

3	MATO GROSSO	266,00	R\$ 868.600,00	R\$ 2.938,87	AMAZONIA
4	MATO GROSSO	282,00	R\$ 1.692.000,00	R\$ 5.400,00	CERRADO
5	MATO GROSSO	629,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.861,69	CERRADO
6	MATO GROSSO	1.170,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3.846,15	CERRADO
7	MATO GROSSO	1.600,00	R\$ 6.660.000,00	R\$ 3.746,25	AMAZONIA
8	MATO GROSSO	1.672,00	R\$ 2.675.200,00	R\$ 1.440,00	AMAZONIA
9	MATO GROSSO	1.999,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.251,13	AMAZONIA
10	MATO GROSSO	4.999,50	R\$ 7.000.000,00	R\$ 1.260,13	AMAZONIA
11	MATO GROSSO	7.260,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 3.719,01	CERRADO
12	MATO GROSSO	22.285,00	R\$ 39.667.300,00	R\$ 1.602,00	AMAZONIA
13	MATO GROSSO	35.000,00	R\$ 35.000.000,00	R\$ 900,00	AMAZONIA

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 o tratamento por inferência estatística – Regressão Linear – através do *software* de estatística INFER 32 da Ária 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.

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • F1403
BOSQUE DA SAÚDE • CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-6636

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 CÉSAR • CEP: 01311-930
FONE +55 (11) 2450-7333

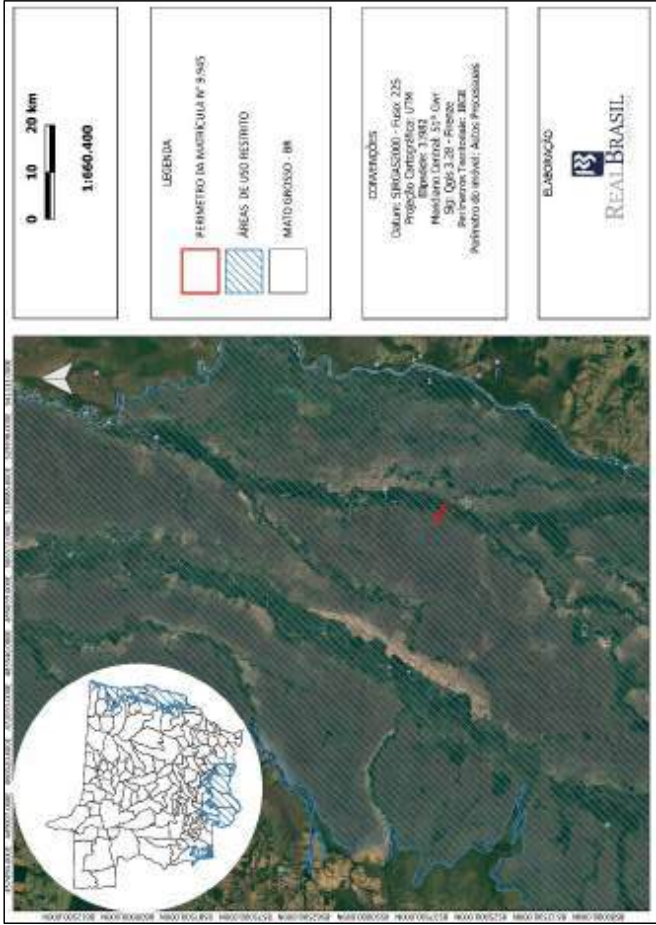
RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 • SL.
CENTRO • CEP: 20090-001
FONE +55 (21) 3090-2024

UBERABA - MG
RUA ENC. FOZE K. ABRAHÃO, 514
MERCÊS • CEP: 38060-070
FONE +55 (11) 2450-7333

24

limitativo de áreas grossas, da possível consideração que o imóvel em questão se encontra inserido dentro de uma AUR (Área de Uso Restrito), mais especificamente, identificada como Pantanais e Planícies Pantaneiras do Araguaia, conforme demonstrado no mapa a seguir.

Figura 7 - Áreas de uso restrito



Devido a esta condição, existe uma legislação que prevê a forma que se dará o uso do solo nestas áreas, conforme transcrito a seguir:

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S1403 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 CÉSAR • 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 MERCES • CEP 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333
--	---	--	--	---



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

Este documento foi gerado pelo usuário 085... em 06/07/2026 15:00:58
Número do documento: 25093017282261300000195101465
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282261300000195101465>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:23

Dado ao exposto, sobre o valor do imóvel foi aplicado o campo de arbítrio em 15% para menos em torno do valor médio gerado pelo *software* estatístico, na importância de **R\$ 4.292,18 (quatro mil duzentos e noventa e dois reais e dezoito centavos)**, para a presente data, totalizando a importância de **R\$ 1.402.591,36 (um milhão quatrocentos e dois mil quinhentos e noventa e um reais e trinta e seis centavos)**, para a superfície de 326,7779 hectares.

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

UIABÁ - 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 CÉSAR • CEP 03311-930 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 MERCES • CEP 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333
--	---	--	--	---

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:58
Número do documento: 25093017282261300000195101465
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282261300000195101465>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:23

registrado no CAR e/ou SIGEF corresponde a área da matrícula, sendo utilizado o perímetro apontado nos Autos Processuais, o qual perfaz uma área de 326,7779 hectares;

II. O imóvel não possui benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, se tratando apenas de área de vegetação nativa e área de preservação permanente, além de estar localizado dentro de área de uso restrito;

III. O imóvel inscrito sob matrícula nº 9.945, possui o valor do hectare na importância de **R\$ 4.292,18 (quatro mil duzentos e noventa e dois reais e dezoito centavos)**;

IV. Logo, o valor total da área avalianda perfaz a importância de **R\$ 1.402.591,36 (um milhão quatrocentos e dois mil quinhentos e noventa e um reais e trinta e seis centavos)**, para a presente data.

UIABÁ - 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 CÉSAR • 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 MERCES • CEP 38060-010 FONE +55 (11) 2450-7333
--	---	--	--	---

27



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

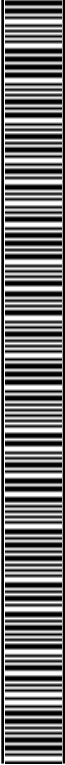
Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:58

Numero do documento: 25093017282261300000195101465

https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282261300000195101465

Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:23

Num. 209869134 - Pág. 27



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV9U SQY3N CLJ45 DX4G3

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente Laudo Técnico Avaliatório em uma única via, lavrada no anverso de 28 (vinte e oito) folhas de papel timbrado, sendo 02 (duas) folhas de rosto e 26 (vinte e seis) outras numeradas de 03 (três) a 28 (vinte e oito) estando devidamente registrado em livro de protocolo interno, sob o nº 01.0013.11454.290824-JEMT.

Respeitosamente,

Cuiabá (MT), 30 de setembro de 2025.

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

Miguel Subtil de Oliveira Filho
Engenheiro Agrônomo
CREA: MS nº 4938D - MT 2019039963D

PROTOCOLO INTERNO: 01.0013.11454.290824-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 CÉSAR • CEP 03311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 26 • 5L CENTRO • CEP 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2024	UBERABA - MG RUA ENG. FOZE K. ABRAHÃO, 514 MERCES • CEP 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333
---	---	--	--	---

28



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

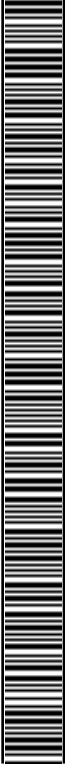
Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:58

Número do documento: 25093017282261300000195101465

https://pje-triinet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282261300000195101465

Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:23

Num. 209869134 - Pág. 28



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV9U SQY3N CLJ45 DX4G3

ANEXO I

ELEMENTOS AMOSTRAIS

PROTOCOLO: 01.0018.11454.290824-JEMT

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOTAQUE DA SAUDE - CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA COAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP 01181-750
FONE +55 (11) 2450-7388

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 - 3L
CENTRO - CEP 20090-001
FONE +55 (21) 5090-3004

UBERABA - MG
RUA ENG. FOTEMILIT. ABRAHÃO, 514
INERLES - CEP 38060-010
FONE +55 (31) 3511-9420

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25



AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR/HA	BIOMA	ANUNCIANTE	CONTATO
1	MATO GROSSO	108,00	R\$ 870.000,00	R\$ 7.250,00	CERRADO	MF RURAL	(14) 3401-4400
2	MATO GROSSO	184,00	R\$ 1.380.000,00	R\$ 6.750,00	CERRADO	HUGO FERREIRA CRECI F 24.398 GO	62 98209-5696
3	MATO GROSSO	266,00	R\$ 868.600,00	R\$ 2.938,87	AMAZONIA	MF RURAL	(14) 3401-4400
4	MATO GROSSO	282,00	R\$ 1.692.000,00	R\$ 5.400,00	CERRADO	MF RURAL	(14) 3401-4400
5	MATO GROSSO	629,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.861,69	CERRADO	MAURO MELO - CRECI 6263	(66) 99961-3066
6	MATO GROSSO	1170,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3.846,15	CERRADO	VENDE DE FAZENDAS CRECI GO: 32.328	(61) 98155-2212
7	MATO GROSSO	1600,00	R\$ 6.660.000,00	R\$ 3.746,25	AMAZONIA	MY BROKER CUIABÁ	(65) 99658-1555
8	MATO GROSSO	1672,00	R\$ 2.675.200,00	R\$ 1.440,00	AMAZONIA	MF RURAL	(14) 3401-4400
9	MATO GROSSO	1999,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.251,13	AMAZONIA	MF RURAL	(14) 3401-4400
10	MATO GROSSO	4.999,50	R\$ 7.000.000,00	R\$ 1.260,13	AMAZONIA	FAUSTO BARROS CRECI SP 255826-F	(19) 99654-9680
11	MATO GROSSO	7.260,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 3.719,01	CERRADO	CHÃOZÃO	62 99307-6256
12	MATO GROSSO	22.285,00	R\$ 39.667.300,00	R\$ 1.602,00	AMAZONIA	VERTAL IMÓVEIS CRECI: 26033 J	(55) 99622-0277
13	MATO GROSSO	35.000,00	R\$ 35.000.000,00	R\$ 900,00	AMAZONIA	MT FAZENDAS	(65) 99983-0814

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S. H03
BOSQUE DA SAÚDE - CEP: 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA GAL. CIOBICO 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 KALIL ABRAHÃO, 514
MERCÊS - CEP: 38060-010
FONE +55 (31) 3614-9620

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***.01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

