



LUIS GUSTAVO

PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 01/09/2026 12:03:35

Número do documento: 25110616190930900000198966822

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110616190930900000198966822>

Assinado eletronicamente por: LUIS GUSTAVO FIGUEIREDO NASCIMENTO - 06/11/2025 16:19:24



Luis Gustavo Figueiredo Nascimento, Gestor Imobiliário com registro no CRECI da 19ª Região (Mato Grosso) sob o nº F-2.981; Inscrito no CNAI sob nº 0030, com escritório à Rua Barão de Melgaço, 4147, Centro, Cuiabá, MT, na qualidade de Perito Avaliador Judicial em face nomeação nos referidos autos, apresentamos o Laudo Pericial que segue abaixo:

Imóvel: Área de terra rural, desmembrada da matrícula nº 5347, situado no Município de Barão de Melgaço, Comarca de Santo Antônio de Leverger/MT, com área total de 2.509,2930 hectares, matriculado sob nº 5398, Livro 2 – Registro Geral, Folha 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio de Leverger/MT;

Interessados: Partes na Ação, processo nº 1039298-41.2021.8.11.0041 em trâmites pelo juízo da 2ª Vara Especializada Em Direito Bancário de Cuiabá.

Proprietário: Fernando Lara Da Costa e Raquel Possato K. Da Costa;

Agrupamento/Tipo: Área Rural / Fazenda;

Cartório de Registro: 1º Serviço Registral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Santo Antônio de Leverger/MT;

Matrícula: Sob nº 5398.

Laudo pericial de avaliação de imóvel rural à preço de mercado

FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo é determinar o valor de mercado do imóvel, considerando sua qualidade construtiva, características físicas, estado de conservação, padrão de ocupação e localização, conforme as metodologias aplicáveis à avaliação imobiliária.

2

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT





SUMÁRIO

Identificação do imóvel avaliando	4-5
Contexto rural.....	6
Vistoria e estado de conservação	7-8
Características do imóvel avaliando.....	8-15
Análise mercadológica e metodologia utilizada	15-16
Pesquisa de valores e tratamento de dados	16-19
Evolução dos cálculos	19-21
Resultado da avaliação.....	22
Tabela de fundamentação – imóveis rurais.....	23-24
Imagem orbital, localizando imóvel avaliando	25
Relatório imóveis amostras	26-28
Certidão de inteiro teor matrícula 5398 - 1º ofício de Santo A. de Leverger	29-45
Registro de Responsabilidade Técnica	46
Certificados.....	47-48





**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª
VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ – MT**

Ref. processo nº. 1039298-41.2021.8.11.0041

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área desmembrada da matrícula nº 5347; Município: Barão de Melgaço; Comarca: Santo Antônio de Leverger-MT; ÁREA: 2.509,2930 há; Perímetro: 21.617,283m. Descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco P-01, de coordenada Long. - 55°29'21,043" e Lat. -16°31'32,197"; deste marco segue com Azimute 127°42'0" na Distância de 2.609,97 metros confrontando com a Fazenda Lagoa Comprida, matrícula 301, até o vértice CTG-M-0007 de coordenada Long. -55°28'11,399" e Lat. - 16°32'24,112"; deste marco segue com Azimute 127°59'0 na Distância de 1.373,49 metros confrontando com a Fazenda Rancho Alegre, matrículas 19.420, 22.725, 19.845 e 52.557, até o vértice CTG-M-0008 de coordenadas Long. -55°27'34,892" e Lat. -16°32'51,614"; deste marco segue com Azimute 195°14'0" na Distância de 3.054,39 metros confrontando com a Fazenda São Benedito, matrícula 737, até o vértice AWD-M-0400 de coordenada Long. - 55°28'01,967" e Lat. -16°34'27,481"; deste marco segue com Azimute 280°06'0" na Distância de 895,68 metros confrontando com a Fazenda Pouso Lindo, matrículas 1954 e 1955, até o vértice AWD-M-0825 de coordenada Long. -55°28'31,711" e Lat. - 16°34'22,370"; deste marco segue com Azimute 279°50'00" na Distância de 1.728,38 metros confrontando com a Fazenda Pouso Lindo, matrículas 1954 e 1955, até o vértice AWD-M-0399 de coordenada Long. -55°29'29,152" e Lat. - 16°34'12,757"; deste marco segue com Azimute 249°48'0" na Distância de 2.511,44 metros confrontando com a Fazenda Pouso Lindo, matrículas 1954 e 1955, até o vértice AWD-M-0824 de coordenada Long. -55°30'48,663" e Lat. -16°34'40,947"; deste marco segue com Azimute 249°41'0" na Distância de 1.204,59 metros confrontando com a Fazenda Pouso Lindo, matrículas 1954 e 1955, até o vértice AWD-M-0823 de coordenada Long. -55°31'26,770" e Lat. - 16°34'54,549"; deste marco segue com Azimute 249°43'0" na Distância de 166,27 metros confrontando com a Fazenda Pouso Lindo, matrícula 1954 e 1955, até o vértice AWD-M-

