

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado;

Objeto da avaliação:

Gleba Rural – Matrícula – 6520 – O. R. I. Jussara – GO

Localização:

Rodovia BR-070, Acesso para Betânia, à direita, Gleba Três de Maio, Jussara – GO

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
 - **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
 - **CREA/SP:** 2099607;
 - **Responsável Técnico e Legal:** Eng. Civil André Nunes Oliveira;
 - **CREA/SP:** 5069860640.
-

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	14
9 ANEXOS	15
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	15
9.2 DOCUMENTAÇÃO	16
9.3 DADOS DE MERCADO	26
9.4 MEMORIAL DECÁLCULO	27

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO
R\$ 305.000,00 (Trezentos e Cinc0 Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Estatística Inferencial
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

São Paulo, 28 de maio de 2025



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico

CREA: 5069860640

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região ainda não dispõe de infraestrutura básica, como fornecimento de água, esgoto, recolhimento de lixo, vias asfaltadas, transporte público, iluminação das vias e fornecimento de Luz.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Hospital, clínicas e postos), de lazer (Parque e clube) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi fornecida cópias das transcrições n.º. 6.520 do O. R. I. de Jussara – PR. A documentação encontra-se anexa ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

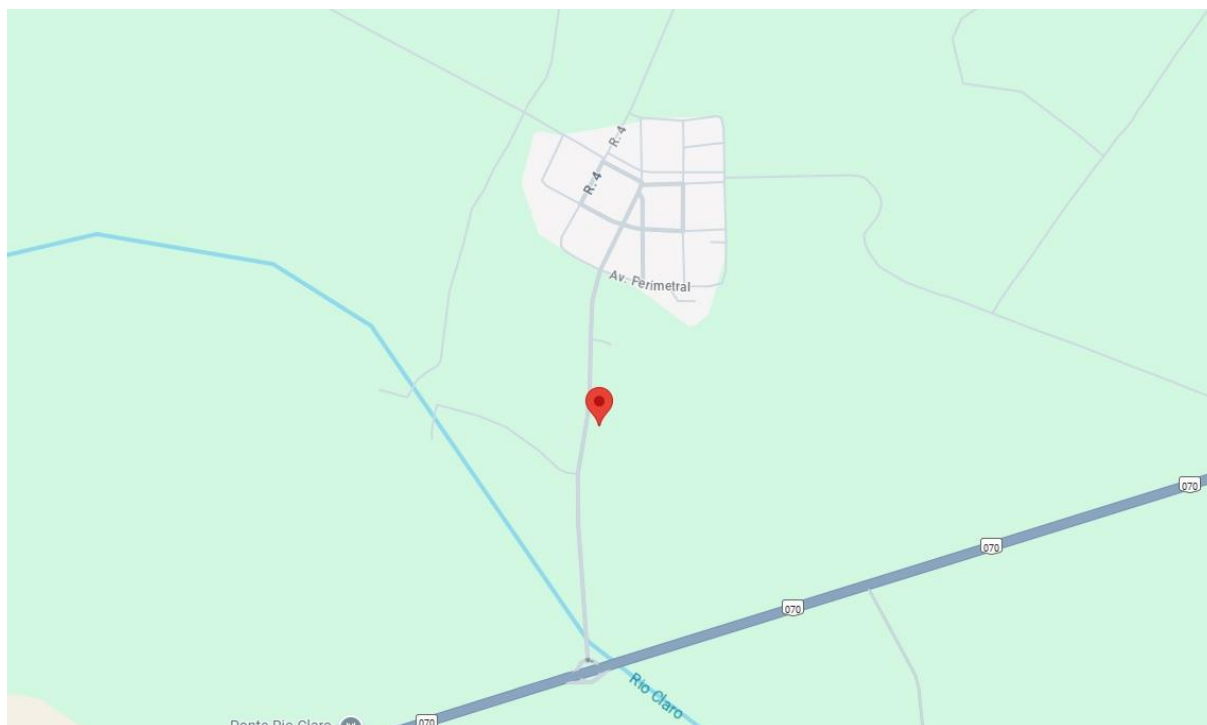
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

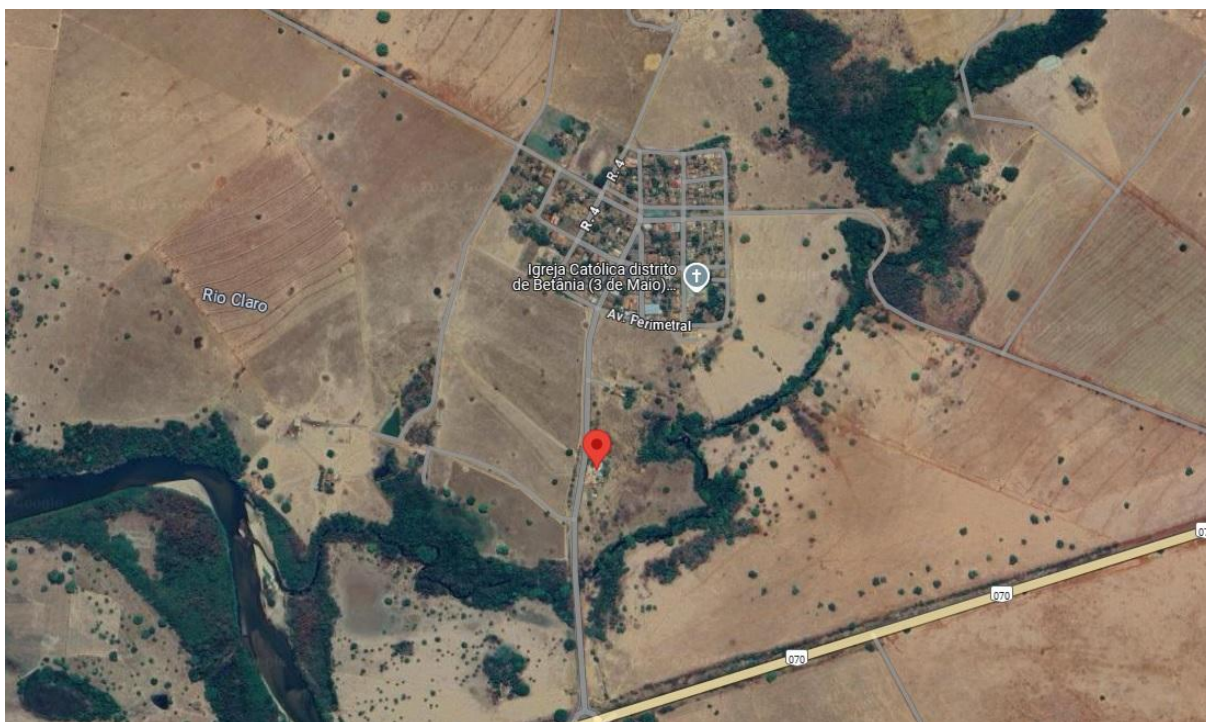
O imóvel encontra-se localizado em frente à Rodovia BR-070, Acesso para Betânia, à direita, Gleba Três de Maio, Jussara – GO. A via local do avaliando apresenta pavimentação e possui fluxo baixo de pedestres e veículos.



