

PERITO JUDICIAL
JUARES SILVEIRA SAMANIEGO
ENG. CIVIL E ENG. DE SEG. DO TRABALHO

LAUDO PERICIAL DE
AValiação
MERCADOLÓGICA

Página 1 de 60



Sumário

- 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... 4
 - 1.1. SOLICITANTE 4
 - 1.2. OBJETIVO..... 4
- 2. METODOLOGIA 4
 - 2.1. Terreno 5
 - 2.2. Avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado..... 5
 - 2.3. Levantamento de Dados de Mercado 6
 - 2.4. Variáveis 6
 - 2.5. Grau De Fundamentação..... 6
 - 2.6. Grau de Precisão 7
- 3. CONSIDERAÇÕES GERAIS..... 7
- 4. DATA DA VISTORIA 8
- 5. LOCALIZAÇÃO DO OBJETO 8
- 6. DA AVALIAÇÃO..... 9
 - 6.1. Diagnóstico De Mercado 9
 - 6.2. Caracterização da Cidade..... 10
 - 6.3. Tipo do imóvel 13
 - 6.4. Infraestrutura Local..... 13
 - 6.5. Benfeitorias do Imóvel Avaliado..... 14
 - 6.6. Relatório Fotográfico..... 14



7. CÁLCULOS..... 16

7.1. Modelagem Estatística 19

7.2. Grau de fundamentação 21

7.3. Grau de Precisão 22

7.4. Relatório Estatístico - Matrícula 2997 com 12,10 hectares..... 25

7.5. Relatório Estatístico - Matrícula 8499 com 19,5262 hectares..... 36

7.6. Relatório Estatístico - Matrícula 8501 com 20,1080 hectares..... 47

7.7. Valor do Terreno Avaliado 57

8. AMOSTRA (DADOS DE MERCADO) 58

9. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA -ART 59

10. TERMO DE ENCERRAMENTO..... 60



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. SOLICITANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Pericial foram solicitados pela 2ª Vara Especializada em Direto Bancário de Cuiabá – MT, nos autos do processo nº 1042527-67.2025.8.11.0041.

1.2. OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem o objetivo de realizar a apuração do valor de mercado de imóveis subdivididas da Gleba Massapé, relacionados abaixo:

- Matrícula 2997 com 12,10 hectares
- Matrícula 8499 com 19,5262 hectares
- Matrícula 8501 com 20,1080 hectares

2. METODOLOGIA

Todos os procedimentos realizados atenderam os fundamentados e preceitos normativos atinentes a matéria e estão em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como o Código de Processo Civil – CPC e as Normas Complementares Federais, Estaduais e Municipais, e, ainda, das orientações estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Tais fatos proporcionaram todos os subsídios técnicos necessários para a conclusão do presente trabalho, com a estrita observância ao Código de Ética Profissional.

- NBR14653-1 DE 06/2019 Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais;



- NBR14653-2 DE 02/2011 Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;
- NBR14653-3 DE 06/2019 Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes;

2.1. Terreno

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Os métodos para identificar o valor de um bem estabelecidos nesta Norma são: o comparativo direto de dados de mercado, o involutivo, o evolutivo e o da capitalização da renda. Sendo adotado neste caso o **Método comparativo direto de dados de mercado.**

2.2. Avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação com os preços de bens similares, que foram transacionados (vendidos, locados, etc...) recentemente, ou estão ofertados. As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços deverão ser ponderadas através de ajustes, ou pelo Tratamento por Fatores (Homogeneização) ou através de **Tratamento Científico (inferência Estatística) que será o utilizado nessa avaliação.**



2.3. Levantamento de Dados de Mercado

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

2.4. Variáveis

As variáveis, em avaliações de imóveis, são as características ou informações que descrevem o imóvel e contribuem para a formação de seu valor.

- Quantitativas (são as variáveis que podem ser medidas ou contadas);
- Dicotômicas, Binárias ou Dummy (assumem somente dois valores);
- Proxy (escalas apropriadas de tabelas ou trabalhos científicos)
- Qualitativas – Códigos Alocados, que devem iniciar com o código 1, utilizando números naturais e crescentes. O número 1 deve ser atribuído à pior característica.

2.5. Grau De Fundamentação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. Esta avaliação alcançou o Grau II de Fundamentação.



2.6. Grau de Precisão

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos de acordo com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 Parte II e Parte III. Onde o grau I é o menor grau de precisão, enquanto o grau III é o maior grau de precisão. Sendo obtido na presente avaliação mercadológica o Grau III de Precisão assim como será demonstrado ao longo do presente Laudo.

3. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O Laudo Pericial apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões;
- II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foi empregado o método mais recomendado (condições físicas);
- III. Este perito inspecionou os imóveis avaliados e, analisou criteriosamente os dados coletados para chegar à conclusão;
- IV. O trabalho foi elaborado com estrita observância nos postulados constantes no Código de Ética Profissional e Normas Técnicas da ABNT;
- V. O Engenheiro Avaliador, signatário do presente Laudo Pericial, não tem nenhuma inclinação pessoal com relação ao objeto avaliado ou à lide.



4. DATA DA VISTORIA

A vistoria dos imóveis avaliados foi realizada no dia 16 de março de 2026, data devidamente informada nos Autos, estando presente apenas o Perito Avaliador, Engenheiro Civil Juares Silveira Samaniego.

5. LOCALIZAÇÃO DO OBJETO

Um Lote de terras sob N^a 28, com área de 12,10- há, subdividida da Gleba Massapé 2, situado no município de São José do Rio Claro – MT, com as seguintes divisas: Ao NE com lote nº 29 no rumo NO 50º00’ com 1.130 metros ao SO com os lotes nº 57 e 55 no rumo NE 40º00’ com 115 metros. Conforme Matrícula 2997.

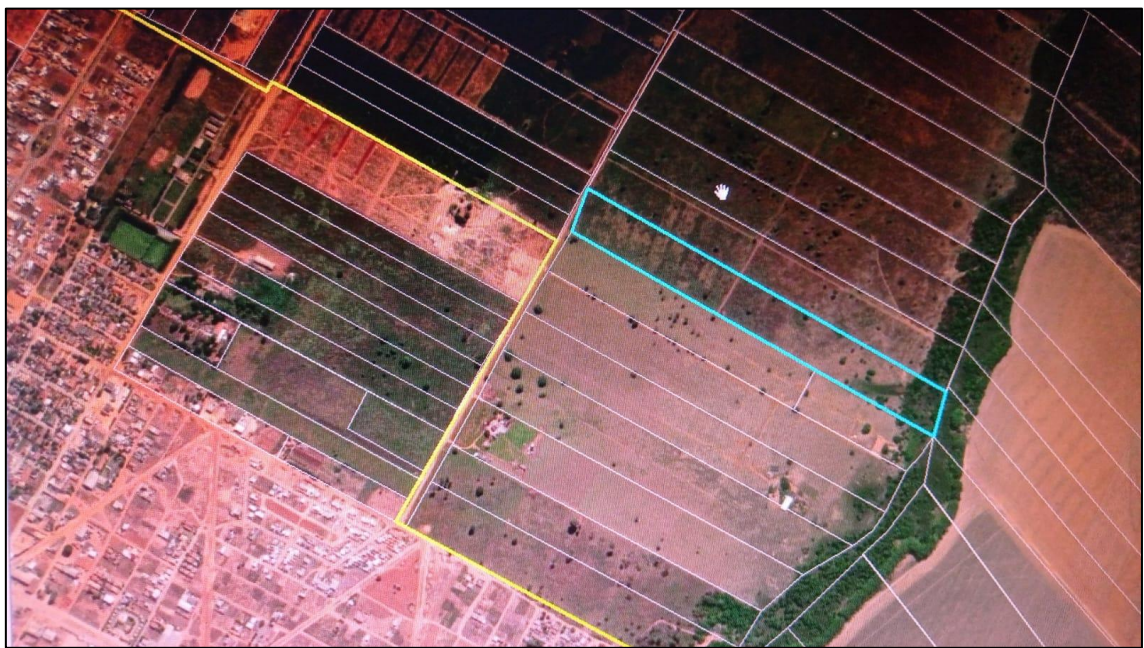


Figura 1 - Vista aérea do Objeto Avaliado com Matrícula N^o 2997.

Área de terras com 19,5262 há, remanescente do Lote nº 22, com a área maior de 24,20 há, subdividida da Gleba Massapé situado no município de São José do Rio Claro – MT. Conforme Matrícula 8499.



Área de terras com 20,1080, remanescente do Lote nº 21-A, com área maior de 25,4342 há, subdividida da Gleba Massapé situado no município de São José do Rio Claro – MT. Conforme Matrícula 8501.

