REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

NATUREZA AVALIATÓRIA

LAUDO TÉCNICO JUDICIAL

AUTOS: 1000266-91.2022.8.11.0106

REQUERENTE: BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A

REQUERIDA: JOSE AUGUSTO ASTUTT TANNURE

VARA ÚNICA DA COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM – MT

PROTOCOLO INTERNO: 01.0059.8251.060622-JEMT

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

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

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO PERICIAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

OBJETO: Encargo pericial objetivando proceder avaliação dos imóveis: Sítio Itapoã, Fazenda Novo Horizonte e Fazenda Teimosa, ambas matrículas localizadas no Município de Novo São Joaquim/MT.

***PERÍCIA DE NATUREZA AVALIATÓRIA**

CUIABÁ – MT

SETEMBRO – 2023

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

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

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Custo de formação do algodão para a região de Mato Grosso 25
Tabela 2 - Custo de formação do algodão por matrículas 25
Tabela 3 – Aspecto de Conservação de Pastagem 26
Tabela 4 – Fator de depreciação das pastagens 26
Tabela 5 – Custo de Formação de Pastagem 27
Tabela 6 – Valoração das Benfeitorias Reprodutivas do Imóvel Rural 27
Tabela 7 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado - Regressão Linear 30
Tabela 8 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Regressão Linear 30
Tabela 9 - Grau de precisão para o método comparativo direto de dados 31
Tabela 10 - Resumo dos elementos amostrais utilizadas 31

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Componentes de imóvel rural 11
Figura 2- Mapa de localização das áreas objeto de avaliação 17
Figura 3 - Climatologia do Município de Novo São Joaquim – MT 18
Figura 4 - Croqui de acesso às áreas avaliandas 19
Figura 5 - Mapa de Uso e Ocupação das Áreas 21
Figura 6 - Levantamento Fotográfico do Imóvel – Matrícula nº 853 22
Figura 7 - Levantamento Fotográfico do Imóvel – Matrícula nº 854 23
Figura 8 - Levantamento Fotográfico do Imóvel – Matrícula nº 888 24

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

SUMÁRIO

1. Considerações Iniciais 7

2. Objetivo e Finalidade 7

3. Aspectos Conceituais e Definições 7

3.1. Elementos Probatórios 8

3.2. Prova Pericial 9

3.3. Prova Documental 10

3.4. Imóveis Rurais 11

3.5. Preço 11

3.6. Valor 12

3.7. Valor Venal 12

3.8. Valor de Mercado 12

3.9. Avaliação Imobiliária 13

3.10. Avaliação de imóveis rurais 13

3.11. Laudo de avaliação 13

3.12. Benfeitorias Não Reprodutivas 13

3.13. Benfeitorias Reprodutivas 14

3.14. Método Comparativo 14

4. Leitura Técnica 14

5. Procedimentos Técnicos 15

5.1. Características da região 16

5.2. Identificação da Área 18

5.3. Croqui de Acesso da Área 19

5.4. Vistoria Técnica 20

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

5.5. Descrição e materialização da área 20
5.6. Levantamento Fotográfico 22
6. Levantamento das benfeitorias 24
6.1. Benfeitorias Reprodutivas 24
7. Metodologia Aplicada 28
7.1. Regressão Linear 29
7.2. Enquadramento da avaliação – NBR 14653-3:2019 29
7.2.1. Graus de fundamentação 30
7.2.2. Grau de Precisão 30
8. Formação dos Valores 31
8.1. Considerações Adicionais 32
8.2. Resultado do tratamento dos dados 32
9. Conclusão 34
10. Quesitos e Respostas 35
10.1. Pela Parte Requerente 35
10.2. Pela Parte Requerida 39
11. Encerramento 42

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA JUSTIÇA ESTADUAL DE MATO GROSSO, COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM.

AUTOS: 1000266-91.2022.8.11.0106

REQUERENTE: BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A

REQUERIDA: JOSE AUGUSTO ASTUTT TANNURE

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITORIAS, com endereço comercial estabelecido na Avenida Rubens de Mendonça nº 1.856, SL 1403, Bosque da Saúde, CEP 78050-000 – Cuiabá (MT), Tel.: (65) 3052-7636, e ainda, com endereço eletrônico contato@realbrasil.com.br, registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso do Sul – CREA/MS, sob o nº 8961, e junto ao Conselho Regional de Economia – CORECON/MS - 20ª Região, sob o nº 052, honrada com a nomeação para realizar perícia técnica vem, por intermédio de seu Representante Legal, Perito FABIO ROCHA NIMER, brasileiro, casado, Economista, habilitado a desenvolver Auditorias, Perícias, Avaliações e Arbitramentos, devidamente registrado junto ao CORECON/MS 20ª Região sob o nº. 1.033/MS, e na qualidade de Perito Responsável Técnico BÁRBARA BRITO DE ALMEIDA, brasileira, solteira, Engenheira Agrônoma, graduado pela Universidade Anhanguera UNIDERP, devidamente registrado junto ao CREA/MS, sob o nº 62399/D e visto MT nº 53345, sob a forma do presente com reverência e acatamento, apresentar LAUDO TÉCNICO PERICIAL.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Considerando a nossa indicação pelo (a) Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da Vara Única do Estado de Mato Grosso, da Comarca de Novo São Joaquim, para realização do presente Laudo Técnico Pericial de Natureza Avaliatória, fomos designados a atuar como perito no processo nº 1000266-91.2022.8.11.0106, onde é parte REQUERENTE Banco Rabobank International Brasil S/A e parte REQUERIDA Roberto José Augusto Astutt Tannure.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo realizar avaliação dos seguintes imóveis rurais: Matrícula nº 853, denominada "Sítio Itapoã", com área total de 138,19 hectares, Matrícula nº 854, lugar denominada "Fazenda Novo Horizonte", com área de 150,0 hectares e Matrícula nº 888, denominada "Fazenda Teimosa", com área de 72,76 hectares, ambas as matrículas localizadas no Município de Novo São Joaquim – MT.

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

3. ASPECTOS CONCEITUAIS E DEFINIÇÕES

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

Assim, os estudos e análises buscaram em seu levantamento e elaboração, atender às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis ao caso em apreço, sobretudo às normas da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, especificamente a **NBR**

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

14.653-3:2019, bem como as recomendações e conceitos delineados pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

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

3.1. ELEMENTOS PROBATÓRIOS

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

O procedimento probatório, segundo observação de Guasp (1998), é o conjunto de todas as atividades levadas a efeito, no processo, para a prática das provas. Assim a prova, em regra, é função das Partes e sua proposição reside na indicação dos fatos que devem ser provados e dos meios utilizáveis para tanto, de modo que não cabe ao acusador o ônus de provar a inexistência de causa excludente de responsabilidade invocada pelo réu.

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

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

Desta feita, vários são os meios de prova acolhidos pelo nosso direito processual como estabelece Art. 369 do N.C.P.C, "*As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados*

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16
Num. 130318131 - Pág. 8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz. " e ainda o Art. 375 do mesmo Código nos ensina que "*O juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica, ressalvado, quanto a estas, o exame pericial*".

3.2. PROVA PERICIAL

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

Como dito anteriormente, a Prova Pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação, e isso se dá no campo processualístico, sendo de fundamental importância as provas em espécie, das quais destacamos a prova pericial e a inspeção judicial. Porém, vezes há em que um processo necessita de informações associadas ao campo jurídico, exigindo a produção de laudo médico, econômico-financeiro, químico, contábil, genético, de engenharia, entre outros.

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16
Num. 130318131 - Pág. 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

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

3.3. PROVA DOCUMENTAL

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

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

3.4. IMÓVEIS RURAIS

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

Figura 1 - Componentes de imóvel rural



Fonte: Real Brasil Consultoria

3.5. PREÇO

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

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

3.6. VALOR

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

3.7. VALOR VENAL

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

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

3.8. VALOR DE MERCADO

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

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

3.9. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

3.10. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

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

3.11. LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

3.12. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

3.13. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

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

1- **NECESSÁRIAS**: São as indispensáveis para conservar o bem ou evitar a sua deterioração;

2- **ÚTEIS**: São as que aumentam o valor do bem ou facilitam o seu uso, embora sejam dispensáveis para a utilidade do mesmo;

3- **VOLUPTUÁRIAS**: São as que têm exclusiva utilidade para quem as faz, com finalidade de mero recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem.

3.14. MÉTODO COMPARATIVO

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

4. LEITURA TÉCNICA

Na data de 31 de maio de 2021, o Banco Rabobank International Brasil S.A. entra com pedido de "*Carta Precatória*" dos Autos expedido da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP para Vara Única da Comarca de Novo São Joaquim - MT, "*Ação de Execução de Titulo Extrajudicial*" em face de José Augusto Astutt Tannure.

No decorrer dos fatos, é informado pelo Requerente que a carta precatória tem por objetivo a avaliação de três imóveis rurais por perito judicial, sendo eles, o

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

Sítio Itapoã, Fazenda Novo Horizonte e Fazenda Teimosa, ambas as áreas inscritas no CRI da Comarca de Novo São Joaquim – MT.

Desta forma, visando elucidar os fatos e dar cumprimento à ordem, a Exma. Juíza Substituta da Comarca deprecada, vem nos Autos dar seguimento a ação e nomear esta empresa como perito técnico, conforme segue:

> **Id. 86656037 – Pág. 1 – Nomeação**
> Neste aspecto, nomeio como perito técnico REAL BRASIL CONSULTORIA, situada na Avenida Rubens de Mendonça, n° 1856. S1403, bairro Bosque da Saudade, CEP 78050-000, com telefone para contato (65) 3052-7636, salientando que ficará exclusivamente incumbindo ao executado suportar os honorários periciais, nos termos determinados à missiva.

Na ID. 88585598 - Pág.1/2 a Parte Requerente apresenta quesitos e assistente técnico Sr. João Claudio Pimenta Penteado Manete, Engenheiro Agrônomo inscrito sob CREA/SP 0601101093. Adiante, no Id. 88766087 – Pág. 1/3, a parte Requerida apresenta quesitos e assistente técnico a empresa Priore Perícia e Avaliações Patrimoniais.

Concordamos com o encargo e expressamos demais manifestações em intervenção nos Autos, sendo formalmente designada data e hora para início dos trabalhos periciais. Após decurso do prazo e manifestação das partes, deu-se prosseguimento ao encargo.

5. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

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

I. Leitura Técnica dos autos visando a análise das determinações judiciais proferidas e levantamentos de documentação e informações para embasar os trabalhos periciais;

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

II. Proceder levantamento *in loco* na propriedade objeto da Perícia, onde deverão ser realizadas vistorias e constatações referentes as condições de uso e ocupação, estado de conservação de eventuais culturas, pastagens, construções rurais e benfeitorias;

III. Realizar diligências em imobiliárias, corretores, órgãos públicos entre outros, a fim de obter informações técnicas sobre panorama da região, as vantagens comparativas, entre outros elementos de análise objetivando a realização da Avaliação das referidas áreas;

IV. Determinação do valor de mercado das eventuais benfeitorias relacionadas, construções e/ou maquinas, padrão construtivos, condições de usos, estado de conservação, dentre outras, objetivando a obtenção atual do valor de mercado;

V. Análise de imagens de satélite na área em discussão para identificar as condições de uso e ocupação do solo e determinação da alocação da área objeto de discussão para consequente elaboração de Mapa Perimetral;

VI. Por fim, Elaboração de Laudo Técnico Pericial Conclusivo apresentando respostas aos eventuais quesitos formulados pelas partes e resultados apurados em cada fase do trabalho realizado.

Nos itens relacionados a seguir, estão elucidados cada um dos elementos intrínsecos observados no decorrer das análises documentais, estudo de mercado e vistoria técnica *in loco*. Ao final, serão apresentadas as conclusões que os trabalhos alcançaram.

5.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As áreas estão localizadas no Município de Novo São Joaquim, região Centro-Oeste do Brasil, Nordeste de Mato Grosso. O Município se estende por área de 5.231 km², possui altitude média aproximada de 400,0 metros acima do nível do mar e faz divisa com os municípios de Campinápolis, Nova Xavantina, General Carneiro, Barra do Garças, Poxoréo, Santo Antônio do Leste e Primavera do Leste.

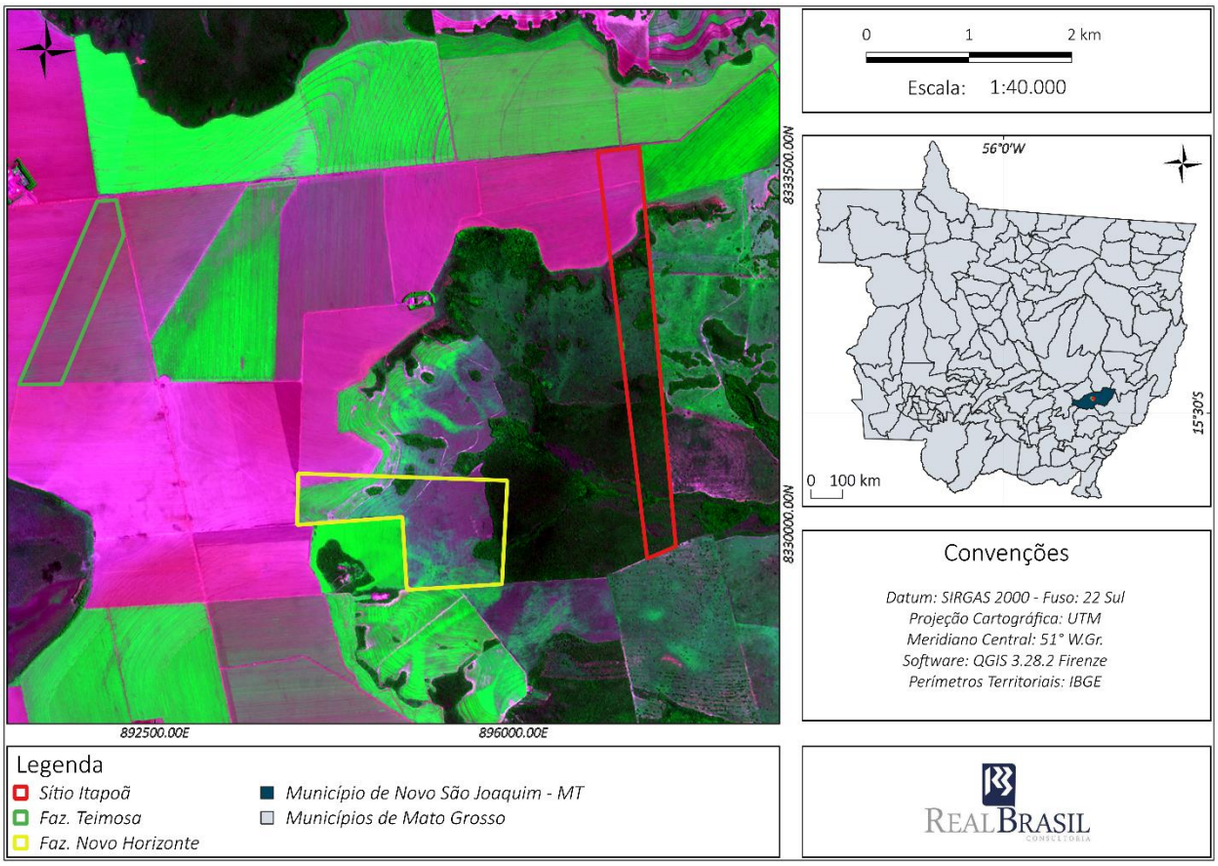
A Figura 2 ilustra a situação da área avalianda, além de sua conjuntura em relação aos Municípios de Mato Grosso e todo o território Estadual.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Figura 2- Mapa de localização das áreas objeto de avaliação



Através da base de dados da EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) a região está sob tipologia de solo *Latossolo Vermelho Distrófico, Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico e Gleissolos Háplicos*.