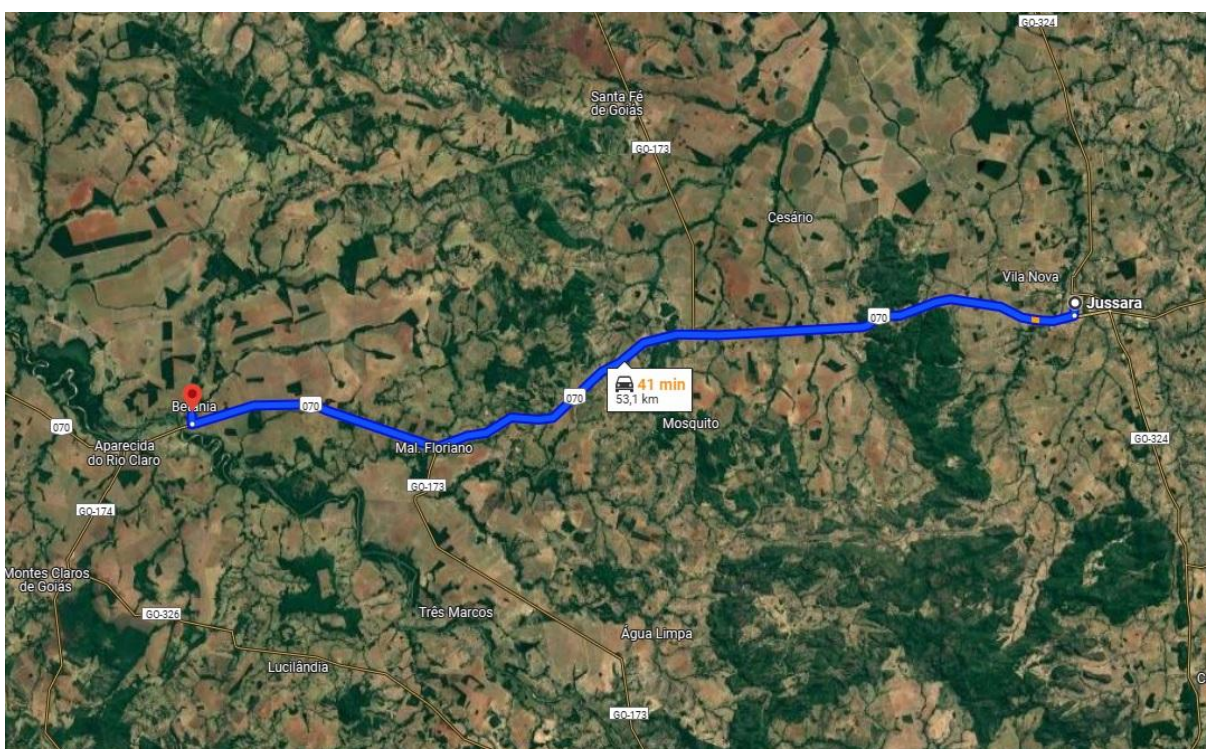
Detalhes do acesso



MAPA DE LOCALIZAÇÃO - COORDENADAS APROXIMADAS - 15°55'28.3"S 51°19'24.0"W



COORDENADAS APROXIMADAS - 15°55'28.3"S 51°19'24.0"W



CROQUI APROXIMADO DA MATRICULA Nº 6.520

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando refere-se fração ideal de **3,99 hectares** de um total de 120,64 hectares, localizada na gleba rural denominada 03 de maio, no município de Jussara – GO.

Não foi apresentado o croqui do imóvel para identificação do mesmo, pois a matrícula apresentada é referente a propriedade total com área de 120,64 ha, a empresa de laticínios adquiriu em dezembro de 2004 3,99 ha. A área não possui GEO, foi observada a área com base nos documentos, contudo não temos como garantir a precisão da localização do imóvel.

Observou-se a existências de algumas benfeitorias no local, tendo em vista a impossibilidade de diligência interna do imóvel para averiguar o estado de conservação e idade aparente do imóvel, padrão construtivo e condições do acabamento, além de mensurar a real área construtiva das edificações e benfeitorias existentes.

Com o propósito de identificação precisa da localização, houve diligência até o local com pesquisa junto a moradores local, onde adotamos a localização indicada no Google Maps como referência, assim como as coordenadas referentes a locais aproximados, de acordo com os vizinhos lindeiros uma vez que a Certidão de Matrícula não apresenta informações sobre coordenadas geográficas, medidas do perímetro ou referências de logradouros que permitam a localização exata do imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas posições, topografias e formatos.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

Tendo em vista a inexistência de elementos amostrais no município de Jussara – GO, considerou-se para o presente laudo de avaliação, elementos amostrais de municípios próximos na macrorregião, em um raio mais abrangentes, tendo em vista que na microrregião não foram encontrados elementos amostrais semelhantes.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☒	☐
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
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.
3	Identificação dos dados de mercado.	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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.
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 metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % 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 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.
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	☒	☐	☐
		1%	2%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 15

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	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.

8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☒	☐	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Vista geral do imóvel

9.2 DOCUMENTAÇÃO

..onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Matrícula **=6.520=**

Oficial: **Waldemar Moiana - Comarca de Jussara-GO**

Rua José Bonifácio, N.º 700 - Fone (DDD - 062) 373-1508

FICHA Nº **=01=**

JUSSARA, 21 / agosto / 1.991.

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, sem benfeitorias, com a área de 24 (24) alqueires e 74 (74) litros, correspondentes a 120.63.70 ha (120.63.70 ha) de cultura e campo, situada no imóvel denominado "Três de Maio", neste município, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa no marco "B", cravado à margem esquerda do Córrego Três de Maio, na divisa do quinhão número 4 (4); daí, dividindo com este com o rumo de 58º'SE - a distância de 1.430,00 metros, vai ao marco de número 12 (12), cravado na linha perimétrica; daí, segue por esta linha com João Xavier do Rêgo, no rumo de 21º30'SO, na extensão de 470,00 metros, vai ao marco número 14 (14), cravado na divisa da segunda gleba do quinhão número 2 (2), daí, dividindo com este no rumo de 58º'SE, a distância de 1.430,00 metros vai ao marco "F" na divisa das terras de Conceição Alves Ferreira; daí com rumo Norte 100,00 metros dividindo com o mesmo vai ao marco "G" à margem esquerda do Córrego Três de Maio e por esse rumo até o marco "H", onde teve início. PROPRIETÁRIOS: Iª) Sr. Sebastião Vilela de Carvalho, RG. nº. 46.025-00 e CIC. nº. 013.418-78, brasileiro, engenheiro civil, casado com Dª. Leny Quintino Vilela de Carvalho, residente e domiciliado à Rua Marcondes Salgado, nº. 1.956, na cidade de Ribeirão Preto-SP., da área de 94.46.75 ha, por força do R.-3/11-522 e, IIª) Sr. José Vilela, RG. nº. 293.451-60, brasileiro e sua esposa Dª. Erice Vilela, RG. nº. 795.133-80, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens residências e domiciliados na Fazenda "Alto Rio" neste município, CIC. único nº. 013.292-72, da área de 21.90.10 ha, por força do R.-3/11-522 e, IIIª) Sr. Ricaldo de Souza, brasileiro, casado com Dª. Lurdes Maria de Jesus, residente e domiciliado neste município, da área de 6.03.18 ha, mais acrescidos, por força da TR. nº. 1746/86 deste cartório; na comunhão entre si. O referido é verdade e doutra coisa. (Francisco Bento Sobrinho), sub oficial, datilografou e subscreveu.

R.-1-6.520. Feito em data de 21 de agosto de 1.991. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada às fls. 110, livro nº. 1ª. Cartório de Notas da cidade de Santa Rosa de Viterbo-SP., fração ideal do imóvel da matrícula, com a área de 94.46.75 ha, foi vendida para as senhoras: Iª) Dª. Livia Rocha de Andrade, RG. nº. 4.849.699-SP e CIC. nº. 605.361.528-53, brasileira, professora III, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº. 6.515/77, com o Sr. Jose Roberto Di Giovanni, RG. nº. 5.523.570-SP e CIC. nº. 981.233.358-49, brasileiro, professor III, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº. 192, na cidade de Bebedouro-SP e, 2ª) Dª. Amarilis Rocha de Andrade El Rassi, RG. nº. 14.211.834-SP e CIC. nº. 048.596.148-23, brasileira, professora, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº. 6.515/77, com o Sr. Noufid Elias El Rassi, RG. nº. 24.437.383-8, em 10/05/1.989, de conformidade com a portaria ministerial-MJ 00628/88 e CIC. nº. 074.866.668-67, brasileiro, comerciante, residente e domiciliado na Av. Rio Branco, nº. 207, na cidade de Santa Rosa de Viterbo-SP, o qual foi havido por compra feita do Espólio de Sebastião Vilela de Carvalho, autorizado pelo alvará judicial extraído do processo nº. 1746/86, do Cartório competente da 6ª Vara Cível.

Continua no Verso

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 14:44:23 - VALOR: R\$ 37,38



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Cont.6 520

Matrícula

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Oficial: Waldemar Moiana - Comarca de Jussara - GO

Ficha N.º -02-

Rua José Bonifácio, N.º 611 Galeria Tabajara's - Fone (DDD - 062) 373.1508

JUSSARA 25 / julho / 1 994

não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBAMA, reserva esta fracionada em duas glebas, a saber: a primeira, com a área de 20(20) alqueires, ou seja, 96.80,00 ha., dentro das seguintes divisas e confrontações:- Tem início em um marco junto a cerca, daí segue com rumo de 100°7'3" e distância de 700,00 metros, confrontando até aí com Jovelina de Tal, daí segue com rumo de 70°30'NW e distância de 1 020,00 metros, confrontando até aí com Jesus Barbeiro, daí segue com rumo de 23°32'NW e distância de 700,00 metros, daí segue com rumo de 69°21'SE e distância de 1.540,00 metros, chegando ao marco de início; e a segunda com a área de 4(4) alqueires, ou seja, 19.36.00 ha., dentro das seguintes divisas e confrontações:- Tem início a margem direita do correjo 03 de Maio, daí segue margem direita e margem esquerda de uma distância de 2 380,00 metros, em linha reta, daí segue margem direita e margem esquerda de uma distância de 1.060,00 metros, em linha reta, daí segue margem direita acima numa distância de 1.060,00 metros, em linha reta até a confrontação com Cassiano de Tal. As demais condições constam da 1ª via, a qual não foi apresentada neste cartório em peça própria. O referido é verdade e dou fé. Eu, Francisco Bento Sobrinho, (José Antônio Moiana), sub oficial datilografei e grafiei. Eu, Francisco Bento Sobrinho, sub oficial, subscrevi.

