-}05 * \text{ÁREA})} * e^{(-7,914631893 / \% \text{ DE EXPLORAÇÃO})} * e^{(+0,3967124714 * \text{BENFEITORIAS})}$$

9.11 FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{VALOR DO HECTARE} = +11042,12487 * e^{(-3,596561168\text{E-}05 * \text{ÁREA})} * e^{(-7,914631893 / \% \text{ DE EXPLORAÇÃO})} * e^{(+0,3967124714 * \text{BENFEITORIAS})}$$

9.12 FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$$\text{VALOR DO HECTARE} = +11520,20906 * e^{(-3,596561168\text{E-}05 * \text{ÁREA})} * e^{(-7,914631893 / \% \text{ DE EXPLORAÇÃO})} * e^{(+0,3967124714 * \text{BENFEITORIAS})}$$

9.13 TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA	x	-2,62	1,80
% DE EXPLORAÇÃO	1/x	-4,78	0,02
BENFEITORIAS	x	5,75	0,00
VALOR DO HECTARE	ln(y)	31,45	0,00

9.14 CORRELAÇÃO DAS PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA	x1	0,00	0,03	-0,26	-0,34
% DE EXPLORAÇÃO	x2	0,03	0,00	-0,71	-0,84
BENFEITORIAS	x3	-0,26	-0,71	0,00	0,91
VALOR DO HECTARE	y	-0,34	-0,84	0,91	0,00



9.15 CORRELAÇÃO DAS PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA	x1	0,00	0,53	0,27	0,54
% DE EXPLORAÇÃO	x2	0,53	0,00	0,34	0,76
BENFEITORIAS	x3	0,27	0,34	0,00	0,81
VALOR DO HECTARE	y	0,54	0,76	0,81	0,00

9.16 TABELA DOS RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	10,72	10,76	-0,04	-0,3538%	-0,130316	0,00032700
2	10,85	10,76	0,09	0,8259%	0,307844	0,00182400
6	10,85	11,20	-0,34	-3,1681%	-1,180853	0,06330900
7	10,58	10,80	-0,23	-2,1317%	-0,774447	0,01202500
8	10,20	10,40	-0,20	-1,9517%	-0,683620	0,01679500
9	11,03	10,79	0,24	2,1839%	0,827702	0,01351900
10	10,89	10,80	0,10	0,8900%	0,332994	0,00215600
11	10,89	10,34	0,55	5,0559%	1,891338	0,10364400
12	11,03	10,77	0,26	2,3865%	0,904502	0,01507400
13	11,16	11,18	-0,02	-0,1831%	-0,070168	0,00022500
14	11,11	11,12	-0,01	-0,0647%	-0,024692	0,00003000
15	11,11	11,13	-0,02	-0,1592%	-0,060770	0,00018200
16	10,96	10,74	0,22	2,0106%	0,756736	0,01001800
18	8,30	8,10	0,20	2,3855%	0,679957	0,18877100
19	9,39	9,36	0,03	0,3170%	0,102248	0,00112900
20	9,39	9,75	-0,35	-3,7572%	-1,212088	0,07826200
22	9,02	9,37	-0,35	-3,9036%	-1,209314	0,35231800
24	9,71	9,63	0,09	0,9071%	0,302629	0,34925300
26	10,48	10,79	-0,31	-3,0017%	-1,079991	0,02255600
31	7,60	7,96	-0,36	-4,7629%	-1,243403	0,67085200
32	9,34	8,88	0,46	4,8771%	1,563709	0,20159400

9.17 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO:

A fundamentação utilizada no tratamento de fatores para se chegar ao resultado, seguiu as tabelas abaixo.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2



2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela 2 – Tabela de fundamentação para o tratamento de fatores