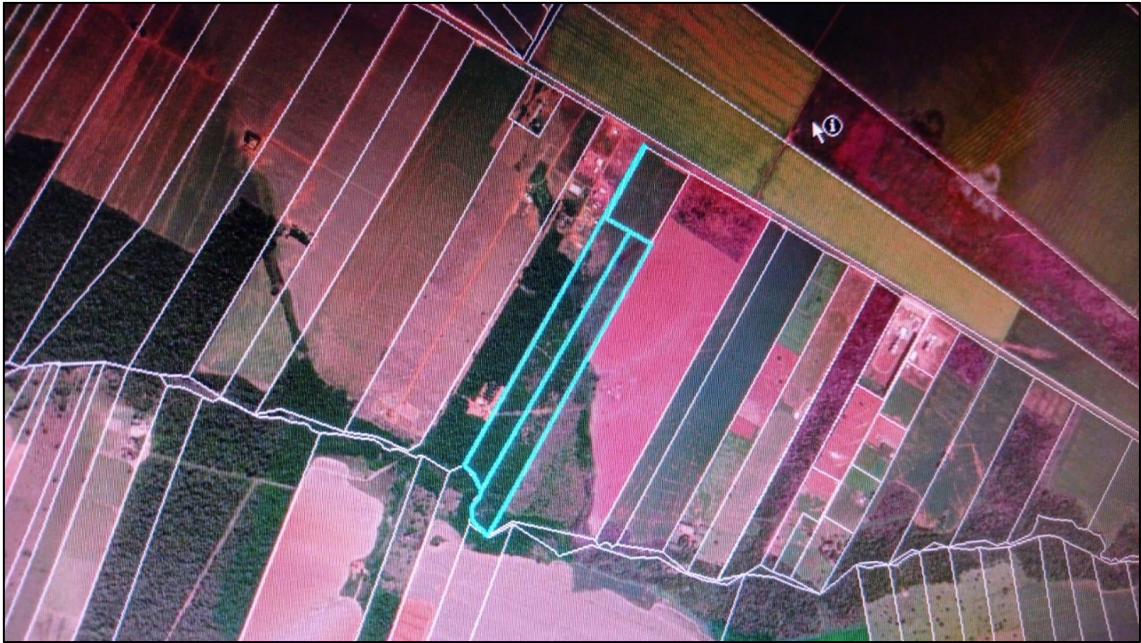


Figura 2 - Vista aérea do Objeto Avaliado com Matrícula Nº 8499 e Matrícula Nº 8510.

6. DA AVALIAÇÃO

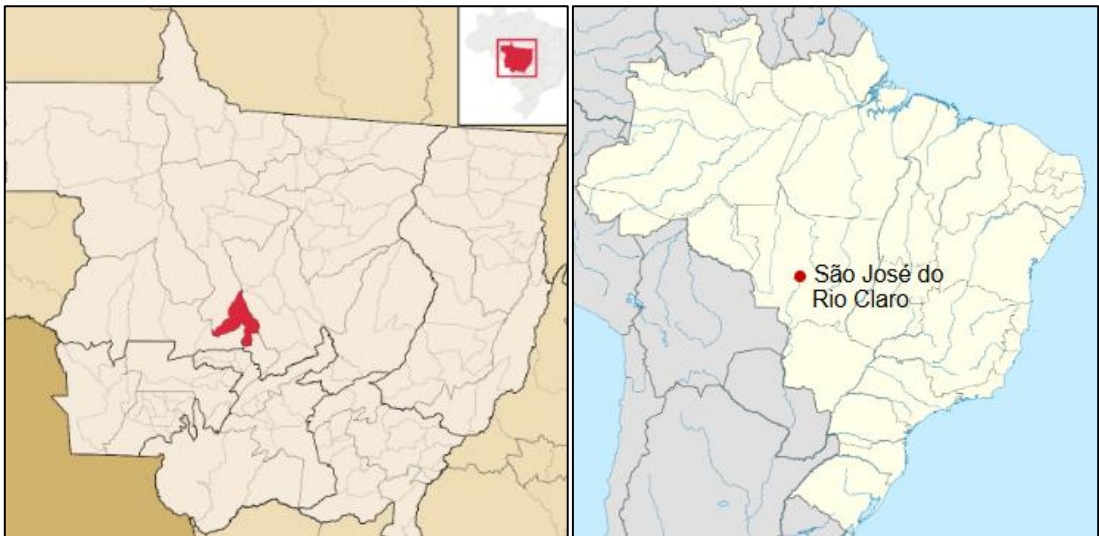
6.1. Diagnóstico De Mercado

Durante a análise do mercado imobiliário de São José do Rio Claro - MT, diagnosticou-se que ele vem crescendo nos últimos anos, refletindo diretamente no desenvolvimento da região. Constata-se que a atual configuração desse mercado está focada na expansão da demanda por moradias e imóveis rurais. A cidade tem apresentado boa procura por lotes e áreas agrícolas.



6.2. Caracterização da Cidade

São José do Rio Claro é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Localiza-se a uma latitude 13º26'48" sul e a uma longitude 56º43'17" oeste, estando a uma altitude de 350 metros. Com uma área de 4533,01 km² e população, conforme estimativas do IBGE de 2018, de 20.312 habitantes, possui uma densidade demográfica de 3,77 hab/km²



GEODEMOGRAFIA

De acordo com a última estimativa do IBGE em 2019, atualmente habitam 20.664 rio-clarenses, apesar do censo oficial de 2010 apontar 17.124 moradores.

A maior parte dessa população é composta por ascendentes de colonizadores vindos da região Sul, predominantemente do Paraná, e do Nordeste brasileiro.

A extensão territorial de 4.533,010 quilômetros quadrados. Já o recente levantamento da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente aponta



451.322 hectares, com área aberta de 237.823 há, o que corresponde a 52,7% do total em 2019.

O Município é um importante eixo viário, com conexão das rodovias MT-235, que propicia acesso a Campo Novo do Parecis (oeste) e à BR-163, para Lucas do Rio Verde, Sorriso e Sinop (nordeste), MT-010, interligando Tapurah (norte) com a BR-364 sentido Diamantino e Cuiabá (sul), MT-249, com destino a Nova Nutum (sudeste) e a MT-160, a Nova Maringá (noroeste).

Seus vales são extensos, abertos, com amplas e contínuas planícies fluviais ao longo dos principais rios - Arinos, Alegre e Marape. O relevo é homogêneo e aplanado, com declividades suaves, predominando latossolos e Areias Quartzosas.

De forma isolada e descontínua, ocorrem áreas mais dissecadas (cabeceira dos córregos Caju Doce, na Bacia do Rio Arinos; dos Índios e Lontra, na Bacia do Rio do Sangue), onde são presentes formas residuais, com escarpas rochosas localizadas, cobertura superficial de Areias Quartzosas e solos litólicos.

O Rio Arinos possui em sua extensão ilhas lagoas, com Mata de Transição entre o Cerrado e a Floresta Amazônica, encontrando árvores como Jatobá, Ipê Amarelo, Angelim, Matupá, Cajueiros e Seringueiras Nativas.

A vegetação é vasta, com os biomas Cerrado e Amazônia, possui o tropicalismo e complexo gradiente florístico, numa situação transicional entre ambientes savânicos, estacionais e ombrófilos. Ao longo das principais drenagens, extensas Florestas Aluviais ocupam as planícies caracterizadas por férteis depósitos aluvionares e solos hidromórficos.



A fauna é rica e condizente com os aspetos florestais. Onças, capivaras, araras, tucanos, macacos, emas e répteis variados. A amplitude paisagística aquática é enobrecida com a piscicultura abundante, com destaque ao pintado, pacú, piauí, cachara, traíra, cachorra e o matrinxã – conhecido popularmente como salmão de água doce devido sua cor alaranjada, peixe nobre da Amazônia e o mais apreciado na região.

História

São José do Rio Claro está localizado a 320 quilômetros a Médio-Norte de Cuiabá, capital mato-grossense. O município possui vasta fluência dos biomas Cerrado e Amazônia, banhados principalmente pelos rios Claro e Arinos que confluem harmonicamente - atrativos naturais que propiciam momentos singulares de pesca, descanso e lazer familiar.

Emancipada em 20 de dezembro de 1979, a cidade manteve a fé em seu padroeiro, São José, o homenageando com a data de 19 de março para comemorar seu aniversário. De acordo com a estimativa do IBGE, atualmente habitam 20.664 rio-clarenses, em uma extensão territorial de 4.533,010 quilômetros quadrados. Sua extensão limítrofe inclui Nova Maringá (NO), Diamantino (S) e Nova Mutum (SE). Entre as principais atividades econômicas estão a agropecuária, a indústria e a prestação de serviços.

O município é privilegiado com seus vastos rios de águas cristalinas de margens preservadas.