R.-04-6.520. Jussara-GO., 18 de junho de 1996. Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 141/142, livro nº. 82, em 10 de junho de 1996, nas notas do 2º Tabelião local, pelo preço de R\$-5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais), os proprietários, Sr. Alceu Rosa de Lima, CI-RG. nº. 47.946-SSP/GO e CIC. nº. 016 - 924 881-04, fazendeiro e sua mulher, Sra. Irda de Sousa Lima, CI-RG. nº. 1.242.796-SSP/GO., do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados neste município, V E N D E R A M - fração ideal no imóvel objeto da matrícula, com a área de 2 (2) alqueires e 19 (19) litros, iguais a 10.82.95 - ha (10.82.95 ha) em comunhão, para o Sr. Valdir Martins Damas, CI-RG. nº. 1 040 249-SSP/GO e CIC. nº. 370 427-181-00, brasileiro, agricultor, casado sob o regime da comunhão de bens, com a Sra. Maria Jacinto de Moraes Damas, residente e domiciliado no distrito de Betânia, neste município. Cadastrada no INCRA, sob o código nº. 929 050 005169-9; área total: 572,1 ha; módulo fiscal: 45,0 ha; e, fração mínima de parcelamento 3,0 ha. O referido é verdade e dou fé. Eu, Francisco Bento Sobrinho, (Francisco Bento Sobrinho), oficial, datilografei e subscrevi.-

R.-05-6.520. Jussara-GO., 17 de outubro de 1996. Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 03/04, livro nº. 83, em 28 de agosto de 1996, nas notas do 2º Tabelião local, pelo preço de R\$-3.860,00 (três mil, oitocentos e sessenta reais), os proprietários, Sr. Alceu Rosa de Lima, CI-RG. nº. 47.946-SSP/GO., fazendeiro e sua mulher, Sra. Irda de Sousa Lima, CI-RG. nº. 1.242.796-SSP/GO., do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na Fazenda "Modelo", neste município, CIC. único nº. 016 924 881-04, V E N D E R A M - fração ideal no imóvel objeto da matrícula, com a área de 1 (1) alqueire e 67(67)

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 14:44:23 - VALOR: R\$ 37,38



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

= 6.520 =

Matrícula

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE JUSSARA

Livro 2 Registro Geral - Ficha Nº 03

Registro de Imóveis de Jussara

Jussara, 01 setembro 1.997

20.00 ha), proc. do R.02-supra, em comunhão, para Valdir Martins Damas, C.I. RG nº 1.040.249-SSP-GO e CIC nº 370.427.181-00, brasileiro, lavrador, casado sob o regime da comunhão universal de bens, com Maria Jacinto de Moraes Damas, residente e domiciliado no Distrito de Betânia, neste município. Cadastrada no INCRA sob o código nº 929050.005169-9; área total: 572,1 ha.; módulo fiscal: 45,0 ha.; e, fração mínima de parcelamento: 3,0 ha.. O referido é verdade e dou fê. a) Maria Madalena de Souza, sub oficial. *Maria Madalena de Souza*

R.09-Mat.6.520. Jussara-GO, 01 de setembro de 1.997. COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 83/84, livro nº 85, em 06.08.1997, nas notas do 2º Tabelião local, os proprietários, Alceu Rosa de Lima, C.I. RG nº 47.946-SSP-GO, fazendeiro e sua esposa, Irda de Sousa Lima, C.I. RG nº 1.242.706-SSP-GO, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Fazenda "Medo", neste município, CIC único nº 016.924.881-04 - **VENDERAM - PARTE IDEAL** do imóvel constante da presente matrícula, com a área de 07 (07) alqueires e 02 (02) litros, iguais a **34.00.10 ha (34.00.10 ha)**, proc. do R.02-supra, em comunhão, para João Pereira da Silva, C.I. RG nº 223.351-SSP-GO e CIC nº 060.981.851-15, brasileiro, lavrador, casado sob o regime da comunhão de bens, com Ana Silveira Pereira, residente e domiciliado na Fazenda 3 de Maio, neste município; pelo preço de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Cadastrada no INCRA sob o código nº 929050.005169-9, área total: 572,1 ha.; módulo fiscal: 45,0 ha.; e, fração mínima de parcelamento: 3,0 ha. Pelos vendedores foram-me exibidas a Certidão Negativa para com o IBAMA-SUPES-TO, passada em Goiânia-GO, aos 21.07.1997, bem como a Certidão Negativa de Tributos Federais nº 278000/97, expedida também em Goiânia-GO, aos 08.08.1997, as quais foram arquivadas neste Cartório, em pasta própria. O referido é verdade e dou fê. a) Maria Madalena de Souza, sub oficial. *Maria Madalena de Souza*

R.10-Mat.6.520. Jussara-GO, 10 de fevereiro de 2.002. COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 147/148, Livro nº 92, em 30 outubro/2.002, nas notas do 2º Tabelião local, os proprietários, Ebani Gonçalves da Silva, C.I. RG nº 787.445-SSP-GO e CIC nº 486.159.601-78, trabalhador rural e sua esposa, Aparecida Gonçalves e Silva, C.I. RG nº 1.201.869-2ª via-SSP-GO e CIC nº 218.572.611-00, auxiliar de enfermagem, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados no Distrito de Betânia, neste município - **VENDERAM - PARTE IDEAL** do imóvel constante da presente matrícula, com a área de 01 (01) alqueire, igual a **4.84.00 ha (4.84.00 ha)**, em comunhão, proc. do R.06-supra, para Jesus Camilo da Silva, C.I. RG nº 3.381.981-SSP-GO e CIC nº 047.281.901-10, brasileiro, trabalhador rural, casado sob o regime da comunhão de bens, com Maria Lemes da Silva, residente e domiciliado no lugar denominado Fazenda "Água do Meio", Distrito de Betânia, neste município; pelo preço de R\$ 8.000,00 (Oito mil reais). Cadastrada no INCRA sob o código nº 000027.132411-1; área total: 4,8 ha; módulo fiscal: 45,0 ha; fração mínima de parcelamento: 3,0 ha; e, na Receita Federal sob o nº 5432245-6. **Referência:** Foi exibida a Certidão Negativa de Débito para com

cont, verso

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 14:44:23 - VALOR: R\$ 37,38



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

= 6.520 =

Matricula

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE JUSSARA

Livro 2 Registro Geral - Ficha Nº 03v

Registro de Imóveis de Jussara

Jussara, 10 de fevereiro 2.003

o IBAMA nº 52.005199, passada em Goiânia-GO. O referido é verdade e dou fé. Sub oficial *Carla Cristina de Souza*

R.11-Mat.6.520. Jussara-GO, 29 de dezembro de 2.004. **COMPRA E VENDA.** Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 167/168, Livro nº 79, em 18/outubro/1.994, nas notas do 2º Tabelião local, os proprietários, Alceu Rosa de Lima, C.I. RG nº 47.946-SSP-GO, fazendeiro e sua esposa, Irda de Souza Lima, C.I. RG nº 1.242.796-SSP-GO, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados à Rua 31, nº 100, aptº 203, Ed. Calamares, Setor Oeste, em Goiânia-GO. CIC unico nº 016.924.881-04 - **VENDERAM - PARTE IDEAL** do imóvel constante da presente matrícula, com a área de 66 (66) litros, iguais a **3.99.30 ha (3.99.30 ha)**, proc. do R.02 supra, para a firma, Laticínios Morrinhos Indústria e Comércio Ltda., inscrita no CGC/MF sob o nº 02.341.881/0001-30, com sede e foro à Rua 94, nº 285, Setor Sul, em Goiânia-GO, pelo preço de R\$-3.000,00 (Três mil reais). Cadastrada no INCRA sob o código nº 929050.005169-9; área total: 592,1 ha; módulo fiscal: 45,0 ha e fração mínima de parcelamento: 3,0 ha. O referido é verdade e dou fé. Sub oficial *Carla Cristina de Souza*

Av.12-Mat.6.520. Jussara-GO, 24 de agosto de 2.006. Certifico que com o Georreferenciamento feito, PARTE IDEAL do imóvel constante da presente matrícula, com a área de 21.90.10 ha, dos co-proprietários, Jose Vilela e sua esposa, Erci Pereira Vilela, foi unificado com os imóveis das matrículas de nºs 1.235, 1.236, 1.234, 1.239, 593, 596, 1.236, 1.240 e 1.237, dando origem a matrícula de nº 10.062, todas d/ Cartório, com a área corrigida e atualizada de 350.56.95 ha. O referido é verdade e dou fé. Sub oficial *Carla Cristina de Souza*

1º Tabelionato de Notas
de Jussara-GO
Em Branco

1º Tabelionato de Notas
de Jussara-GO
Em Branco

1º Tabelionato de Notas
de Jussara-GO
Em Branco

1º Tabelionato de Notas
de Jussara-GO
Em Branco

CONTINUAÇÃO
FICHA Nº 04



Engenharia de Avaliações



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE JUSSARA

Registro de Imóveis de Jussara

6.520

Matricula

Livro 2 Registro Geral - Fichas 04º

Jussara, 17 de maio de 2.017.