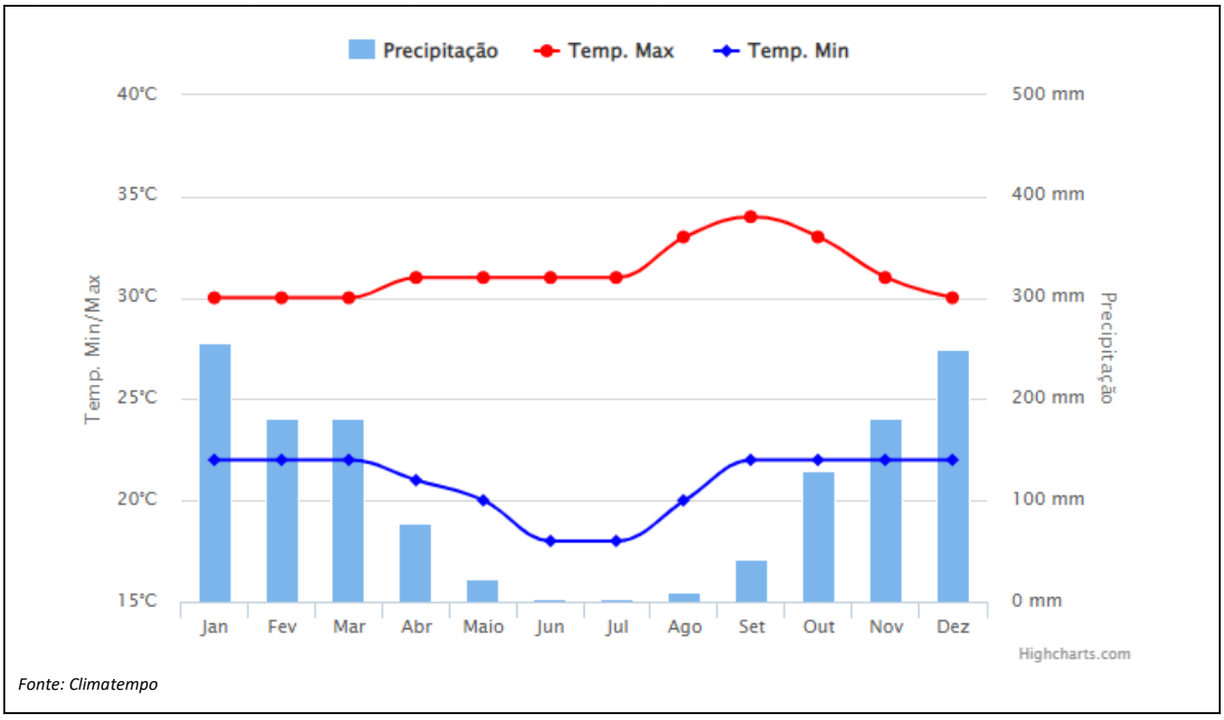
O Clima do município é quente e sub úmido. Os maiores índices de precipitação pluviométrica são registrados entre os meses de novembro a março e os menores entre os meses de maio a agosto. A precipitação média anual fica em torno de 1.337 mm.

No gráfico apresentado pela Figura 3, estão incluídas as médias climatológicas de precipitação pluviométrica e as temperaturas mínimas e máximas do Município de Novo São Joaquim, estimadas em função de uma série de dados coletados nos últimos anos.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

Figura 3 - Climatologia do Município de Novo São Joaquim – MT



Fonte: Climatempo

Dado o exposto acima, observa-se que as condições climáticas da região contribuem para que o município tenha alto potencial para as atividades agropecuárias, principalmente para agricultura, sendo a atividade econômica mais forte no município.

5.2. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

Ao consultar os dados dos imóveis, foi identificado que ambas as matrículas objeto de demanda estão inscritas na base do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária) logo, a matrícula nº 853 está inscrita sob parcela 763cdb57-7006-4904-88bc-386f199b81f6, sendo verificada a dimensão total de 138,0773 hectares. A matrícula nº 854 sob parcela e248ab92-ceb9-4e1c-ae18-a2761bf3189e, com dimensão de área de 149,0520 hectares e a matrícula nº 888 inscrita sob parcela 680c7641-3848-48ee-8844-5e35859c3c14, com área total de 68,9362.

Na exordial, está acostada as dimensões pertinentes aos imóveis avaliando, sendo, Sítio Itapoã inscrito sob matrícula nº 853, com área total de 138,19 hectares, Fazenda Novo Horizonte inscrita sob matrícula n° 854, com área total de 150,0

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

hectares e Fazenda Teimosa inscrita sob matrícula nº 888, com dimensão total de 72,7615 hectares, ambas do CRI de Novo São Joaquim – MT.

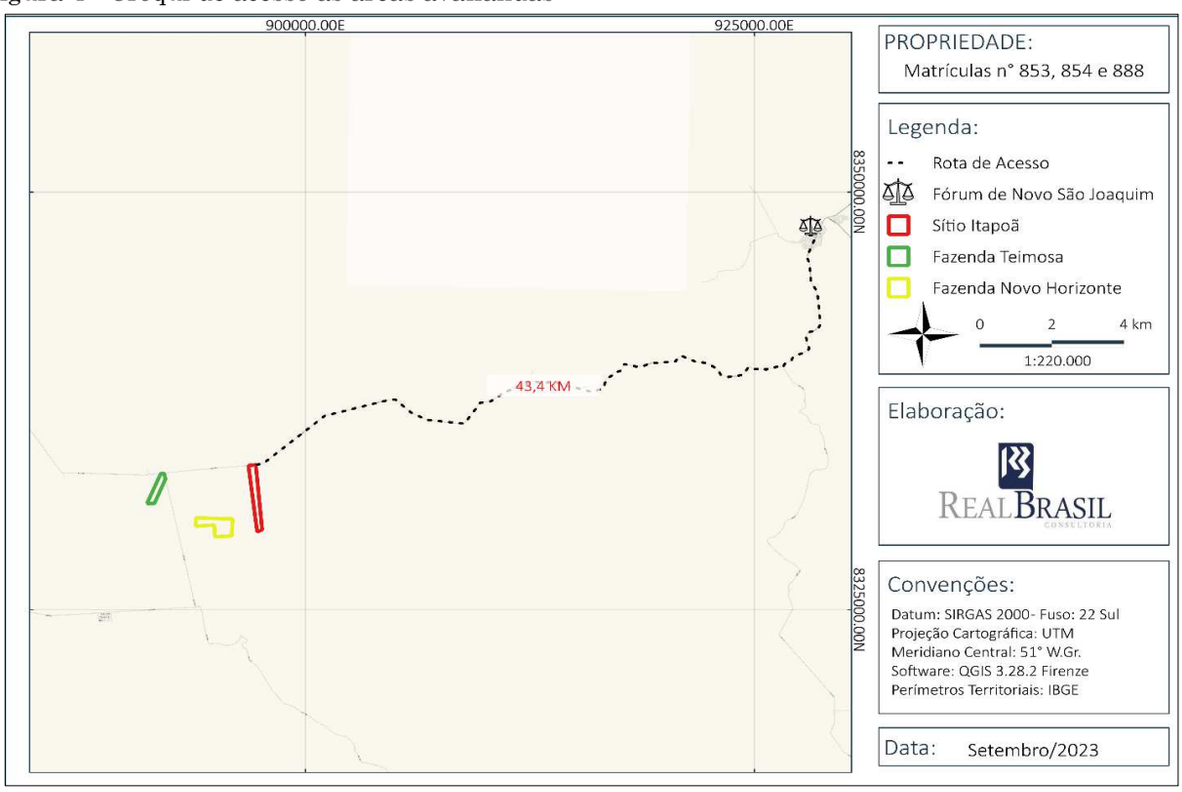
Para fins de avaliação e caracterização do uso e ocupação do solo do imóvel, será utilizado as dimensões reconhecidas na base do SIGEF, tendo em vista ser o perímetro percorrido durante a vistoria técnica.

5.3. CROQUI DE ACESSO DA ÁREA

As áreas objeto de avaliação estão situadas a aproximadamente 43,4 quilômetros do Fórum da Comarca de Novo São Joaquim – MT, o acesso se dá em sua maior parte vias não pavimentadas e de boa trafegabilidade, na sequência é demonstrado o croqui de acesso.

Rota de Acesso: Saindo do Fórum de Novo São Joaquim, siga na direção nordeste na a R. Trinta e Um de Março em direção à R. Josmelina V. Moura, após vire a esquerda na R. Castro Alves e permaneça por 300 metros, após vire à esquerda na 3ª rua transversal para a Av. Manoel Pereira Brito e permaneça por mais 120 metros, após vire a direita na Av. Oscar Zaiden de Menezes/R. Tiradentes sentido a MT-110 e permaneça por 9,1 quilômetros, depois vire a direita e permaneça por 33,9 quilômetros até chegar no Sítio Itapoã, que está localizado à direita da estrada.

Figura 4 - Croqui de acesso às áreas avaliandas



Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

5.4. VISTORIA TÉCNICA

Na data de 29 de junho de 2023, a equipe técnica dirigiu-se para a área avalianda para realização da vistoria nos imóveis, seguindo as diretrizes da ABNT NBR 14653-4. Estavam presentes os assistentes técnicos de ambas as partes do processo, sendo o Eng. Agrônomo João Cláudio Manente e o Eng. Agrônomo Ernesto Puhl Neto.

No ato foram observadas as condições de cobertura vegetal predominante no imóvel rural e destinação. Na ocasião, foi realizado o registro fotográfico, bem como a coleta coordenadas geográficas, mediante a utilização de aparelho GPS (Garmin – Map 64sc) e levantamento fotográfico com drone.

5.5. DESCRIÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DA ÁREA

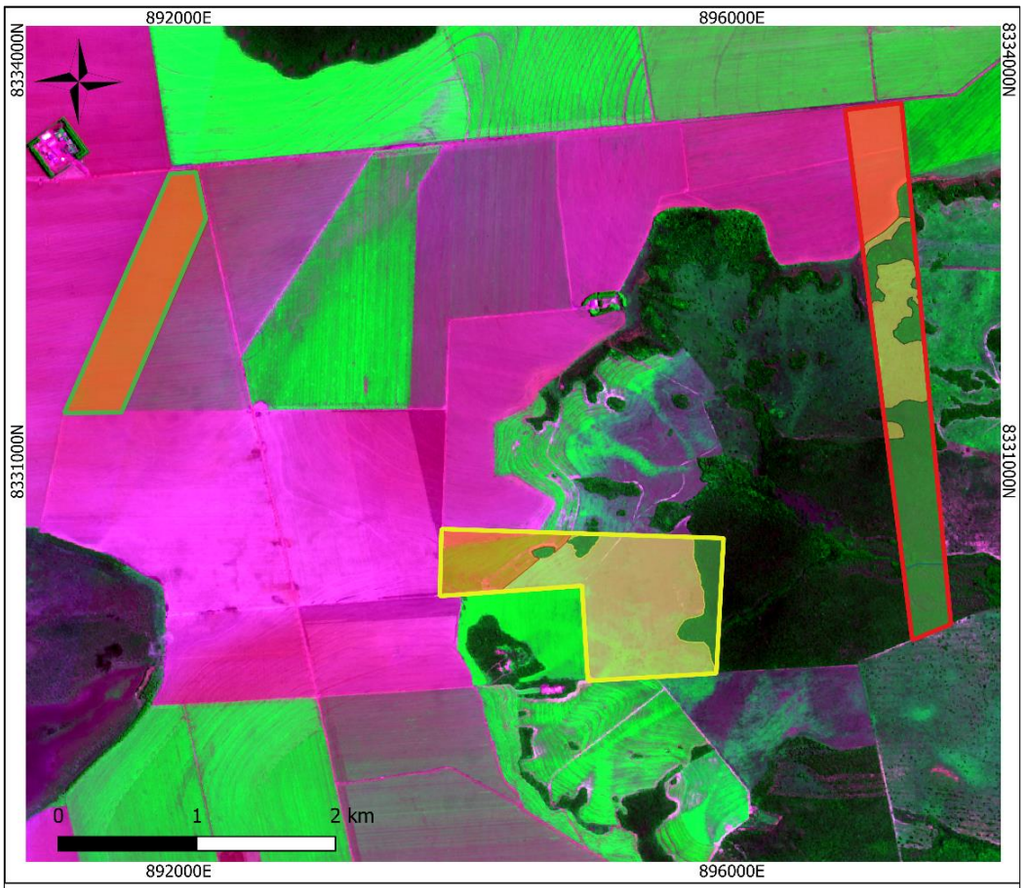
Com base nas documentações disponibilizadas nos Autos (matrículas) e através de imagens de satélite da área, foram realizadas as devidas constatações acerca da localização, ocupação e limites descritos na matrícula. Para a materialização da área foi utilizado ambiente SIG (Sistema de Informação Geográfica), através do programa QGIS. Segue demonstrado o mapa de uso e ocupação das propriedades.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Papa conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Figura 5 - Mapa de Uso e Ocupação das Áreas



Uso Mat. nº 853	Área (ha)
Agricultura	34,2726
Pastagem	35,0066
Vegetação Nativa	68,653
Hidrografia	0,0618
Perímetro	137,9940

Uso Mat. nº 854	Área (ha)
Agricultura	31,7636
Pastagem	97,7037
Vegetação Nativa	19,3924
Perímetro	148,8597

Uso Mat. nº 888	Área (ha)
Agricultura	72,7052
Perímetro	72,7052

Legenda
Matrícula nº 853 — Hidrografia
Matrícula nº 854 — Agricultura
Matrícula nº 888 — Pastagem
Vegetação Nativa

ATIVIDADE:	**MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - ANO 2023**
ÁREA:	**Matrículas nº 853, 854 e 888**
CIDADE/UF:	**Novo São Joaquim - MT**

CONVENÇÕES:
Datum: SIRGAS 2000 Fuso: 22S
Projeção Cartográfica: UTM
EPSG: 31982
Meridiano Central: 51° W.Gr

REAL BRASIL CONSULTORIA

Escala: 1:35.000

Data: SETEMBRO/2023

FONTES:
Imagens: CBERS 4A - 26/02/2023
SIG: Qgis 3.28.2 Firenze
Perímetro: Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF e Caderno Processual

Com o auxílio de imagens de satélite, foi observado que o imóvel inscrito sob matrícula nº 853, é composto por área de agricultura (34,2726 hectares), área de pastagem (35,0066 hectares), área de vegetação nativa (68,653 hectares) e hidrografia (0,0618 hectares), com um total de 137,9940 hectares de área.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

O imóvel inscrito sob matrícula n° 854, é composto por área de agricultura (31,7636 hectares), área de pastagem (97,7037 hectares) e área de vegetação nativa (19,3924 hectares), logo, soma um total de área de 148,8597 hectares. A matrícula nº 888 é composta em sua totalidade por agricultura, que soma um total de área de 72,7052 hectares.