Num. 209870443 - Pág. 2

ANEXO II

RELATÓRIO ESTATÍSTICO

PROTOCOLO: 01.0013.11454.290824-JEMT

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE • CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA COC. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP 01181-750
FONE +55 (11) 2450-3383

RIO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 - 3º
CENTRO • CEP 20090-001
FONE +55 (21) 5090-3004

UBERABA - MG

RUA ENG. FOTEMILIT. ABRAHÃO, 54
INERLES • CEP 38060-010
FONE +55 (31) 3511-9429

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



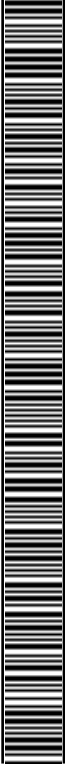
Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59

Número do documento: 25093017282381500000195101474

<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>

Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

Num. 209870443 - Pág. 3



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9U SQY3N CLJ45 DX4G3

10	MATO GROSSO	4.392,00	1.000.000,00	1.400,10
11	MATO GROSSO	7.260,00	30.000.000,00	3.719,01
12	MATO GROSSO	22.285,00	39.667.300,00	1.602,00
13	MATO GROSSO	35.000,00	35.000.000,00	900,00

Nº Am.	Bioma
1	XICERRADO
2	XICERRADO
3	JAMAZÔNIA
4	XICERRADO
5	XICERRADO
6	XICERRADO
7	JAMAZÔNIA
8	JAMAZÔNIA
9	JAMAZÔNIA
10	JAMAZÔNIA
11	XICERRADO
12	JAMAZÔNIA
13	JAMAZÔNIA

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 13
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 10
Desvio padrão da regressão : 6,3721x10⁶

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor por hectare²	1,5298x10 ⁷	1,6919x10 ⁷	110,60%
1/Area Total	2,0445x10 ⁻³	2,7682x10 ⁻³	135,40%
Bioma	0	0,5188	112,42%

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE - CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP 01181-750
FONE +55 (11) 2450-7388

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 - 3L
CENTRO - CEP 20090-001
FONE +55 (21) 5090-3004

UBERABA - MG
RUA ENG. FOTERKALIL ABRAHÃO, 514
PÉRELES - CEP 38060-010
FONE +55 (31) 3511 9420

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

Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

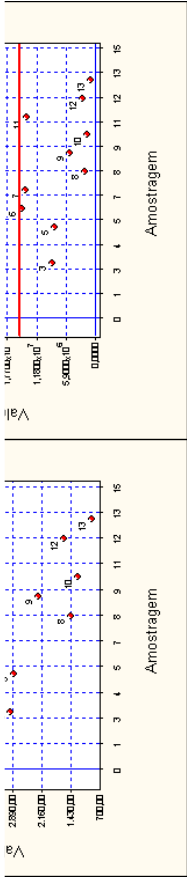


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor por hectare.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	7.250,00	7.312,16	62,16	0,8574 %
2	6.750,00	6.017,69	-732,31	-10,8491 %
3	2.938,87	4.268,44	1.329,57	45,2408 %
4	5.400,00	5.262,25	-137,75	-2,5510 %
5	2.861,69	4.343,38	1.481,69	51,7768 %
6	3.846,15	3.943,13	96,98	2,5214 %
7	3.746,25	2.019,38	-1.726,87	-46,0960 %
8	1.440,00	1.989,08	549,08	38,1309 %
9	2.251,13	1.874,85	-376,28	-16,7154 %
10	1.260,13	1.469,86	209,73	16,6431 %
11	3.719,01	3.509,06	-209,95	-5,6453 %
12	1.602,00	1.208,51	-393,49	-24,5626 %
13	900,00	1.177,68	277,68	30,8537 %

CUJABA - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE - CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP 01101-950
FONE +55 (11) 2450-7388

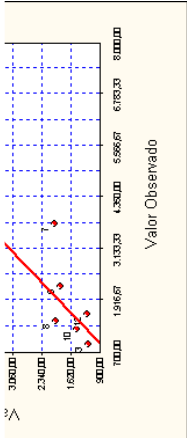
RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 - 3º
CENTRO - CEP 20090-001
FONE +55 (21) 5090-3004

UBERABA - MG
RUA ENG. FOTERKALIL ABRAHÃO, 54
PAREDES - CEP 38060-010
FONE +55 (31) 3511 9420

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25



Modelo da Regressão

[Valor por hectare]² = 1258030 + 4,5118x10⁹ / [Área Total] + 1,0434x10⁷ x [Bioma]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor por hectare] = (1258030 + 4,5118x10⁹ / [Área Total] + 1,0434x10⁷ x [Bioma])^{1/2}

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = 4,5117x10 ⁹	7,6544x10 ⁸	3,4614x10 ⁹	5,5620x10 ⁹
Bioma	b2 = 1,0434x10 ⁷	4,0836x10 ⁶	4,8304x10 ⁶	1,6037x10 ⁷

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9390
Valor t calculado : 8,637
Valor t tabelado (t crítico) : 3,169 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficient de determinação (r²) ... : 0,8818
Coefficient r² ajustado : 0,8582

Tabela de Somatórios

	1	Valor por hectare	Área Total	Bioma
Valor por hectare	1,9887x10 ⁸	6,4775x10 ¹⁵	9,1075x10 ⁵	1,6409x10 ⁸
Área Total	0,0265	9,1075x10 ⁵	1,4629x10 ⁴	0,0208
Bioma	6,0000	1,6409x10 ⁸	0,0208	6,0000

CUJABA - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE - CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP 01181-190
FONE +55 (11) 2450-7388

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 - 3L
CENTRO - CEP 20090-001
FONE +55 (21) 5090-3004

UBERABA - MG
RUA ENG. FOTERLIL ABRAHÃO, 514
PARELIS - CEP 38060-010
FONE +55 (31) 3518-9420



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

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=250930172823815000000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

Significância do modelo igual a 2,3x10^{-3%}

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor por hectare	Área Total	Bioma
Valor por hectare	1,000x10 ³⁸	6,418	2,985
Área Total	6,418	1,000x10 ³⁸	1,808
Bioma	2,985	1,808	1,000x10 ³⁸

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,8125

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	6,790	4,8x10 ^{-3%}	Sim
Bioma	b2	2,943	1,5%	Sim

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,3722

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	5,894	7,6x10 ^{-3%}
Bioma	b2	2,555	1,4%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor por hectare]².

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	5,2562x10 ⁷	5,3467x10 ⁷	-9,0519x10 ⁵	-0,1420	-0,2401
2	4,5562x10 ⁷	3,6212x10 ⁷	9,3499x10 ⁶	1,4673	1,6639
3	8,6369x10 ⁶	1,8219x10 ⁷	-9,5826x10 ⁶	-1,5038	-1,7568
4	2,9160x10 ⁷	2,7691x10 ⁷	1,4687x10 ⁶	0,2304	0,2525

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE - CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP 01189-590
FONE +55 (11) 2450-7388

UBERABA - MG

RUA ENG. FOTERKALIL ABRAHÃO, 514
PARELIS - CEP 30060-010
FONE +55 (31) 3518 9420

RIO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 - 3L
CENTRO - CEP 20090-001
FONE +55 (21) 3090-3004

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

Num. 209870443 - Pág. 7



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV9U SQY3N CLJ45 DX4G3

Nº	Am.	Valor por hectare ²
1	8.1938x10 ¹¹	
2	8.7421x10 ¹³	
3	9.1826x10 ¹³	
4	2.1572x10 ¹²	
5	1.1397x10 ¹⁴	
6	5.7060x10 ¹¹	
7	9.9131x10 ¹³	
8	3.5451x10 ¹²	
9	2.4103x10 ¹²	
10	3.2780x10 ¹¹	
11	2.3029x10 ¹²	
12	1.2230x10 ¹²	
13	3.3285x10 ¹¹	

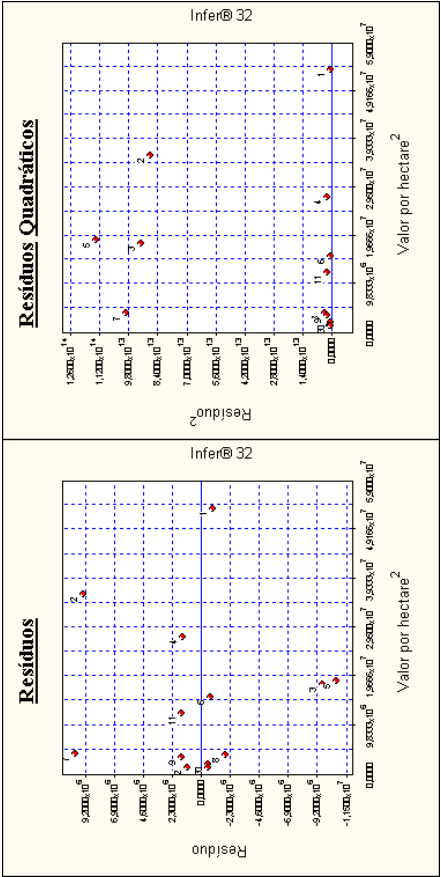


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente [Valor por hectare]².

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-2,5878x10 ⁶	4,4855x10 ⁻¹³	-0,1351	-0,2285
2	1,2023x10 ⁷	3,2624x10 ⁻¹³	1,6369	1,8562

CUJUBÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S.H01
BOQUE DA SAUDE - CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP 01191-190
FONE +55 (11) 2450-7388

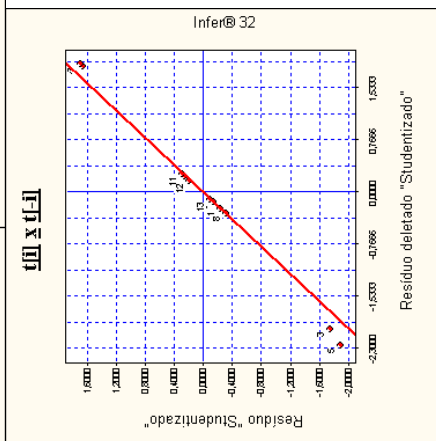
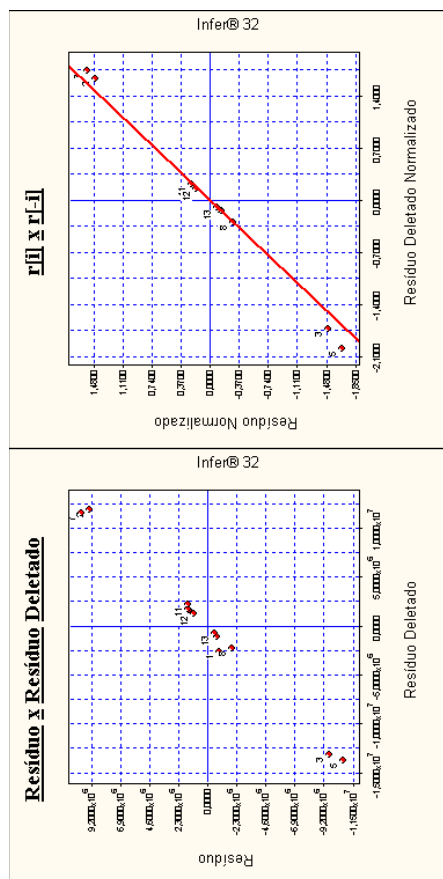
RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 - 3º
CENTRO - CEP 20090-001
FONE +55 (21) 3090-3004