Av.13-Mat.6.520. Jussara-GO, 17 de maio de 2017. (Prenotado sob o Protocolo nº 52.823, de 17 de maio de 2017). **AVERBAÇÃO INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº 0cae.f696.f22b.e2fc.5e8a.b810.ca9f.1629.f572.8ec7.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, atendendo: I) Protocolo nº 2016066201100043591-IA-031, advinda do processo nº 00031606620115180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO; II) Protocolo nº 201607.2814.00167929-IA-100, advinda do processo nº 00015312201151 80181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO; III) Protocolo nº 201608.0511.00171025-IA-400, advinda do processo nº 00039412520105180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO; IV) Protocolo nº 201703.2215.00258438-IA-670, advinda do processo nº 00039412520105180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO. O referido é verdade e dou fé. Emol. R\$ 0,00. A oficial.

Av.14-Mat.6.520. Jussara GOMES, 17 de março de 2019. **AVERBAÇÃO DE**
INDISPONIBILIDADE DE LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNHB. Código HASH nº 6da5.7eb2.a87a.cab7.
c6c8.aff4.ed9b.3c36.7a17c8db. Procedo a presente Averbação para atualizar as ordens de
indisponibilidades que recaem sobre o imóvel da presente matrícula, cancelando-se aquelas
constantes na Av.13-Mat.6.520, e mantendo-se as seguintes: I) Protocolo nº 201607
2814.00167929-1A-100, advinda do processo nº 0001531220115180181, da Vara do Trabalho
de São Luís dos Montes Belos - GO; II) Protocolo nº 201811.0811.00647002-1A-670, advinda
do processo nº 0001051620105180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos -
GO; III) Protocolo nº 201812.1115.00674692-1A-280, advinda do processo nº 0000035822
0105090567, da Vara do Trabalho de Nova Esperança - PR. O referido é verdade e dou fé.
Emol. R\$ 0,00. A oficial.

Av.15-Mat.6.520. Jussara-GO, 30 de março de 2021. (Prenotado sob o Protocolo nº 57.570, de 30/03/2021). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº df2e.830a.7617.6c1f.df0f.3ceb.53c1.de27.6090.7a41.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo 202102.2506.01503586-IA-990, advindo da Ação Trabalhista nº 00106667320195030135, da TRT 3º Região. **II.** Protocolo 202102.1112.01486751-IA-000, advindo da Ação Trabalhista nº 00106866420195030135, da



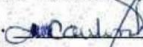
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

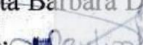
ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE JUSSARA

Registro de Imóveis de Jussara

TRT 3º Região. **III.** Protocolo 202102.1009.01484566-IA-130, advindo da Ação Trabalhista nº 00106589620195030135, da TRT 3º Região. **IV.** Protocolo 202011.2311.01403101-IA-190, advindo da Ação Trabalhista nº 00108035520195030135, da TRT 3º Região. **V.** Protocolo 202011.1812.01397824-IA-210, advindo da Ação Trabalhista nº 00108347520195030135, da TRT 3º Região. **VI.** Protocolo 202010.0117.01338981-IA-170, advindo da Ação Trabalhista nº 00119334020165030053, da TRT 3º Região. O referido é verdade e dou fé. Emol. R\$ 0,00. A oficial.  (ALVJ)

Av.16-Mat.6.520. Jussara-GO, 20 de agosto de 2021. (Prenotado sob o Protocolo nº 58.092, de 20/08/2021). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE, LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº 34b4.ac80.dc3e.64c4.257d.481c.5804.ab48.0ec6.f5e0.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo 202107.2916.01730765-IA310, advindo da Ação Trabalhista nº 00116675220155150086, da Vara do Trabalho de Santa Bárbara D'Oeste, do TRT 15ª Região. O referido é verdade e dou fé. Emol. R\$ 0,00. A oficial. 

Av.17-Mat.6.520. Jussara-GO, 29 de março de 2022. (Prenotado sob o protocolo nº 58.870, de 20/08/2021). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE, LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº c84e.dedd.dfad.7ebe.7f0f.29e1.e62b.7fb0.4998.6d14.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo 202203.0309.02033412-IA-800, advindo da Ação Trabalhista nº 00103852720195030135, do TRT da 3ª Região; **II.** Protocolo 202203.0308.02033386-IA-460, advindo da Ação Trabalhista nº 00105454520195030135, do TRT da 3ª Região; **III.** Protocolo 202203.0308.02033383-IA-011, advindo da Ação Trabalhista nº 00105540720195030135, do TRT da 3ª Região; **IV.** Protocolo 202203.0308.02033376-IA-740, advindo da Ação Trabalhista nº 00105437520195030135, do TRT da 3ª Região; **V.** Protocolo 202203.0308.02033372-IA-400, advindo da Ação Trabalhista nº 00105592920195030135, do TRT da 3ª Região; **VI.** Protocolo 202203.0308.02033366-IA-001, advindo da Ação Trabalhista nº 00105662120195030135, do TRT da 3ª Região; **VII.** Protocolo 202202.2021.02020142-IA-450, advindo da Ação Trabalhista nº 00106493720195030135, do TRT da 3ª Região; **VIII.** Protocolo 202202.2021.02020140-IA-830, advindo da Ação Trabalhista nº 00105714320195030135, da TRT 3ª Região; **IX.** Protocolo 202202.2021.02020138-IA-690, advindo da Ação Trabalhista nº 00105410820195030135, do TRT da 3ª Região; **X.** Protocolo 202202.2014.02020053-IA-600, advindo da Ação Trabalhista nº 00105619620195030135, do TRT da 3ª Região; **XI.** Protocolo 202202.2013.02020051-IA-900, advindo da Ação Trabalhista nº 00105645120195030135, do TRT da 3ª Região; **XII.** Protocolo 202202.1813.02018653-IA-720, advindo da Ação nº 56447793320148090051, do TJGO; **XIII.** Protocolo 202201.2019.0976346-IA-560, advindo da Ação Trabalhista nº 00105722820195030135, do TRT da 3ª Região; **XIV.** Protocolo 202201.2018.01976344-IA-860, advindo da Ação Trabalhista nº

(Continua na Ficha 5)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 14:44:23 - VALOR: R\$ 37,38



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE JUSSARA

Registro de Imóveis de Jussara

6.520

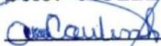
Matricula

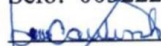
Livro **2** Registro Geral - Ficha Nº **5**

Jussara,

29 de Março de 2022.