4

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT





0398 de coordenada Long. -55°31'32,031" e Lat. -16°34'56,423"; deste marco segue com azimute 237°47'0" na Distância de 177,56 metros confrontando com a Fazenda Pouso Lindo, matrículas 1954 e 1955, até o vértice AWD-M-0397 de coordenada Long. - 55°31'37,099" Lat. -16°34'59,502"; deste marco segue com Azimute 310°09'0" na Distância de 1.049,32 metros confrontando com a Fazenda Pouso Lindo matrículas 1954 e 1955, até o vértice P-02 de coordenada Long. 55°32'4,415" e Lat. -16°34'37,496"; deste marco segue com Azimute 40°45'14" na distância de 7.471,31 metros confrontando com a Área Remanescente da matrícula nº 5.347, até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes UTM, fuso 21(MC-57), tendo como Datum o SIRGAS 2000. Memorial descritivo assinado pelo técnico Lucas Barbosa Mendonça CREA 1212071328. PROPRIETÁRIOS – **Fernando Lara da Costa e sua cônjuge Raquel Possato K. da Costa**, conforme R.2/5398 de 26/02/2015 – do 1º Serviço Registral de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Santo Antônio de Leverger/MT. SENDO DISPENSADA SUA TRANSCRIÇÃO INTEGRAL ART.2º LEI 7433/85.



Coordenadas geográficas -16°32'13" S -55°28'25" W

GOOGLE EARTH – imagens de: 16/05/2023





CONTEXTO RURAL – REGIÃO DE BREJINHO, DISTRITO DE MIMOSO – SANTO ANTÔNIO DE LEVERGER/MT

A área do imóvel avaliando situa-se na região de **Brejinho** na zona rural do **Distrito de Mimoso**, pertencente ao município de **Santo Antônio de Leverger**, no estado de **Mato Grosso**, situando-se a aproximadamente **70 km de Cuiabá**, pela rodovia estadual MT-040, com acesso em parte pavimentado e parte em estrada vicinal de revestimento primário (cascalho e solo natural).

Trata-se de uma **região tipicamente rural**, de **características agropecuárias**, composta predominantemente por pequenas e médias propriedades voltadas à **pecuária de corte e leiteira extensiva**, com pastagens formadas (braquiária MG-5 e Humidicola) e, em menor escala, **cultivos de subsistência e fruticultura**. O relevo é **suavemente ondulado**, com presença de **baixadas úmidas e áreas de varjão**, comuns na região do Pantanal de Santo Antônio. O solo é, em geral, **argiloso a areno-argiloso**, de média fertilidade natural, requerendo manejo e correção para uso agrícola mais intensivo.

A infraestrutura rural é **modesta**, com **energia elétrica rural (rede da Energisa)** disponível em grande parte das propriedades, **sinal de telefonia móvel limitado** e **acesso por estradas de terra que variam de boas a regulares condições**, dependendo do período de chuvas. O escoamento da produção ocorre, em sua maioria, para os centros consumidores de **Mimoso e Santo Antônio de Leverger**, e, em menor proporção, para **Cuiabá**.