5.6. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

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

Figura 6 - Levantamento Fotográfico do Imóvel – Matrícula nº 853



Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Figura 7 - Levantamento Fotográfico do Imóvel – Matrícula nº 854

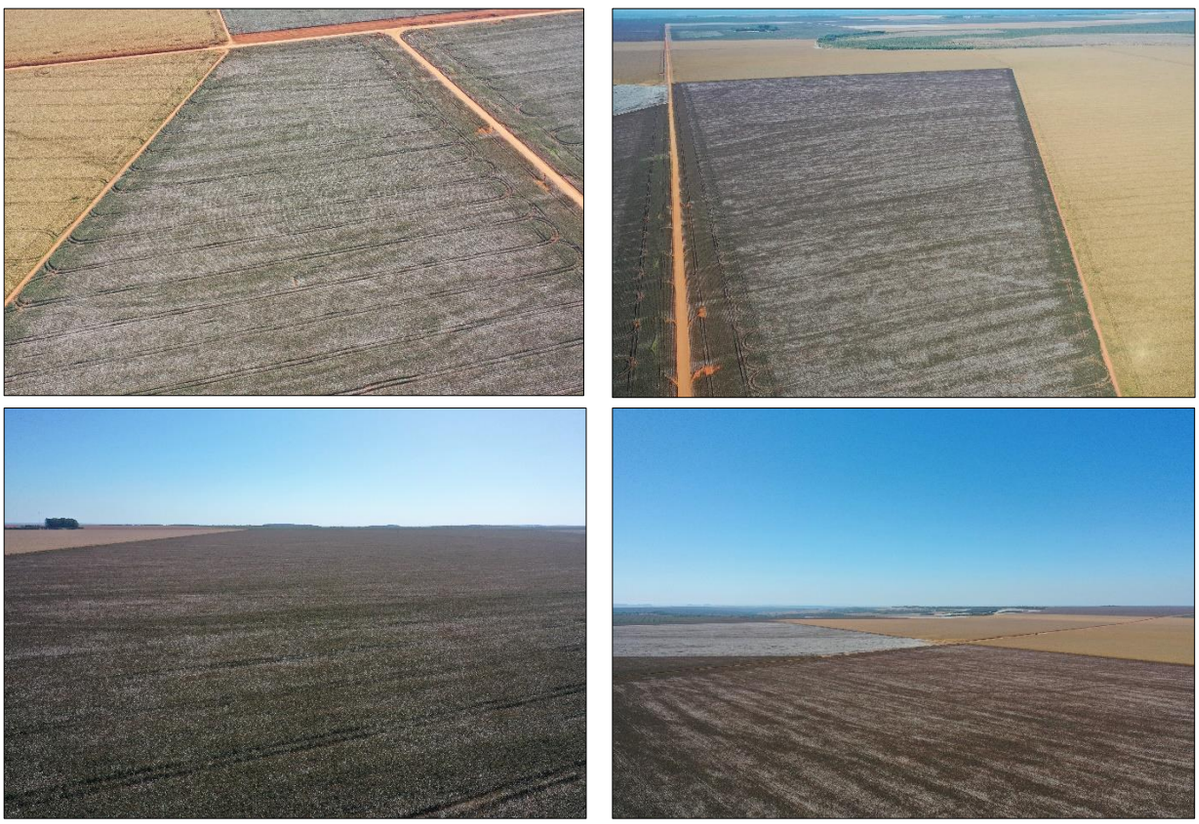


Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Figura 8 - Levantamento Fotográfico do Imóvel – Matrícula nº 888



6. LEVANTAMENTO DAS BENFEITORIAS

De posse das informações obtidas durante a vistoria técnica, foi realizado o levantamento das benfeitorias instituídas, a fim de que fossem avaliadas com base nos valores atuais de mercado, mediante pesquisas de preços de referência, sujeitos a modificação quando depreciados.

6.1. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Como supramencionado, no ato da vistoria *in loco*, foi constatado a presença de benfeitorias reprodutivas caracterizada pelo plantio de algodão e pastagem. As produções de algodão e pastagem são implantadas para fins de exploração econômica e são classificadas como BENFEITORIAS REPRODUTIVAS, sendo aferidas com base nos investimentos necessários para a formação e implantação da cultura predominante na região onde a propriedade está inserida.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Os dados utilizados para a aferição do valor do custo de formação do algodão foram retirados da análise de custo de produção do IMEA/2023, comumente adotado para fins de consulta do custo de formação/implantação. Assim, de posse das informações disponíveis e realizadas pesquisas de mercado referentes à terceirização de implementos, venda de insumos e sementes, foi apurada a estimativa do custo de formação de pastagens por hectare na região de interesse, discriminada na tabela a seguir.

Tabela 1 - Custo de formação do algodão para a região de Mato Grosso

CUSTO DE FORMAÇÃO ALGODÃO - MT	
DESCRIÇÃO	**VALOR/HA**
CUSTEIO DA LAVOURA	R$ 8.470,61
MANUTENÇÃO	R$ 862,99
IMPOSTOS E TAXAS	R$ 395,35
DESPESAS FINANCEIRAS	R$ 1.443,70
VALOR TOTAL	**R$ 11.172,65**

** Custo de formação da cultura Adaptado do IMEA (07/2023)*

Ao realizar o levantamento dos valores apresentados na tabela acima, foram estimados os gastos necessários para preparo do solo, correção e plantio, bem como os preços dos fertilizantes e sementes para introdução da cultura no campo. Realizada a somatória de referidos gastos, apurou-se o valor de R$ 11.172,65 (onze mil e cento e setenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), como sendo o custo total por hectare para introdução da cultura do algodão em 2023.

Tabela 2 - Custo de formação do algodão por matrículas

Matrículas	Área com Algodão (ha)	Valor por hectare	Valor Total
853	34,2726	R$ 11.172,65	R$ 382.915,76
854	31,7636	R$ 11.172,65	R$ 354.883,59
888	72,7052	R$ 11.172,65	R$ 812.309,75
TOTAL			***R$ 1.550.109,10***

À vista disso, a área de plantio compreende 138,7414 hectares, que multiplicado pelo custo de formação, totaliza a importância de **R$ 1.550.109,10 (um milhão e quinhentos e cinquenta mil e cento e nove reais e dez centavos)**.

No que se refere a avaliação de pastagens, a ABNT NBR 14653-3:2019 recomenda a utilização do custo de formação da cultura associado ao fator de depreciação, decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Visando a determinação da capacidade de suporte de pastagens, Savietto (1997) indicou alguns itens a serem considerados para a determinação do estado de conservação das pastagens, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Tabela 3 – Aspecto de Conservação de Pastagem

ASPECTOS DA PASTAGEM
INCIDÊNCIA DE PLANTAS INVASORAS
FALHAS NA FORMAÇÃO DA PASTAGEM
PROCESSOS EROSIVOS
PRESENÇA DE CUPINZEIROS OU SAUVEIROS
BAIXO NÍVEL DE MANEJO, COMO EXCESSO DE PASTOREIO
AUSÊNCIA DE DIVISÃO DE PASTAGEM, O QUE IMPLICA EM BAIXO NÍVEL DE MANEJO
ASPECTO VEGETATIVO RUIM, COM AS PLANTAS NÃO ATINGINDO A ALTURA MÉDIA DA ESPÉCIE

Diante das características apresentadas acima, o fato de depreciação foi classificado da seguinte maneira:

- **BOM**: a presença ou ocorrência de um dos itens acima;
- **REGULAR:** a presença ou ocorrência de dois dos itens acima;
- **MAU:** a presença ou ocorrência de três dos itens acima;
- **PÉSSIMO:** a presença ou ocorrência de quatro dos itens acima.

Visando quantificar a depreciação da pastagem, foram atribuídas diferentes percentagens em função do aspecto das forrageiras, conforme demonstrado abaixo:

Tabela 4 – Fator de depreciação das pastagens

FATOR DE DEPRECIAÇÃO				
ÓTIMO	BOM	REGULAR	MAU	PÉSSIMO
100%	80%	60%	40%	20%

FONTE: Savietto,1997

Os dados utilizados para a aferição do custo de formação de pastagens foram retirados do Anuário da Pecuária Brasileira (ANUALPEC), amplamente consultado por avaliadores credenciados, a fim de apurar o custo de formação e manutenção de produções vegetais, assim, de posse das informações disponíveis no anuário e realizadas pesquisas de mercado referente a terceirização de implementos, venda de insumos e sementes, foi feita a estimativa do custo de formação de pastagem por hectare, discriminada na tabela a seguir:

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Tabela 5 – Custo de Formação de Pastagem

CUSTO DE FORMAÇÃO DE PASTAGEM POR HECTARE (B. brizanta) - 2023	
DESCRIÇÃO	**VALOR/HA**
PREPARO DO SOLO	R$ 831,98
CORREÇÃO E PLANTIO	R$ 330,92
INSUMOS	R$ 2.026,83
VALOR TOTAL	**R$ 3.189,73**

** Valores adaptados do ANUALPEC e Cotações Realizadas na Plataforma da CONAB para a região de MT*

Ao realizar o levantamento dos valores apresentados na tabela acima, foram estimados os gastos necessários para preparo do solo, correção e plantio, bem como os preços dos fertilizantes e sementes para introdução da cultura no campo. Realizada a somatória de referidos gastos, apurou-se o valor de R$ 3.189,73 (três mil e cento e oitenta e nove reais e setenta e três centavos) como sendo o custo total por hectare para introdução de pastagem no campo.

No entanto, a importância acima trata-se do valor atual de mercado para a formação da pastagem e não contempla a depreciação da referida benfeitoria. Considerando que as áreas produtivas estão suscetíveis a erros de manejo, ocorrência de superlotação, erosão, baixo perfilhamento, bem como estão sob a influência da presença de plantas invasoras, insetos e doenças, tais fatores acarretam a diminuição da qualidade das forrageiras, bem como a disponibilidade de alimento para os animais.

Neste sentido, torna-se imperioso proceder a depreciação das áreas destinadas a pecuária em função dos aspectos eventualmente identificados, conforme demonstrado na Tabela 03. Assim, ao realizar as devidas constatações em campo, bem como o levantamento de informações concernentes a produção e o manejo empregado nos pastos, observou-se que as forrageiras instituídas na área estão sob a condição **MAU (40%)** para a matrícula nº 853 e **REGULAR (60%)** para a matrícula nº 854 tendo em vista as condições verificadas durante a vistoria.

Tabela 6 – Valoração das Benfeitorias Reprodutivas do Imóvel Rural

Matrículas	Área com Pastagem (ha)	Valor por hectare	Depreciação	Valor Total
853	35,0066	R$ 3.189,73	0,40	R$ 44.664,64
854	97,7037	R$ 3.189,73	0,60	R$ 186.989,05

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

TOTAL	R$ 231.653,69

Dado o exposto acima, o valor das benfeitorias reprodutivas (pastagens) instituídas sob as matrículas nº 853 e nº 854, cuja dimensão total de pastagens perfaz 132,7103 hectares, aplicando o índice de depreciação perfaz a importância de **R$ 231.653,69 (duzentos e trinta e um mil e seiscentos e cinquenta e três reais e sessenta e nove centavos)**.

Desta forma, tem-se um montante atribuído às benfeitorias reprodutivas instituídas sob as matrículas objeto de avaliação um total de ***R$1.781.762,80 (um milhão e setecentos e oitenta e um mil e setecentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos)***, valores auferidos para a presente data.

7. METODOLOGIA APLICADA

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

7.1. REGRESSÃO LINEAR

No método comparativo direto de dados de mercado, para a identificação do valor do imóvel, utilizou-se o tratamento por inferência estatística através de modelo de regressão linear. A variável utilizada no modelo foi:

- **VARIÁVEL ÁREA ABERTA**: Variável quantitativa independente numérica, que demonstra o percentual de área aberta destinada a pecuária ou agricultura.
- **VARIÁVEL ATIVIDADE ATUAL**: Variável qualitativa independente que demonstra a atividade atual explorada em cada elemento amostral, variando de 1 a 3, sendo 1 para pecuária, 2 para agricultura e pecuária e, 3 para agricultura;
- **VARIÁVEL VALOR UNITÁRIO:** Variável quantitativa dependente que representa o valor de mercado por hectare das amostras utilizadas, indicado em R$/ha (reais por hectare).

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

7.2.1. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Tabela 7 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado - Regressão Linear

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

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

Tabela 8 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Regressão Linear

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

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

7.2.2. GRAU DE PRECISÃO

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

Tabela 9 - Grau de precisão para o método comparativo direto de dados

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

Conforme exposto na Tabela 9, os modelos estatísticos objeto do presente estudo enquadraram-se no **GRAU III** de precisão, visto a amplitude atingir 29,37%, 29,86% e 28,65%. Os relatórios estatísticos estão apresentados no Anexo III do presente trabalho.

8. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Ao proceder a coleta das amostras, foram identificados 23 (vinte e três) elementos amostrais, localizados na região de Santo Antônio do Leste – MT e nos municípios vizinhos. Na tabela abaixo, estão dispostos os imóveis comparativos (elementos amostrais) obtidos através de pesquisas de mercado realizada.

Tabela 10 - Resumo dos elementos amostrais utilizadas

Item	Município	Área (Ha)	Valor Total	Valor Por Hectare	Área Aberta	Atividade Atual	Anunciante
1	NOVO SÃO JOAQUIM	3.406,00	R$ 250.000.000,00	R$ 73.399,88	73,00%	AGRICULTURA E PECUÁRIA	DIVINO CORRETORA DE IMÓVEIS
2	NOVO SÃO JOAQUIM	1.158,00	R$ 20.000.000,00	R$ 17.271,16	65,00%	PECUÁRIA	EXCLUSIVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 05805-J-PR
3	NOVO SÃO JOAQUIM	3.920,00	R$ 70.000.000,00	R$ 17.857,14	70,00%	PECUÁRIA	IRAN MACHADO CRECI 11201
4	NOVO SÃO JOAQUIM	3.400,00	R$ 277.704.000,00	R$ 81.677,65	71,00%	AGRICULTURA	MIL FAZENDAS CRECI 18429-F-GO
5	NOVO SÃO JOAQUIM	1.914,00	R$ 30.000.000,00	R$ 15.673,98	73,15%	PECUÁRIA	IZALTINO DA SILVA XAVIER CRECI 32629-J-SP
6	NOVO SÃO JOAQUIM	1.142,24	R$ 9.500.000,00	R$ 8.316,99	59,32%	PECUÁRIA	IMOBILIÁRIA FERNANDES - CRECI 30544-J-SP
~~7~~	~~NOVO SÃO JOAQUIM~~	~~1.315,00~~	~~R$ 40.650.000,00~~	~~R$ 30.912,55~~	~~46,00%~~	~~PECUÁRIA~~	~~POINTER NEGÓCIOS DE FAZENDAS CRECI J 37407~~
8	NOVO SÃO JOAQUIM	1.800,00	R$ 68.000.000,00	R$ 37.777,78	50,00%	AGRICULTURA	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA CRECI: 174724-F-SP
~~9~~	~~NOVO SÃO JOAQUIM~~	~~670,98~~	~~R$ 20.850.000,00~~	~~R$ 31.073,95~~	~~57,55%~~	~~PECUÁRIA~~	~~MY BROKER IMOBILIÁRIA~~
10	NOVO SÃO JOAQUIM	350,00	R$ 6.500.000,00	R$ 18.571,43	70,00%	PECUÁRIA	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA CRECI: 174724-F-SP