00105584420195030135, do TRT da 3ª Região; **XV.** Protocolo 202112.0312.01933437-IA-000, advindo da Ação nº 5644779332014809005, do TJGO; **XVI.** Protocolo 202111.1918.01913421-IA-620, advindo da Ação Trabalhista nº 00105489720195030135, do TRT da 3ª Região; **XVII.** Protocolo 202109.2020.01825876-IA-109, advindo da Ação Trabalhista nº 001062424 20195030135, do TRT da 3ª Região; **XVIII.** Protocolo 202105.3017.01652930-IA-530, advindo da Ação Trabalhista nº 00249650820155240007, do TRT da 24ª Região. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322203235216529840000. Emol: R\$ 0,00. A Oficial  (ALVJ)

Av.18-Mat.6.520. Jussara/GO, 20 de maio de 2022 (Preotado sob o protocolo nº 59.116, de 20/05/2022). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº 6f85.6985.db5f.eb53.b2c6.0b61.36ea.42af.a4e5.2076.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: Protocolo 202205.1713.02149804-IA-540, advindo da Ação Trabalhista nº 00010368520155096128, do TRT da 9ª Região. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322205205483929840000. Emolumentos: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial  (ALVJ)

Av.19-Mat.6.520. Jussara/GO, 22 de julho de 2022. Protocolo nº 59.339, de 18/07/2022. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. CÓDIGO HASH nº 6f11.0007.5fac.584e.a312.584f.20fe.0bd5.8e86.2374.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, aos 11 de julho de 2022, a saber: Protocolo 202207.1110.92239118-IA-940, advindo da Ação Trabalhista nº 001053331 20195030135, da 3ª Vara do Trabalho de Governador Valadares. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322207185092329840000. Emolumentos: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial 

Av.20-Mat.6.520. Jussara/GO, 02 de setembro de 2022. (Protocolo nº 59.525, de 01 de setembro de 2022). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. CÓDIGO HASH nº d093.ee9b.cf83.5ff3.e718.6893.9363.ed6e.2531.ffdc.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo nº 202208.3014.02326982-IA-209, advindo do Processo nº 50008950620198210047, 2ª Vara Cível do TJRS; **II.** Protocolo nº 202208.0408.02282337-IA-670, advindo do Processo nº 02057275420128090051, TJGO; **III.** Protocolo nº 202205.2613.02166615-IA-140, advindo do Processo nº 00001232620225120015, TRT 12ª Região; **IV.** Protocolo nº 202205.0512.02129969-IA-180, advindo do Processo nº 00106043320195030135, TRT 3ª Região. O referido é verdade e

(Continua no Verso...)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 14:44:23 - VALOR: R\$ 37,38



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE JUSSARA

Registro de Imóveis de Jussara

Continuação da Matrícula nº **6.520**

dou fé. Selo: 00322209015123529840000. Cotação do ato: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial. *[assinatura]* (ALVJ)

Av.21-Mat.6.520. Jussara/GO, 10º de abril de 2023. (Protocolo nº 60.292, de 04/04/2023). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. CÓDIGO HASH nº b722.6e99.3e72.4011.6d23.7e77.f2df.4763. b716.34ea.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo nº 202209.2111.02362853-IA-420, advindo do Processo nº 000.9586120188260637, TJSP; **II.** Protocolo nº 202301.2410.02525069-IA-920, advindo do Processo nº 00105377020195030099, TRT - 3ª Região. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322304045973129840000. Cotação do ato: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial. *[assinatura]*

Av.22-Mat.6.520. Jussara/GO, 10 de abril de 2023. (Protocolo nº 60.293, de 04/04/2023). **ARROLAMENTO DE BENS. RECEITA FEDERAL DO BRASIL.** Certifico que nos termos da Requisição nº 23.00.00.44.05, emitida em Santos/SP, aos 10 de março de 2023, pela Secretaria da Fazenda - Delegacia Regional de Fiscalização de Santos/SP, devidamente assinada por Renato César Leite, Auditor Fiscal matriculado sob nº 25.385, procedo esta averbação para constar que o imóvel constante da presente matrícula foi **ARROLADO**, conforme dispõe o artigo 10, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 2.091, de 22 de junho de 2022, no bojo do Processo Administrativo nº 13674.769602/2022-87 - RFB, de modo que no caso de alienação, transferência ou oneração deste imóvel, a Delegacia Regional de Fiscalização da Secretaria da Fazenda deve ser comunicada até o quinto dia do mês seguinte a sua ocorrência, conforme reza o artigo 12 da Instrução Normativa RFB nº 2.091, de 22 de junho de 2022. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322304034124829700004. Cotação do ato: R\$ 0,00. A oficial. *[assinatura]* (ALVJ)

Av.23-Mat.6.520. Jussara/GO, 28 de outubro de 2024. (Protocolo nº 62.520, de 02/10/2024). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. CÓDIGO HASH nº a2d8.c8a6.3f6e.8cf3.6982.180f.08ce.b4c9.915c.c589.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo nº 202304.2508.02668835-IA-110, advindo do Processo nº 00105463020195030135, TRT 3ª Região; **II.** Protocolo nº 202305.0308.02682560-IA-210, advindo do Processo nº 00122021820165180003, TRT - 18ª Região; **III.** Protocolo nº 202404.2212.03284666-IA-750, advindo do Processo nº 00105489220225030135, TRT - 3ª Região; **IV.** Protocolo nº 202410.0119.03615173-IA-450, advindo do Processo nº 50019121520158210016, TJRS. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322410013898429840002. Cotação do ato: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial

(ALVJ)

9.4 MEMORIAL DECÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/ha	Área Terreno (ha)	Atrat.
1	32.622,88	275,88	Médio
2	51.652,89	435,60	Alto
3	50.574,71	43,50	Alto
4	76.844,26	9,76	Muito Alto
5	13.960,24	358,16	Baixo
6	46.666,67	15,00	Médio
7	25.351,11	78,89	Baixo
8	70.838,25	16,94	Muito Alto
9	22.727,27	36,30	Baixo
10	25.826,45	62,92	Baixo

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/ha..

Variáveis Independentes:

- Área (ha): Variável independente quantitativa que define a área do imóvel, expressa em (m²)..
- Atratividade: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração Posição, Topografia e Fluxo. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado.

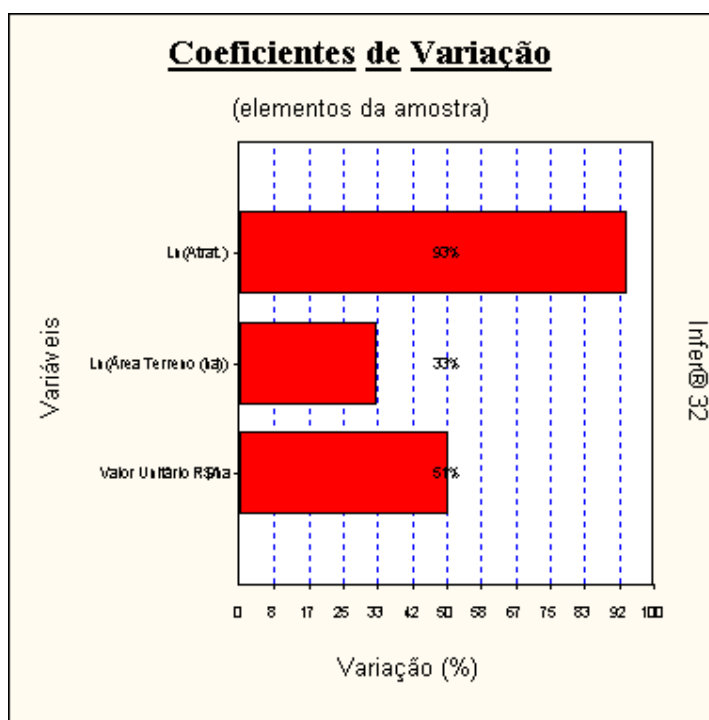
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : 4528,7551

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/ha	41706,47	21128,5830	50,66%
Ln(Área Terreno (ha))	4,1268	1,3618	33,00%
Ln(Atrat.)	0,6356	0,5942	93,50%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 6.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário R\$/ha	41706,47	21128,5830	13960,24	76844,26	62884,02	50,6602
Área Terreno (ha)	133,30	160,0207	9,76	435,60	425,84	120,0501
Atrat.	2,2000	1,2292	1,0000	4,0000	3,0000	55,8760