A região apresenta **boa disponibilidade hídrica**, devido à proximidade de córregos e nascentes que alimentam o sistema hídrico local e o **Rio Cuiabá**, o que favorece a criação de gado e pequenas atividades agrícolas irrigadas. O uso e ocupação do solo mantém caráter **predominantemente rural**, com baixa densidade demográfica e **ausência de indústrias ou empreendimentos de grande porte**.

No aspecto socioeconômico, o Brejinho integra o contexto tradicional do **Pantanal Mato-grossense**, marcado por propriedades familiares, fazendas de criação extensiva e forte **influência cultural pantaneira**.



VISTORIA DA PROPRIEDADE e LOCALIZAÇÃO

A vistoria para identificação e conhecimento da propriedade ocorreu **in loco** no dia **22/10/2025**, ocasião em que o perito esteve acompanhado do Sr. **Guilherme De Lamonica**, assistente técnico que presta apoio durante os trabalhos de campo em avaliações e perícias.

O deslocamento teve início em **Cuiabá-MT**, seguindo pela rodovia **MT-040** em direção ao Distrito de **Mimoso**, passando por **Santo Antônio de Leverger** e **Porto de Fora (entroncamento para Barão de Melgaço)**. A partir desse ponto, percorreu-se aproximadamente **32 km por estrada vicinal de revestimento primário** (cascalho e solo natural) até o acesso à divisa do imóvel avaliando, com chegada ao local por volta das **09h40min**.

Recepção e acompanhamento dos trabalhos:

Fomos recebidos pelo Sr. **Fernando Lara da Costa**, parte neste processo, que gentilmente acompanhou toda a vistoria, apresentando as dependências e características da propriedade.

Observações de campo e análise complementar:

Durante a vistoria presencial foram percorridos trechos representativos da **área de pastagem** e das **formações de vegetação nativa**, sendo realizadas **observações diretas, registros fotográficos e imagens aéreas obtidas por drone**. Complementarmente, procedeu-se à **análise da imagem orbital (Google Earth)**, a fim de confrontar as informações visuais com o relato do ocupante e as condições reais observadas em campo.

O Sr. Fernando informou que a área aberta destinada às pastagens compreenderia aproximadamente **600 hectares**. Contudo, a análise conjunta da **vistoria de campo, imagens aéreas e imagem orbital** evidencia **extensões de solo exposto e cobertura rarefeita que sugerem proporção possivelmente superior à informada**, com pastagem aparente suja com vegetação densa e contínua, contudo, sem permitir **quantificação precisa** em razão da **ausência de levantamento georreferenciado planimétrico**.

Registra-se que tal constatação é apresentada **exclusivamente para fins descritivos**, resultante da verificação visual e comparativa entre o campo e as imagens aéreas e orbitais, **não se tratando de medição oficial da área**.





Início da estrada vicinal sentido ao imóvel avaliando.



CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

OCUPAÇÃO: O imóvel avaliando encontra-se **ocupado e destinado exclusivamente à atividade de criação de gado bovino e bubalino**, apresentando características compatíveis com propriedades de uso pecuário na região do Pantanal de Santo Antônio de Leverger;





Foram identificados **três tanques ou represas de armazenamento de água para os animais**, com sistema de bombeamento acionado durante o dia e desligado no período noturno, sendo a energia proveniente de painéis solares instalados no local.

A área de pastagem conta com **cochos distribuídos pelo campo**, tanto **cobertos quanto descobertos**, em boas condições de uso.

Verificou-se que a propriedade se encontra **cercada nas divisas com imóveis confrontantes**, utilizando **arame liso com quatro fios e mourões de madeira**, apresentando conservação geral satisfatória, com necessidade apenas de **reparos pontuais** em alguns trechos.