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

11	NOVO SÃO JOAQUIM	264,00	R$ 3.700.000,00	R$ 14.015,15	65,00%	PECUÁRIA	MAURO MELO CRECI: 6263
~~12~~	~~PRIMAVERA DO LESTE~~	~~760,00~~	~~R$ 25.000.000,00~~	~~R$ 32.894,74~~	~~75,00%~~	~~AGRICULTURA~~	~~VALLEY FAZENDAS E AGRO - CRECI MTJ10759~~
~~13~~	~~PRIMAVERA DO LESTE~~	~~500,00~~	~~R$ 16.000.000,00~~	~~R$ 32.000,00~~	~~82,00%~~	~~AGRICULTURA E PECUÁRIA~~	~~VALLEY FAZENDAS E AGRO - CRECI MTJ10759~~
14	PRIMAVERA DO LESTE	1.349,71	R$ 83.664.000,00	R$ 61.986,65	55,00%	AGRICULTURA	TOP CAL IMOVEIS CRECI: 30300-J-GO
15	PRIMAVERA DO LESTE	690,00	R$ 41.140.000,00	R$ 59.623,19	57,97%	AGRICULTURA	MARCELO BOTELHO IMÓVEIS CRECI: 11873 - J – MT
16	PRIMAVERA DO LESTE	324,00	R$ 18.000.000,00	R$ 55.555,56	100,00%	AGRICULTURA	ALEXANDRE KUNERT
17	PRIMAVERA DO LESTE	1.350,00	R$ 60.955.200,00	R$ 45.152,00	66,67%	AGRICULTURA	RMY HOUSE CRECI: 8926-J
~~18~~	~~PRIMAVERA DO LESTE~~	~~1.280,00~~	~~R$ 15.000.000,00~~	~~R$ 11.718,75~~	~~65,00%~~	~~PECUÁRIA~~	~~LUIZ PEREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI-TO 4332~~
19	PRIMAVERA DO LESTE	510,00	R$ 30.000.000,00	R$ 58.823,53	66,67%	AGRICULTURA	CRISTIANO HSHIDA
20	PRIMAVERA DO LESTE	1.230,00	R$ 10.290.672,00	R$ 8.366,40	36,59%	PECUÁRIA	CARLOS CORRETOS
21	PRIMAVERA DO LESTE	7.817,00	R$ 350.000.000,00	R$ 44.774,21	58,00%	AGRICULTURA	IMOBILIÁRIA HOUSE CUIABA CRECI - J – 11489
22	PRIMAVERA DO LESTE	16.943,00	R$ 1.200.000.000,00	R$ 70.825,71	79,97%	AGRICULTURA E PECUÁRIA	POINTER NEGÓCIOS DE FAZENDAS CRECI-J 37407
~~23~~	~~PRIMAVERA DO LESTE~~	~~6.766,00~~	~~R$ 101.490.000,00~~	~~R$ 15.000,00~~	~~24,39%~~	~~PECUÁRIA~~	~~LARRAZ IMÓVEIS~~

** Elementos amostrais 7, 9, 12, 18 e 23 foram descartados pelo tratamento estatístico para a formação do valor do hectare da mat. nº853 e nº854.*

** Elementos amostrais 12, 13 e 18 foram descartados pelo tratamento estatístico para a formação do valor do hectare da mat. nº 888.*

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

8.1. CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

Para a determinação do valor total do imóvel, o presente trabalho valeu-se da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, sendo realizado a inferência estatística – Regressão Linear – através do *software* de estatística INFER 32 da Aria Sistemas.

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

8.2. RESULTADO DO TRATAMENTO DOS DADOS

A propriedade denominada Sítio Itapoã (mat. 853), possui dimensão de 137,9940 hectares e possui um percentual de 50% de área aberta, destinado a

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

agricultura e pecuária. Dado ao exposto o hectare foi atribuído em função do valor máximo gerado pelo software estatístico, compreendendo, assim, o valor unitário de **R$ 46.851,99 (quarenta e seis mil e oitocentos e cinquenta e um reais e noventa e nove centavos),** totalizando a importância de **R$ 6.465.293,50 (seis milhões e quatrocentos e sessenta e cinco mil e duzentos e noventa e três reais e cinquenta centavos),** para a superfície de 137,9940 hectares.

A propriedade denominada Fazenda Novo Horizonte (mat. 854), possui dimensão de 148,8597 hectares, destinado a agricultura e pecuária, sendo cerca de 66% da área destinado a pecuária e 21% a agricultura. Dado ao exposto o hectare foi atribuído em função do valor médio gerado pelo software estatístico, compreendendo, assim, o valor unitário de **R$ 69.386,71 (sessenta e nove mil e trezentos e oitenta e seis reais e setenta e um centavos),** totalizando a importância de **R$ 10.328.884,83 (dez milhões e trezentos e vinte e oito mil e oitocentos e oitenta e quarto reais e oitenta e três centavos),** para a superfície de 148,8597 hectares.

A propriedade denominada Fazenda Teimosa (mat. 888), possui dimensão de 72,7052 hectares, sendo a área total destinada a agricultura. Dado ao exposto o hectare foi atribuído em função do valor máximo gerado pelo software estatístico, compreendendo, assim, o valor unitário de **R$ 72.296,36 (setenta e dois mil e duzentos e noventa e seis reais e trinta e seis centavos),** totalizando a importância de **R$ 5.256.321,31 (cinco milhões e duzentos e cinquenta e seis mil e trezentos e vinte e um reais e trinta e um centavos),** para a superfície de 72,7052 hectares.

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

9. CONCLUSÃO

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

I. O imóvel objeto da matrícula n° 853, com dimensão de 137,9940 hectares, possui o valor do hectare na importância de **R$ 46.851,99 (QUARENTA E SEIS MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)**, logo, o valor total do imóvel perfaz a importância de ***R$ 6.465.293,50 (seis milhões e quatrocentos e sessenta e cinco mil e duzentos e noventa e três reais e cinquenta centavos)***, para a presente data.

II. O imóvel objeto da matrícula n° 854, com dimensão de 148,8597 hectares, possui o valor do hectare na importância de **R$ 69.386,71 (SESSENTA E NOVE MIL E TREZENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS)**, logo, o valor total do imóvel perfaz a importância de ***R$ 10.328.884,83 (dez milhões e trezentos e vinte e oito mil e oitocentos e oitenta e quarto reais e oitenta e três centavos)***, para a presente data.

III. O imóvel objeto da matrícula n° 888, com dimensão de 72,7052 hectares, possui o valor do hectare na importância de **R$ 72.296,36 (SETENTA E DOIS MIL E DUZENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS)**, logo, o valor total do imóvel perfaz a importância de ***R$ 5.256.321,31 (cinco milhões e duzentos e cinquenta e seis mil e trezentos e vinte e um reais e trinta e um centavos)***, para a presente data.

IV. O valor total dos imóveis avaliandos perfaz a importância de ***R$ 22.050.499,64 (vinte e dois milhões e cinquenta mil e quatrocentos e noventa e nove reais e sessenta e quatro centavos),*** para a presente data.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

10. QUESITOS E RESPOSTAS

Os quesitos técnicos ofertados pelas Partes foram transcritos e respondidos nos tópicos a seguir:

10.1. PELA PARTE REQUERENTE

O Requerente indicou como Assistente Técnico o Sr. João Claudio Pimenta Penteado Manete e ofertou quesitos no id. 88585600, os quais foram transcritos e respondidos a seguir.

1) Solicita-se ao Sr. Perito percorrer, descrever e fotografar os imóveis objetos da presente lide, especificando suas áreas em hectares, localização exata em coordenadas geodésicas, e apontando o nº da matrícula que lhes é correspondente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
Resposta: Ambas informações encontram-se explanadas no presente Laudo Técnico Pericial, especificamente na figura 02 do laudo está apresentado o mapa de localização, na figura 04 o croqui de acesso e na figura 05 o mapa de uso e ocupação do solo.

2) Esclarecer todas as confrontações e limites dos imóveis, a fim de identificar a exata localização, obtendo, se possível, a planta dos imóveis objetos dessa avaliação, bem como as coordenadas geodésicas dos vértices;
Resposta: Todas as descriminações pertinentes ao questionado estão no subitem 5.1, mapa de localização (figura 2) e, no subitem 5.5, mapa de uso e ocupação do solo evidenciado na figura 05.

3) Informar o trajeto percorrido para a localização dos imóveis, a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso, e se há estradas externas que cortam os imóveis;
Resposta: As áreas objeto de avaliação estão situadas a aproximadamente 43,4 quilômetros do Fórum da Comarca de Novo São Joaquim – MT, o acesso se dá em sua maior parte vias não pavimentadas e de boa trafegabilidade

4) Informar se os imóveis estão cadastrados no CAR (Cadastro Ambiental Rural), a situação do cadastro (ativo, pendente ou cancelado) e o número do registro no CAR (ou número de protocolo);
Resposta: Na presenta avaliação foi utilizado as certificações encontradas junto à base de dados do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária). Ainda, na base do CAR (Cadastro Ambiental Rural) foi possível observar que a matrícula n° 854 está inscrita sob parcela MT-5106281-92D025DBCF9F411393163BF8DAFF40E6, a matrícula nº 888 sob parcela MT-5106281-D271020625C1487BABEFC8920BB2F30D e a matrícula n° 853 está dentro de uma área maior inscrita sob parcela MT-5106281-92CF370FFB384AF1AAA65CFA4DFEB90E.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

5) Estando os imóveis registrados no CAR, pede-se ao Sr. Perito anexar o CAR do imóvel ao laudo pericial;
Resposta: As documentações correspondentes ao demonstrativo do CAR, estão expostos em anexo.

6) Informar quais são as edificações e benfeitorias dos imóveis, especificando as áreas em metros quadrados, características e localização exata, o estado de conservação, idade aparente e se são ou não obsoletas.
Resposta: Durante a vistoria *in loco* não foi verificado a presença de construções e edificações, apenas benfeitorias reprodutivas, cultivo agrícola (algodão) e pastagem.

7) Esclarecer se há, nos imóveis avaliandos, culturas permanentes e em quantos hectares. Em caso positivo, apontar o (s) tipo (s) de cultura (s) presente (s), estágio de desenvolvimento, idade e condições fitotécnicas.
Resposta: De acordo com o item 6 do presente laudo, é existente a dimensão de 138,7414 hectares destinados ao cultivo agrícola (algodão) e um total de 132,7103 hectares destinados a pastagens, quando da vistoria técnica, as áreas destinadas ao cultivo de algodão estavam em pleno desenvolvimento, conforme levantamento fotográfico exposto no subitem 5.6. No item 6.1 deste trabalho pode-se encontrar a estimativa do custo de formação por hectare para a cultura do algodão e de pastagem, no Estado do Mato Grosso.

8) Esclarecer se existem áreas objeto de locação/arrendamento, informar o período de vigência de tais contratos e a dimensão de cada área em hectares;
Resposta: Conforme informado no ato da vistoria realizada *in loco*, as áreas objeto de avaliação encontram-se arrendadas, logo, não foi apresentado no caderno processual documentos que comprove tal afirmativa.

9) Descrever a topografia dos imóveis, classificar os solos quanto a sua capacidade de uso e descrever as condições de conservação;
Resposta: Quanto ao relevo, segundo a base de dados Embrapa a propriedade está inserida no Planalto dos Guimarães, Bacia Sedimentar do Paraná. Quanto ao solo, trata-se, predominantemente, de Latossolo Vermelho Distrófico, Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico e Gleissolos Háplicos, seguindo a base de dados da EMBRAPA.

10) Indicar a qualidade e demais características atinentes ao solo na região em que o imóvel está localizado;
Resposta: Através da base de dados da EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) as áreas objeto de demanda estão sob tipologia de solo *Latossolo Vermelho Distrófico, Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico e Gleissolos Háplicos*.

11) Informar se há áreas irrigadas nos imóveis e se possuem outorga para captação de águas superficiais ou de poço profundo;
Resposta: Conforme o levantamento realizado *in loco* por este perito, não foi constatado presença de pivôs nas áreas avaliandas.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

12) Esclarecer quantos hectares de cada imóvel correspondem à área de preservação permanente e à reserva legal, e informar onde se localizam.
Resposta: No mapa de uso e ocupação do solo (figura 5), presente no item 5.5 deste trabalho, encontram-se evidenciados as classes de uso do solo na propriedade, com informações quanto a área de vegetação nativa existente.

13) Esclarecer se há intervenção nestas áreas de preservação permanente, sem autorização dos órgãos ambientais competentes constituindo um passivo ambiental;
Resposta: De antemão, vale ressaltar que não foram analisadas questões de cunho ambiental, não sendo objeto da lide a avaliação de possíveis passivos ambientais.

14) Informar se há exploração econômica nos imóveis e, em caso positivo, indicar se é realizada pelos proprietários ou por terceiros, e, nesse último caso, a que título;
Resposta: Em consulta ao Caderno processual não foi identificado documentações que evidencie as atividades agrícolas da área, quem está sobre a posse ou se a mesma se encontra arrendada.

15) Em caso de haver plantações ou pastagens, descrever as condições em que se encontram, estado de conservação, idade, e aspectos fitotécnicos;
Resposta: Todas as discriminações referentes ao cultivo agrícola e pastagens, estão pautadas no item 6 deste laudo pericial, mais especificamente no subitem 6.1.

16) Relatar as atividades agrícolas ou de outra natureza desenvolvidas pelos vizinhos dos imóveis avaliados;
Resposta: Foi observado que a atividade predominante desenvolvida pelos vizinhos é a agricultura.

17) Levantar eventuais débitos relativos aos imóveis, como aqueles decorrentes de ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), entre outros;
Resposta: Tal quesito restou prejudicado, no caderno processual não consta documentações que evidencie pagamento de ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural) e tais análises não são pertinentes a lide deste trabalho.

18) Informar se no imóvel da presente lide incide algum processo minerário, devendo para isso consultar o site da Agência Nacional de Mineração (ANM);
Resposta: Ao consultar a base de dados da Agência Nacional de Mineração (ANM), foi possível observar a presença de processos minerários sob a matrícula nº 854 (processo nº 866.115/2020) de forma parcial da área e sob a matrícula nº 888 em sua totalidade (processo nº 866.115/2020 e nº 867.248/2010), já para na matrícula nº 853, não foi perceptível processos minerários.

19) Tendo em vista as características dos imóveis avaliandos, as posturas municipais (zoneamento) e o mercado imobiliário, e em obediência às normas aplicáveis ao caso, qual seja, a NBR 14.653 - "Avaliação de Imóveis" em todas as suas variações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, solicita-se:

a. Caracterizar a região do imóvel avaliando segundo os aspectos relevantes para explicação dos preços do hectare.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Resposta: Todas as discriminações e caracterizações da região e das áreas objeto de avaliação estão expostas no decorrer deste laudo técnico, especificamente no Item 5.

b. Caracterizar o imóvel segundo sua situação na região considerando os aspectos relevantes (atributos) que explicam o valor do hectare.