6.3. Tipo do imóvel

Os imóveis avaliados se tratam de áreas remanescente de subdivisão da Gleba Massapé, podendo ter uso residencial, comercial ou misto. Abaixo descreveremos segundo a ABNT NBR 14.653-2:2011 a definição de gleba urbanizável pelo item 3.30:

terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

Abaixo apresentamos a área total dos objetos avaliados, bem como sob qual matrícula cada área pertence:

- Matrícula 2997 com 12,10 hectares
- Matrícula 8499 com 19,5262 hectares
- Matrícula 8501 com 20,1080 hectares

6.4. Infraestrutura Local

Identificou-se que em torno do objeto avaliado conta com pavimentação asfáltica e acostamento, estando próximo ao perímetro urbano. Formada por um corredor de acesso rodoviário que chega até ao centro da cidade.



6.5. Benfeitorias do Imóvel Avaliado

Durante vistoria técnica identificou-se que há existência de cercas e pastagem como benfeitoria útil na área avaliada, não havendo qualquer outro tipo de benfeitoria.

6.6. Relatório Fotográfico

Durante vistoria técnica identificou-se que os imóveis avaliados estão cercados, o pasto apresenta sinais de degradação em diversos pontos.



Figura 3 - Vista do objeto avaliado.





Figura 4 - Vista do objeto avaliado.



Figura 5 - Vista do objeto avaliado.



7. CÁLCULOS

- Matricula 2997 com 12,10 hectares

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (10,48%) = 33.378,68

Médio = 37.288,13

Máximo (10,48%) = 41.197,59

Valor Total

Mínimo = 403.881,97

Médio = 451.186,37

Máximo = 498.490,79

Intervalo Predição

Mínimo = 323.563,95

Máximo = R\$ 578.808,81

Mínimo (28,29%) = 26.740,82

Máximo (28,29%) = 47.835,44

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 31.694,91

RL Máximo = 42.881,35



- **Matricula 8499 com 19,5262 hectares**

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (11,98%) = 31.468,79

Médio = 35.750,16

Máximo (11,98%) = 40.031,54

Valor Total

Mínimo = 614.465,81

Médio = **R\$ 698.064,77**

Máximo = 781.663,88

Intervalo Predição

Mínimo = 489.315,18

Máximo = 906.814,50

Mínimo (29,90%) = 25.059,42

Máximo (29,90%) = 46.440,91

Campo de Arbóριο

RL Mínimo = 30.387,64

RL Máximo = 41.112,69



- **Matricula 8501 com 20,1080 hectares**

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (12,06%) = 31.375,13

Médio = 35.677,66

Máximo (12,06%) = 39.980,19

Valor Total

Mínimo = 630.891,09

Médio = **R\$ 717.406,39**

Máximo = 803.921,61

Intervalo Predição

Mínimo = 502.266,13

Máximo = 932.546,57

Mínimo (29,99%) = 24.978,42

Máximo (29,99%) = 46.376,89

Campo de Arbitrio

RL Mínimo = 30.326,01

RL Máximo = 41.029,31



7.1. Modelagem Estatística

De acordo com o modelo obtivemos a seguinte equação para o imóvel de Matrícula 2997 com 12,10 hectares:

$$\text{Valor unitário (R\$/ha)} = +24393,11284 + 48930,93405 / \text{Area total} - 10615,07313 * \ln(\text{Distância do polo valorizante}) + 16208,94695$$

* Aptidão +28325,8621 * Benfeitorias

De acordo com o modelo obtivemos a seguinte equação para o imóvel de Matrícula 8499 com 19,5262 hectares:

$$\text{Valor unitário (R\$/ha)} = +24393,11284 + 48930,93405 / \text{Area total} - 10615,07313 * \ln(\text{Distância do polo valorizante}) + 16208,94695$$

* Aptidão +28325,8621 * Benfeitorias

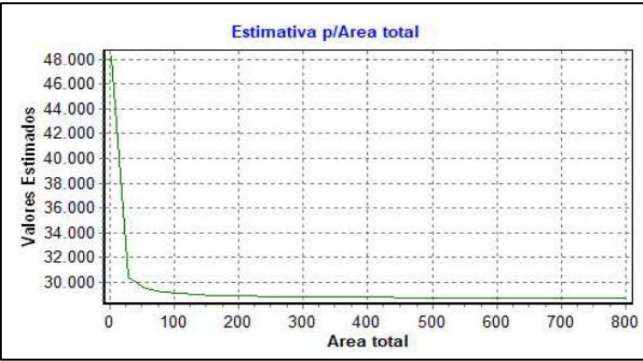
De acordo com o modelo obtivemos a seguinte equação para o imóvel de Matrícula 8501 com 20,1080 hectares:

$$\text{Valor unitário (R\$/ha)} = +24393,11284 + 48930,93405 / \text{Area total} - 10615,07313 * \ln(\text{Distância do polo valorizante}) + 16208,94695$$

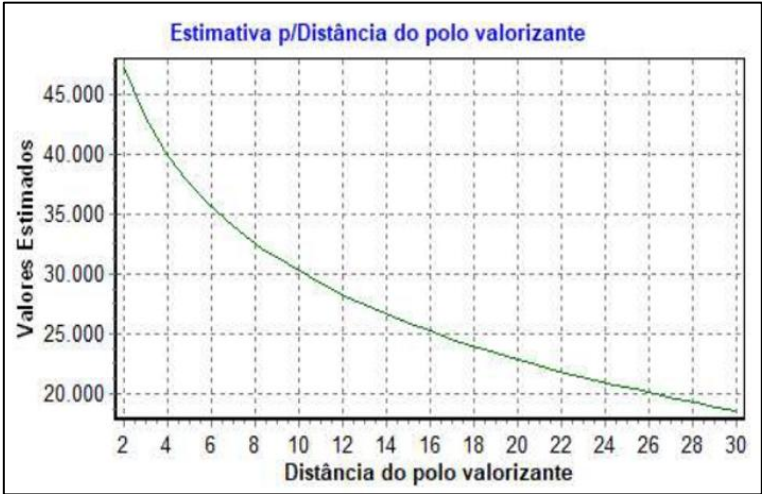
* Aptidão +28325,8621 * Benfeitorias

- **Valor unitário** - Variável dependente expressa em termos de valores de mercado o hectare de mercado.
- **Área total** - variável independente, quantitativa, com indicadores decrescentes, indicando que quanto maior for a área total do terreno, menor será o preço do hectare de um imóvel.



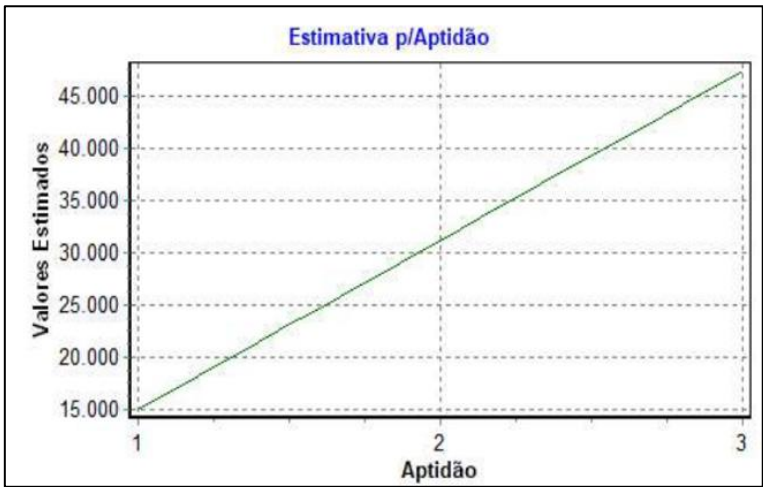


- **Infraestrutura** - variável independente, quantitativa, com indicadores decrescentes, indicando que quanto maior for a distância do polo valorizante (perímetro urbano), menor o valor do hectare.

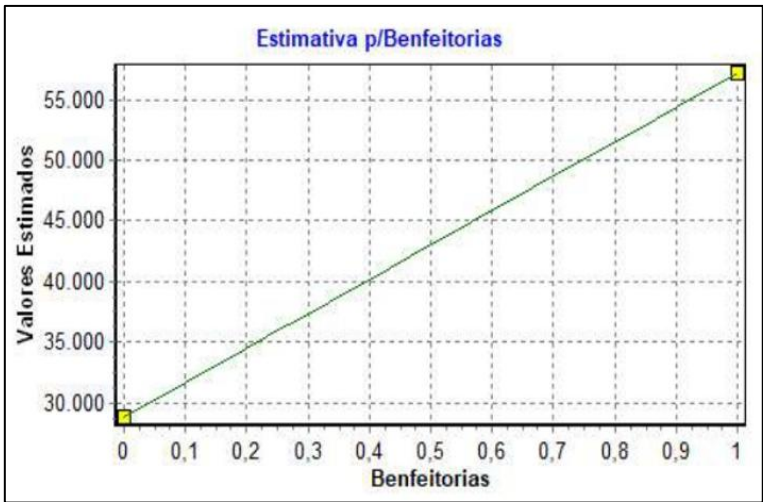


- **Aptidão** - variável independente, qualitativa, com indicadores crescentes, indicando que imóveis que possuem aptidão para soja, possuem maior valor de hectare, em relação a áreas com pasto.