Fotos - das represas com captação de água por bombeamento de sistema solar:





Fotos - cochos de alimentação - descobertos e cobertos (vistas a campo):





TOPOGRAFIA: Predominantemente plana, relevo elaborado pela ação fluvial, onde apresentam mudanças nos períodos de seca e das águas, formando em locais mais baixos bacias de água nos períodos mais chuvosos;



TIPO DE SOLO: O solo é típico de uma região pantaneira onde temos o solo argiloso e areno argiloso, de forma alternada onde os solos mais férteis estão nas partes mais baixas e úmidas, apresentando boa fertilidade natural para pastagens;





Perícia Judicial
-16°32'20", -55°28'28", 163,7m, 209°
22/10/2025 10:19:09



Perícia Judicial
-16°34'13", -55°30'29", 160,1m, 170°
22/10/2025 11:20:30

PASTAGEM e VEGETAÇÃO: A propriedade apresenta **área aberta com pastagens formadas**, compostas predominantemente por **capim humidícola e pasto nativo (gramíneas iversas)**, utilizadas para a **criação do gado de corte (bovinos e bubalinos)** com maior **predominância vacas de cria**.

Nas demais porções do imóvel, observa-se **vegetação nativa característica da região pantaneira**, com espécies arbóreas e arbustivas como **Pequi, Lixeira, Cumbaru, Ingá, Pau-**





d'olho, Vinhático, Cambará, Pimenteira, entre outras, formando matas esparsas e campos úmidos.

A proporção exata entre áreas abertas e de vegetação nativa **não pôde ser determinada com precisão**, considerando que o dado informado pelo ocupante (cerca de 600 hectares de pastagens) **diverge da observação visual de campo e das imagens aéreas e orbitais**, que sugerem **extensão possivelmente superior**, sem levantamento planimétrico georreferenciado para confirmação.





Estradas internas da Fazenda

CERCAS: Verificou-se que a propriedade encontra-se cercada nas divisas com imóveis confrontantes, com arame liso de quatro fios e mourões de madeira itaúba, apresentando estado de conservação geralmente bom, com necessidade apenas de reparos simples em alguns trechos; Internamente, foram observadas poucas divisões de pastagens parcialmente cercadas, também com arame liso, utilizadas para o manejo do rebanho.





ANÁLISE MERCADOLÓGICA e METODOLOGIA UTILIZADA

Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da **NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3 Imóveis Rurais)**, onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e

15

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT





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, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa 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 precisão foram definidos na **NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais)**, a seguir reproduzidos:

☒ **Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores**

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

O presente laudo de avaliação, se trata, somente de pesquisas realizadas para encontrar o valor de mercado do bem imóvel avaliando e não abrange outras situações de investigação de débitos e ônus sobre o mesmo, tais como: multas junto a receita federal, Ibama, ITR's, hipotecas, e quaisquer outros que venham a incidir sobre o imóvel.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis rurais na região de **Brejinho** na zona rural do **Distrito de Mimoso e Barão de Melgaço** pertencente ao

16

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT



município de **Santo Antônio de Leverger**, região essas que tem peculiaridades com o imóvel avaliando, com atividade de pecuária de cria, similaridade de pastagem, de padrão de terra, de topografia, onde nos vemos das informações que extraímos dos valores em oferta e comercializados, transformando-os em preço por hectares, dando condições e segurança de avaliar.

O tratamento dos fatores teve por finalidade equalizar as diferenças entre as amostras de mercado e o imóvel avaliando, de modo a permitir a comparação em base comum, conforme preceituam as normas da **ABNT NBR 14.653-3** (Avaliação de Imóveis Rurais). Foram aplicados fatores de homogeneização relativos a oferta (**Fo**), localização (**Flo**), benfeitorias (**Fb**), área (**Fárea**) e homogeneização final (**Fhom**).

Fator Oferta (Fo)

O fator de oferta (Fo) foi aplicado para ajustar os valores de anúncios e negociações coletados no mercado, tendo em vista que os preços ofertados geralmente se situam acima dos valores efetivamente praticados nas transações.