UBERABA - MG
RUA ENG. FORTALIL ABRILHÃO, 54
PARELIS - CEP 30040-010
FONE +55 (31) 3511-9420

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25



LIBERABA - MC
RUA ENG POZE MALILABRAÇÃO, 514
MERCES - CEP 30060-010
FONE +55 (30) 3614 9420

RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 - 3L
CENTRO - CEP 20.040-001
FONE +55 (21) 3096.3034

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CENTOQUATRO-CESAR - CEP. 01300-900
FONE +55 (11) 2450-3383

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

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - 51403
BOQUEIRÃO DA SERRA - CEP. 78050-000
CONE - 55 (61) 1052-7636

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59

Número do documento: 25093017282381500000195101474

numero do documento: 2509301728381500000195101474
<https://pje.intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2509301728381500000195101474>

Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25
<https://pje-tranet.jus.br:443/pje/Ffocessor/Consultas/documen/01/listview.seam?tx-X=23093011220>

Num. 209870443 - Pág. 9



Valor mínimo : -1,0075x10⁷
Valor máximo : 9,9565x10⁶
Amplitude : 2,0632x10⁷
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 5,1580x10⁶

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 1,6091x10⁻¹²
Momento central de 2ª ordem : 3,1233x10⁻¹³
Momento central de 3ª ordem : -2,2209x10⁻¹⁰
Momento central de 4ª ordem : -1,7084x10⁻¹⁸

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1272	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-1,0675x10 ⁷	-5,5176x10 ⁶	2	15,38	-1,0129x10 ⁷
2	-5,5176x10 ⁶	-3,5959x10 ⁵	5	38,46	-9,3858x10 ⁵
3	-3,5959x10 ⁵	4,7984x10 ⁶	4	30,77	1,4111x10 ⁶
4	4,7984x10 ⁶	9,9565x10 ⁶	2	15,38	9,6532x10 ⁶

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

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.

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE • CEP 78050-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 - 7ª ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP 01181-150
FONE +55 (11) 2450-7388

SÃO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 - 3L
CENTRO • CEP 20090-001
FONE +55 (21) 3090-3004

UBERABA - MC

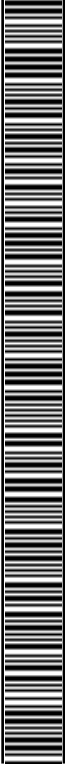
RUA ENG. FORTKALIL ABRAHÃO, 514
PARELIS • CEP 30060-010
FONE +55 (31) 3511-9420



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

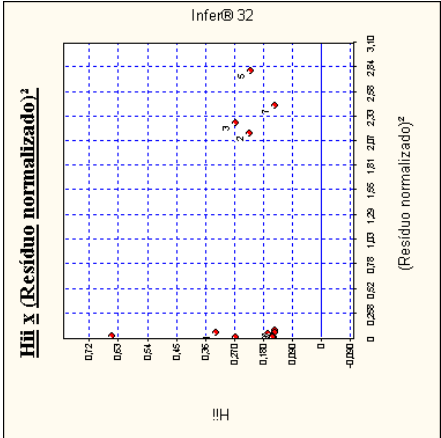
Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

Num. 209870443 - Pág. 10



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9U SQY3N CLJ45 DX4G3

6	2,3036x10 ⁻³	0,2653	Sim
7	0,1590	0,1434	Sim
8	5,6973x10 ⁻³	0,1435	Sim
9	3,9015x10 ⁻³	0,1443	Sim
10	5,5089x10 ⁻⁴	0,1484	Sim
11	0,0136	0,3269	Sim
12	2,1143x10 ⁻³	0,1515	Sim
13	5,7732x10 ⁻⁴	0,1519	Sim



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	69,23 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,31 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
5	-1,0675x10 ³	0,0469	0,0769	0,0469	0,0299

CUABA - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE - CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP 01181-750
FONE +55 (11) 2450-7388

UBERABA - MG
RUA ENG. FORTALIL ABRAHÃO, 514
MERCES - CEP 30060-000
FONE +55 (31) 3511 9420

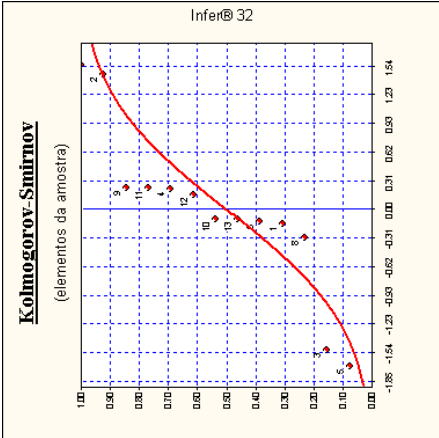
RIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 - 3º
CENTRO - CEP 20090-001
FONE +55 (21) 3090-3004

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

Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranlate.jtmi.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=250930172823815000000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

7	9,9565x10 ⁶	0,941	1,0000	0,0178	0,0590
---	------------------------	-------	--------	--------	--------

Maior diferença obtida: 0,2499
Valor crítico: 0,4330 (para o nível de significância de 1 %)



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ... : 6
Número de elementos negativos . : 7
Número de sequências : 11
Média da distribuição de sinais ... : 6.5
Desvio padrão : 1,803

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior : 2,3549
Limite superior . : 1,7718
Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE - CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1065 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP 01101-950
FONE +55 (11) 2450-7388

SÃO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 - 3º
CENTRO - CEP 20090-001
FONE +55 (21) 5090-3004

UBERABA - MG

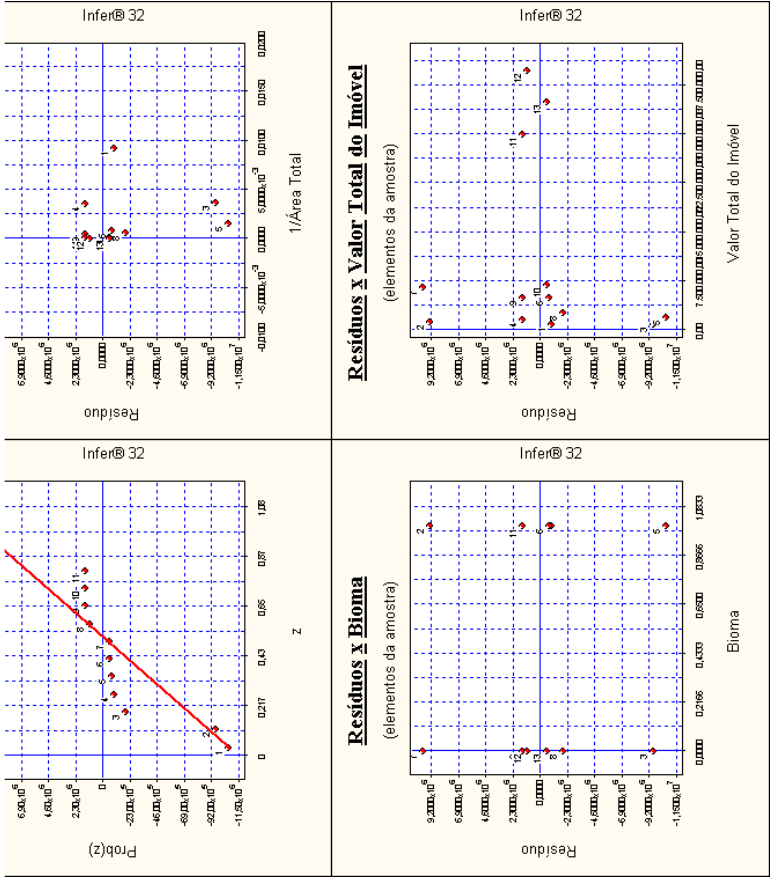
RUA ENG. FORTALEZA, 514
PAREDES - CEP 38060-010
FONE +55 (31) 3511-9420

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

Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

Num. 209870443 - Pág. 12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9U SQY3N CLJ45 DX4G3



Formação dos Valores

- Variáveis independentes:
- Área Total = 326,78
 - Bioma = CERRADO

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01

BOQUEIRÃO DA SAUDE - CEP 78150-000

PHONE +55 (65) 3052-7676

CAMPO GRANDE - MS

RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37

JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79000-240

PHONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1065 - 7º ANDAR

CERQUEIRA CÉSAR - CEP 01189-150

PHONE +55 (11) 2450-7388

RIO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 - 3º

CENTRO - CEP 20090-001

PHONE +55 (21) 5090-3004

UBERABA - MG

RUA ENG. FORTALEZA, ABRAHÃO, 54

PARQUE - CEP 38060-010

PHONE +55 (31) 3511 9420

contato@realbrasil.com.br

www.realbrasil.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59

Número do documento: 25093017282381500000195101474

https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474

Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

Num. 209870443 - Pág. 13

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9U SQY3N CLJ45 DX4G3

Avaliação da Extrapolação

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
De acordo com NBR 14553-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações para os valores das variáveis no ponto de avaliação.