Fonte: ABNT – 14653-3 – abril/2019

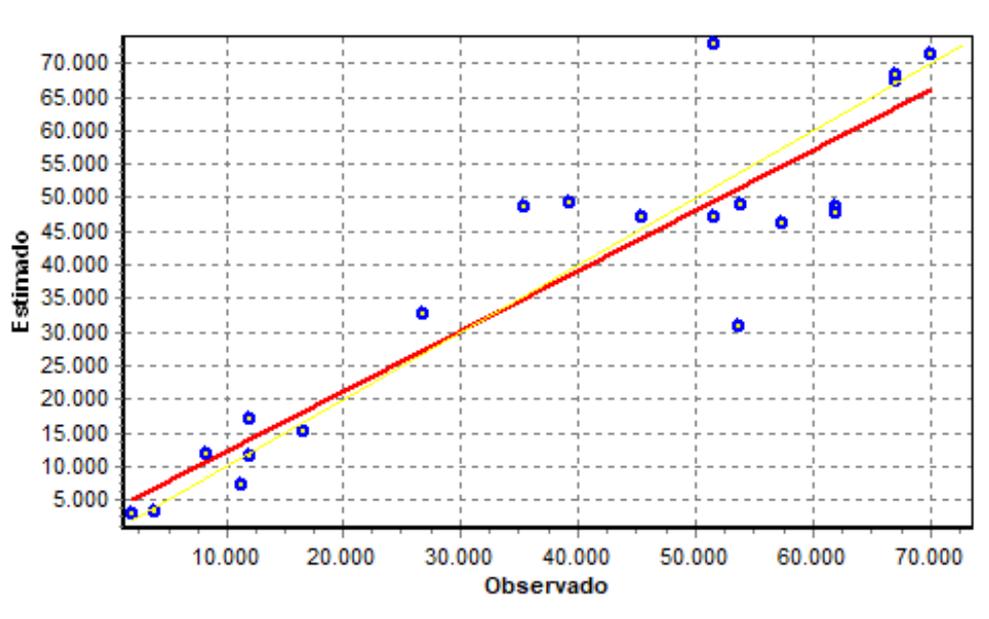


Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	15	9	6	16
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Verificar:	micronumerosidade	extrapolação
------------	-------------------	--------------

9.18 GRÁFICO DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

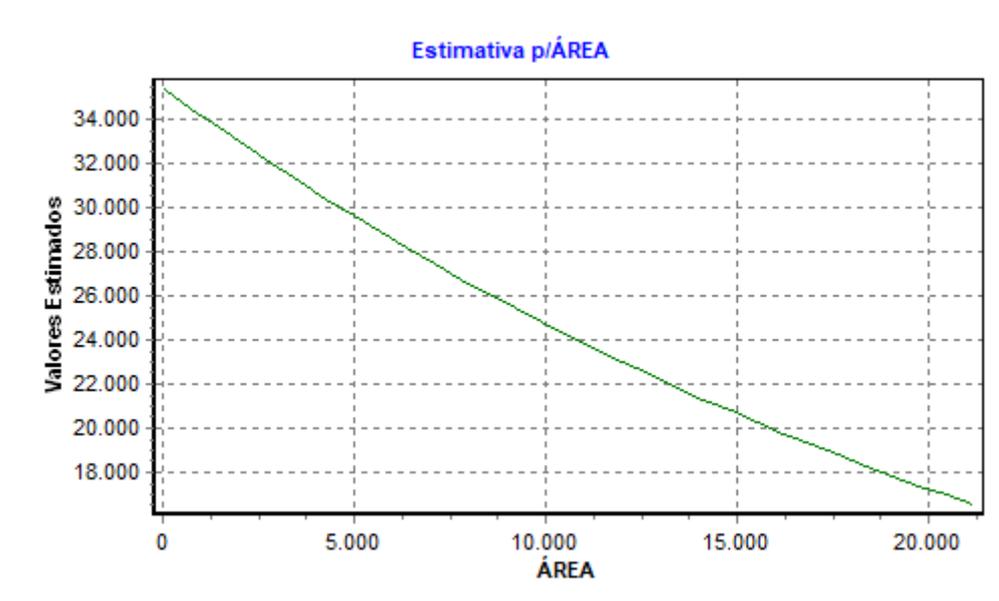
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