- **Benfeitorias** - variável independente, dicotômica, com indicadores crescentes, indicando que imóveis que possuem benfeitorias possuem maior valor de hectare.



7.2. Grau de fundamentação

Durante a presente avaliação, após homogeneização, modelagens e finalização matemática, foi gerado um relatório de fundamentação pelo SISDEA, que após somatório de todos os itens se obtém um total de pontos:



ITENS	PONTUAÇÃO
Item 1	2
Item 2	2
Item 3	2
Item 4	3
Item 5	3
Item 6	3
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS	15

Com base nos parâmetros estabelecidos na Tabela 2 da norma da ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos, fica evidenciado que o presente trabalho de avaliação mercadológica se enquadra no GRAU II de Fundamentação, em razão do trabalho elaborado ter obtido um total de 15 pontos, e atender todos os critérios estabelecidos pela referida tabela que segue:

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

7.3. Grau de Precisão

Considerando os parâmetros estabelecidos na tabela 5 da ABNT NBR 14653-3, que determina que para se alcançar um Grau de Precisão III é necessário que a amplitude do intervalo de confiança seja igual ou menor que 30%, assim como apresentado abaixo:



Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fica evidenciado que a presente avaliação atendeu os parâmetros estabelecidos na presente norma, para ser classificada como Grau III de Precisão, uma vez que as amplitudes alcançadas ficaram entre 20,96% e 24,12%, assim como disposto abaixo:

- Matrícula 2997 com 12,10 hectares

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	33.378,68	10,48%	
Valor Médio	37.288,13	-	III
Valor Máximo	41.197,59	10,48%	

- Matrícula 8499 com 19,5262 hectares

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	31.468,79	11,98%	
Valor Médio	35.750,16	-	III
Valor Máximo	40.031,54	11,98%	

- Matrícula 8501 com 20,1080 hectares



Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	31.375,13	12,06%	
Valor Médio	35.677,66	-	III
Valor Máximo	39.980,19	12,06%	



7.4. Relatório Estatístico - Matrícula 2997 com 12,10 hectares



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juares Silveira Samaniego
Modelo:	Avaliação Mercadológica
Data do modelo:	terça-feira, 19 de maio de 2026
Tipologia:	Glebas Urbanizáveis

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	Sim
Distância do polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Imóveis mais próximos do perímetro urbano possuem o valor do ha maior.	Sim
Aptidão	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Pasto = 1 Aptidão Dupla = 2 Soja = 3	Sim
Benfeitorias	Numérica	Dicotomica	Sim = 1 Não = 0	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário (R\$/ha)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	2,50	800,00	797,50	269,37
Distância do polo valorizante	2,00	30,00	28,00	11,38
Aptidão	1,00	3,00	2,00	1,86
Benfeitorias	0,00	1,00	1,00	0,52
Valor unitário (R\$/ha)	9.500,00	74.000,00	64.500,00	50.710,06

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9375476 / 0,9375476
Coeficiente de determinação:	0,8789955
Fisher - Snedecor:	29,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6241641135,075	4	1560410283,769	29,057
Não Explicada	859238343,894	16	53702396,493	
Total	7100879478,970	20		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário (R\$/ha) = +24393,11284 +48930,93405 / Area total -10615,07313 * ln (Distância do polo valorizante) +16208,94695 * Aptidão +28325,8621 * Benfeitorias



10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	2,34	3,23
Distância do polo valorizante	ln(x)	-4,09	0,09
Aptidão	x	5,90	0,00
Benfeitorias	x	5,09	0,01
Valor unitário (R\$/ha)	y	4,37	0,05

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	-0,47	-0,57	-0,61	-0,39
Distância do polo valorizante	x2	-0,47	0,00	0,67	0,74	0,41
Aptidão	x3	-0,57	0,67	0,00	0,71	0,81
Benfeitorias	x4	-0,61	0,74	0,71	0,00	0,75
Valor unitário (R\$/ha)	y	-0,39	0,41	0,81	0,75	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,39	0,54	0,58	0,51
Distância do polo valorizante	x2	0,39	0,00	0,71	0,77	0,71
Aptidão	x3	0,54	0,71	0,00	0,54	0,83
Benfeitorias	x4	0,58	0,77	0,54	0,00	0,79
Valor unitário (R\$/ha)	y	0,51	0,71	0,83	0,79	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	72.649,57	61.776,32	10.873,25	14,9667%	1,483757	1,54346500
2	72.727,27	62.459,77	10.267,50	14,1178%	1,401096	2,21288800
3	9.500,00	14.713,90	-5.213,90	-54,8832%	-0,711486	0,13716700
4	74.000,00	67.258,77	6.741,23	9,1098%	0,919904	0,03256800
5	49.315,07	51.035,30	-1.720,23	-3,4882%	-0,234741	0,00274200
6	56.603,77	53.420,88	3.182,89	5,6231%	0,434335	0,00718900
7	58.928,57	53.424,33	5.504,24	9,3405%	0,751105	0,02149500
8	72.000,00	65.351,81	6.648,19	9,2336%	0,907207	0,03767100
9	72.289,16	75.164,86	-2.875,70	-3,9781%	-0,392416	0,00637100
10	61.363,64	72.822,08	-11.458,44	-18,6730%	-1,563611	0,08667600
11	66.513,76	74.343,14	-7.829,38	-11,7711%	-1,068392	0,04419500





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12	68.181,82	70.886,72	-2.704,90	-3,9672%	-0,369109	0,00463100
13	37.500,00	37.321,83	178,17	0,4751%	0,024313	0,00002700
14	31.070,20	38.874,97	-7.804,77	-25,1198%	-1,065033	0,04429800
15	31.645,57	39.438,04	-7.792,47	-24,6242%	-1,063355	0,04351700
16	34.168,56	38.817,25	-4.648,69	-13,6052%	-0,634357	0,01575700
17	50.704,23	56.459,63	-5.755,40	-11,3509%	-0,785379	0,01918800
18	29.750,00	21.643,57	8.106,43	27,2485%	1,106198	0,13912100
20	34.000,00	33.303,95	696,05	2,0472%	0,094983	0,00040200
21	34.000,00	33.303,95	696,05	2,0472%	0,094983	0,00040200
22	48.000,00	43.090,13	4.909,87	10,2289%	0,669997	0,68141800



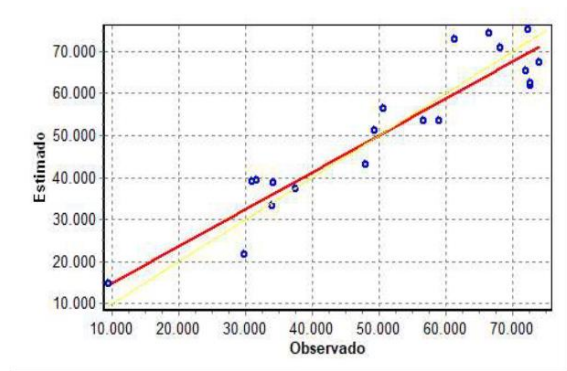
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % 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 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

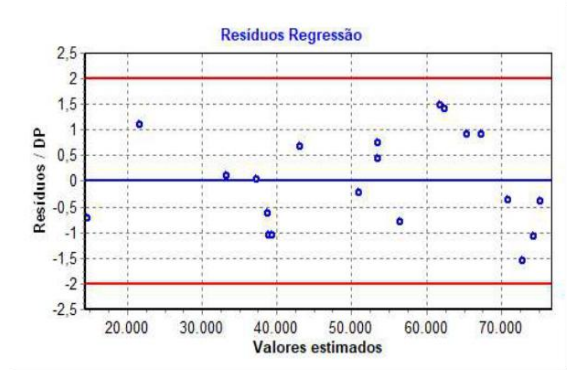


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

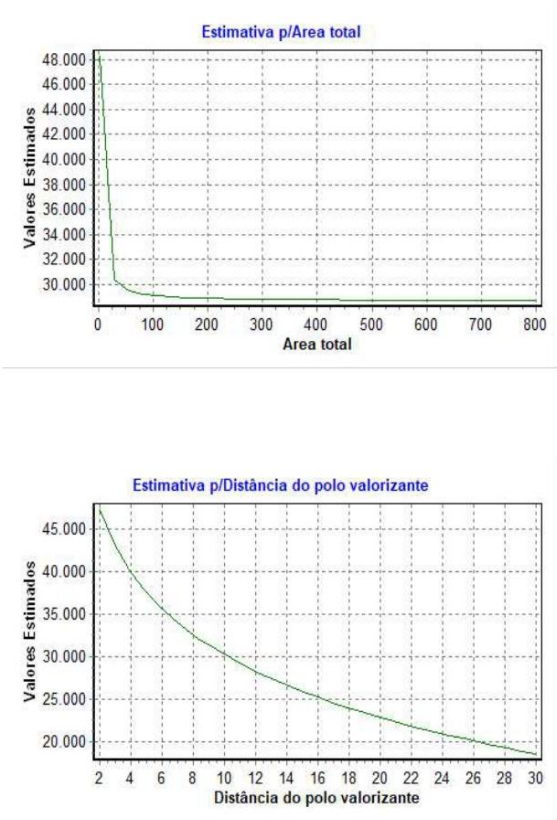
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