Resposta: As variáveis utilizadas no laudo pericial estão demonstradas no item 7.1 do laudo pericial.

c. Efetuar pesquisa de preços de terras no mercado imobiliário citando e identificando as fontes das informações coletadas: nome, endereço e telefone dos informantes, declarando a data de referência da pesquisa, inclusive informando as datas das transações e formas de pagamento sempre que disponível;

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

d. Se possível, vistoriar as propriedades a que se referem os elementos de pesquisa, descrevendo-as e informando sua localização;

Resposta: O presente trabalho enquadrou-se no grau II de fundamentação, não sendo obrigatório a vistoria do elemento amostral.

e. Caso opte pelo método de estatística descritiva, proceder à homogeneização dos dados coletados na pesquisa de mercado imobiliário apresentando, em detalhes, os cálculos efetuados e explicitando o significado e a origem dos fatores técnicos de homogeneização utilizados, excluindo o valor das benfeitorias do valor total de cada elemento pesquisado para a obtenção do valor unitário do terreno.
Resposta: A presente avaliação utilizou estatística inferencial, foi utilizado as variáveis Área Aberta e Atividade. A análise da Regressão foi realizada através do software Infer 32, conforme anexo do presente laudo.

f. Calcular a média saneada (explicitando o critério de saneamento segundo o nível de precisão normal) e informar o valor do hectare de terra nua;
Resposta: O presente trabalho técnico determinou o valor de mercado do imóvel, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item 7 do presente laudo, logo, os valores conseguidos estão expostos no Item 8.

g. Caso o Sr. Perito opte pelo método de inferência estatística, solicita-se identificar as variáveis explicativas (independentes) do modelo seguindo rigorosamente as recomendações explicitadas nos procedimentos metodológicos da NBR 14653-3 de junho de 2019 da ABNT.
Resposta: As variáveis independentes utilizadas na avaliação encontram-se identificadas no item 7.1 do presente trabalho pericial.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

20) Partindo do valor unitário básico (R$/ha) obtido para o imóvel em pesquisa de mercado imobiliário, calcular o valor da área total de terra nua do imóvel.
Resposta: O valor do hectare dos imóveis avaliandos, valeu-se da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, sendo realizado o tratamento por inferência estatística – Regressão Linear – através do software de estatística INFER 32 da Ária Sistemas, logo, o valor auferido ao hectare de cada matrícula objeto está exposto no Item 8, subitem 8.2.

21) Descrever as características (dimensões, idade e estado de conservação) das edificações existentes. Obedecendo à Norma da ABNT aplicável, calcular o valor de cada benfeitoria, aplicando fatores numéricos para a correção por sua depreciação por idade e estado de conservação e apresentando os cálculos efetuados nos seus detalhes esclarecedores;
Resposta: Conforme supramencionado no decorrer deste laudo pericial, não foi constatado benfeitorias não reprodutivas (construções), sob as matrículas objeto de avaliação.
22) Calculados o valor da terra nua e das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, apontar o valor total de cada imóvel avaliando.
Resposta: Os valores atribuídos ao hectare de cada matrícula, estão expostos no subitem 8.2 deste Laudo Técnico Pericial.

10.2. PELA PARTE REQUERIDA

O Requerido indicou como a Empresa Priore Pericia e Avaliações Patrimoniais e ofertou quesitos no id.88766087, os quais foram transcritos e respondidos a seguir.

1) Que distância medem as áreas periciadas do centro urbano mais próximo?
Resposta: Conforme exposto no croqui de acesso (figura 4), as referidas áreas estão situadas a aproximadamente 43,4 quilômetros de distância da cidade de Novo São Joaquim - MT.

2) Que tipo de solos existem na propriedade? são solos seguros para cultivos como soja, milho e algodão?
Resposta: Através da base de dados da EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária) as áreas objeto de demanda estão sob tipologia de solo *Latossolo Vermelho Distrófico, Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico e Gleissolos Háplicos*.

3) Qual a topografia do imóvel rural descrito nas matriculas das áreas periciadas?
Resposta: Quanto ao relevo, segundo a base de dados Embrapa a propriedade está inserida no Planalto dos Guimarães, Bacia Sedimentar do Paraná, logo, apresenta variação do nível médio de elevação entre 490m a 600m, caracterizado pela morfologia da bacia e cobertura sedimentar da região em que as áreas estão localizadas.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

4) Quantos hectares possui de área de exploração os imóveis rurais? E quanto possui de reserva legal?
Resposta: Conforme o mapa de uso e ocupação do imóvel (figura 5), a matrícula nº 853, é composto por área de agricultura (34,2726 hectares), área de pastagem (35,0066 hectares), área de vegetação nativa (68,653 hectares) e hidrografia (0,0618 hectares), com um total de 137,9940 hectares de área. O imóvel inscrito sob matrícula n° 854, é composto por área de agricultura (31,7636 hectares), área de pastagem (97,7037 hectares) e área de vegetação nativa (19,3924 hectares), logo, soma um total de área de 148,8597 hectares. Desta forma, a matrícula nº 888 é composta em sua totalidade por agricultura, que soma um total de área de 72,7052 hectares.

5) Com que cultura está ocupada atualmente as áreas periciadas?
Resposta: No momento da vistoria *in loco*, a matrícula nº 853 e nº 854 estavam ocupadas por cultivo agrícola e pastagem e a matrícula nº 888 apenas com cultivo agrícola.

6) Qual a Nota Agronômica das áreas periciadas?
Resposta: As matrículas objeto de avaliação estão em sua maior parte sob terras com boa aptidão para a lavoura de ciclo curto e/ou longo, em pelo menos um dos níveis de manejo (A, B, C) e, parte sob terras com aptidão para pastagens.

7) Quais considerações foram observadas para determinação da (Nota Agronômica) das áreas periciadas.
Resposta: O presente trabalho técnico utilizou variáveis numéricas e qualitativas, sendo considerado a atividade atual agrícola do imóvel e o percentual de área aberta, conforme o anexo do presente laudo. Ainda, as matrículas objeto de avaliação estão em sua maior parte sob terras com boa aptidão para a lavoura de ciclo curto e/ou longo, em pelo menos um dos níveis de manejo (A, B, C) e, parte sob terras com aptidão para pastagens.

8) Tendo em vista a tipologia de solos, relevo e distância do centro urbano podemos comparar as áreas periciadas com melhores áreas para cultivo de grãos e/ou algodão na região de Santo Antonio do Leste-MT, sim ou Não? Justificando a resposta.
Resposta: A presente avaliação utilizou elementos amostrais de área próximas, um exemplo é Primavera do Leste, tal utilização é devido as características da área, relevo plano, boa localização e destinação agrícola.

9) Quais métodos de avaliação foram utilizados pelo Perito?
Resposta: A metodologia aplicada na presente avaliação encontra-se descrita no item 7 deste laudo pericial, sendo utilizado o método comparativo de dados do mercado com a aplicação de regressão linear.

10) Quais as coordenadas geográficas do centroide ou da sede dos imóveis utilizados, transacionados, bem como ofertados que foram utilizados pelo perito como comparativos?
Resposta: O presente trabalho técnico foi enquadrado no grau de fundamentação II e precisão III, tal enquadramento não traz a obrigatoriedade da apresentação da

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

coordenada geográfica dos elementos amostrais, ainda, o aceite do encargo pericial não contemplou vistoria a cada elemento amostral.

11) Existem construções, silos, secadores ou qualquer outra estrutura/benfeitorias sobre as áreas periciadas. Se sim, quais.
Resposta: Conforme mencionado ao longo do laudo, durante a vistoria *in loco* não foi constatada a presença de benfeitorias não reprodutivas no imóvel.

12) À vista das respostas acima, qual o valor das áreas avaliandas, individualmente consideradas, em reais e em sacas de soja por hectare?
Resposta: O valor do hectare dos imóveis avaliandos, valeu-se da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, sendo realizado o tratamento por inferência estatística – Regressão Linear – através do software de estatística INFER 32 da Ária Sistemas, logo, o valor auferido ao hectare de cada matrícula objeto está exposto no Item 8, subitem 8.2.

----------*fim-do-laudo*----------

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

11. ENCERRAMENTO

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

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente Laudo Técnico Avaliatório em uma única via, lavrada no anverso de 42 (quarenta e duas) folhas de papel timbrado, sendo 02 (duas) folhas de rosto e 39 (trinta e nove) outras numeradas de 03 (três) a 42 (quarenta e duas) estando devidamente registrado em livro de protocolo interno, sob o nº 01.0059.8251.060622-JEMT.

Respeitosamente,

Cuiabá, 27 de setembro de 2023.

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

Bárbara Brito de Almeida
Engenheira Agrônoma
CREA/MS nº 62399

PROTOCOLO INTERNO: 01.0059.8251.060622-JEMT

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:28
Número do documento: 23092716441458100000126163309
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441458100000126163309
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

ANEXO I

MAPAS

PROTOCOLO INTERNO: 01.0059.8251.060622-JEMT

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

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

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

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

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

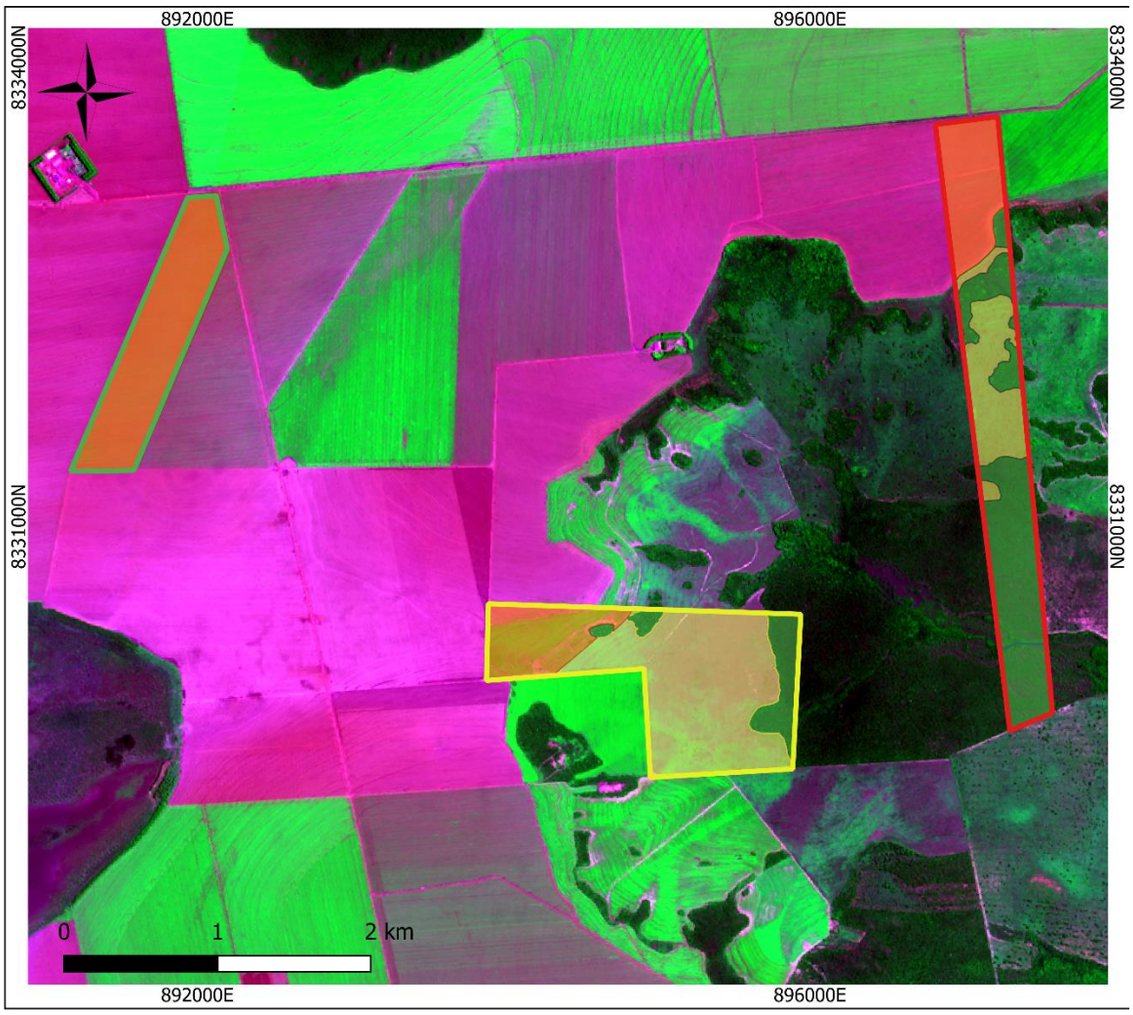
contato@realbrasil.com.br • www.realbrasil.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Mapa de Uso e Ocupação



Uso Mat. nº 853	Área (ha)
Agricultura	34,2726
Pastagem	35,0066
Vegetação Nativa	68,653
Hidrografia	0,0618
Perímetro	137,9940

Uso Mat. nº 854	Área (ha)
Agricultura	31,7636
Pastagem	97,7037
Vegetação Nativa	19,3924
Perímetro	148,8597

Uso Mat. nº 888	Área (ha)
Agricultura	72,7052
Perímetro	72,7052

Legenda
- Matrícula n° 853
- Matrícula n° 854
- Matrícula n° 888
- Vegetação Nativa
- Hidrografia
- Agricultura
- Pastagem

ATIVIDADE:	**MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - ANO 2023**
ÁREA:	**Fazenda Violeta**
CIDADE/UF:	**Novo São Joaquim - MT**

CONVENÇÕES:
Datum: SIRGAS 2000 Fuso: 22S
Projeção Cartográfica: UTM
EPSG: 31982
Meridiano Central: 51° W.Gr

REAL BRASIL CONSULTORIA

Escala: 1:35.000

Data: SETEMBRO/2023

FONTES:
Imagens: CBERS 4A - 26/02/2023
SIG: Qgis 3.28.2 Firenze
Perímetro: Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF e Caderno Processual

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

ANEXO II

CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR

PROTOCOLO INTERNO: 01.0059.8251.060622-JEMT

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

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

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

Demonstrativo

Situação cadastro:	**Ativo**
Registro no CAR:	**MT-5106281-92CF370FFB384AF1AAA65CFA4DFEB90E**
Condição cadastro:	**Aguardando análise**
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental:	**Sim**

Dados do Imóvel

Área do imóvel:	**1.328,59 ha**
Módulos fiscais:	**16,61**
Município / UF:	**Novo São Joaquim (MT)**
Coordenadas centroide:	**Lat: 15°03'27,66" S** **Long: 53°19'31,48" O**

Data de registro no SiCAR:	**21/10/2014**
Data da análise do CAR:	-
Data da última retificação:	**18/10/2018**

Cobertura do Solo

Área total de remanescentes de vegetação nativa	**357,19 ha**
Área total de uso consolidado	**970,83 ha**
Área total de servidão administrativa	-

Reserva Legal

Situação da reserva legal: **Não Analisada**

Área de reserva legal averbada vetorizada	**357,19 ha**
Área de reserva legal aprovada não averbada vetorizada	-
Área de reserva legal proposta vetorizada	-
Total de reserva legal declarada pelo proprietário/possuidor	**357,19 ha**

Área de Preservação Permanente (APP)

Áreas de preservação permanente	**17,48 ha**
Área de preservação permanente em área consolidada	**17,48 ha**

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

fls. 1370

Área de preservação permanente em área de remanescente em vegetação nativa	**17,48 ha**

Uso Restrito

Área de uso restrito	-

Restrições do IR

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)

Nenhuma restrição encontrada.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

Demonstrativo

Situação cadastro:	**Suspenso**
Registro no CAR:	**MT-5106281-92D025DBCF9F411393163BF8DAFF40E6**
Condição cadastro:	**Analisado, aguardando atendimento a notificação**
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental:	**Sim**

Dados do Imóvel

Área do imóvel:	**150,00 ha**	Data de registro no SiCAR:	**18/10/2018**
Módulos fiscais:	**1,88**	Data da análise do CAR:	**12/05/2023**
Município / UF:	**Novo São Joaquim (MT)**	Data da última retificação:	-
Coordenadas centroide:	**Lat: 15°04'31,85" S** **Long: 53°19'32,14" O**		

Cobertura do Solo

Área total de remanescentes de vegetação nativa	**23,05 ha**
Área total de uso consolidado	**126,95 ha**
Área total de servidão administrativa	-

Reserva Legal

Situação da reserva legal: **Não Aprovada**

Área de reserva legal averbada vetorizada	-
Área de reserva legal aprovada não averbada vetorizada	**23,05 ha**
Área de reserva legal proposta vetorizada	-
Total de reserva legal declarada pelo proprietário/possuidor	**23,05 ha**