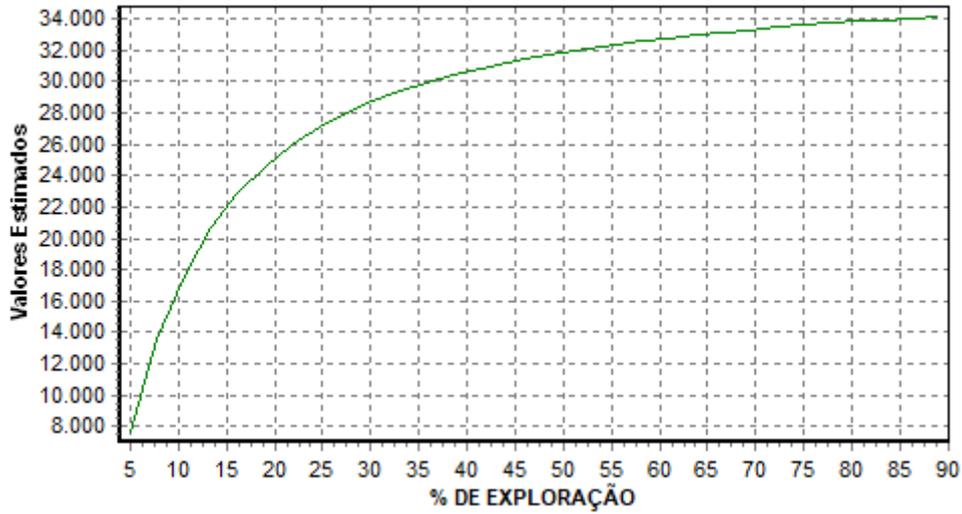
Resíduos da Regressão Linear



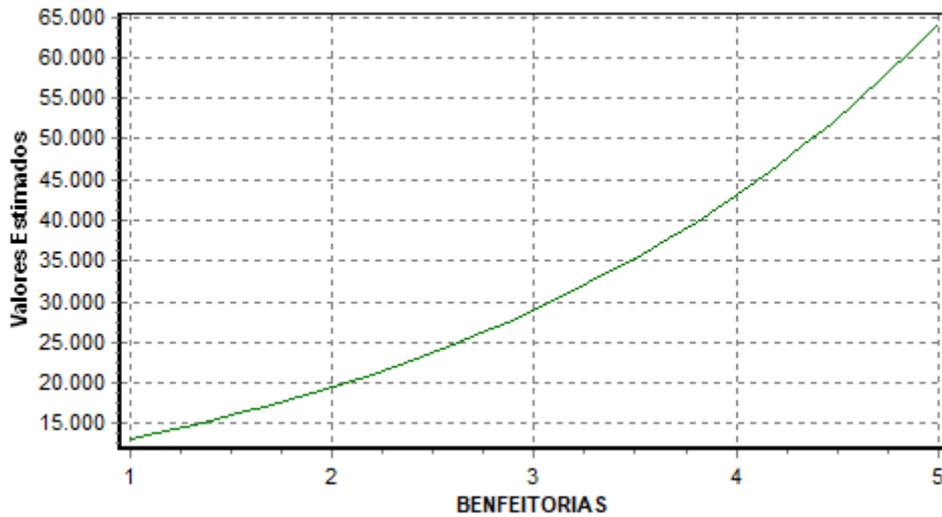
9.19 GRÁFICO DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Estimativa p/% DE EXPLORAÇÃO



Estimativa p/BENFEITORIAS



9.20 TABELA DE DADOS – AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	INFORMANTE	MUNICÍPIO	LINK
1		REINALDO RIBEIRO 65 99976-5470.	NOVA LACERDA	
2		CONTATO 65 993075868	PONTES E LACERDA	
3	*	CONTATO 65 99976- 5470.	PONTES E LACERDA	
4	*	CONTATO 65993574106	PONTES E LACERDA	
5	*	"Reginaldo Degasper	PONTES E LACERDA	