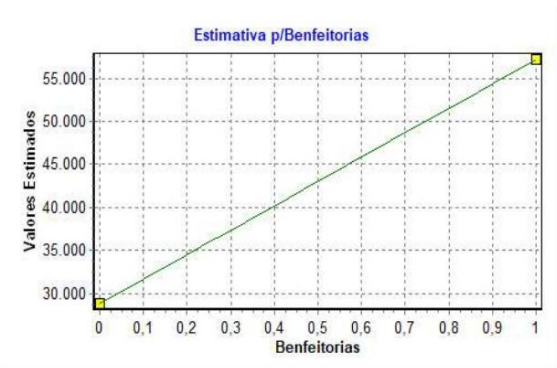
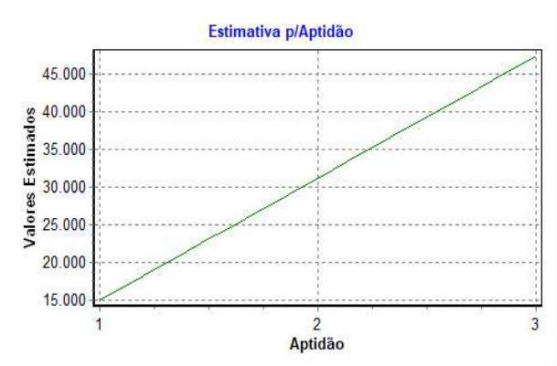


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Localização	Informante
1		São José do Rio Claro/MT	Imobiliária Hope Creci: J-8899
2		São José do Rio Claro/MT	Allan (65) 9 7400 - 1979
3		São José do Rio Claro/MT	Imobiliária Santa Catarina CRECI 327-J (44) 99972-7641
4		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
5		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
6		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
7		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
8		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
9		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
10		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
11		São José do Rio Claro/MT	BUSKAZA
12		São José do Rio Claro/MT	A & F Agrofazendas F-74240
13		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
14		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
15		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
16		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
17		São José do Rio Claro/MT	Larraz Imóveis CRECI: 30352J (16) 99174-4723
18		São José do Rio Claro/MT	Larraz Imóveis CRECI: 30352J (16) 99174-4723
19	*	São José do Rio Claro/MT	CRECI 17367-J (65) 99902-0462
20		São José do Rio	

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



		Claro/MT	
21		São José do Rio Claro/MT	
22		São José do Rio Claro/MT	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Distância do polo valorizante	Aptidão	Benfeitorias	Valor total	Valor unitário (R\$/ha)
1		117,00	3,00	3	0	8.500.000,00	72.649,57
2		55,00	2,00	1	1	4.000.000,00	72.727,27
3		100,00	12,00	1	0	950.000,00	9.500,00
4		600,00	25,00	3	1	44.400.000,00	74.000,00
5		730,00	25,00	2	1	36.000.000,00	49.315,07
6		583,00	20,00	2	1	33.000.000,00	56.603,77
7		560,00	20,00	2	1	33.000.000,00	58.928,57
8		445,00	30,00	3	1	32.040.000,00	72.000,00
9		249,00	12,00	3	1	18.000.000,00	72.289,16
10		220,00	15,00	3	1	13.500.000,00	61.363,64
11		218,00	13,00	3	1	14.500.000,00	66.513,76
12		220,00	18,00	3	1	15.000.000,00	68.181,82
13		12,00	2,00	1	0	450.000,00	37.500,00
14		8,69	2,00	1	0	270.000,00	31.070,20
15		7,90	2,00	1	0	250.000,00	31.645,57
16		8,78	2,00	1	0	300.000,00	34.168,56
17		710,00	15,00	2	1	36.000.000,00	50.704,23
18		800,00	6,00	1	0	23.800.000,00	29.750,00
19	*	50,00	20,00	3	1	2.500.000,00	50.000,00
20		5,00	5,00	1	0	170.000,00	34.000,00
21		5,00	5,00	1	0	170.000,00	34.000,00





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

22		2,50	5,00	1	0	120.000,00	48.000,00
----	--	------	------	---	---	------------	-----------

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	33.378,68	10,48%	
Valor Médio	37.288,13	-	III
Valor Máximo	41.197,59	10,48%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Localização	São José do Rio Claro	-
Informante		-
Area total	12,10	Não
Distância do polo valorizante	2,00	Não
Aptidão	1,00	Não
Benfeitorias	0,00	Não



7.5. Relatório Estatístico - Matrícula 8499 com 19,5262 hectares



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juares Silveira Samaniego
Modelo:	Avaliação Mercadológica
Data do modelo:	terça-feira, 19 de maio de 2026
Tipologia:	Glebas Urbanizáveis

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Area total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	Sim
Distância do polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Imóveis mais próximos do perímetro urbano possuem o valor do ha maior.	Sim
Aptidão	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Pasto = 1 Aptidão Dupla = 2 Soja = 3	Sim
Benfeitorias	Númerica	Dicotomica	Sim = 1 Não = 0	Sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário (R\$/ha)	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	2,50	800,00	797,50	269,37
Distância do polo valorizante	2,00	30,00	28,00	11,38
Aptidão	1,00	3,00	2,00	1,86
Benfeitorias	0,00	1,00	1,00	0,52
Valor unitário (R\$/ha)	9.500,00	74.000,00	64.500,00	50.710,06

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9375476 / 0,9375476
Coeficiente de determinação:	0,8789955
Fisher - Snedecor:	29,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6241641135,075	4	1560410283,769	29,057
Não Explicada	859238343,894	16	53702396,493	
Total	7100879478,970	20		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário (R\$/ha) = +24393,11284 +48930,93405 / Area total -10615,07313 * ln (Distância do polo valorizante) +16208,94695 * Aptidão +28325,8621 * Benfeitorias



10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	2,34	3,23
Distância do polo valorizante	ln(x)	-4,09	0,09
Aptidão	x	5,90	0,00
Benfeitorias	x	5,09	0,01
Valor unitário (R\$/ha)	y	4,37	0,05

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	-0,47	-0,57	-0,61	-0,39
Distância do polo valorizante	x2	-0,47	0,00	0,67	0,74	0,41
Aptidão	x3	-0,57	0,67	0,00	0,71	0,81
Benfeitorias	x4	-0,61	0,74	0,71	0,00	0,75
Valor unitário (R\$/ha)	y	-0,39	0,41	0,81	0,75	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,39	0,54	0,58	0,51
Distância do polo valorizante	x2	0,39	0,00	0,71	0,77	0,71
Aptidão	x3	0,54	0,71	0,00	0,54	0,83
Benfeitorias	x4	0,58	0,77	0,54	0,00	0,79
Valor unitário (R\$/ha)	y	0,51	0,71	0,83	0,79	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	72.649,57	61.776,32	10.873,25	14,9667%	1,483757	1,54346500
2	72.727,27	62.459,77	10.267,50	14,1178%	1,401096	2,21288800
3	9.500,00	14.713,90	-5.213,90	-54,8832%	-0,711486	0,13716700
4	74.000,00	67.258,77	6.741,23	9,1098%	0,919904	0,03256800
5	49.315,07	51.035,30	-1.720,23	-3,4882%	-0,234741	0,00274200
6	56.603,77	53.420,88	3.182,89	5,6231%	0,434335	0,00718900
7	58.928,57	53.424,33	5.504,24	9,3405%	0,751105	0,02149500
8	72.000,00	65.351,81	6.648,19	9,2336%	0,907207	0,03767100
9	72.289,16	75.164,86	-2.875,70	-3,9781%	-0,392416	0,00637100
10	61.363,64	72.822,08	-11.458,44	-18,6730%	-1,563611	0,08667600
11	66.513,76	74.343,14	-7.829,38	-11,7711%	-1,068392	0,04419500