Área de Preservação Permanente (APP)

Áreas de preservação permanente	-
Área de preservação permanente em área consolidada	-

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

fls. 1372

Área de preservação permanente em área de remanescente em vegetação nativa	-

Uso Restrito

Área de uso restrito	-

Restrições do IR

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)

Nenhuma restrição encontrada.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

Demonstrativo

Situação cadastro:	**Ativo**
Registro no CAR:	**MT-5106281-D271020625C1487BABEFC8920BB2F30D**
Condição cadastro:	**Aguardando análise**
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental:	**Sim**

Dados do Imóvel

Área do imóvel:	**72,76 ha**
Módulos fiscais:	**0,91**
Município / UF:	**Novo São Joaquim (MT)**
Coordenadas centroide:	**Lat: 15°03'22,26" S** **Long: 53°21'26,3" O**

Data de registro no SiCAR:	**25/04/2016**
Data da análise do CAR:	**11/08/2023**
Data da última retificação:	**11/08/2023**

Cobertura do Solo

Área total de remanescentes de vegetação nativa	-
Área total de uso consolidado	**72,76 ha**
Área total de servidão administrativa	-

Reserva Legal

Situação da reserva legal: **Não Analisada**

Área de reserva legal averbada vetorizada	-
Área de reserva legal aprovada não averbada vetorizada	-
Área de reserva legal proposta vetorizada	-
Total de reserva legal declarada pelo proprietário/possuidor	-

Área de Preservação Permanente (APP)

Áreas de preservação permanente	-
Área de preservação permanente em área consolidada	-

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

fls. 1374

Área de preservação permanente em área de remanescente em vegetação nativa	-

Uso Restrito

Área de uso restrito	-

Restrições do IR

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)

Nenhuma restrição encontrada.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

ANEXO III

ELEMENTOS AMOSTRAIS

PROTOCOLO INTERNO: 01.0059.8251.060622-JEMT

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

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

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

ITEM	MUNICÍPIO	ÁREA (HA)	VALOR TOTAL	VALOR POR HECTARE	DESCRIÇÃO	ÁREA ABERTA	ATIVIDADE ATUAL	ANUNCIANTE	TELEFONE	DATA DA COLETA
1	NOVO SÃO JOAQUIM	3.406,00	R$ 250.000.000,00	R$ 73.399,88	CASA SEDE, CASAS FUNCIONÁRIOS, ALOJAMENTO, CANTINA, OFICINA, BARRACÕES, SECADOR, SILOS, BALANÇA	73,00%	AGRICULTURA E PECUÁRIA	DIVINO CORRETORA DE IMÓVEIS	(15) 99627-2090	ago-23
2	NOVO SÃO JOAQUIM	1.158,00	R$ 20.000.000,00	R$ 17.271,16	CASA SEDE, BARRACÃO, CURRAL, RODA D'ÁGUA, SOLO MISTO	65,00%	PECUÁRIA	EXCLUSIVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 05805 - J - PR	(43) 98831-2231	set-23
3	NOVO SÃO JOAQUIM	3.920,00	R$ 70.000.000,00	R$ 17.857,14	CURRAL COM BALANÇA, BARRACÃO, ÁREA DE LAZER, CREEP FEEDING	70,00%	PECUÁRIA	IRAN MACHADO CRECI 11201	(69) 99920-0802	set-23
4	NOVO SÃO JOAQUIM	3.400,00	R$ 277.704.000,00	R$ 81.677,65	PISTA DE POUSO, BARRACÃO DE MÁQUINAS, SILO, CURRAL, OFICONA, 8 CASAS EM ALVENARIA, INTERNET	71,00%	AGRICULTURA	MIL FAZENDAS CRECI 18429-F-GO	(62) 98340-7051	set-23
5	NOVO SÃO JOAQUIM	1.914,00	R$ 30.000.000,00	R$ 15.673,98	CASA SEDE COM POÇO ARETSIANO, 2 CASAS PARA FUNCIONÁRIO, 2 CURRAL, 2 BARRACÃO, DUAS MATRÍCULAS	73,15%	PECUÁRIA	IZALTINO DA SILVA XAVIER CRECI 32629-J-SP	(19) 99608-8809	set-23
6	NOVO SÃO JOAQUIM	1.142,24	R$ 9.500.000,00	R$ 8.316,99	CASA SEDE, BICA D'ÁGUA, PPOMAR, 2 TANQUES DE PEIXE, UMA CASA DE FUNCIONÁRIO	59,32%	PECUÁRIA	IMOBILIÁRIA FERNANDES IMOVEIS PG LTDA - ME CRECI 30544-J-SP	(13) 98151-2615	set-23
7	NOVO SÃO JOAQUIM	1.315,00	R$ 40.650.000,00	R$ 30.912,55	POÇO ARTESIANO, CURRAL, CASA DE FUNCIONÁRIO, BARRACÃO	46,00%	PECUÁRIA	POINTER NEGÓCIOS DE FAZENDAS CRECI-J 37407	(62) 98170-3282	set-23
8	NOVO SÃO JOAQUIM	1.800,00	R$ 68.000.000,00	R$ 37.777,78	CASAS E BARRACÃO	50,00%	AGRICULTURA	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA CRECI: 174724-F-SP	(11) 97355-3932	set-23
9	NOVO SÃO JOAQUIM	670,98	R$ 20.850.000,00	R$ 31.073,95	CASA, CURRAL, 6 REPRESAS	57,55%	PECUÁRIA	MY BROKER IMOBILIÁRIA	(62) 99609-0629	set-23
10	NOVO SÃO JOAQUIM	350,00	R$ 6.500.000,00	R$ 18.571,43	CASA SEDE, CASA PARA FUNCIONÁRIO, CURRAL,CASA DE ARREIO	70,00%	PECUÁRIA	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA CRECI: 174724-F-SP	(11) 97355-3932	set-23
11	NOVO SÃO JOAQUIM	264,00	R$ 3.700.000,00	R$ 14.015,15	CASA, CURRAL, BARRACÃO, ENERGIA	65,00%	PECUÁRIA	MAURO MELO CRECI: 6263	(66) 99961-3066	set-23
12	PRIMAVERA DO LESTE	760,00	R$ 25.000.000,00	R$ 32.894,74	BARRACÃO, CASA, POÇO ARTESIANO, ENERGIA	75,00%	AGRICULTURA	VALLEY FAZENDAS E AGRO - CRECI MTJ10759	(66) 99249-1098	set-23
13	PRIMAVERA DO LESTE	500,00	R$ 16.000.000,00	R$ 32.000,00	CASA, BARRACÃO, POÇO ARTESIANO, ENERGIA	82,00%	AGRICULTURA E PECUÁRIA	VALLEY FAZENDAS E AGRO - CRECI MTJ10759	(66) 99249-1098	set-23
14	PRIMAVERA DO LESTE	1.349,71	R$ 83.664.000,00	R$ 61.986,65	CASA SEDE, CASA GERENTE, BARRACÃO DE MÁQUINAS, DEPÓSITO DE COMBÚSTIVEL, DEPOSITO DE DEFENSIVOS, POÇO ARTESIANO	55,00%	AGRICULTURA	TOP CAL IMOVEIS CRECI: 30300-J-GO	(62) 99986-9797	set-23
15	PRIMAVERA DO LESTE	690,00	R$ 41.140.000,00	R$ 59.623,19	CASA SEDE, BARRACÃO, CASAS PARA FUNCIONÁRIOS, POÇO ARTESIANO	57,97%	AGRICULTURA	MARCELO BOTELHO IMÓVEIS CRECI: 11873 - J - MT	(65) 98404-0861	set-23

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

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

16	PRIMAVERA DO LESTE	324,00	R$ 18.000.000,00	R$ 55.555,56	SEM BENFEITORIAS, TODA CONSOLIDADA	100,00%	AGRICULTURA	ALEXANDRE KUNERT	(62) 98408-6499	set-23
17	PRIMAVERA DO LESTE	1.350,00	R$ 60.955.200,00	R$ 45.152,00	CASA SEDE, CASA FUNCIONÁRIO, BARRACÃO PEQUENO COM ALMOXARIFADO, BARRACÃO, ENERGIA, POÇO ARTESIANO	66,67%	AGRICULTURA	RMY HOUSE CRECI: 8926-J	(65) 99929-3435	set-23
18	PRIMAVERA DO LESTE	1.280,00	R$ 15.000.000,00	R$ 11.718,75	DUPLA APTIDÃO, 2 CASAS FUNCIONÁRIOS, ENERGIA, CURRAL, POÇO ARTESIANO	65,00%	PECUÁRIA	LUIZ PEREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI-TO 4332	(11) 99946-4050	set-23
19	PRIMAVERA DO LESTE	510,00	R$ 30.000.000,00	R$ 58.823,53	CASAS, BARRACÃO, CURRAL, TANQUE DE PEIXE	66,67%	AGRICULTURA	CRISTIANO HSHIDA	(66) 99978-1730	set-23
20	PRIMAVERA DO LESTE	1.230,00	R$ 10.290.672,00	R$ 8.366,40	PASTAGEM, SEM BENFEITORIAS	36,59%	PECUÁRIA	CARLOS CORRETOS	(46) 99919-1556	set-23
21	PRIMAVERA DO LESTE	7.817,00	R$ 350.000.000,00	R$ 44.774,21	CASA SEDE COMPLETA, SILO, BARRACÃO, PISTA DE PPOUSO, ENERGIA,	58,00%	AGRICULTURA	IMOBILIÁRIA HOUSE CUIABA CRECI - J - 11489	(65) 99986-6884	set-23
22	PRIMAVERA DO LESTE	16.943,00	R$ 1.200.000.000,00	R$ 70.825,71	CASAS, ALOJAMENTO, CANTINA, ESCRITÓRIO, BARRACÃO, POÇO ARTESIANO, ENERGIA, TORRE DE TELEFONE	79,97%	AGRICULTURA E PECUÁRIA	POINTER NEGÓCIOS DE FAZENDAS CRECI-J 37407	(62) 98170-3282	set-23
23	PRIMAVERA DO LESTE	6.766,00	R$ 101.490.000,00	R$ 15.000,00	2 CASAS FUNCIONÁRIOS, CASA SEDE, BARRACÃO	24,39%	PECUÁRIA	LARRAZ IMÓVEIS	(16) 99174-4723	set-23

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

ANEXO IV

RELATÓRIO ESTATÍSTICO

PROTOCOLO INTERNO: 01.0059.8251.060622-JEMT

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

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

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Relatório Estatístico Matrícula nº 853

Amostra

Nº Am.	«Localização»	«Área Total»	«Valor Total do Imóvel»	Valor por hectare
1	NOVO SÃO JOAQUIM	3.406,00	250.000.000,00	66.059,89
2	NOVO SÃO JOAQUIM	1.158,00	20.000.000,00	15.544,04
3	NOVO SÃO JOAQUIM	3.920,00	70.000.000,00	16.071,43
4	NOVO SÃO JOAQUIM	3.400,00	277.704.000,00	73.509,88
5	NOVO SÃO JOAQUIM	1.914,00	30.000.000,00	14.106,58
6	NOVO SÃO JOAQUIM	1.142,24	9.500.000,00	7.485,29
«7»	NOVO SÃO JOAQUIM	1.315,00	40.650.000,00	27.821,29
8	NOVO SÃO JOAQUIM	1.800,00	68.000.000,00	34.000,00
«9»	NOVO SÃO JOAQUIM	670,98	20.850.000,00	27.966,56
10	NOVO SÃO JOAQUIM	350,00	6.500.000,00	16.714,29
11	NOVO SÃO JOAQUIM	264,00	3.700.000,00	12.613,64
«12»	PRIMAVERA DO LESTE	760,00	25.000.000,00	29.605,26
13	PRIMAVERA DO LESTE	500,00	16.000.000,00	28.800,00
14	PRIMAVERA DO LESTE	1.349,71	83.664.000,00	55.787,98
15	PRIMAVERA DO LESTE	690,00	41.140.000,00	53.660,87
16	PRIMAVERA DO LESTE	324,00	18.000.000,00	50.000,00
17	PRIMAVERA DO LESTE	1.350,00	60.955.200,00	40.636,80
«18»	PRIMAVERA DO LESTE	1.280,00	15.000.000,00	10.546,88
19	PRIMAVERA DO LESTE	510,00	30.000.000,00	52.941,18
20	PRIMAVERA DO LESTE	1.230,00	10.290.672,00	7.529,76
21	PRIMAVERA DO LESTE	7.817,00	350.000.000,00	40.296,79
22	PRIMAVERA DO LESTE	16.943,00	1.200.000.000,00	63.743,14
«23»	PRIMAVERA DO LESTE	6.766,00	101.490.000,00	13.500,00

Nº Am.	Área Aberta	Atividade
1	73,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
2	65,00	PECUÁRIA
3	70,00	PECUÁRIA
4	71,00	AGRICULTURA
5	73,00	PECUÁRIA
6	30,00	PECUÁRIA
«7»	46,00	PECUÁRIA
8	50,00	AGRICULTURA
«9»	58,00	PECUÁRIA
10	70,00	PECUÁRIA
11	65,00	PECUÁRIA
«12»	75,00	AGRICULTURA

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

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

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

13	82,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
14	55,00	AGRICULTURA
15	58,00	AGRICULTURA
16	100,00	AGRICULTURA
17	67,00	AGRICULTURA
«18»	65,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
19	67,00	AGRICULTURA
20	36,00	PECUÁRIA
21	58,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
22	80,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
«23»	25,00	PECUÁRIA

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor por hectare: Valor por Hectare com a diminuição de 10% dos imóveis ofertados.. ***Equação:***
[Valor Total do Imóvel]÷[Área Total]*0,9

Variáveis Independentes:

• Localização: Município ao qual o imóvel está inserido.. ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área Total: Dimensão Total do Imóvel. ***(variável não utilizada no modelo)***

• Valor Total do Imóvel ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área Aberta

• Atividade
Classificação:
AGRICULTURA = 3; AGRICULTURA e PECUÁRIA = 2; PECUÁRIA = 1;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 15
Desvio padrão da regressão : $2{,}6375 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor por hectare$^{1/3}$	0,0337	$8{,}9361 \times 10^{-3}$	26,49%
1/Área Aberta	0,0166	$5{,}6466 \times 10^{-3}$	33,98%
1/Atividade	0,6296	0,3107	49,36%

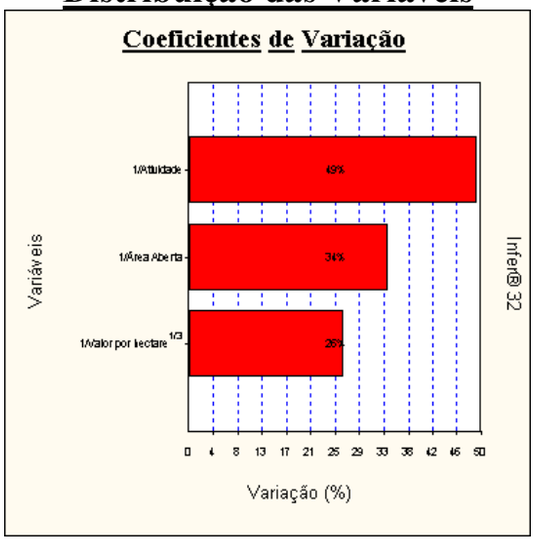
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