Adotou-se $Fo = 0,90$ para todas as amostras coletadas que estão em oferta e não em registro de compra e venda efetivados, valor usual em avaliações rurais na região do Pantanal e Baixada Cuiabana, refletindo uma redução média de 10% entre preço pedido e valor de negociação efetiva.

Fator Localização (Flo)

O fator de localização teve como objetivo ajustar as diferenças de acesso, distância e infraestrutura viária entre as amostras e o imóvel avaliando.

A fazenda avaliada situa-se a 70 km de Cuiabá, com acesso misto (parte pavimentado, parte estrada de terra), padrão médio para propriedades rurais da região de Mimoso e Barão de Melgaço.

As amostras variam entre localizações mais próximas de rodovias principais ($Flo = 1,10$) e outras em acessos mais restritos ($Flo = 0,85$ a $0,90$).

Aplicou-se $Flo = 1,10$ nas amostras com melhor acesso rodoviário e proximidade de áreas urbanas, e $Flo = 0,85$ a $0,90$ para as de acesso mais restrito ou maior distância, tomando o imóvel avaliando como padrão de referência ($Flo = 1,00$).





Fator Área (Fárea)

O fator de área corrige as diferenças de porte entre as amostras e o imóvel avaliando, reconhecendo que quanto maior a área total, menor tende a ser o valor unitário (R\$/ha), devido ao efeito de escala.

O fator Fárea foi aplicado conforme o porte de cada amostra em relação à gleba avalianda, considerando o efeito econômico de escala sobre o valor unitário de mercado, de modo que áreas maiores tendem a apresentar valores unitários menores e, inversamente, áreas menores apresentam valores unitários mais elevados.

Fator de Homogeneização Final (Fhom)

O fator Fhom foi aplicado para correção residual de pequenas variações qualitativas entre as amostras e o imóvel avaliando, garantindo que o conjunto dos fatores expressasse adequadamente as diferenças de mercado sem distorcer a média ponderada final.

Síntese dos fatores utilizados

Fator	Significado	Faixa aplicada	Referência técnica
Fo	Fator de oferta	0,90 (todas as amostras)	Correção entre preço pedido e praticado
Flo	Fator de localização	0,85 a 1,10	Acesso, distância e infraestrutura viária
Fb	Fator de benfeitorias	0,85 a 0,95	Padrão e quantidade de benfeitorias
Fárea	Fator de área	0,97 a 1,07	Correção por efeito de escala
Fhom	Fator de homogeneização:	0,73 a 0,90	Ajustes qualitativos finais

O tratamento dos fatores foi desenvolvido com base em observação de campo, análise comparativa e comportamento de mercado rural na região de Santo Antônio de Leverger e Mimoso, assegurando a homogeneização dos dados e a consistência estatística da amostra utilizada.





Com base nestas pesquisas realizadas na região e considerando que as mesmas foram prestadas de boa Fé, por profissionais confiáveis e atuantes no ramo imobiliário, segue abaixo as tabelas de cálculo do fator área e tabela de preços homogeneizada para encontrar sua média por hectare:

Tabela de Cálculo do Fator Área Rural

Área do Item da Amostra - AI - (ha)	" n" (potência a ser usada)	$[(AI/AA) + 1] / 2$	FATOR ÁREA $[(AI/AA) + 1] / 2$ ELEVADO a " n"
2.720,00	0,125	1,041985332	1,005154221
2.400,00	0,125	0,978222352	0,997251499
6.198,00	0,125	1,735009224	1,071303993
1.630,00	0,125	0,824792681	0,976209658
1.309,00	0,125	0,760830441	0,966409043
2.509,29	<----- ÁREA DO AVALIANDO - AA (ha)		