		6599357-4106"		
6		"MARCIA RIBEIRO 65 993557412"	PONTES E LACERDA	
7		CONTATO 65993574106	PONTES E LACERDA	
8		CONTATO 65984221577	PONTES E LACERDA	
9		"Odair José Soares Dias Contato: 65 99986.8511"	PONTES E LACERDA	
10		"Wilvane Fernandes Lima (65) 99963.1029."	PONTES E LACERDA	
11		"Neviton de Freitas de Farias (65) 99965.7845"	PONTES E LACERDA	
12		"Rafael 65 99285.0945"	PONTES E LACERDA	
13		"Rubens Forin 65 99941.3140"	PONTES E LACERDA	
14		"Mauro Carreta 65 99910.5555."	NOVA LACERDA	
15		"Giovani Milani 65 99987.8778"	NOVA LACERDA	
16		"Sebastião Proença 43 99174.5223"	NOVA LACERDA	
17	*	"Marcelo Botelho (65) 98404-0861 CRECI: J 11873"	VALE DO SÃO DOMINGUES	
18			VALE DO SÃO DOMINGUES	
19		"OTIMÓVEIS (41) 98898-4548 / (41) 98898-4549"	COMODORO	
20		"Luiz Sobral (21) 997783715"	RESERVA DO CABAÇAL	
21	*	"SELO CORRETORA 65 3627-6724 CRECI 00752-J/MT"	CAMPOS DE JULIO	
22		"Maycon Jhony 65 99363-4709"	PONTES E LACERDA	
23	*	"Maycon Jhony 65 99363-4710"	CAMPOS DE JULIO	
24		CONTATO 44999508917	VALE DE SÃO DOMINGOS	
25	*	"Engenheira Ingrid 65 99338-3438"	NOVA LACERDA	
26		CONTATO (65) 99658-1555	PONTES E LACERDA	
27	*	CONTATO 65 99982- 5009	PONTES E LACERDA	
28	*	"HORÁCIO 99971- 6256 CRECI 6265"	COMODORO	
29	*		COMODORO	
30	*	MATEUS DE SOUZA (69) 984396705	COMODORO	
31			PONTES E LACERDA	
32			PONTES E LACERDA	



Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ÁREA	VALOR TOTAL	% DE EXPLORAÇÃO	TOPOGRAFIA	BENFEITÓRIAS	VALOR DO HECTARE
1		55,66	2.530.000,00	60	6	4	45.454,55
2		48,40	2.500.000,00	60	6	4	51.652,89
3	*	33,88	1.120.000,00	86	6	5	33.057,85
4	*	36,30	880.000,00	53	6	4	24.242,42
5	*	18,15	1.875.000,00	100	6	5	103.305,79
6		43,56	2.250.000,00	83	6	5	51.652,89
7		55,66	2.185.000,00	87	6	4	39.256,20
8		90,75	2.437.500,00	80	6	3	26.859,50
9		97,00	6.014.000,00	80	6	4	62.000,00
10		316,00	17.000.000,00	89	6	4	53.797,47
11		484,00	26.000.480,00	56	6	3	53.720,00
12		683,91	42.402.506,80	79	6	4	62.000,00
13		484,41	33.908.742,00	80	6	5	70.000,00
14		1.553,16	104.000.000,00	67	6	5	66.960,41
15		735,00	49.245.000,00	58	6	5	67.000,00
16		1.210,50	69.525.000,00	69	6	4	57.434,94
17	*	21.500,00	26.000.000,00	38	6	1	1.209,30
18		622,00	2.500.000,00	5	6	1	4.019,29
19		11.820,00	141.600.000,00	25	6	2	11.979,70
20		2.600,00	10.400.000,00	30	7	2	12.000,00
21	*	1.400,00	40.000.000,00	60	6	4	28.571,43
22		2.420,00	20.000.000,00	32	7	1	8.264,46
23	*	4.000,00	20.000.000,00	33	7	3	5.000,00
24		21.154,00	350.000.000,00	70	7	3	16.545,00
25	*	1.440,00	14.400.000,00	47	7	3	10.000,00
26		278,00	9.850.000,00	82	6	4	35.431,65
27	*	2.541,00	35.000.000,00	50	6	4	13.774,10
28	*	1.400,00	23.500.000,00	75	7	3	16.785,71
29	*	50,00	1.500.000,00	72	6	4	30.000,00
30	*	726,00	18.000.000,00	83	7	4	24.793,39
31		4.458,00	8.916.000,00	5	7	1	2.000,00
32		971,00	11.000.000,00	10	7	1	11.328,53