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12	68.181,82	70.886,72	-2.704,90	-3,9672%	-0,369109	0,00463100
13	37.500,00	37.321,83	178,17	0,4751%	0,024313	0,00002700
14	31.070,20	38.874,97	-7.804,77	-25,1198%	-1,065033	0,04429800
15	31.645,57	39.438,04	-7.792,47	-24,6242%	-1,063355	0,04351700
16	34.168,56	38.817,25	-4.648,69	-13,6052%	-0,634357	0,01575700
17	50.704,23	56.459,63	-5.755,40	-11,3509%	-0,785379	0,01918800
18	29.750,00	21.643,57	8.106,43	27,2485%	1,106198	0,13912100
20	34.000,00	33.303,95	696,05	2,0472%	0,094983	0,00040200
21	34.000,00	33.303,95	696,05	2,0472%	0,094983	0,00040200
22	48.000,00	43.090,13	4.909,87	10,2289%	0,669997	0,68141800



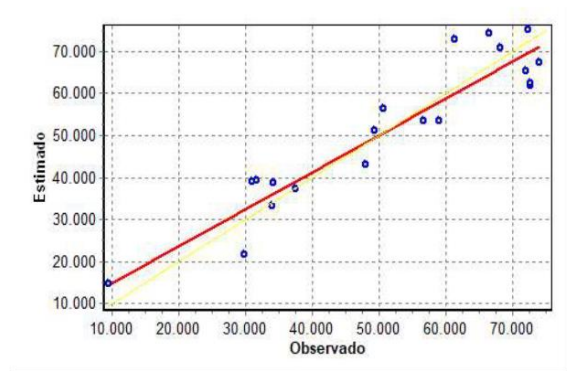
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % 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 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

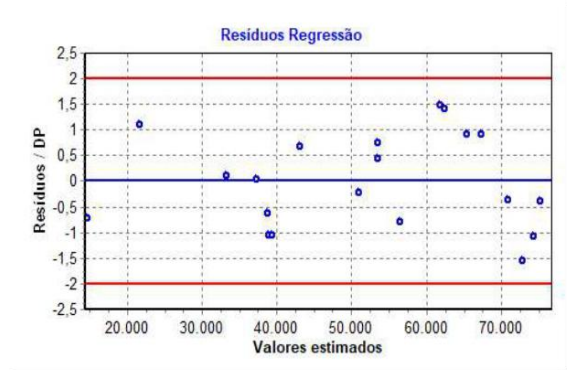


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

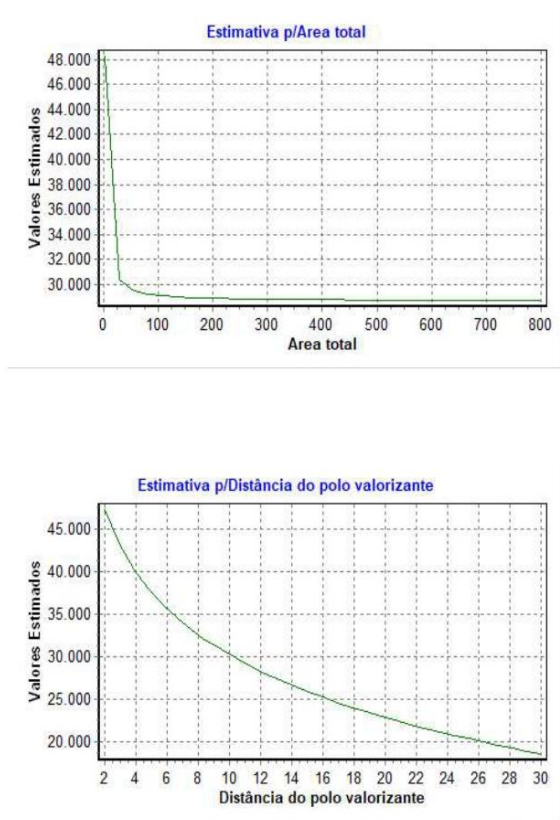
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

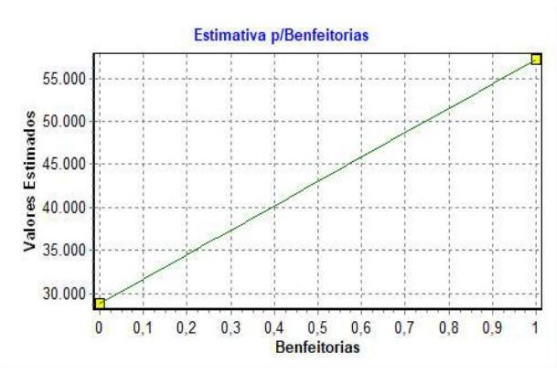
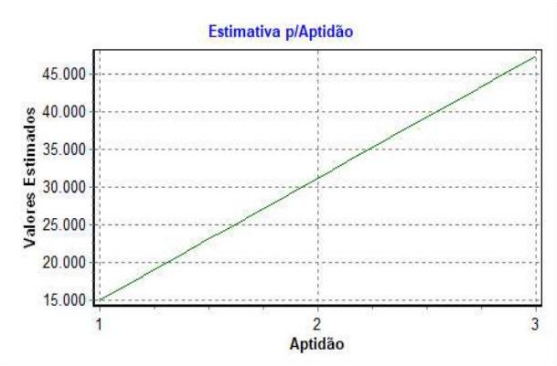


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Localização	Informante
1		São José do Rio Claro/MT	Imobiliária Hope Creci: J-8899
2		São José do Rio Claro/MT	Allan (65) 9 7400 - 1979
3		São José do Rio Claro/MT	Imobiliária Santa Catarina CRECI 327-J (44) 99972-7641
4		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
5		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
6		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
7		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
8		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
9		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
10		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
11		São José do Rio Claro/MT	BUSKAZA
12		São José do Rio Claro/MT	A & F Agrofazendas F-74240
13		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
14		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
15		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
16		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
17		São José do Rio Claro/MT	Larraz Imóveis CRECI: 30352J (16) 99174-4723
18		São José do Rio Claro/MT	Larraz Imóveis CRECI: 30352J (16) 99174-4723
19	*	São José do Rio Claro/MT	CRECI 17367-J (65) 99902-0462
20		São José do Rio	

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Claro/MT	
21		São José do Rio Claro/MT	
22		São José do Rio Claro/MT	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Distância do polo valorizante	Aptidão	Benfeitorias	Valor total	Valor unitário (R\$/ha)
1		117,0000	3,00	3	0	8.500.000,00	72.649,57
2		55,0000	2,00	1	1	4.000.000,00	72.727,27
3		100,0000	12,00	1	0	950.000,00	9.500,00
4		600,0000	25,00	3	1	44.400.000,00	74.000,00
5		730,0000	25,00	2	1	36.000.000,00	49.315,07
6		583,0000	20,00	2	1	33.000.000,00	56.603,77
7		560,0000	20,00	2	1	33.000.000,00	58.928,57
8		445,0000	30,00	3	1	32.040.000,00	72.000,00
9		249,0000	12,00	3	1	18.000.000,00	72.289,16
10		220,0000	15,00	3	1	13.500.000,00	61.363,64
11		218,0000	13,00	3	1	14.500.000,00	66.513,76
12		220,0000	18,00	3	1	15.000.000,00	68.181,82
13		12,0000	2,00	1	0	450.000,00	37.500,00
14		8,6900	2,00	1	0	270.000,00	31.070,20
15		7,9000	2,00	1	0	250.000,00	31.645,57
16		8,7800	2,00	1	0	300.000,00	34.168,56
17		710,0000	15,00	2	1	36.000.000,00	50.704,23
18		800,0000	6,00	1	0	23.800.000,00	29.750,00
19	*	50,0000	20,00	3	1	2.500.000,00	50.000,00
20		5,0000	5,00	1	0	170.000,00	34.000,00
21		5,0000	5,00	1	0	170.000,00	34.000,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

22		2,5000	5,00	1	0	120.000,00	48.000,00
----	--	--------	------	---	---	------------	-----------

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	31.468,79	11,98%	
Valor Médio	35.750,16	-	III
Valor Máximo	40.031,54	11,98%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Localização	São José do Rio Claro	-
Informante		-
Area total	19,5262	Não
Distância do polo valorizante	2,00	Não
Aptidão	1,00	Não
Benfeitorias	0,00	Não



7.6. Relatório Estatístico - Matrícula 8501 com 20,1080 hectares



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Juares Silveira Samaniego
Modelo:	Avaliação Mercadológica
Data do modelo:	terça-feira, 19 de maio de 2026
Tipologia:	Glebas Urbanizáveis