Variável independente e	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (*)
Área Total	108,00	35.000,00	326,78	Dentro dos limites	Aprovada
Bioma	AMAZÔNIA	CERRADO	CERRADO	Dentro dos limites	Aprovada

⁽⁴⁾ 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	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor por hectare	900,00	7.250,00	5.049,63	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.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:

De acordo com NBR 14553-3 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: 5.049,63

CUIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1186 - 55401 BOQUEIRÃO DA JARDIM - CEP 78054-000 FONE +55 (65) 1052.7616	CAMPUS GRANDE - MS RUA GAL. GEDSONIO OLIVEIRAS, 33 JARDIM DOS ESTUDIOS - CEP 79000-200 FONE +55 (67) 1026.1847	SÃO PAULO - SP AV. PAULETTE, 1165 - 79 ANDAR CENTRO - CEP 01118-150 FONE +55 (11) 2469-7383	RIO DE JANEIRO - RJ AV. RIO BRANCO, 36 - 3E CENTRO - CEP 20090-001 FONE +55 (21) 3096-3028	UBERABA - MC RUA ENG. POZE KALIL ABRAHÃO, 514 MERCEDES - CEP 38060-010 FONE +55 (31) 3511.9420
--	--	---	--	--

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 Total	4.942,88	5.154,18	211,30	4,19 %
Bioma	4.741,46	5.340,05	598,58	11,87 %
E(Valor por hectare)	4.005,58	5.912,10	1.906,52	38,45 %
Valor estimado	4.680,09	5.393,91	713,82	14,17 %

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 Total	-4,1835	-0,2707%
Bioma	1033,1453	0,2045%

CUIABÁ - MT
AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOTAQUE DA SAUDE - CEP: 78150-000
FONE: +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS
RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS - CEP: 79000-240
FONE: +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP
AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR - CEP: 01181-190
FONE: +55 (11) 2450-7388

BIO DE JANEIRO - RJ
AV. RIO BRANCO, 26 - 3L
CENTRO - CEP: 20090-001
FONE: +55 (21) 5090-3004

UBERABA - MG
RUA ENG. FORTKALIL ABRAHÃO, 514
INERLES - CEP: 38060-010
FONE: +55 (31) 3511-9420



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

Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=250930172823815000000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

ANEXO III

MAPAS

PROTOCOLO: 01.0013.11454.290824-JEMT

CUIABÁ - MT

AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - S H01
BOQUE DA SAUDE • CEP 78150-000
FONE +55 (65) 3052-7636

CAMPO GRANDE - MS

RUA CAL. GEONICO QUADROS, 37
JARDIM DOS ESTADOS • CEP 79000-240
FONE +55 (67) 3056-6567

SÃO PAULO - SP

AV. PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR
CERQUEIRA CESAR • CEP 01181-750
FONE +55 (11) 2450-3383

BIO DE JANEIRO - RJ

AV. RIO BRANCO, 26 - 3º
CENTRO • CEP 20090-001
FONE +55 (21) 3090-3004

UBERABA - MG

RUA ENG. FORTKALIL ABRAHÃO, 54
INERLES • CEP 38060-010
FONE +55 (31) 3511-9429

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



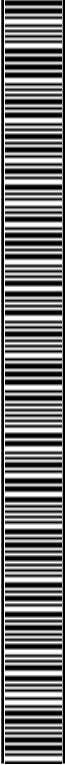
Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2026 15:00:59

Número do documento: 25093017282381500000195101474

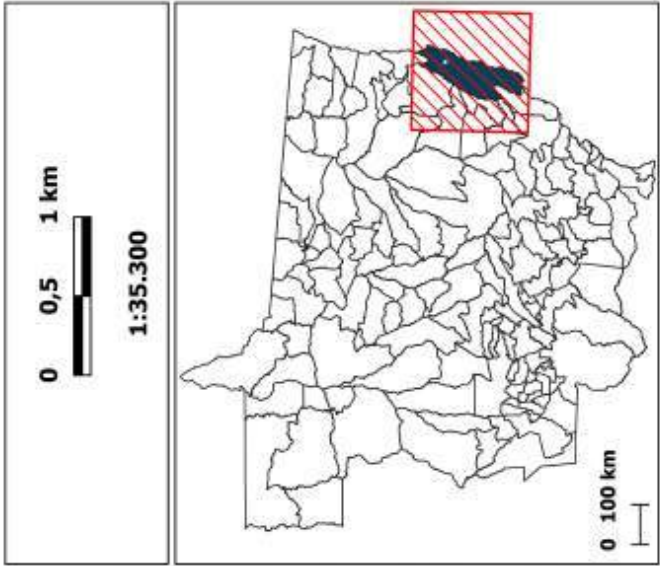
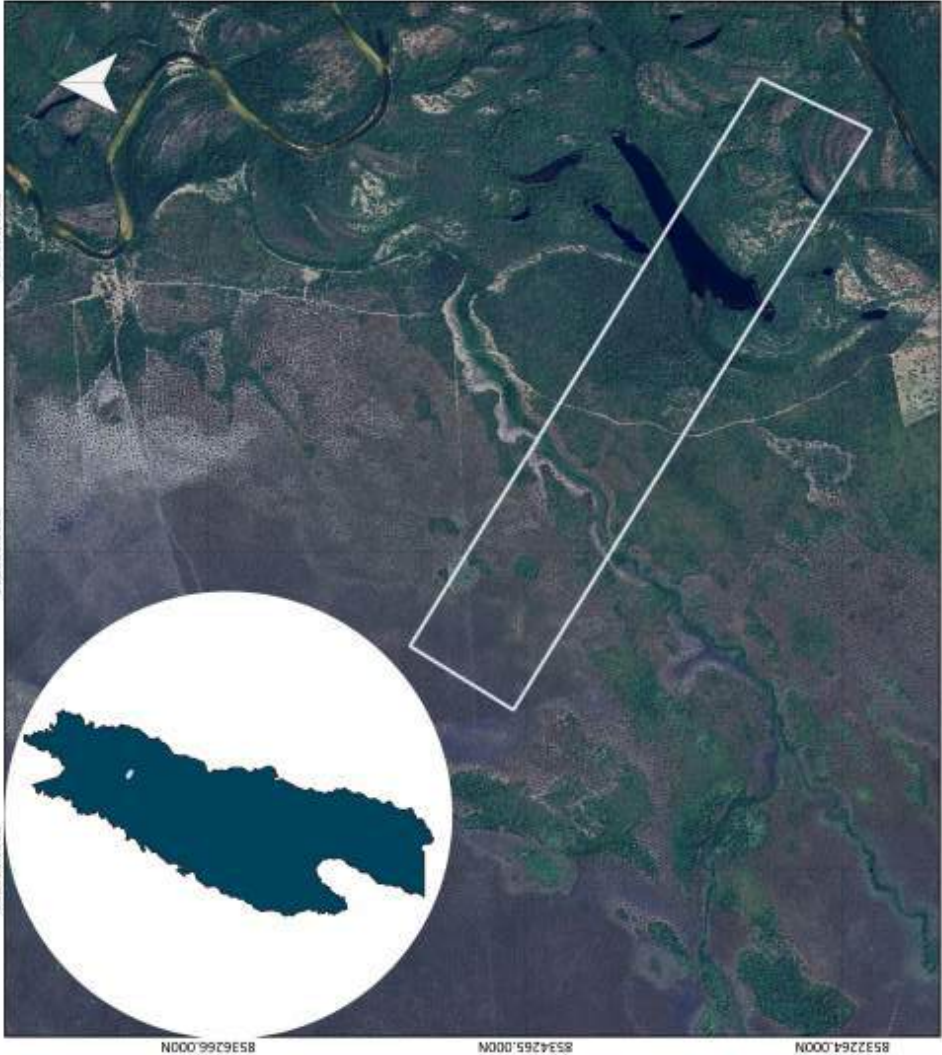
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>

Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

Num. 209870443 - Pág. 16



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV9U SQY3N CLJ45 DX4G3



CONVENÇÕES

Datum: SIRGAS2000 - Fuso: 22S
Projeção Cartográfica: UTM
Elipsóide: 31982
Meridiano Central: 51° Gwr
Sig: Qgis 3.28 - Firenze
Perímetros Territoriais: IBGE
Perímetro do Imóvel: Autos Processuais

ELABORAÇÃO

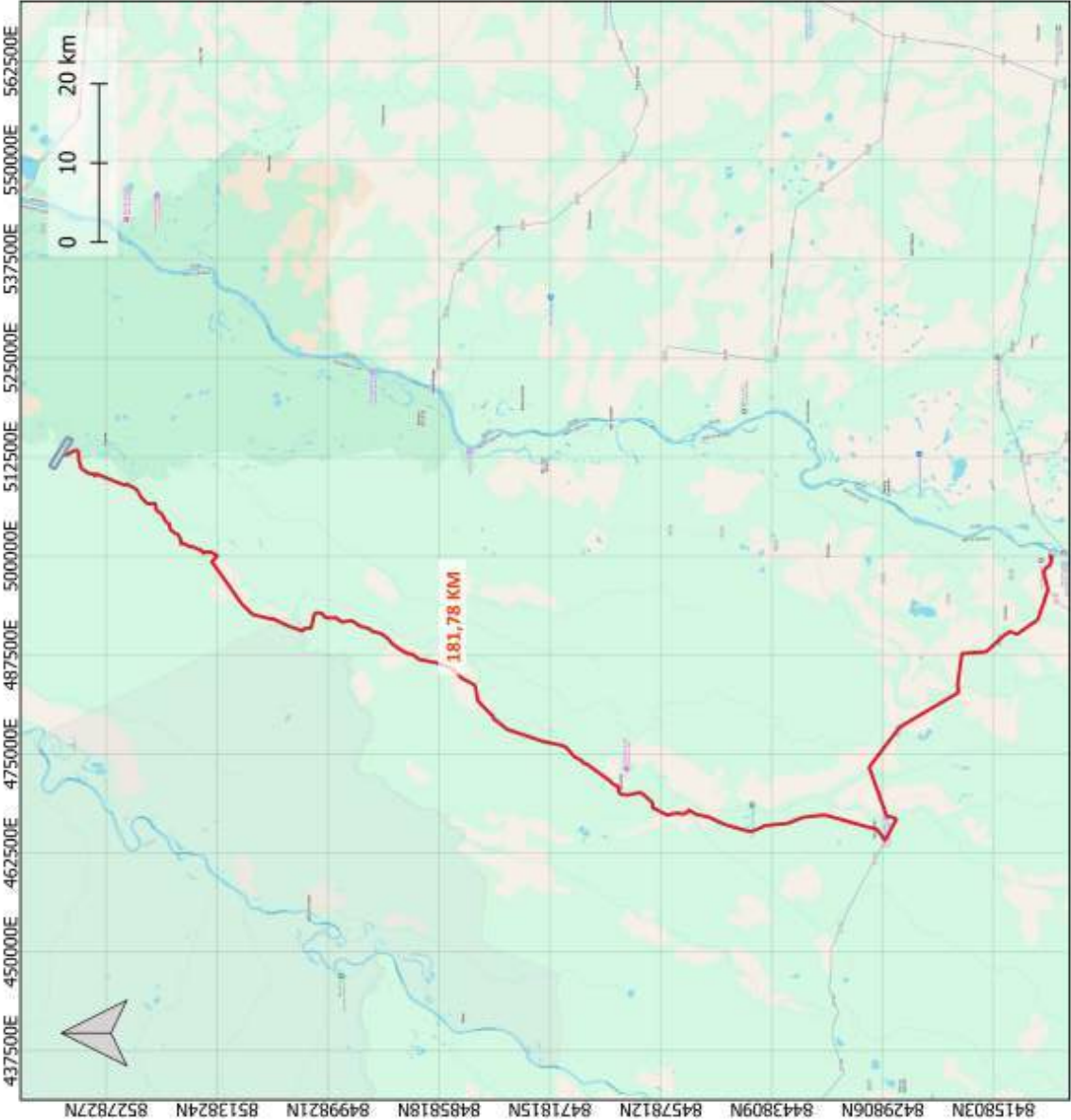
 REALBRASIL
CONSULTORIA LTDA

LEGENDA

☐	MATRÍCULA N° 9.945	☒	COCALINHO - MT	☐	MATO GROSSO - BR
--------------------------	--------------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------	------------------