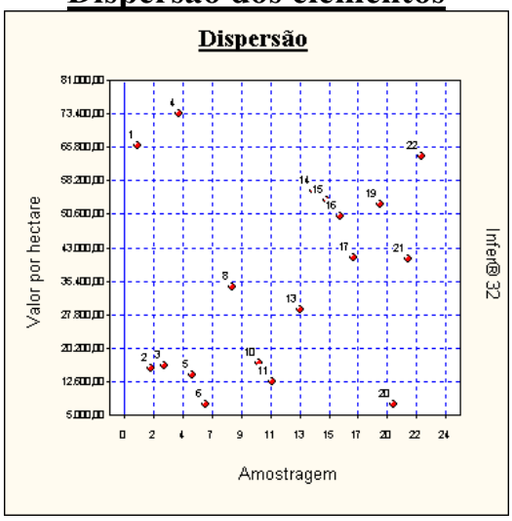
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Modelo da Regressão

$1/[\text{Valor por hectare}]^{1/3} = 1{,}0011\text{x}10^{-2} + 0{,}5899\ /[\text{Área Aberta}] + 2{,}2100\text{x}10^{-2}\ /[\text{Atividade}]$

Modelo para a Variável Dependente

$[\text{Valor por hectare}] = 1/(\ 1{,}0011\text{x}10^{-2} + 0{,}5899\ /[\text{Área Aberta}] + 2{,}2100\text{x}10^{-2}\ /[\text{Atividade}])^3$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Aberta	b1 = 0,5899	0,1203	0,4285	0,7512
Atividade	b2 = 0,0220	$2{,}1866\text{x}10^{-3}$	0,0191	0,0250

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

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

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

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

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9608
Valor t calculado ..... : 13,42
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,947 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9231
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,9129

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,2531x10^{-3}$	2	$6,2659x10^{-4}$	90,07
Residual	$1,0434x10^{-4}$	15	$6,9564x10^{-6}$	
Total	**$1,3575x10^{-3}$**	**17**	**$7,9855x10^{-5}$**	

F Calculado : 90,07
F Tabelado : 6,359 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $4,4x10^{-7}$%

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,7531

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Aberta	b1	5,207	$1,1x10^{-2}$%	Sim
Atividade	b2	10,74	$1,9x10^{-6}$%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3406

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Aberta	b1	4,902	$9,6x10^{-3}$%
Atividade	b2	10,11	$2,2x10^{-6}$%

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 18
Graus de liberdade ..... : 17
Valor médio ..... : $9,4114x10^{-22}$
Variância ..... : $5,7970x10^{-6}$

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Desvio padrão ..... : $2,4077x10^{-3}$
Desvio médio ..... : $2,0853x10^{-3}$
Variância (não tendenciosa) ..... : $6,9564x10^{-6}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : $2,6375x10^{-3}$
Valor mínimo ..... : $-4,4049x10^{-3}$
Valor máximo ..... : $4,3684x10^{-3}$
Amplitude ..... : $8,7734x10^{-3}$
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : $1,7546x10^{-3}$

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor por hectare	Erro/Desvio Padrão(*)
7	27821,2900	-17,0371
9	27966,5600	-16,0311
12	29605,2600	-9,5709
18	10546,8800	-11,4262
23	13500,0000	-21,1216

Presença de Outliers

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

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

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,335 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0817	0,0751	Sim
2	0,0141	0,1646	Sim
3	0,0109	0,1832	Sim
4	0,0219	0,1100	Sim
5	0,0206	0,1952	Sim
6	0,0647	0,5734	Sim
8	0,0325	0,1652	Sim
10	0,0268	0,1832	Sim
11	0,0355	0,1646	Sim
13	0,1036	0,0932	Sim
14	0,0316	0,1328	Sim
15	$8,1015x10^{-3}$	0,1214	Sim
16	0,1583	0,1570	Sim
17	0,0555	0,1090	Sim
19	$1,3278x10^{-3}$	0,1090	Sim
20	0,1906	0,3035	Sim
21	0,0165	0,0699	Sim
22	0,0592	0,0887	Sim

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

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

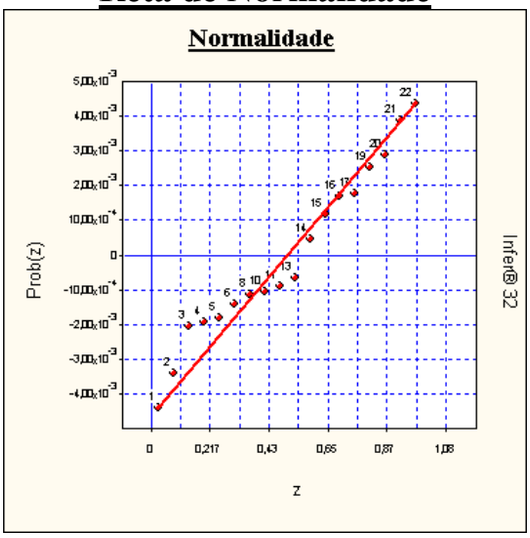
REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

da observação para o conjunto das demais observações.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,22 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,89 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,4852
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,86
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,14

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,27 4-DU = 2,73

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

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área Aberta ..... = 50,00
• Atividade ..... = AGRICULTURA

Outras variáveis não usadas no modelo:

• Localização ..... = ???
• Área Total ..... = 72,71
• Valor Total do Imóvel .. = ???

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Estima-se Valor por hectare do Fazenda = 40.262,44

O modelo utilizado foi:

[Valor por hectare] = 1/(1,0011x10^{-2} + 0,5899 /[Área Aberta] + 2,2100x10^{-2} /[Atividade])^{3}

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

Mínimo: 34.852,89
Máximo: 46.851,99

Avaliação da Extrapolação

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

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais
Área Aberta	30,00	100,00	50,00	Dentro dos limites
Atividade	PECUÁRIA	AGRICULTURA	AGRICULTURA	Dentro dos limites

Variável independente	Aprovada (¹)
Área Aberta	Aprovada
Atividade	Aprovada

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

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

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor por hectare	7.485,29	73.509,88	40.262,44	Dentro dos limites definidos

Variável dependente	Aprovado (²)
Valor por hectare	Sim

(²) De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Papa conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

dos limites amostrais.
O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais em relação ao ponto de avaliação.
• Valor estimado no ponto de avaliação: 40.262,44

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada (³)
Área Aberta	19.674,48	79.289,10	Dentro dos limites	Aprovada
Atividade	11.811,82	40.262,44	Dentro dos limites	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Aberta	38.086,07	42.607,84	4.521,78	11,21 %
Atividade	36.870,54	44.083,48	7.212,95	17,82 %
E(Valor por hectare)	27.843,13	61.315,88	33.472,74	75,09 %
Valor estimado	34.852,89	46.851,99	11.999,10	29,37 %

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

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Aberta	976,9144	1,2131%
Atividade	10165,6608	0,7574%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Relatório Estatístico Matrícula nº 854

Amostra

Nº Am.	«Localização»	«Área Total»	«Valor Total do Imóvel»	Valor por hectare
1	NOVO SÃO JOAQUIM	3.406,00	250.000.000,00	66.059,89
2	NOVO SÃO JOAQUIM	1.158,00	20.000.000,00	15.544,04
3	NOVO SÃO JOAQUIM	3.920,00	70.000.000,00	16.071,43
4	NOVO SÃO JOAQUIM	3.400,00	277.704.000,00	73.509,88
5	NOVO SÃO JOAQUIM	1.914,00	30.000.000,00	14.106,58
6	NOVO SÃO JOAQUIM	1.142,24	9.500.000,00	7.485,29
«7»	NOVO SÃO JOAQUIM	1.315,00	40.650.000,00	27.821,29
8	NOVO SÃO JOAQUIM	1.800,00	68.000.000,00	34.000,00
«9»	NOVO SÃO JOAQUIM	670,98	20.850.000,00	27.966,56
10	NOVO SÃO JOAQUIM	350,00	6.500.000,00	16.714,29
11	NOVO SÃO JOAQUIM	264,00	3.700.000,00	12.613,64
«12»	PRIMAVERA DO LESTE	760,00	25.000.000,00	29.605,26
13	PRIMAVERA DO LESTE	500,00	16.000.000,00	28.800,00
14	PRIMAVERA DO LESTE	1.349,71	83.664.000,00	55.787,98
15	PRIMAVERA DO LESTE	690,00	41.140.000,00	53.660,87
16	PRIMAVERA DO LESTE	324,00	18.000.000,00	50.000,00
17	PRIMAVERA DO LESTE	1.350,00	60.955.200,00	40.636,80
«18»	PRIMAVERA DO LESTE	1.280,00	15.000.000,00	10.546,88
19	PRIMAVERA DO LESTE	510,00	30.000.000,00	52.941,18
20	PRIMAVERA DO LESTE	1.230,00	10.290.672,00	7.529,76
21	PRIMAVERA DO LESTE	7.817,00	350.000.000,00	40.296,79
22	PRIMAVERA DO LESTE	16.943,00	1.200.000.000,00	63.743,14
«23»	PRIMAVERA DO LESTE	6.766,00	101.490.000,00	13.500,00

Nº Am.	Área Aberta	Atividade
1	73,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
2	65,00	PECUÁRIA
3	70,00	PECUÁRIA
4	71,00	AGRICULTURA
5	73,00	PECUÁRIA
6	30,00	PECUÁRIA
«7»	46,00	PECUÁRIA
8	50,00	AGRICULTURA
«9»	58,00	PECUÁRIA
10	70,00	PECUÁRIA
11	65,00	PECUÁRIA
«12»	75,00	AGRICULTURA
13	82,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

14	55,00	AGRICULTURA
15	58,00	AGRICULTURA
16	100,00	AGRICULTURA
17	67,00	AGRICULTURA
«18»	65,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
19	67,00	AGRICULTURA
20	36,00	PECUÁRIA
21	58,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
22	80,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
«23»	25,00	PECUÁRIA

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor por hectare: Valor por Hectare com a diminuição de 10% dos imóveis ofertados.. ***Equação:***
[Valor Total do Imóvel]÷[Área Total]*0,9

Variáveis Independentes:

• Localização: Município ao qual o imóvel está inserido.. ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área Total: Dimensão Total do Imóvel. ***(variável não utilizada no modelo)***

• Valor Total do Imóvel ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área Aberta

• Atividade
Classificação:
AGRICULTURA = 3; AGRICULTURA e PECUÁRIA = 2; PECUÁRIA = 1;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 15
Desvio padrão da regressão : $2{,}3910 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Ln(Valor por hectare)	0,0979	$7{,}5260 \times 10^{-3}$	7,68%
1/Área Aberta$^{1/2}$	0,1274	0,0197	15,51%
1/Atividade	0,6296	0,3107	49,36%

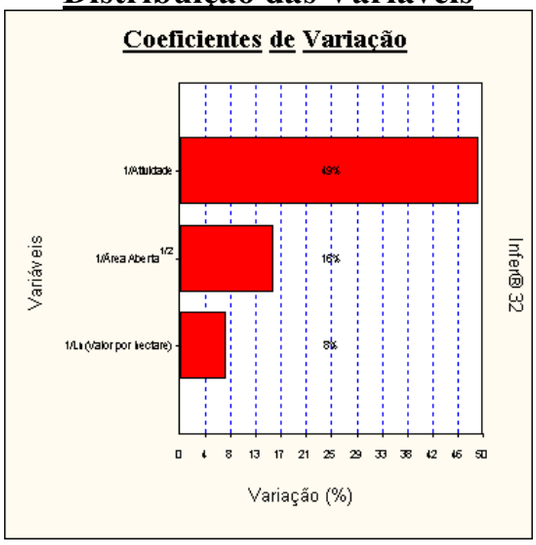
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

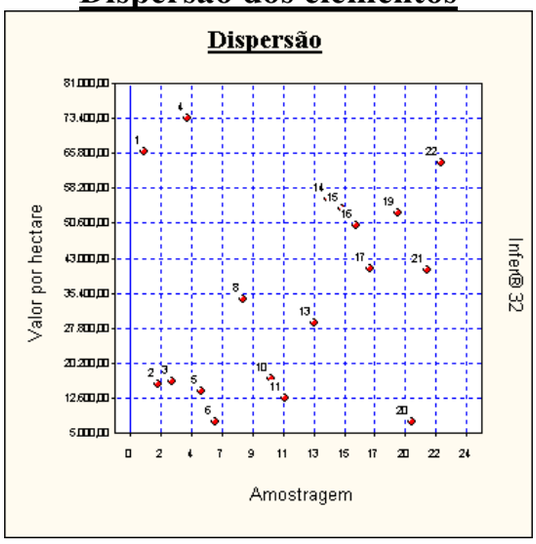
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Modelo da Regressão

$1/Ln([Valor\ por\ hectare]) = 0{,}06952 + 0{,}12896\ /[Área\ Aberta]^{1/2} + 1{,}9092x10^{-2}\ /[Atividade]$

Modelo para a Variável Dependente

$[Valor\ por\ hectare] = Exp\{1/(\ 0{,}06952 + 0{,}12896\ /[Área\ Aberta]^{1/2} + 1{,}9092x10^{-2}\ /[Atividade])\}$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Aberta	b1 = 0,1289	0,0310	0,0873	0,1705
Atividade	b2 = 0,0190	$1{,}9745x10^{-3}$	0,0164	0,0217

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código EhI4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9544
Valor t calculado ..... : 12,39
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,947 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9109
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,8991

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$8,7714x10^{-4}$	2	$4,3857x10^{-4}$	76,71
Residual	$8,5754x10^{-5}$	15	$5,7169x10^{-6}$	
Total	**$9,6290x10^{-4}$**	**17**	**$5,6641x10^{-5}$**	

F Calculado : 76,71
F Tabelado : 6,359 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $1,3x10^{-6}$%

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,7531

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Aberta	b1	4,396	0,05%	Sim
Atividade	b2	10,23	$3,7x10^{-6}$%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3406

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Aberta	b1	4,154	0,04%
Atividade	b2	9,669	$3,9x10^{-6}$%

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 18
Graus de liberdade ..... : 17
Valor médio ..... : $3,7645x10^{-22}$
Variância ..... : $4,7641x10^{-6}$
Desvio padrão ..... : $2,1826x10^{-3}$

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Desvio médio ..... : 1,8369x10^{-3}
Variância (não tendenciosa) ..... : 5,7169x10^{-6}
Desvio padrão (não tend.) ..... : 2,3910x10^{-3}
Valor mínimo ..... : -4,0524x10^{-3}
Valor máximo ..... : 4,0848x10^{-3}
Amplitude ..... : 8,1373x10^{-3}
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : 1,6274x10^{-3}

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor por hectare	Erro/Desvio Padrão(*)
7	27821,2900	-45,0111
9	27966,5600	-44,1408
12	29605,2600	-37,9636
18	10546,8800	-39,7563
23	13500,0000	-47,8459

Presença de Outliers

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

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

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,335 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0850	0,0758	Sim
2	0,0130	0,1600	Sim
3	9,2239x10^{-3}	0,1804	Sim
4	0,0305	0,1101	Sim
5	0,0161	0,1945	Sim
6	3,8343x10^{-4}	0,5177	Sim
8	0,0452	0,1771	Sim
10	0,0219	0,1804	Sim
11	0,0223	0,1600	Sim
13	0,1208	0,1004	Sim
14	0,0346	0,1398	Sim
15	9,4185x10^{-3}	0,1258	Sim
16	0,2169	0,1855	Sim
17	0,0539	0,1091	Sim
19	7,3137x10^{-4}	0,1091	Sim
20	0,1371	0,3062	Sim
21	0,0141	0,0729	Sim
22	0,0637	0,0941	Sim

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

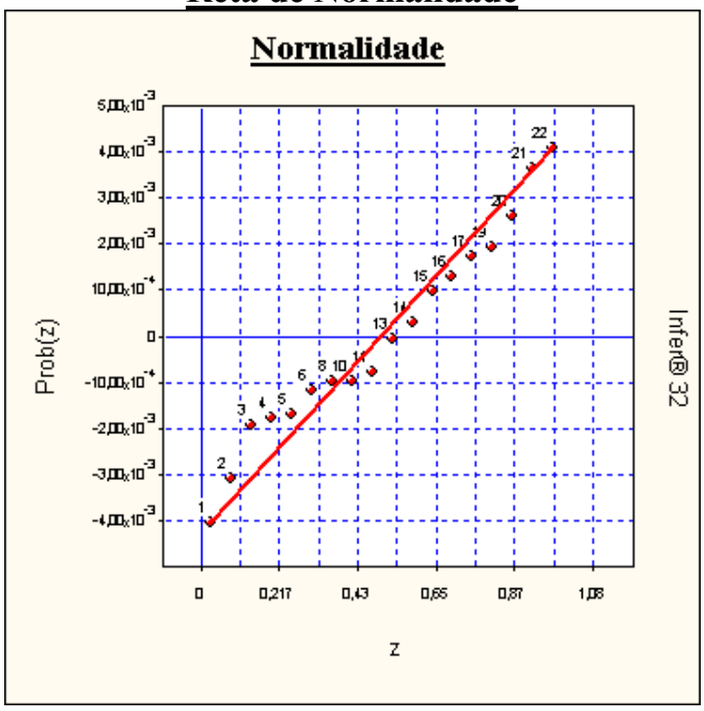
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,22 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,89 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,4715
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,86
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,14

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,27 4-DU = 2,73

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

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

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área Aberta ..... = 87,00
• Atividade ..... = AGRICULTURA

Outras variáveis não usadas no modelo:

• Localização ..... = ???
• Área Total ..... = 72,71
• Valor Total do Imóvel .. = ???