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	Sim
Distância do polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Imóveis mais próximos do perímetro urbano possuem o valor do ha maior.	Sim
Aptidão	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Pasto = 1 Aptidão Dupla = 2 Soja = 3	Sim
Benfeitorias	Numérica	Dicotomica	Sim = 1 Não = 0	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário (R\$/ha)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	2,50	800,00	797,50	269,37
Distância do polo valorizante	2,00	30,00	28,00	11,38
Aptidão	1,00	3,00	2,00	1,86
Benfeitorias	0,00	1,00	1,00	0,52
Valor unitário (R\$/ha)	9.500,00	74.000,00	64.500,00	50.710,06

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9375476 / 0,9375476
Coeficiente de determinação:	0,8789955
Fisher - Snedecor:	29,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6241641135,075	4	1560410283,769	29,057
Não Explicada	859238343,894	16	53702396,493	
Total	7100879478,970	20		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário (R\$/ha) = +24393,11284 +48930,93405 / Area total -10615,07313 * ln (Distância do polo valorizante) +16208,94695 * Aptidão +28325,8621 * Benfeitorias



10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	2,34	3,23
Distância do polo valorizante	ln(x)	-4,09	0,09
Aptidão	x	5,90	0,00
Benfeitorias	x	5,09	0,01
Valor unitário (R\$/ha)	y	4,37	0,05

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	-0,47	-0,57	-0,61	-0,39
Distância do polo valorizante	x2	-0,47	0,00	0,67	0,74	0,41
Aptidão	x3	-0,57	0,67	0,00	0,71	0,81
Benfeitorias	x4	-0,61	0,74	0,71	0,00	0,75
Valor unitário (R\$/ha)	y	-0,39	0,41	0,81	0,75	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,39	0,54	0,58	0,51
Distância do polo valorizante	x2	0,39	0,00	0,71	0,77	0,71
Aptidão	x3	0,54	0,71	0,00	0,54	0,83
Benfeitorias	x4	0,58	0,77	0,54	0,00	0,79
Valor unitário (R\$/ha)	y	0,51	0,71	0,83	0,79	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	72.649,57	61.776,32	10.873,25	14,9667%	1,483757	1,54346500
2	72.727,27	62.459,77	10.267,50	14,1178%	1,401096	2,21288800
3	9.500,00	14.713,90	-5.213,90	-54,8832%	-0,711486	0,13716700
4	74.000,00	67.258,77	6.741,23	9,1098%	0,919904	0,03256800
5	49.315,07	51.035,30	-1.720,23	-3,4882%	-0,234741	0,00274200
6	56.603,77	53.420,88	3.182,89	5,6231%	0,434335	0,00718900
7	58.928,57	53.424,33	5.504,24	9,3405%	0,751105	0,02149500
8	72.000,00	65.351,81	6.648,19	9,2336%	0,907207	0,03767100
9	72.289,16	75.164,86	-2.875,70	-3,9781%	-0,392416	0,00637100
10	61.363,64	72.822,08	-11.458,44	-18,6730%	-1,563611	0,08667600
11	66.513,76	74.343,14	-7.829,38	-11,7711%	-1,068392	0,04419500





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12	68.181,82	70.886,72	-2.704,90	-3,9672%	-0,369109	0,00463100
13	37.500,00	37.321,83	178,17	0,4751%	0,024313	0,00002700
14	31.070,20	38.874,97	-7.804,77	-25,1198%	-1,065033	0,04429800
15	31.645,57	39.438,04	-7.792,47	-24,6242%	-1,063355	0,04351700
16	34.168,56	38.817,25	-4.648,69	-13,6052%	-0,634357	0,01575700
17	50.704,23	56.459,63	-5.755,40	-11,3509%	-0,785379	0,01918800
18	29.750,00	21.643,57	8.106,43	27,2485%	1,106198	0,13912100
20	34.000,00	33.303,95	696,05	2,0472%	0,094983	0,00040200
21	34.000,00	33.303,95	696,05	2,0472%	0,094983	0,00040200
22	48.000,00	43.090,13	4.909,87	10,2289%	0,669997	0,68141800



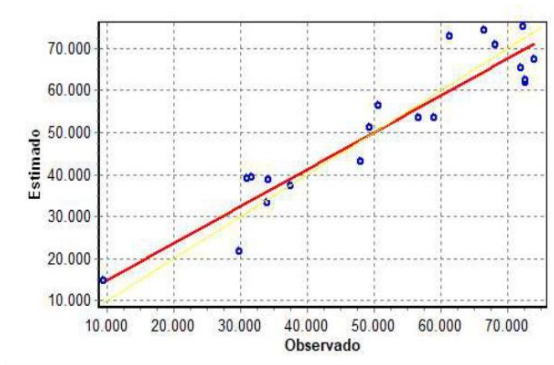
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % 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 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

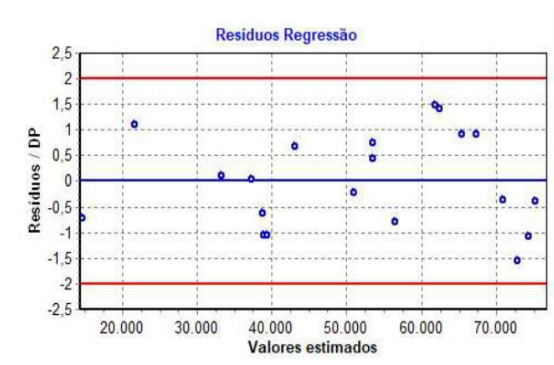


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

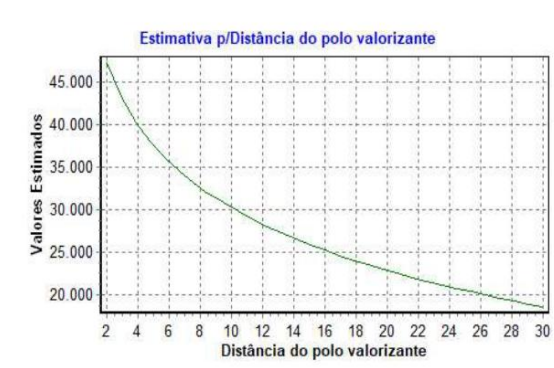
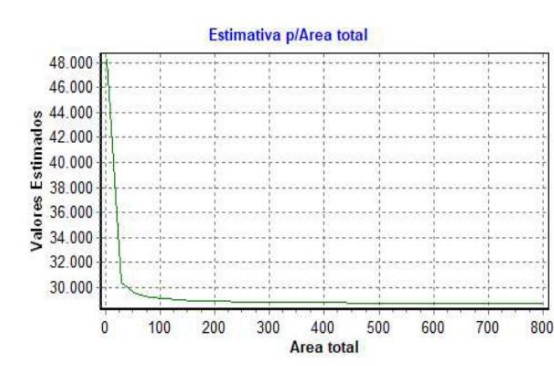
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

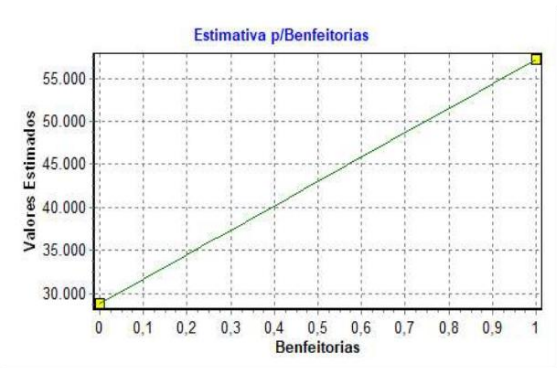
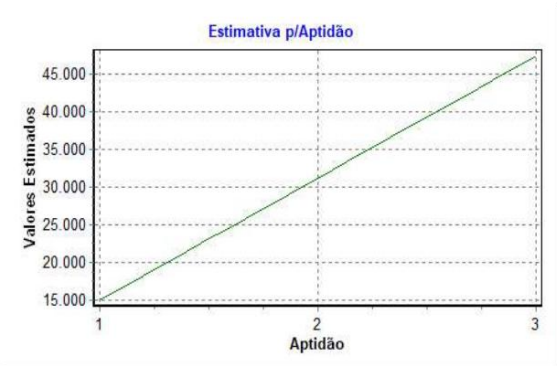


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Localização	Informante
1		São José do Rio Claro/MT	Imobiliária Hope Creci: J-8899
2		São José do Rio Claro/MT	Allan (65) 9 7400 - 1979
3		São José do Rio Claro/MT	Imobiliária Santa Catarina CRECI 327-J (44) 99972-7641
4		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
5		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
6		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
7		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
8		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
9		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
10		São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J
11		São José do Rio Claro/MT	BUSKAZA
12		São José do Rio Claro/MT	A & F Agrofazendas F-74240
13		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
14		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
15		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
16		São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813
17		São José do Rio Claro/MT	Larraz Imóveis CRECI: 30352J (16) 99174-4723
18		São José do Rio Claro/MT	Larraz Imóveis CRECI: 30352J (16) 99174-4723
19	*	São José do Rio Claro/MT	CRECI 17367-J (65) 99902-0462
20		São José do Rio	