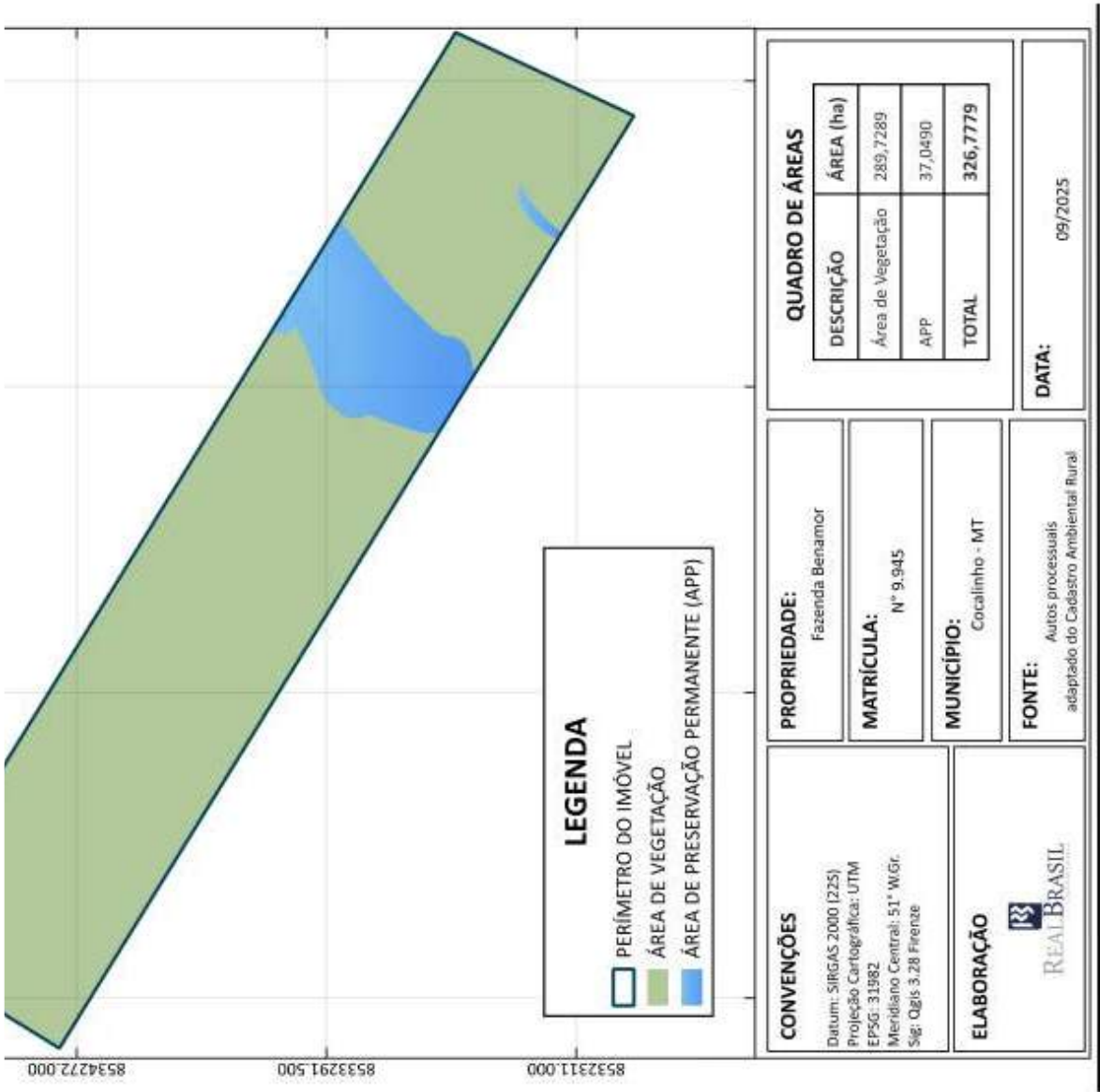
Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***.01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25

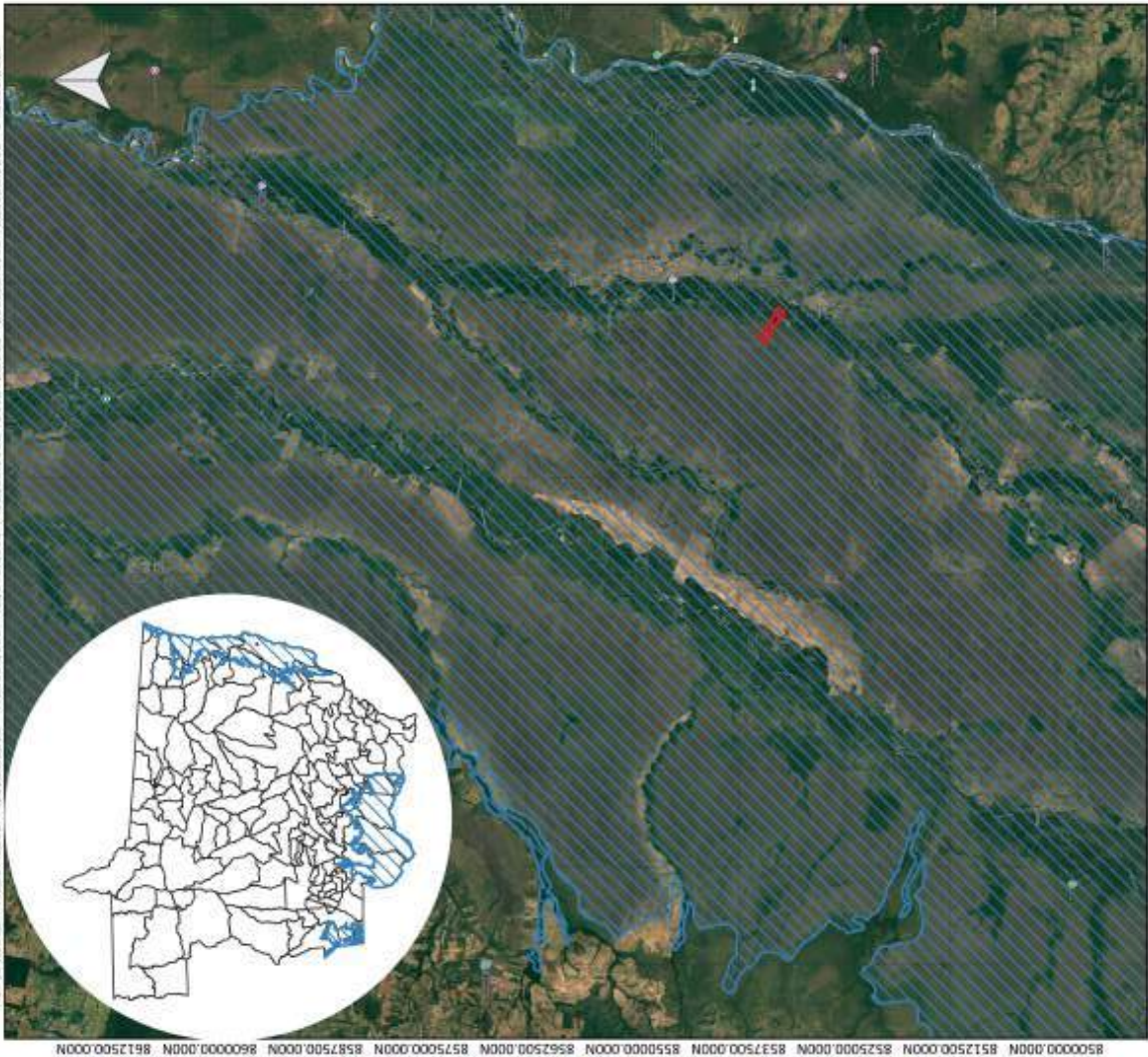


PROPRIEDADE: Fazenda Benamor	LEGENDA: PERÍMETRO DO IMÓVEL ROTA DE ACESSO	ELABORAÇÃO: 	CONVENÇÕES: Datum: SIRGAS 2000 / Fuso: 22S Projeção Cartográfica: UTM Meridiano Central: 51° Gwr EPSG: 31982 Software Qgis 3.28 Firenze	FONTES: Perímetro: Autos Processuais Imagem: Google Road	DATA: Setembro/2025
--	---	--	---	---	-------------------------------



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25093017282381500000195101474
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25093017282381500000195101474>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 30/09/2025 17:28:25







Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25100112520405000000195180284
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25100112520405000000195180284>
Assinado eletronicamente por: MARCELO KIST ENGELMANN - 01/10/2025 12:52:04

Num. 209953868 - Pág. 1

RUBIA PACHECO PIRES E OUTRA, através de seus procuradores que ao final subscrevem, vem a presença de Vossa Excelência, em atenção à proposta de honorários periciais apresentados no ID 168365966, apresentar a presente **IMPUGNAÇÃO AO LAUDO** apresentado pela empresa perita Real Brasil Consultoria Ltda.

A presente impugnação visa demonstrar os erros e inconsistências no referido laudo, que resultaram na apuração de um valor vil e prejudicial à Executada, o que faz pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir aduzidos.

I. DO MÉRITO DA IMPUGNAÇÃO – DOS ERROS E INCONSISTÊNCIAS DA AVALIAÇÃO

Com o máximo respeito ao trabalho do Sr. Perito, a avaliação apresentada contém erros materiais e metodológicos que a tornam imprestável para refletir o justo valor de mercado do imóvel, violando o disposto no art. 872 do CPC. A impugnação se concentra nos seguintes pontos:

I.1. Da Aplicação de "Campo de Arbítrio" – Redutor de 15% Absolutamente Arbitrário e Sem Fundamento Técnico.

O ponto mais falho e que macula toda a conclusão do laudo, reside na aplicação de um redutor de 15% baseado em mero "arbítrio" do avaliador.