Dispersão em Torno da Média

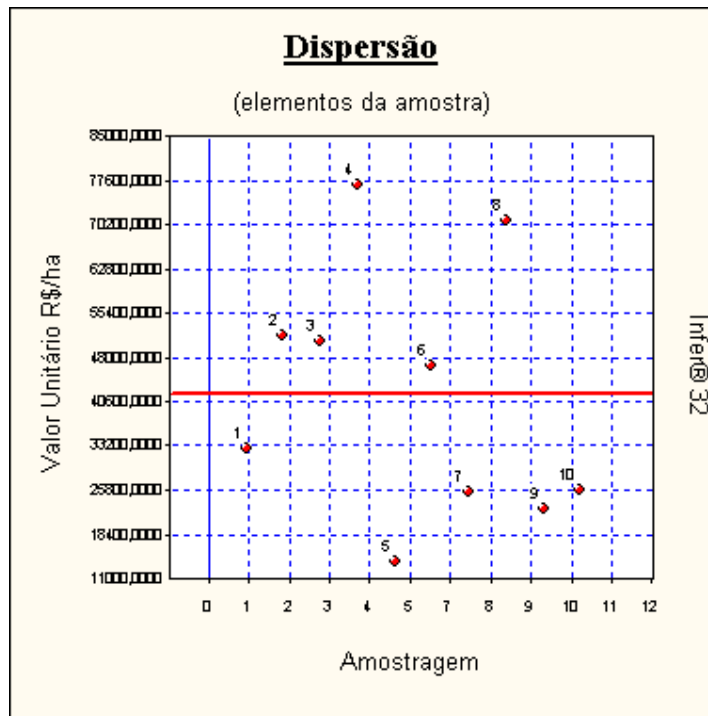


Tabela de valores estimados e observados

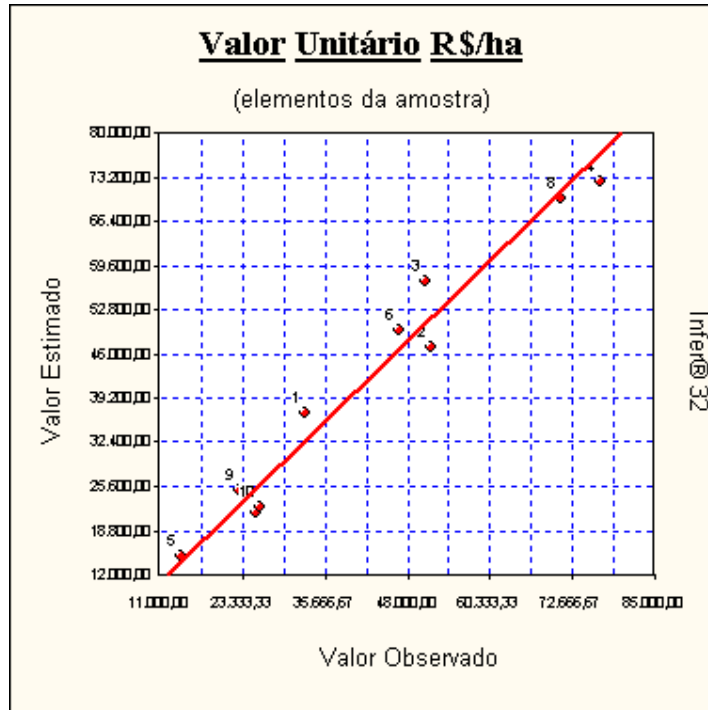
Valores para a variável Valor Unitário R\$/ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	32.622,88	36.929,61	4.306,73	13,2016 %
2	51.652,89	47.154,45	-4.498,44	-8,7090 %
3	50.574,71	57.200,15	6.625,44	13,1003 %
4	76.844,26	72.383,98	-4.460,28	-5,8043 %
5	13.960,24	14.907,48	947,24	6,7853 %
6	46.666,67	49.626,10	2.959,43	6,3416 %
7	25.351,11	21.504,12	-3.846,99	-15,1749 %
8	70.838,25	69.979,84	-858,41	-1,2118 %
9	22.727,27	24.888,65	2.161,38	9,5101 %
10	25.826,45	22.490,35	-3.336,10	-12,9174 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$[\text{Valor Unitário R\$/ha}] = 40550 - 4360,2 \times \ln([\text{Área Terreno (ha)}]) + 30129 \times \ln([\text{Atrat.}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/ha}] = 40550 - 4360,2 \times \ln([\text{Área Terreno (ha)}]) + 30129 \times \ln([\text{Atrat.}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (ha)	b1 = -4360,1833	1183,7834	-6035,1467	-2685,2198
Atrat.	b2 = 30129,3282	2712,7576	26290,9825	33967,6740



Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9820
Valor t calculado	: 13,74
Valor t tabelado (t crítico)	: 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r^2) ...	: 0,9643
Coefficiente r^2 ajustado	: 0,9541

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/ha	Área Terreno (ha)	Atrat.
Valor Unitário R\$/ha	4,1706x10 ⁵	2,1412x10 ¹⁰	1,5713x10 ⁶	3,7199x10 ⁵
Área Terreno (ha)	41,2681	1,5713x10 ⁶	186,9975	23,6744
Atrat.	6,3561	3,7199x10 ⁵	23,6744	7,2184

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,8741x10 ⁹	2	1,9370x10 ⁹	94,45
Residual	1,4356x10 ⁸	7	2,0509x10 ⁷	
Total	4.0177x10⁹	9	4.4641x10⁸	

F Calculado : 94,45
F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $8,6 \times 10^{-4}\%$

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/ha	Área Terreno (ha)	Atrat.
Valor Unitário R\$/ha	1,0000	-0,5784	0,9461
Área Terreno (ha)	-0,5784	1,0000	-0,3509
Atrat.	0,9461	-0,3509	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/ha	Área Terreno (ha)	Atrat.
Valor Unitário R\$/ha	∞	-1,876	7,725
Área Terreno (ha)	-1,876	∞	-0,992
Atrat.	7.725	-0.992	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,1192$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (ha)	b1	-3,933	0,6%	Sim
Atrat.	b2	11,86	$6,9 \times 10^{-4}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5491$

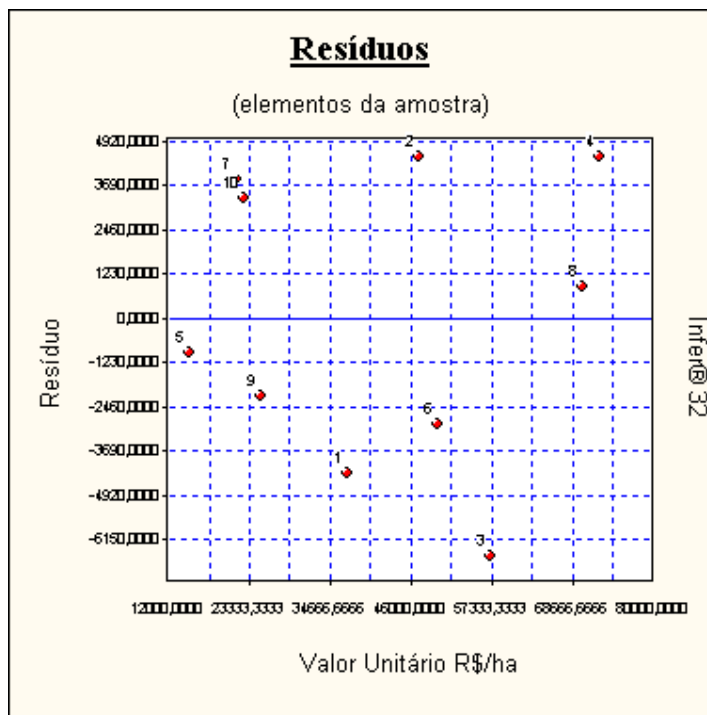
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (ha)	b1	-3,683	0,4%
Atrat.	b2	11,11	$5,3 \times 10^{-4}\%$

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R\$/ha].

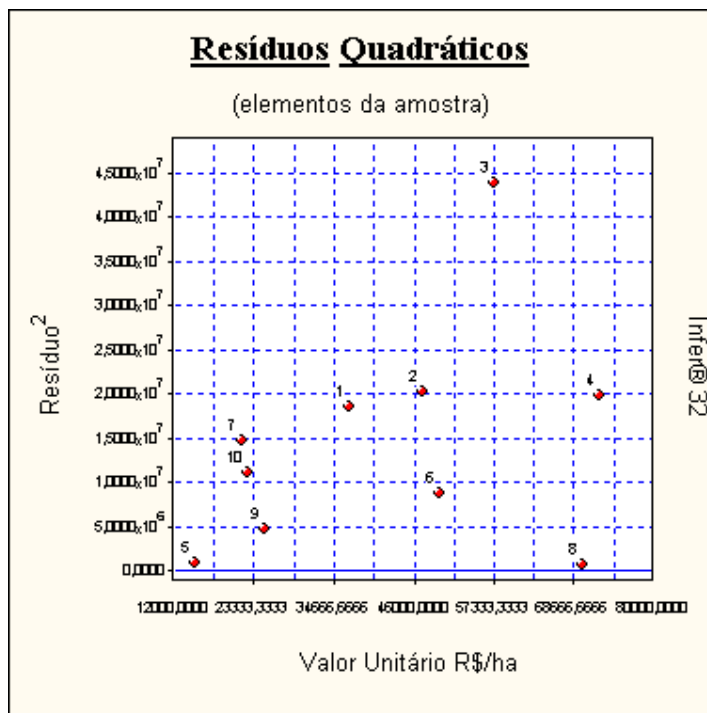
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	32622,8800	36929,6109	-4306,7309	-0,9509	-1,1077	$1,8547 \times 10^7$
2	51652,8900	47154,4518	4498,4381	0,9933	1,4580	$2,0235 \times 10^7$
3	50574,7100	57200,1549	-6625,4449	-1,4629	-1,6033	$4,3896 \times 10^7$
4	76844,2600	72383,9793	4460,2806	0,9848	1,2540	$1,9894 \times 10^7$
5	13960,2400	14907,4838	-947,2438	-0,2091	-0,2560	$8,9727 \times 10^5$
6	46666,6700	49626,0975	-2959,4275	-0,6534	-0,7445	$8,7582 \times 10^6$
7	25351,1100	21504,1156	3846,9943	0,8494	0,9693	$1,4799 \times 10^7$
8	70838,2500	69979,8383	858,4116	0,1895	0,2282	$7,3687 \times 10^5$
9	22727,2700	24888,6501	-2161,3801	-0,4772	-0,5712	$4,6715 \times 10^6$
10	25826,4500	22490,3472	3336,1027	0,7366	0,8471	$1,1129 \times 10^7$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 10
Graus de liberdade : 9
Valor médio : $2,1316 \times 10^{-15}$
Variância : $1,4356 \times 10^7$
Desvio padrão : 3789,0284
Desvio médio : 3400,0454
Variância (não tendenciosa) : $2,0509 \times 10^7$
Desvio padrão (não tend.) : 4528,7551
Valor mínimo : -6625,4449
Valor máximo : 4498,4381
Amplitude : 11123,8830
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 2780,9707