9.21 ESTIMATIVA DE VALORES:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	8.760,22	9.535,22	9.948,06	21,70%	
Valor Médio	11.188,56	12.178,39	12.705,67	-	I
Valor Máximo	14.290,04	15.554,24	16.227,68	27,72%	

Em vista do trabalho realizado, somando as condições do imóvel, quais são elas:

Estar localizado em uma área de declive acentuado, que limita a exploração econômica para atividade agrícola;

Estar em posse de terceiros, conforme foi verificado in loco;



Local de difícil acesso;

Arbitra-se o valor do hectare em **R\$12.705,67** (doze mil setecentos e cinco reais e sessenta e sete centavos).

9. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS LIMITANTES

O presente Laudo de Avaliação atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de bens, NBR 14.653-1 – Parte 1 - Procedimentos Gerais e NBR 14.653 – Parte 3 – Imóveis rurais, elaboradas pela Associação brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Constatou-se no momento das diligências *in loco* que o imóvel rural denominado LOTE 81 encontra-se em posse de terceiros.

Na elaboração do trabalho não foi realizada correção nos documentos analisados, não faz parte do escopo o trabalho de levantamento de áreas e de confrontações através de instrumento de medições.

Houve muita dificuldade no acesso até a o imóvel, pois o mesmo encontra-se em área de declividade acentuada e em posse de terceiros.

Não foi realizado estudo relacionado aos passivos ambientais do imóvel.

Não foi localizado cadastro ambiental rural – CAR e nem certificação de georreferenciamento do imóvel, junto ao INCRA.

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis localizados na região de onde se localiza a área objeto, possuem valores dispersos, pois vários fatores contribuem para a formação dos preços. Pode-se citar, regularização fundiária dos imóveis, regularização ambiental, conversão da atividade pecuária para atividade agrícola na região, quantidade de área aberta e declividade acentuada que o imóvel em questão apresenta.

Outro fato, relevante para a liquidez do imóvel é a área estar em posse de terceiros, e não estar regularizado fundiária e ambientalmente, o que pode dificultar a venda do imóvel.



Portanto, sob o aspecto mercadológico, acredita-se que o imóvel em análise, se colocado em disponibilidade no mercado, deve apresentar dificuldade alta na concretização de eventual comercialização a curto/médio prazo em condições normais em decorrência de suas especificidades, considerando também a queda nos preços dos produtos (milho, soja, bovinos), que afetam diretamente a queda de aquisição de imóveis rurais.

Esta análise é baseada nas condições econômicas e de mercado atual, neste contexto consideramos os bens como de BAIXA LIQUIDEZ, no momento.

11. CONCLUSÃO

Diante das análises técnicas realizadas conclui-se que o valor arbitrado por hectare é de R\$12.705,67 (doze mil setecentos e cinco reais e sessenta e sete centavos), considerando a área da matrícula do imóvel, que corresponde a uma área de 447,700 hectares, tem-se que o valor do imóvel rural denominado Lote nº 81 é R\$5.688.328,46 (cinco milhões seiscentos e oitenta e oito mil trezentos e vinte e oito reais e quarenta e seis centavos).

Em conformidade com o que estabelece na NBR 14.653-1 em seu subitem 6.8.1, é permitido ao profissional avaliador o arredondamento do resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, sendo para mais 1% ou para menos 1%. Deste modo o valor de mercado adotado foi para mais um 1%, o valor arredondado correspondente ao valor do imóvel é:

R\$5.700.000,00

(Cinco milhões e setecentos mil reais)