Após realizar todo o complexo trabalho de pesquisa de mercado, coleta de 13 amostras e tratamento dos dados por inferência estatística, o próprio laudo, em sua página 14 do anexo estatístico, apurou que o valor estimado para o hectare do imóvel era de **R\$ 5.049,63**

(44) 3028-6588

controladoria@carlosalbertoadvogados.com.br



Sede: Avenida Sete de Setembro,
4062, Ed. Berrac Office Hotel, sala
301 A 304, Bairro, Curitiba - PR.



Filial: Rua New Alva Martins,
1706, Centro, Maringá - PR.



Filial: Rua Bela Glória, 708, CJ. 02,
Consolação, São Paulo - SP.



Filial: Rua Piauí, Marquês, 645, sala
401, Centro, Vitória - ES.

@carlosalbertoadvogados

www.carlosalbertoadvogados.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 2510241833378660000197827199
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510241833378660000197827199>
Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 24/10/2025 18:34:05

Como no exposto, sobre o valor, no momento, foi apresentado o campo de arbitrio em 15% para menos em torno do valor médio gerado pelo software estatístico, na importância de R\$ 4.292,18 (...)"

Ora, Excelência, a confissão do uso de "campo de arbitrio" é a prova cabal da falta de fundamento técnico para a redução. O laudo não apresenta nenhum estudo, nenhuma norma da ABNT, nenhuma amostra de mercado ou parecer técnico que justifique ou embase que um imóvel localizado em Área de Uso Restrito (AUR) deva sofrer uma depreciação de exatos 15%.

A legislação citada pelo i. Perito (art. 10 da Lei nº 12.651/2012) apenas condiciona novas supressões de vegetação à autorização de órgão ambiental, não estabelecendo qualquer percentual de desvalorização econômica. Trata-se de uma limitação administrativa, que por si só não justifica o redutor aplicado sem a devida comprovação de seu impacto no mercado local.

Este redutor arbitrário, aplicado sobre o valor tecnicamente apurado, gerou um prejuízo direto e imediato à Executada de **R\$ 247.047,12**, configurando o erro na avaliação previsto no art. 873, I, do CPC.

I.II. Da Grosseira Discrepância com os Valores de Mercado

Para além dos erros internos do laudo, a conclusão do i. Perito se mostra completamente dissociada da realidade do mercado imobiliário do município de Água Boa-MT. Uma simples pesquisa realizada nos mesmos portais imobiliários utilizados pelo perito (MyBroker, MF Rural, Chãozão) revela valores por hectare de 5 a 10 vezes superiores ao avaliado. Vejamos:

(44) 3028-6588

controlador@carlosalbertoadvogados.com.br



Sede: Avenida São de São João,
4052, Ed. Berrec Office Hotel, sala
301 A-304, Bairro, Curitiba - PR.

@carlosalbertoadvogados

www.carlosalbertoadvogados.com.br



Flávio: Rua São João, 708, Cj. 02,
Consolação, São Paulo - SP.



Flávio: Rua Piauí, Mercado, 645, sala
401, Centro, Curitiba - RS.



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 2510241833378660000197827199
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510241833378660000197827199>
Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 24/10/2025 18:34:05

<https://www.mybroker.com.br/fazenda/mt/agua-boa//151582>

- **AMOSTRA 3 (MF Rural):** Fazenda de 2.212 ha em Água Boa, à beira da BR-158, com lavoura de soja. **Valor: R\$ 44.295,78/ha.**
- <https://www.mfural.com.br/detalhe/803685/fazenda-com-2-200-ha-em-agua-boa-mt>
- **AMOSTRA 4 (Chãoão):** Fazenda de 2.711 ha em Água Boa, com pastagem e licença para abertura. **Valor: R\$ 25.820,73/ha.**
- <https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-agua-boa-mato-grosso-com-area-de-2711-ha-r-70000000-cod-0k8utg/0k8UTG/>

É cediço que o imóvel da Executada não possui o mesmo grau de benfeitorias ou áreas agricultáveis que os exemplos acima, contudo, a disparidade é de tal magnitude que se torna injustificável.

O laudo pericial apurou um valor de R\$ 4.292,18 por hectare, enquanto o mercado para terras na mesma localidade, ainda que menos desenvolvidas (Amostra 4), parte de um patamar de **R\$ 25.820,73 por hectare**.

A diferença é enorme e demonstra que a pesquisa de mercado embasou o laudo foi, no mínimo, falha, utilizando-se de amostras que não refletem o verdadeiro potencial econômico e o valor da terra nua na região de Água Boa, um dos polos do agronegócio mato-grossense. O valor apurado é, portanto, inverossímil e completamente alheio à realidade mercadológica.

(44) 3028-6588

contabilidade@carlosalbertoadvogados.com.br



Sede: Avenida São Sebastião,
4052, Ed. Berrec Office Hotel, sala
301 A 304, Bairro, Curitiba - PR.



Filial: Rua São Álvaro Martins,
1706, Centro, Maringá - PR.



Filial: Rua Bela Gramma, 708, Cj. 02,
Consolação, São Paulo - SP.



Filial: Rua Piauí, Marquês, 645, sala
401, Centro, Vacaria - RS.

@carlosalbertoadvogados

www.carlosalbertoadvogados.com.br



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 2510241833378660000197827199
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br/443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510241833378660000197827199>
Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 24/10/2025 18:34:05

demonstra que a não localização se deu por dificuldade da servidora em obter um "ponto de referência para o início do deslocamento", e não por uma intransitabilidade da via de acesso.

A maior prova de que o imóvel é perfeitamente acessível é que a própria equipe técnica do perito conseguiu chegar ao local e realizar a vistoria *in loco*, inclusive com o uso de drones, conforme relatado na página 17 do laudo. Portanto, não há que se falar em desvalorização por dificuldade de acesso.

II. DA FLAGRANTE SUBVALORIZAÇÃO E DA NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO

Diante dos erros flagrantes apontados, é evidente que o valor de R\$ 1.402.591,36 apresentado no laudo não reflete, nem de perto, o justo valor de mercado do imóvel, caracterizando preço vil.

A avaliação deve partir, no mínimo, do valor apurado pelo próprio software do perito antes da aplicação do redutor arbitrário, ou seja, R\$ 5.049,63 por hectare. Contudo, como demonstrado no tópico I.II, mesmo este valor se mostra extremamente modesto e defasado diante da realidade mercadológica de Água Boa-MT, onde as terras partem de um patamar de valorização muito superior.

A adjudicação do bem com base no laudo causaria um prejuízo irreparável à esta Peticionária, que possui além da dívida da demanda originária, inúmeras outras demandas de cobrança ajuizadas no Estado do Paraná, que poderão ser quitadas com o fruto da adjudicação pleiteada pela Requerente na origem.



(44) 3028-6588



controlador@cartosalbertoadvogados.com.br



@cartosalbertoadvogados



www.cartosalbertoadvogados.com.br



Sede: Avenida São de Setembro,
 4662, Ed. Berceer Office Hotel, sala
 901 a 904, Juruá, Curitiba - PR.



Fútila Rua Nova Alves Martins,
 4796, Centro, Maringá - PR.



Fútila Rua Bela Greca, 708, Cj. 02,
 Centro, São Paulo - SP.



Fútila Rua Pinheiro Machado, 645, sala
 401, Centro, Florianópolis - RS.



Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2028 15:00:59
 Número do documento: 25102418333786600000197827199
<https://pje-triinternet.tri.jus.br/43/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102418333786600000197827199>
 Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 24/10/2025 18:34:05

- a) O **ACOLHIMENTO** integral da presente impugnação para o fim de reconhecer o erro material e a inconsistência na avaliação, nos termos do art. 873, I e III, do CPC;
- b) Que se intime o Ilustre Perito para, no prazo legal, **prestar os devidos esclarecimentos**, justificando com base em normas técnicas e dados de mercado: **b.1)** O percentual exato de 15% aplicado como "campo de arbítrio"; **b.2)** O motivo de ter considerado os valores de mercado para imóveis no mesmo município, que partem de R\$ 25.000,00 por hectare, e que apresenta os links ou provas concretas da existência das amostras utilizadas em sua pesquisa, tendo em vista que não foram localizadas por esta defesa.
- c) Ao final, que o laudo pericial seja **declarado imprestável** e, ato contínuo, que seja **determinada a sua retificação completa**, para que o Sr. Perito refaça seus cálculos, expurgando o redutor arbitrário e utilizando uma base de amostragem fidedigna e condizente com o mercado imobiliário atual de Água Boa-MT, a fim de apurar o justo e real valor de mercado do imóvel;

Pede deferimento.

Água Boa – MT, 24 de outubro de 2025.

Carlos Alberto dos Santos
OAB/PR 22.629

Cleber Tadeu Yamada
OAB/PR 19.012

(44) 3028-6588

contadoria@carlosalbertoadvogados.com.br



Sede: Avenida São de Sacramento,
4052, Ed. Berrec Office Hotel, sala
301 A 304, Bairro, Curitiba - PR.

@carlosalbertoadvogados

www.carlosalbertoadvogados.com.br



Filiat: Rua São Álvaro Martins,
1706, Centro, Maringá - PR.



Filiat: Rua Bela Gramma, 708, CJ 02,
Camelândia, São Paulo - SP.



Filiat: Rua Piauí, Marabá, 645, sala
401, Centro, Vitoria - RS.



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 2510241833378660000197827199
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510241833378660000197827199>
Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 24/10/2025 18:34:05

Partes do processo:

Parte Autora: DEPRECANTE: BENEDITA PASQUALINI FOLTZ

Parte Ré: DEPRECADO: GASPARIANA PAIXECO PIRES, RUBIA PACHECO PIRES

Assunto: intimação de perito

Prezado(a) Senhor(a) Perito:

Por determinação do MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Água Boa – MT, tem o presente a finalidade de Intimar o perito EMPRESA REAL BRASIL CONSULTORIA, para os esclarecimentos necessários, no prazo de 15 (quinze) dias, tendo em vista a impugnação ao Laudo acostada aos autos id. [212843975](#)

Atenciosamente.

AGUA BOA, 4 de novembro de 2025

MARCELO KIST ENGELMANN

Gestor(a) Judiciário(a)



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25110414013726600000198651250
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110414013726600000198651250>
Assinado eletronicamente por: ELEONORA BISSOLOTTI - 04/11/2025 14:01:37

Num. 213735147 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***.***-01 em 06/07/2026 15:00:59
Número do documento: 25110414013726600000198651250
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110414013726600000198651250>
Assinado eletronicamente por: ELEONORA BISSOLOTTI - 04/11/2025 14:01:37

Num. 213735147 - Pág. 2

Boa tarde
Tudo bem?
Segue Ofício para as providências necessárias.
Atenciosamente,



https://outlook.office.com/mail/0/sentitems/id/AAQKADFJZQwYzk2LTQ5YzYNGFhM04N2Q5LTg2N2YwM2Y1MDRYQAQAARMvTp5F5UmmSW... 1/1



Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2026 15:00:59
 Número do documento: 25111017463755200000199313182
 https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25111017463755200000199313182
 Assinado eletronicamente por: MARIA EDUARDA FREITAS DA SILVA - 10/11/2025 17:46:37

Num. 214455173 - Pág. 1

feitas por ambas as Parte e, ao final, apresentar outras considerações.