Estima-se Valor por hectare do Fazenda = 69.386,71

O modelo utilizado foi:

[Valor por hectare] = Exp{1/(0,06952 + 0,12896 /[Área Aberta]$^{1/2}$ + 1,9092x10^{-2} /[Atividade])}

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

Mínimo: 59.818,31
Máximo: 80.812,95

Avaliação da Extrapolação

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

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais
Área Aberta	30,00	100,00	87,00	Dentro dos limites
Atividade	PECUÁRIA	AGRICULTURA	AGRICULTURA	Dentro dos limites

Variável independente	Aprovada (1)
Área Aberta	Aprovada
Atividade	Aprovada

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

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

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Valor por hectare	7.485,29	73.509,88	69.386,71	Dentro dos limites definidos

Variável dependente	Aprovado (²)
Valor por hectare	Sim

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

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais em relação ao ponto de avaliação.
• Valor estimado no ponto de avaliação: 69.386,71

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada (³)
Área Aberta	23.336,59	77.981,37	Dentro dos limites	Aprovada
Atividade	17.367,47	69.386,71	Dentro dos limites	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Aberta	62.543,89	77.130,05	14.586,15	20,89 %
Atividade	62.996,29	76.555,76	13.559,47	19,43 %
E(Valor por hectare)	46.043,78	108.025,67	61.981,88	80,46 %
Valor estimado	59.818,31	80.812,95	20.994,64	29,86 %

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

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Aberta	685,1399	0,8590%
Atividade	18290,5160	0,7908%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável i

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Relatório Estatístico Matrícula nº 888

Amostra

Nº Am.	«Localização»	«Área Total»	«Valor Total do Imóvel»	Valor por hectare
1	NOVO SÃO JOAQUIM	3.406,00	250.000.000,00	66.059,89
2	NOVO SÃO JOAQUIM	1.158,00	20.000.000,00	15.544,04
3	NOVO SÃO JOAQUIM	3.920,00	70.000.000,00	16.071,43
4	NOVO SÃO JOAQUIM	3.400,00	277.704.000,00	73.509,88
5	NOVO SÃO JOAQUIM	1.914,00	30.000.000,00	14.106,58
6	NOVO SÃO JOAQUIM	1.142,24	9.500.000,00	7.485,29
7	NOVO SÃO JOAQUIM	1.315,00	40.650.000,00	27.821,29
8	NOVO SÃO JOAQUIM	1.800,00	68.000.000,00	34.000,00
9	NOVO SÃO JOAQUIM	670,98	20.850.000,00	27.966,56
10	NOVO SÃO JOAQUIM	350,00	6.500.000,00	16.714,29
11	NOVO SÃO JOAQUIM	264,00	3.700.000,00	12.613,64
«12»	PRIMAVERA DO LESTE	760,00	25.000.000,00	29.605,26
«13»	PRIMAVERA DO LESTE	500,00	16.000.000,00	28.800,00
14	PRIMAVERA DO LESTE	1.349,71	83.664.000,00	55.787,98
15	PRIMAVERA DO LESTE	690,00	41.140.000,00	53.660,87
16	PRIMAVERA DO LESTE	324,00	18.000.000,00	50.000,00
17	PRIMAVERA DO LESTE	1.350,00	60.955.200,00	40.636,80
«18»	PRIMAVERA DO LESTE	1.280,00	15.000.000,00	10.546,88
19	PRIMAVERA DO LESTE	510,00	30.000.000,00	52.941,18
20	PRIMAVERA DO LESTE	1.230,00	10.290.672,00	7.529,76
21	PRIMAVERA DO LESTE	7.817,00	350.000.000,00	40.296,79
22	PRIMAVERA DO LESTE	16.943,00	1.200.000.000,00	63.743,14
23	PRIMAVERA DO LESTE	6.766,00	101.490.000,00	13.500,00

Nº Am.	Área Aberta	Atividade
1	73,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
2	65,00	PECUÁRIA
3	70,00	PECUÁRIA
4	71,00	AGRICULTURA
5	73,00	PECUÁRIA
6	30,00	PECUÁRIA
7	46,00	PECUÁRIA
8	50,00	AGRICULTURA
9	58,00	PECUÁRIA
10	70,00	PECUÁRIA
11	65,00	PECUÁRIA
«12»	75,00	AGRICULTURA
«13»	82,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

14	55,00	AGRICULTURA
15	58,00	AGRICULTURA
16	100,00	AGRICULTURA
17	67,00	AGRICULTURA
«18»	65,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
19	67,00	AGRICULTURA
20	36,00	PECUÁRIA
21	58,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
22	80,00	AGRICULTURA e PECUÁRIA
23	25,00	PECUÁRIA

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor por hectare: Valor por Hectare com a diminuição de 10% dos imóveis ofertados.. ***Equação:***
[Valor Total do Imóvel]÷[Área Total]*0,9

Variáveis Independentes:

• Localização: Município ao qual o imóvel está inserido.. ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área Total: Dimensão Total do Imóvel. ***(variável não utilizada no modelo)***

• Valor Total do Imóvel ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área Aberta

• Atividade
Classificação:
AGRICULTURA = 3; AGRICULTURA e PECUÁRIA = 2; PECUÁRIA = 1;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 20
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 17
Desvio padrão da regressão : 3,4044

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor por hectare$^{1/3}$	31,0234	7,2719	23,44%
1/Área Aberta$^{1/3}$	0,2598	0,0308	11,88%
1/Atividade	0,6916	0,3211	46,43%

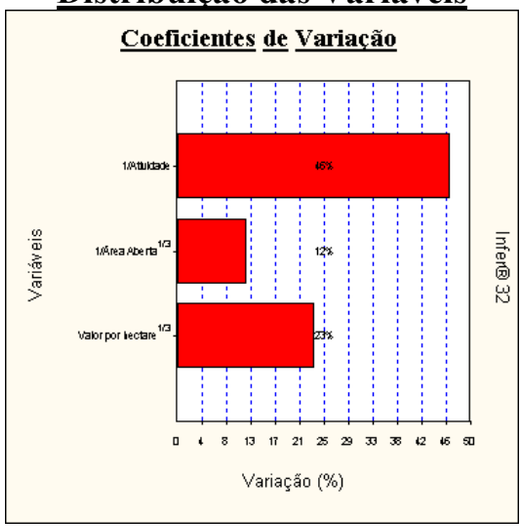
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

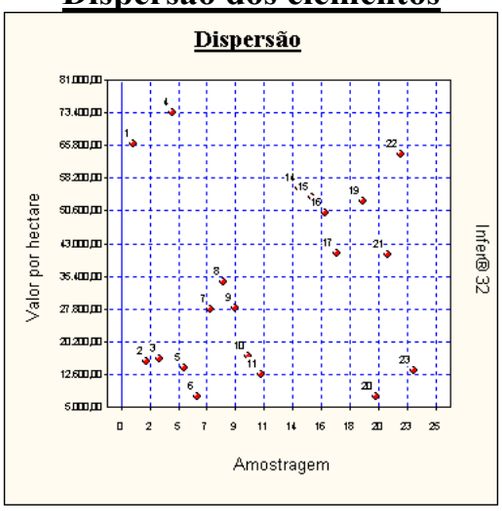
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Modelo da Regressão

[Valor por hectare]$^{1/3}$ = 57,318 - 54,290 /[Área Aberta]$^{1/3}$ - 17,616 /[Atividade]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor por hectare] = (57,318 - 54,290 /[Área Aberta]$^{1/3}$ - 17,616 /[Atividade])^3

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Aberta	b1 = -54,2902	27,6884	-91,2094	-17,3710
Atividade	b2 = -17,6163	2,6608	-21,1643	-14,0683

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8966

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Valor t calculado ..... : 8,348
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,898 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8039
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,7808

Classificação: Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	807,7198	2	403,8599	34,85
Residual	197,0291	17	11,5899	
Total	**1004,7489**	**19**	**52,8815**	

F Calculado : 34,85
F Tabelado : 6,112 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $9{,}7x10^{-5}$%

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,7396

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Aberta	b1	-2,145	4,7%	Sim
Atividade	b2	-7,244	$1{,}4x10^{-4}$%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3334

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Aberta	b1	-1,961	3,3%
Atividade	b2	-6,620	$2{,}2x10^{-4}$%

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 20
Graus de liberdade ..... : 19
Valor médio ..... : $-2{,}6888x10^{-18}$
Variância ..... : 9,8514
Desvio padrão ..... : 3,1387
Desvio médio ..... : 2,6941
Variância (não tendenciosa) ..... : 11,5899
Desvio padrão (não tend.) ..... : 3,4044
Valor mínimo ..... : -4,3128
Valor máximo ..... : 5,7517

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Amplitude ..... : 10,0645
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : 2,0129

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor por hectare	Erro/Desvio Padrão(*)
12	29605,2600	-11,3300
13	28800,0000	-10,5784
18	10546,8800	-10,2828

Presença de Outliers

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

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

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 8,727 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0655	0,0801	Sim
2	$7,9388x10^{-3}$	0,1341	Sim
3	0,0104	0,1552	Sim
4	0,0544	0,1168	Sim
5	0,0457	0,1690	Sim
6	0,0992	0,2632	Sim
7	0,1202	0,1019	Sim
8	0,1198	0,1586	Sim
9	0,0880	0,1107	Sim
10	$5,7684x10^{-3}$	0,1552	Sim
11	0,0438	0,1341	Sim
14	$5,6020x10^{-3}$	0,1347	Sim
15	$4,2013x10^{-4}$	0,1257	Sim
16	0,0635	0,1769	Sim
17	0,0581	0,1155	Sim
19	$1,1921x10^{-3}$	0,1155	Sim
20	0,0886	0,1618	Sim
21	$9,5103x10^{-5}$	0,0710	Sim
22	0,0551	0,0961	Sim
23	0,2622	0,4233	Sim

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

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

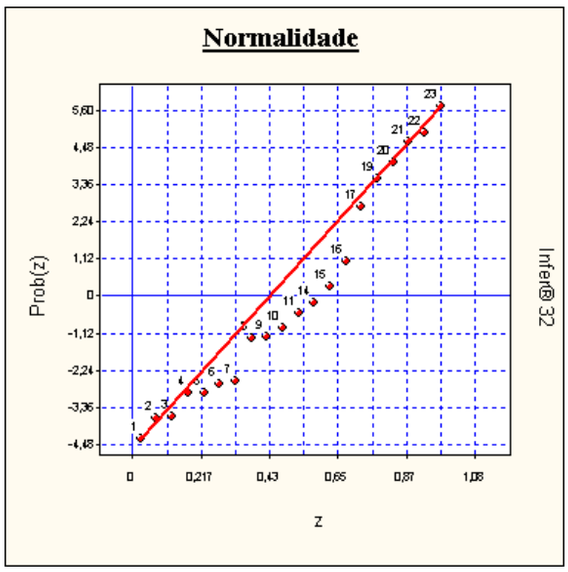
Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	95,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL
CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3650
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,86
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,14

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,27 4-DU = 2,73

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

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área Aberta ..... = 100,00
• Atividade ..... = AGRICULTURA

Outras variáveis não usadas no modelo:

• Localização ..... = ???
• Área Total ..... = 72,71
• Valor Total do Imóvel .. = ???

Estima-se Valor por hectare do Fazenda = 62.803,52

O modelo utilizado foi:

[Valor por hectare] = (57,318 - 54,290 /[Área Aberta]$^{1/3}$ - 17,616 /[Atividade])^{3}

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

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

Mínimo: 54.180,30
Máximo: 72.296,36

Avaliação da Extrapolação

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

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais
Área Aberta	25,00	100,00	100,00	Dentro dos limites
Atividade	PECUÁRIA	AGRICULTURA	AGRICULTURA	Dentro dos limites

Variável independente	Aprovada (1)
Área Aberta	Aprovada
Atividade	Aprovada

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

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

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor por hectare	7.485,29	73.509,88	62.803,52	Dentro dos limites definidos

Variável dependente	Aprovado (2)
Valor por hectare	Sim

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

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais em relação ao ponto de avaliação.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

REAL BRASIL CONSULTORIA
PERÍCIAS • AUDITORIAS • AVALIAÇÕES

• Valor estimado no ponto de avaliação: 62.803,52

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada (³)
Área Aberta	35.541,97	62.803,52	Dentro dos limites	Aprovada
Atividade	21.963,62	62.803,52	Dentro dos limites	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Aberta	55.341,56	70.907,79	15.566,23	24,66 %
Atividade	56.968,00	69.024,54	12.056,54	19,14 %
E(Valor por hectare)	42.233,38	89.157,65	46.924,28	71,43 %
Valor estimado	54.180,30	72.296,36	18.116,06	28,65 %

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

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

Variação da Função Estimativa

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

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Aberta	184,8039	0,2942%
Atividade	9277,9150	0,4431%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Este documento foi gerado pelo usuário 513.***.***-91 em 03/04/2024 18:07:29
Número do documento: 23092716441652400000126163311
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092716441652400000126163311
Assinado eletronicamente por: FABIO ROCHA NIMER - 27/09/2023 16:44:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SLHESSARENKO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 20:36 , sob o número WJMJ24406686045
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078688-86.2019.8.26.0100 e código Ehl4f6CB.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 6.465.293,50
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2023 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1126 dias	1,146347
Percentual correspondente	1126 dias	14,634717 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 7.411.470,92
Sub Total	(=)	R$ 7.411.470,92
Valor total	**(=)**	**R$ 7.411.470,92**

Retornar Imprimir

Colégio Objetivo
Matrículas Abertas 2027