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



		Claro/MT	
21		São José do Rio Claro/MT	
22		São José do Rio Claro/MT	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Distância do polo valorizante	Aptidão	Benfeitorias	Valor total	Valor unitário (R\$/ha)
1		117,0000	3,00	3	0	8.500.000,00	72.649,57
2		55,0000	2,00	1	1	4.000.000,00	72.727,27
3		100,0000	12,00	1	0	950.000,00	9.500,00
4		600,0000	25,00	3	1	44.400.000,00	74.000,00
5		730,0000	25,00	2	1	36.000.000,00	49.315,07
6		583,0000	20,00	2	1	33.000.000,00	56.603,77
7		560,0000	20,00	2	1	33.000.000,00	58.928,57
8		445,0000	30,00	3	1	32.040.000,00	72.000,00
9		249,0000	12,00	3	1	18.000.000,00	72.289,16
10		220,0000	15,00	3	1	13.500.000,00	61.363,64
11		218,0000	13,00	3	1	14.500.000,00	66.513,76
12		220,0000	18,00	3	1	15.000.000,00	68.181,82
13		12,0000	2,00	1	0	450.000,00	37.500,00
14		8,6900	2,00	1	0	270.000,00	31.070,20
15		7,9000	2,00	1	0	250.000,00	31.645,57
16		8,7800	2,00	1	0	300.000,00	34.168,56
17		710,0000	15,00	2	1	36.000.000,00	50.704,23
18		800,0000	6,00	1	0	23.800.000,00	29.750,00
19	*	50,0000	20,00	3	1	2.500.000,00	50.000,00
20		5,0000	5,00	1	0	170.000,00	34.000,00
21		5,0000	5,00	1	0	170.000,00	34.000,00



22		2,5000	5,00	1	0	120.000,00	48.000,00
----	--	--------	------	---	---	------------	-----------

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	31.375,13	12,06%	
Valor Médio	35.677,66	-	III
Valor Máximo	39.980,19	12,06%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Localização	São José do Rio Claro	-
Informante		-
Area total	20,1080	Não
Distância do polo valorizante	2,00	Não
Aptidão	1,00	Não
Benfeitorias	0,00	Não

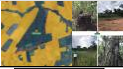
7.7. Valor do Terreno Avaliado

Durante avaliação do terreno, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ponderado pelo Tratamento Científico (inferência Estatística), conclui-se que o valor de mercado obtido dos objetos avaliados corresponde aos valores apresentados no quadro resumo anexado abaixo:

QUADRO RESUMO DAS ÁREAS AVALIADAS			
MATRÍCULA	HECTARES (HA)	VALOR HECTARES (HA)	VALOR TOTAL
2997	12,10	37.288,13	R\$ 451.186,37
8499	19,5262	35.750,16	R\$ 698.064,77
8501	20,1080	35.677,66	R\$ 717.406,39



8. AMOSTRA (DADOS DE MERCADO)

Imagem	Localização	Informante	Fonte	Área Total (ha)	Valor Unitário (ha)	Valor Total
	São José do Rio Claro/MT	Imobiliária Hope Creci: J-8899	https://www.imobiliariahope.com.br/imovel/fazenda-a-venda-117-hectares-sao-jose-do-rio-claro-mt-com-plantacao-de-soja	117,00	R\$ 72.649,57	R\$ 8.500.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Allan (65) 9 7400 - 1979	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-em-sao-jose-do-rio-claro-mt-beira-do-rio-arinos-tel-ivair-14824892147lis=listing_1100	55,00	R\$ 72.727,27	R\$ 4.000.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Imobiliária Santa Catarina CRECI 327-J (44) 99972-7641	https://www.imobsantacatarina.com.br/moveis/fazenda-venda-0-dormitorios-100-hectares-sao-jose-do-rio-claro-gleba-massape-FA0014	100,00	R\$ 9.500,00	R\$ 950.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-600-hectares/FA0851-BENV?from=sale	600,00	R\$ 74.000,00	R\$ 44.400.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-730-hectares/FA0977-BENV?from=sale	730,00	R\$ 49.315,07	R\$ 36.000.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-583-hectares/FA1043-BENV?from=sale	583,00	R\$ 56.603,77	R\$ 33.000.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-560-hectares/FA1561-BENV?from=sale	560,00	R\$ 58.928,57	R\$ 33.000.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-445-hectares/FA1468-BENV?from=sale	445,00	R\$ 72.000,00	R\$ 32.040.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-249-hectares/FA0667-BENV?from=sale	249,00	R\$ 72.289,16	R\$ 18.000.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Bento Imóveis CRECI: 17041 - J	https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-sao-jose-do-rio-claro-220-hectares/FA0889-BENV?from=sale	220,00	R\$ 61.363,64	R\$ 13.500.000,00
	São José do Rio Claro/MT	BUSKAZA	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3026053742.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2	218,00	R\$ 66.513,76	R\$ 14.500.000,00
	São José do Rio Claro/MT	A & F Agrofazendas F-74240	https://www.afagrofazendas.com.br/imovel/224106	220,00	R\$ 68.181,82	R\$ 15.000.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/gleba-1-sao-jose-rio-claro-mt-1501356410?lis=listing_1101	12,00	R\$ 37.500,00	R\$ 450.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/gleba-2-sao-jose-rio-claro-mt-1501208632?lis=listing_1101	8,69	R\$ 31.070,20	R\$ 270.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/gleba-3-e-4-sao-jose-rio-claro-mt-0212359218?lis=listing_1101	7,90	R\$ 31.645,57	R\$ 250.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Augusto Corretor 65 9 9817 - 1813	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/gleba-3-e-4-sao-jose-rio-claro-mt-0212359218?lis=listing_1101	8,78	R\$ 34.168,56	R\$ 300.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Larraz Imóveis CRECI: 30352J (16) 99174-4723	https://www.buskaza.com.br/moveis/fazenda-293-m2-9b51da8e-3f4b-4d3e-b6ff-762704fbc1b7	710,00	R\$ 50.704,23	R\$ 36.000.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Larraz Imóveis CRECI: 30352J (16) 99174-4723	https://larrazimoveis.com.br/comprar/mt/sao-jose-do-rio-claro/area-rural-de-sao-jose-do-rio-claro/fazenda/77223429	800,00	R\$ 29.750,00	R\$ 23.800.000,00
	São José do Rio Claro/MT	CRECI 17367-J (65) 99902-0462	https://www.imobiliariabrasilnm.com.br/imovel/sitio-productivo-em-sao-jose-do-rio-claro-mt/385	50,00	R\$ 50.000,00	R\$ 2.500.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Luiz Corretor Viva Real	Whatsapp (65) 99328-3253	5,00	R\$ 34.000,00	R\$ 170.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Luiz Corretor Viva Real	Whatsapp (65) 99328-3253	5,00	R\$ 34.000,00	R\$ 170.000,00
	São José do Rio Claro/MT	Luiz Corretor Viva Real	Whatsapp (65) 99328-3253	2,50	R\$ 48.000,00	R\$ 120.000,00



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

A partir de uma análise ponderada do mercado, estudos de Avaliação Mercadológica através de Metodologia Científica para apuração do Valor Justo de Mercado, e seguindo a INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM do Governo Federal, Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, e Normas da ABNT NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais, foi possível identificar o real valor de mercado do objeto avaliado, assim como demonstrado no presente laudo de avaliação.

Sendo assim, conclui-se que a avaliação mercadológica, obtendo-se o valor total das áreas de Matrícula 2997, 8499 e 8501 em um montante total de R\$ 1.866.657,00 (Um Milhão, Oitocentos e Sessenta e Seis Mil, Seiscentos e Cinquenta e Sete Reais). Assim como apresentado em quadro de resumo das áreas que segue:

QUADRO RESUMO DAS ÁREAS AVALIADAS			
MATRÍCULA	HECTARES (HA)	VALOR HECTARES (HA)	VALOR TOTAL
2997	12,10	37.288,13	R\$ 451.186,37
8499	19,5262	35.750,16	R\$ 698.064,77
8501	20,1080	35.677,66	R\$ 717.406,39
VALOR TOTAL			R\$ 1.866.657,00

Assim, concluído os trabalhos de avaliação técnica-científica mercadológica, lavro o presente, numerado sequencialmente, contendo 60 (sessenta) páginas.

Cuiabá-MT, 27 de Maio de 2026.

JUARES SILVEIRA
SAMANIEGO:1482276
8104

Assinado de forma digital por JUARES
SILVEIRA SAMANIEGO:14822768104
Dados: 2026.05.27 16:09:03 -04'00'
Versão do Adobe Acrobat:
2026.001.21563

Eng.º Civil Juares Silveira Samaniego