*Perícia de Natureza Avaliatória

REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA, empresa especializada em PERÍCIAS, AVALIAÇÕES e AUDITORIAS, devidamente Registrada no **CREAMS** sob nº **8961**, **CREA-MT** n.º **28.644** e **CORECON/MS** nº **052**, com endereço comercial estabelecido na Avenida Rubens de Mendonça nº 1.856, SL 1404, Bosque da Saúde, CEP 78050-000 – Cuiabá (MT), Tel.: (65) 3052-7636, e ainda, com endereço eletrônico cuiaba@realbrasil.com.br, para onde poderão ser dirigidas as intimações, nos termos do estabelecido no art. 465, § 2º Inciso III (N.C.P.C.) homrada com o munus confiado vem, por intermédio de seu Representante Legal **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 **MIGUEL SUBTIL DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, graduado pela Universidade Federal do Mato Grosso do Sul, devidamente registrado junto ao CREA/MS, sob o nº 4938/D sob a forma do presente com reverência e acatamento, apresentar

ESCLARECIMENTO AO LAUDO.

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 CÉSAR • CEP. 03111-930 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 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2511271507209200000201056875
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2511271507209200000201056875>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21

Num. 216351711 - Pág. 1

2. IMPUGNAÇÃO PELA PARTE REQUERIDA

A parte Requerida formulou impugnação ao Laudo Pericial sob Id. 212843975, onde são levantadas questões quanto a aplicação do campo de arbítrio, a discrepância com valores de mercado e a inaccessibilidade do imóvel, entre outras dissidências. A seguir, serão esclarecidos todos os pontos trazidos pela Parte, juntamente com os quesitos apresentados.

Quanto à APLICAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO, a parte traz a seguinte impugnação:

Id. 212843975 - Pág. 2

Contudo, na página 26 do laudo, de forma surpreendente e contraditória, o perito abandona seu próprio resultado técnico e aplica um redutor subjetivo, nos seguintes termos:

"Dado ao exposto, sobre o valor do imóvel foi aplicado o campo de arbítrio em 15% para menos em torno do valor médio gerado pelo software estatístico, na importância de R\$ 4.292,18 (...)"

Ora, Excelência, a confissão do uso de "campo de arbítrio" é a prova cabal da falta de fundamento técnico para a redução. O laudo não apresenta nenhum estudo, nenhuma norma da ABNT, nenhuma amostra de mercado ou parecer técnico que justifique ou embase que um imóvel localizado em Área de Uso Restrito (AUR) deva sofrer uma depreciação de exatos 15%.

ESCLARECIMENTO DO PERITO:

Em que pese a alegação da Parte sobre falta de fundamento técnico para a aplicação do campo de arbítrio pelo Perito, importante esclarecer que isso é algo

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 CÉSAR - CEP. 03111-590 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 MERCES - CEP. 38060-010 FONE +55 (11) 2450-7333
--	---	--	--	---

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2511271507209200000201056875
https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2511271507209200000201056875
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21

O fato do imóvel se encontrar dentro de uma AUR é um fator relevante e que afeta significativamente no valor econômico de um imóvel, no entanto, tal variável não foi levada em conta no modelo estatístico devido a escassez de amostras em situação semelhante, desta maneira, foi necessária a utilização do campo de arbítrio para a real valoração do imóvel.

Quanto a **DISCREPÂNCIA COM OS VALORES DE MERCADO**, a parte traz a seguinte impugnação:

Id. 212843975 - Pág. 2

Para além dos erros internos do laudo, a conclusão do i. Perito se mostra completamente dissociada da realidade do mercado imobiliário do município de Água Boa-MT. Uma simples pesquisa realizada nos mesmos portais imobiliários utilizados pelo perito (MyBroker, MF Rural, Chãozão) revela valores por hectare de 5 a 10 vezes superiores ao avaliado.

[...]

É cediço que o imóvel da Executada não possui o mesmo grau de benfeitorias ou áreas agricultáveis que os exemplos acima, contudo, a disparidade é de tal magnitude que se torna injustificável.

ESCLARECIMENTO DO PERITO:

A Parte apresenta 04 elementos amostrais alegando que a conclusão do laudo está dissociada da realidade, que se releva de 5 a 10 vezes superior ao avaliado, apontado que a disparidade é de magnitude injustificável.

Ao acessar os links indicados pela Parte, e que ainda estão disponíveis no portal eletrônico das respectivas imobiliárias, mais precisamente elementos 3 e 4, é

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 CÉSAR - CEP 03111-930 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 MERCES - CEP 38060-010 FONE +55 (11) 2450-7333
---	---	--	--	---

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2511271507209200000201056875
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2511271507209200000201056875>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21



Oferta da Requerida
<https://www.mf rural.com.br/detalhe/803685/fazenda-com-2-200-ha-em-agua-boa-mt>

Área rural muito bem localizada, na margem da rodovia BR-158, distante 30 km do centro de Água Boa/MT, beira do asfalto!

2.212 hectares, sendo 1.306ha de lavoura de soja, desde 2020.

Fazenda plana (como uma mesa) rica em água, margeada por dois córregos, rio, poço artesiano e caixa d'água, curral, balança, rede de energia, internet, uma casa de sede simples de 4 quartos e uma casa para funcionário, curral, barracão.

Como se observa, a oferta 3 levantada pela parte Requerida possui uma área de 2.212,0 hectares, dos quais 59% se trata de área aberta destina a agricultura com o plantio de soja, conforme se observa nas imagens presentes no anúncio.

É certo que áreas agricultáveis possuem valor superior a áreas destinadas a pecuária e, principalmente, a áreas de vegetação nativa, como é o caso do imóvel objeto, além disso a oferta possui benfeitorias e se encontra a margem da rodovia, fato que eleva seu valor.

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 CÉSAR • CEP. 03111-590 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 MERCES • CEP. 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333
---	--	---	---	--

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2511271507209200000201056875
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2511271507209200000201056875>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21

Fazenda em Água Boa - Mato Grosso

R\$ 70.000.000,00

Área: 2 JTMa

Dúpla Aptidão

- Pecuária
 - Gestão de criação
 - Criatório comercial
- Lavoura
 - Soy
 - Milho

Análise Documental de Terra?

Sim, nós fazemos! Seguimento e tranquilidade para sua negociação.

SOLICITAR ORÇAMENTO

Oferta da Requerida - <https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-agua-boa-mato-grosso-com-area-de-2711-ha-r-7000000-cod-0k8utg/0K8UTG/>

Área total 2711 hectares

Área aberta 1200 hectares

Em pasto Área com licença para abertura de 650 hectares pode chegar abertura total de 2000 hectares

Em volta da fazenda tudo é Lavoura

Em relação a oferta 4, observa-se que se trata de um imóvel destinado a pecuária com 2.711,0 hectares totais, dos quais 44,26% são áreas abertas, ou seja, fora investido para a abertura de área no imóvel, o qual conta com pastagem, conforme se observa nas imagens do anúncio.

UBERABA - MG RUA ENG. FOZ DE ABRÃO, 514 MERCÊS - CEP 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333	RIO DE JANEIRO - RJ AV RIO BRANCO, 26 - 5L CENTRO - CEP 20090-001 FONE +55 (21) 3090-2004	SÃO PAULO - SP AV PAULISTA, 1765 - 7º ANDAR CERQUEIRA CESAR - CEP 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	CAMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO OLIVEIROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS - CEP 79020-260 FONE +55 (67) 3028-6567	LUZILÁBIA - MT AV. DR. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 - 5 1403 JARDIM DA SAÚDE - CEP 78050-000 FONE +55 (65) 3052-4636
--	---	---	---	--

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00

Número do documento: 2511271507209200000201056875

https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25112715072092000000201056875

Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21

Num. 216351711 - Pág. 5

anteriormente prorroga, ou seja, não há como comparar amostras com vegetação nativa. agropecuária à um imóvel que se encontra somente com vegetação nativa.

A diferença na valoração entre os dois é significativa e se dá em sua maioria devido a sua destinação econômica, tais amostras não podem ser utilizadas a nível de comparação com o imóvel objeto destes Autos, devido ao fato de sua área se tratar de vegetação nativa, ou seja, não possui destinação econômica e não fora realizado investimentos em sua estrutura para a abertura de áreas ou construção de benfeitorias, ainda, o imóvel se encontra em área de uso restrito, o que causa mais desvalorização ao imóvel.

Ainda sobre este aspecto, importante mencionar que dentro da própria categoria de imóveis em condição de vegetação nativa, podem haver outras diferenciações de preço, tanto é que uma das variáveis utilizadas no modelo estatístico foi o tipo de bioma.

No mais, um imóvel 100% fechado que possui possibilidade mínima de exploração será melhor economicamente avaliado que um imóvel em condição de uso restrito.

No que se diz respeito aos elementos amostrais utilizados no Laudo Pericial, tem-se que em anexo ao Laudo, se encontra a tabela com características dos elementos amostrais, onde se encontram o anunciante do mesmo e o telefone para contato.

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 CÉSAR - CEP. 03111-930 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 MERCES - CEP. 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333
---	--	---	---	--

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2511271507209200000201056875
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2511271507209200000201056875>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21

loco, inclusive com ousos de arvores, conforme relatado na página 17 do laudo. Portanto, não há que se falar em desvalorização por dificuldade de acesso.

ESCLARECIMENTO DO PERITO:

Em que pese a parte alegar não haver desvalorização por dificuldade de acesso à área, usando como argumento o fato da realização da perícia, foi constatado que o imóvel possui difícil acesso, e que foram enfrentados diversos percalços pela equipe técnica, conforme será demonstrado nas imagens a seguir.

PERCURSO ATÉ O IMÓVEL



UIABÁ - MT AV. RUBENS DE MENDONÇA, 1856 • S 1403 BOSQUE DA SAÚDE • CEP 78050-000 FONE +55 (65) 3052-7636	AMPO GRANDE - MS RUA GAL. ODORICO QUADROS, 37 JARDIM DOS ESTADOS • CEP 79020-260 FONE +55 (67) 3026-6567	ÃO PAULO - SP AV. PAULISTA, 1765 • 7º ANDAR CERQUEIRA CÉSAR • CEP 01311-930 FONE +55 (11) 2450-7333	IO 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 MERCES • CEP 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333
--	--	---	---	---

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2511271507209200000201056875
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2511271507209200000201056875>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21



Todo os registros expostos evidenciam a dificuldade de acesso ao imóvel que ocorreu em época de seca, cumpre esclarecer que em época de chuva o acesso ao mesmo se torna significativamente pior. Desta maneira, é possível afirmar que a dificuldade de acesso resulta numa desvalorização do imóvel.