CÉLULAS EM AMARELO	ÁREAS DOS ITENS DA AMOSTRA (ha)
CÉLULA EM AZUL	ÁREA DO AVALIANDO (ha)
CÉLULAS EM VERDE	FATOR ÁREA

Tabela de imóveis comparativos – Tratamento por Fatores

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes					Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (ha)	R\$ / ha	Fo	Flo	F Benf	F area	F hom	R / ha
1	R\$ 35.000.000,00	2.720,00	R\$ 12.867,65	0,90	1,10	0,90	1,01	0,90	R\$ 11.579,72
2	R\$ 12.000.000,00	2.400,00	R\$ 5.000,00	0,90	0,90	0,90	1,00	0,73	R\$ 3.645,00
3	R\$ 34.000.000,00	6.198,00	R\$ 5.485,64	0,90	0,85	0,85	1,07	0,70	R\$ 3.816,73
4	R\$ 29.340.000,00	1.630,00	R\$ 18.000,00	0,90	1,10	0,90	0,98	0,87	R\$ 15.717,24
5	R\$ 19.635.000,00	1.309,00	R\$ 15.000,00	0,90	1,00	0,95	0,97	0,83	R\$ 12.440,25
		ITENS	5					ITENS	5
		MÉDIA PONDERADA	R\$ 11.270,66					MÉDIA SANEADA	R\$ 9.439,79





EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 9.439,79$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 5.435,69$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

$$\text{Amostra 1: } d = |11.579,72 - 9.439,79| / 5.435,69 = 0,39 < 1,65 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |3.645,00 - 9.439,79| / 5.435,69 = 1,07 < 1,65 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |3.816,73 - 9.439,79| / 5.435,69 = 1,03 < 1,65 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 4: } d = |15.717,24 - 9.439,79| / 5.435,69 = 1,15 < 1,65 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 5: } d = |12.440,25 - 9.439,79| / 5.435,69 = 0,55 < 1,65 \quad (\text{amostra pertinente})$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

$$\text{Eles são determinados pelas fórmulas: } Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \quad \text{e} \quad Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 9.439,79 - 1.53 * 5.435,69/\sqrt{(5 - 1)} = 5.281,49$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 9.439,79 + 1.53 * 5.435,69/\sqrt{(5 - 1)} = 13.598,09$$

20





Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 8.495,81 a R\$ 10.383,77

Média das amostras como valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 9.439,79

Que após feito o tratamento para estabelecer uma média em valor por hectare para área de terra situadas na região de **Brejinho** na zona rural do **Distrito de Mimoso**, pertencente ao município de **Santo Antônio de Leverger** - MT, iremos utilizar a média para encontrar o valor de mercado do imóvel avaliando com **2.509,2930 hectares** – conforme quadro abaixo:

Área em hectares	Média Saneada	Valor Total
2.509,2930	R\$ 9.439,79	R\$ 23.687.168,00

1.1) Cálculo - Verificação dos valores:

Vi= Preço/ha x Área em ha

Vi= 9.439,79 x 2.509,2930

Vi = 23.687.168,00 onde arredondamos o valor para R\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais).

Legenda:

R\$ = preço

Ha = Hectares

Vi = Valor do imóvel





RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao Mandado para efetuar a avaliação de imóvel rural medindo **2.509,2930 ha** (dois mil, quinhentos e nove hectares e duzentos e noventa e três centiares) da matrícula 5398, situado no Município de Barão de Melgaço – MT e com base nas pesquisas realizadas e informações fornecidas que nos deram segurança para avaliar quanto ao valor do imóvel em questão, nossa convicção considerando a localização, as benfeitorias, e as tendências do mercado imobiliário da região rural do **Distrito de Barão de Melgaço/Santo Antônio do Leverger**, expressamos que o valor de mercado do imóvel avaliando para venda é de **R\$ 23.600.000,00** (vinte e três milhões e seiscentos mil reais).

Cuiabá-MT, 06 de novembro de 2025.

**LUIS GUSTAVO
FIGUEIREDO
NASCIMENTO:
63024268120**

Assinado de forma
digital por LUIS
GUSTAVO FIGUEIREDO
NASCIMENTO:630242681

Dados: 2025.11.06
16:01:15 -04'00'

Luis Gustavo Figueiredo Nascimento
Gestor Imobiliário
CRECI nº 2981 - 19ª Região (Mato Grosso)
Avaliador de imóveis
Inscrito no – CNAI sob.Nº.00030
Perito Avaliador Judicial

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 116175