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $2,1316 \times 10^{-15}$
Momento central de 2ª ordem : $1,4356 \times 10^7$
Momento central de 3ª ordem : $-1,3312 \times 10^{10}$
Momento central de 4ª ordem : $-1,3312 \times 10^9$

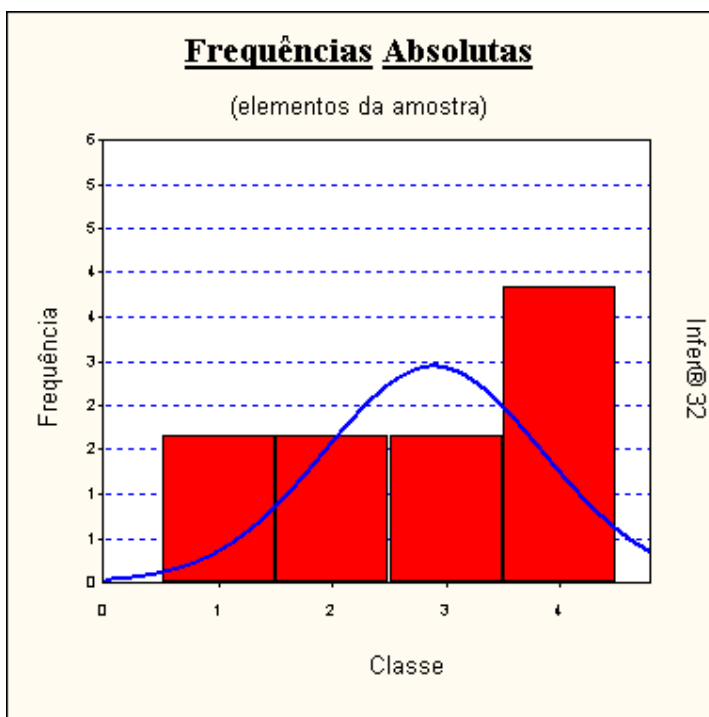
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2447	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

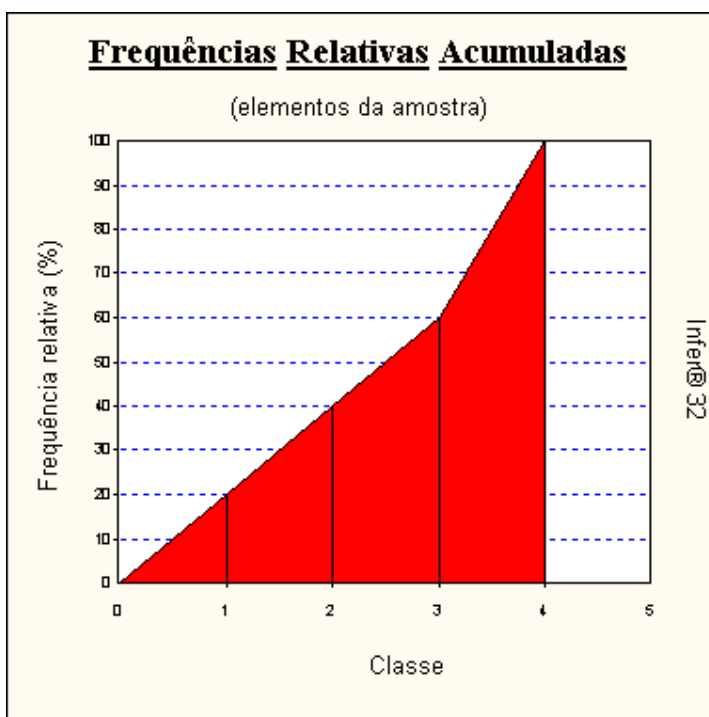
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-6625,4449	-3844,4741	2	20,00	-5466,0879
2	-3844,4741	-1063,5034	2	20,00	-2560,4038
3	-1063,5034	1717,4673	2	20,00	-44,4161
4	1717,4673	4498,4381	4	40,00	4035,4539

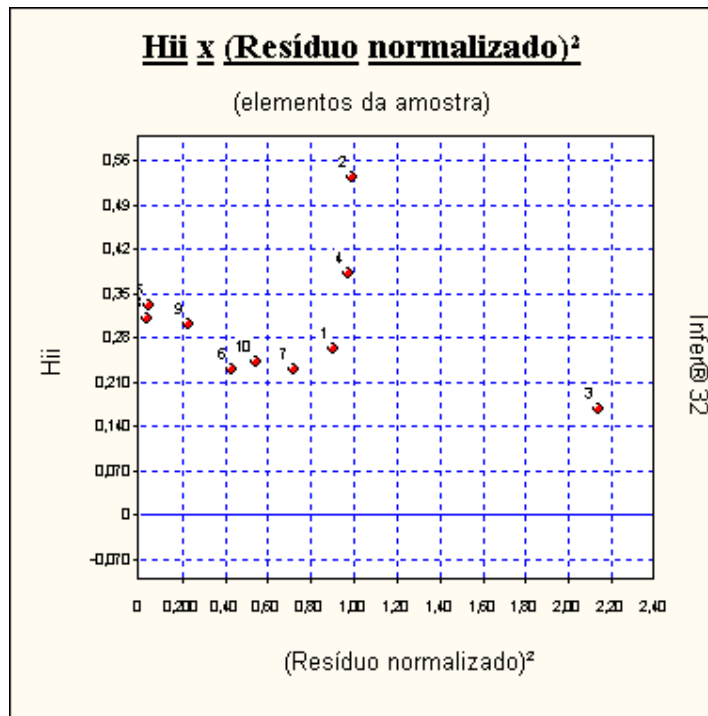
Histograma



Ogiva de Frequências



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	90,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-6625,4449	0,0717	0,1000	0,0717	0,0282
1	-4306,7309	0,1708	0,2000	0,0708	0,0291
6	-2959,4275	0,2567	0,3000	0,0567	0,0432
9	-2161,3801	0,317	0,4000	0,0165	0,0834
5	-947,2438	0,417	0,5000	0,0171	0,0828
8	858,4116	0,575	0,6000	0,0751	0,0248
10	3336,1027	0,769	0,7000	0,1693	0,0693
7	3846,9943	0,802	0,8000	0,1021	2,1872x10 ⁻³
4	4460,2806	0,838	0,9000	0,0376	0,0623
2	4498,4381	0,840	1,0000	0,0602	0,1602

Maior diferença obtida: 0,1693

Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

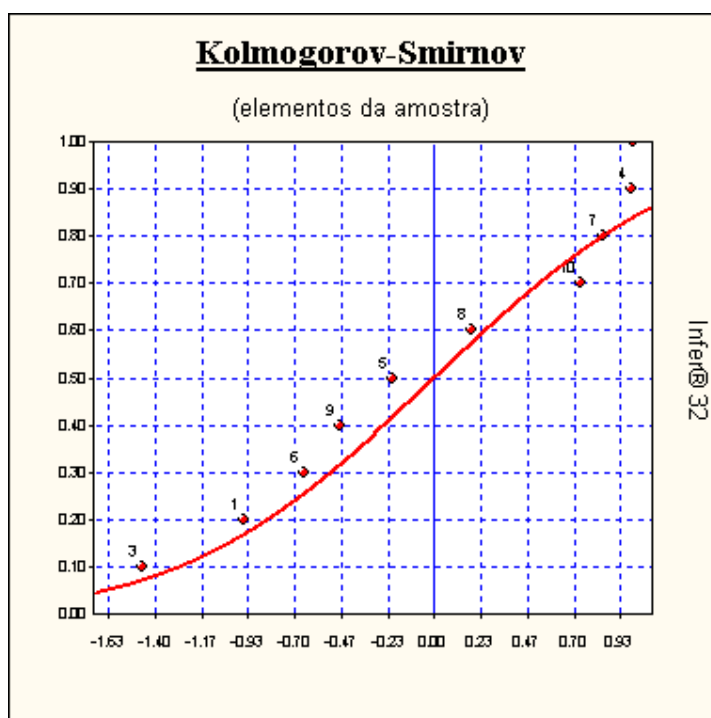
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 5
Número de elementos negativos .	: 5
Número de sequências	: 8
Média da distribuição de sinais	: 5
Desvio padrão	: 1,581

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior	: 1,6771
Limite superior .	: 1,0062
Intervalo para a normalidade:	[-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

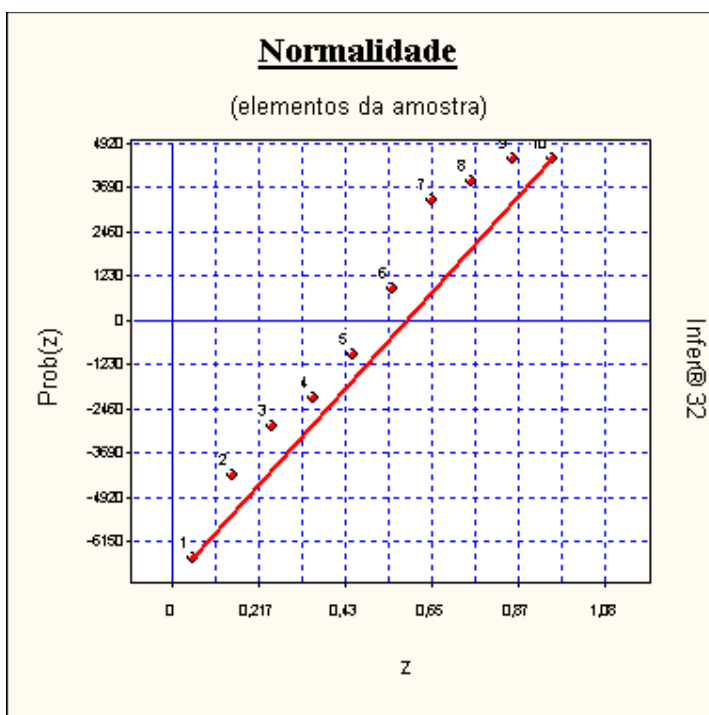
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 3,1487
(nível de significância de 5,0%)

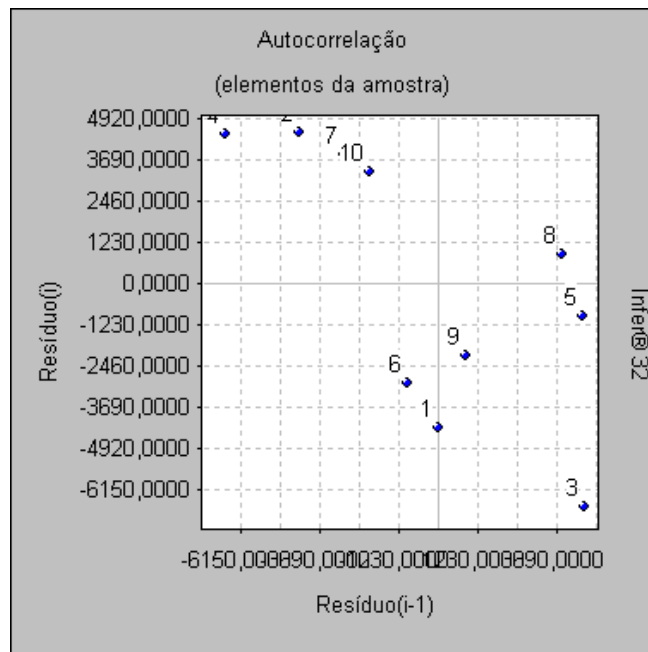
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, há autocorrelação negativa.

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

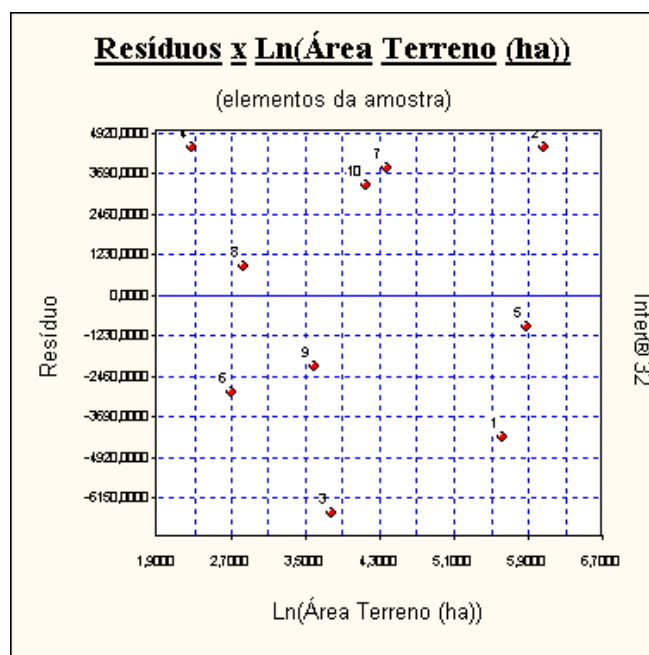
Gráfico de Autocorrelação



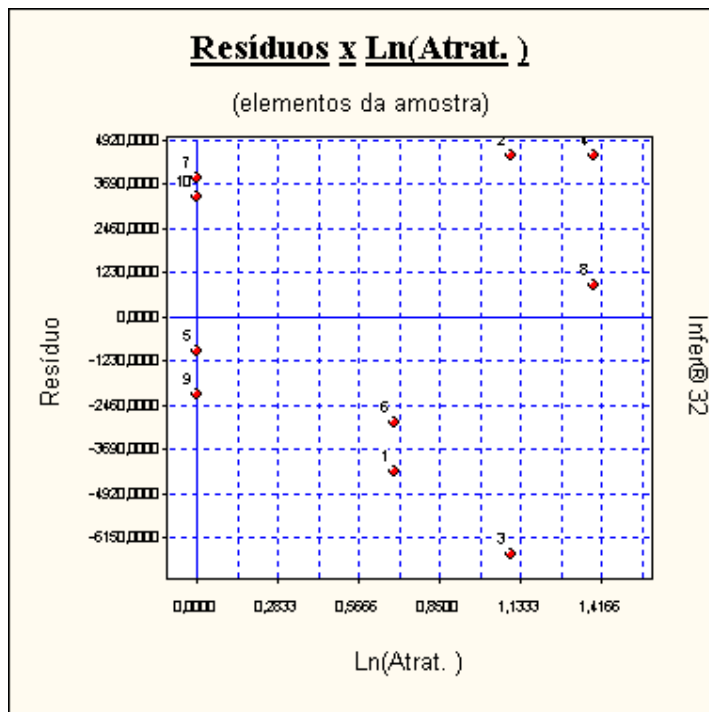
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Terreno (ha)	9,76	435,60	3,99
Atrat.	Baixo	Alto	Médio

Algumas das características do Área Rural sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Terreno (ha) = 3,99
- Atrat. = Médio

Estima-se Valor Unitário R\$/ha do Área Rural = R\$/ha 76.284,17

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/ha] = 40550 - 4360,2 \times \ln([Área\ Terreno\ (ha)]) + 30129 \times \ln([Atrat.])$

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

Mínimo: R\$/ha 71.362,17

Máximo: R\$/ha 81.206,17

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau I de extrapolação em +30,0% do limite amostral superior e de -30,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 3,99 ha, teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 304.373,83

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 284.735,05

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 324.012,61

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais
Área Terreno (ha)	9,76	435,60	3,99	Dentro dos limites amostrais
Atrat.	Baixo	Muito Alto	Muito Alto	Dentro dos limites amostrais

Característica do objeto sob avaliação	Aprovada
Área Terreno (ha)	Aprovada
Atrat.	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação não foram plenamente atendidos.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para as regressões e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Terreno (ha)	71.689,70	80.878,64	9.188,94	12,05 %
Atrat.	73.402,79	79.165,55	5.762,77	7,55 %
E(Valor Unitário R\$/ha)	68.204,16	84.364,18	16.160,02	21,18 %
Valor estimado	71.362,17	81.206,17	9.844,00	12,90 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.