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 CÉSAR • CEP 01311-590 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 MERCES • CEP 38060-010 FONE +55 (31) 2450-7333
---	---	--	--	---

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2511271507209200000201056875
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2511271507209200000201056875>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21

Num. 216351711 - Pág. 8

Perito, com os devidos acréscimos legais, a seguir especificada:

TITULAR	Real Brasil Consultoria
CNPJ	07.957.255/0002-77
BANCO	Bradesco (237)
AGÊNCIA	5247
CONTA CORRENTE	0133450-6
CHAVE PIX	07.957.255/0002-77

Por fim, em atendimento ao que estabelece o Art. 465, § 2º, inciso III, do N.C.P.C., indicamos o endereço eletrônico guiaba@realbrasil.com.br, para onde poderão ser dirigidas **TODAS** as **INTIMAÇÕES PESSOAIS** deste órgão de perícias científicas.

Sendo o que temos, **vimos submeter os esclarecimentos supra delineados à apreciação do MM. Juízo** e nos colocar à disposição para eventuais esclarecimentos que entenda oportuno e necessário.

Cordialmente,

Cuiabá (MT), 27 de novembro de 2025.

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

Miguel Subtil de Oliveira Filho
Engenheiro Agrônomo
CREA/MS nº 4938D

PROTOCOLO INTERNO: 01.0013.11.454.290824-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 CÉSAR - CEP. 03111-590 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 MERCES - CEP. 38060-010 FONE +55 (11) 2450-7333
--	---	--	--	---

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



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2511271507209200000201056875
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2511271507209200000201056875>
Assinado eletronicamente por: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME - 27/11/2025 15:07:21

Num. 216351711 - Pág. 9



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 25112715152904000000201059443
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25112715152904000000201059443>
Assinado eletronicamente por: MARCELO KIST ENGELMANN - 27/11/2025 15:15:29

Num. 216353134 - Pág. 1

Polo passivo: GASPARINA PAIXECO PIRES e RUBIA PACHECO PIRES

RUBIA PACHECO PIRES E OUTRA, através de seus procuradores que ao final subscrevem, vem a presença de Vossa Excelência, em atenção à intimação presente no ID 2126353134, apresentar **IMPUGNAÇÃO** à manifestação colacionada pela empresa perita Real Brasil Consultoria Ltda.

Em que pese o labor técnico desempenhado pelos i. peritos da empresa nomeada, a nova manifestação de esclarecimentos não logrou êxito em sanar as graves inconsistências que maculam a avaliação do imóvel, permanecendo o laudo dissociado da realidade mercadológica da região de Água Boa.

Inicialmente, verifica-se uma admissão de falha metodológica quando o expert justifica a aplicação do redutor de 15%, referente ao "campo de arbítrio", sob o pretexto de que a variável "Área de Uso Restrito" (AUR) não foi contemplada no modelo estatístico por escassez de dados.

Ao agir dessa forma, o i. perito abandona o rigor científico da inferência estatística para adotar um critério puramente subjetivo, aplicando o teto máximo de depreciação permitido pela norma sem apresentar qualquer estudo empírico ou memória de cálculo que correlacione a AUR com esse percentual exato.

Tal prática, além de violar o dever de fundamentação técnica, acarretou um prejuízo direto e injustificado às Executadas na ordem de R\$ 247.047,12 (duzentos e quarenta e sete mil quarenta e sete reais e doze centavos), configurando erro na avaliação nos termos do art. 873, I, do Código de Processo Civil.

 (44) 3028-6588
  controladoria@carlosalbertoadvogados.com.br
  @carlosalbertoadvogados
  www.carlosalbertoadvogados.com.br

Número do documento: 2601201817059820000204814339
https://pje-trinatel.jtmt.jus.br-443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?_afP=1&_nfP=&nidDoc=143391817059820000204814339

Atribuição de responsabilidade por este documento foi gerado pelo usuário 085.,***-01 em 06/07/2026 às 15:01:00.

Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 2001/2026 - 18:17:53

Num. 220432735 - Pág. 1

O perito limitou-se a desqualificar as amostras de mercado trazidas pela defesa — as quais indicam valores entre R\$ 25.820,73 e R\$ 44.295,78 por hectare — alegando que estas possuem benfeitorias ou uso agrícola.

Além disso, é importante destacar que, embora a área não esteja pronta para uso imediato na agricultura ou pecuária, o valor calculado pelo perito está totalmente fora da realidade do mercado, chegando a ser um "preço vil".

É necessário considerar que este imóvel é a garantia fundamental para o pagamento de diversas outras dívidas das Executadas. Assim, manter uma avaliação tão baixa impede a quitação total dessas obrigações e causa um prejuízo financeiro grave e difícil de reparar.

Nesse sentido, a vegetação atual do terreno não pode ser usada como única justificativa para uma desvalorização tão grande. Com a preparação adequada do solo, através de limpeza e manejo técnico, o imóvel tem plena capacidade para produção agropecuária, especialmente por possuir uma topografia plana, o que facilita o seu uso e aumenta o seu valor.

Portanto, não se deve usar o estado atual da terra como pretexto para definir um valor tão abaixo, de forma que o laudo deve levar em conta o potencial real de produção e o valor de mercado de terras na região.

Todavia, o expert não trouxe aos autos nenhuma amostra real de "vegetação nativa" ou "terra nua" que suporte o valor ínfimo por ele defendido, nem logrou êxito em fornecer os links ou provas concretas das 13 amostras que alegou ter utilizado.

(44) 3028-6588

controladoria@carlosalbertoadvogados.com.br



Sede: Avenida São Sebastião,
4052, Ed. Berrec Office Hotel, sala
301 A-304, Bairro, Curitiba - PR.

@carlosalbertoadvogados

www.carlosalbertoadvogados.com.br



Filial: Rua São Álvaro Martins,
1706, Centro, Maringá - PR.



Filial: Rua Bela Glória, 708, CJ. 02,
Consolação, São Paulo - SP.



Filial: Rua Piauí, Marquês, 645, sala
401, Centro, Curitiba - RS.



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2601201817059820000204814339
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601201817059820000204814339>
Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 2001/2026 18:17:51

rota de acesso decorre estritamente da sua baixa frequência de uso atual, não consistindo em um óbice determinante para a fixação de valores ou um entrave permanente à fruição do imóvel.

Conforme já demonstrado nos autos, o imóvel possui georreferenciamento de precisão elaborado por profissional habilitado, contendo todos os vértices e coordenadas UTM que garantem a localização inequívoca da área. (ID [169734311](#))

A dificuldade pontual de tráfego enfrentada pela equipe técnica, que inclusive utilizou drones e confirmou a realização da vistoria *in loco*, não pode ser transmutada em fator de depreciação do valor venal do imóvel, especialmente quando existem dados técnicos preexistentes que suprem qualquer obscuridade locacional.

Diante de todo o exposto, as Executadas requerem o acolhimento da presente impugnação para que seja determinada a retificação do laudo pericial, com a retirada do desconto de 15% aplicado pelo perito e que o valor seja fixado em, no mínimo, **R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por hectare**, baseando-se nos princípios de razoabilidade e proporcionalidade, buscando um valor que seja justo e condizente com a realidade atual.

Subsidiariamente, caso não seja acolhido o pedido anterior para fixação do valor estimado ao hectare, **REQUER-SE** que seja nomeado um novo perito para realização de uma nova avaliação, com base nos fundamentos e avaliações levantadas pela executada.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Água Boa – MT, 20 de janeiro de 2026.

(44) 3028-6588

controladoria@carlosalbertoadvogados.com.br



Sede: Avenida São Sebastião,
4052, Ed. Beret Office Hotel, sala
301 A-304, Bairro, Curitiba - PR.

@carlosalbertoadvogados

www.carlosalbertoadvogados.com.br



Filial: Rua São Álvaro Martins,
1706, Centro, Maringá - PR.



Filial: Rua Bela Glória, 708, CJ. 02,
Consolação, São Paulo - SP.



Filial: Rua Piauí, Marquês, 645, sala
401, Centro, Vacaria - RS.



Este documento foi gerado pelo usuário 085...-01 em 06/07/2026 15:01:00

Número do documento: 2601201817059820000204814339

<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601201817059820000204814339>

Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 2001/2026 18:17:51

(44) 3028-6588

controladoria@carlosalbertoadvogados.com.br

@carlosalbertoadvogados

www.carlosalbertoadvogados.com.br



Sede: Avenida São Sebastião,
4052, Ed. Berrec Office Hotel, sala
301 A 304, Bairro, Curitiba - PR.



Filial: Rua São Álvaro Martins,
1706, Centro, Maringá - PR.



Filial: Rua Bela Grana, 708, CJ 02,
Consolação, São Paulo - SP.



Filial: Rua Piauí, Marquês, 645, sala
401, Centro, Vacaria - RS.



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 2601201817059820000204814339
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601201817059820000204814339>
Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 20/01/2026 18:17:51

Processo: 1002324-60.2024.8.11.0021.

DEPRECANTE: BENEDITA PASQUALINI FOLTZ
DEPRECADO: GASPARINA PAIXECO PIRES, RUBIA PACHECO PIRES

Vistos, etc.

Trata-se de Carta Precatória oriunda da 7ª Vara Cível de Curitiba/PR (autos nº 0030084-04.2016.8.16.0001), deprecada para avaliação de imóvel rural penhorado nos autos de Execução de Título Extrajudicial (ID [160645506](#) ss.).

O imóvel objeto da avaliação corresponde à matrícula nº 9.945 do 1º Registro de Imóveis de Água Boa/MT, com área de 319,44 hectares, localizado no município de Cocalinho/MT.

Após regular tramitação, foi nomeada a empresa REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA., que apresentou Laudo Técnico Pericial (ID [209869134](#)), concluindo pelo valor de R\$ 4.292,18 por hectare, totalizando R\$ 1.402.591,36 para a área de 326,7779 hectares efetivamente constatada.

A parte executada RUBIA PACHECO PIRES apresentou impugnação ao laudo pericial (ID [212843975](#)), alegando: Aplicação indevida de "campo de arbítrio" com redutor de 15%; Discrepância com valores de mercado; Erro na consideração de inacessibilidade do imóvel.

O perito apresentou esclarecimentos (ID [216351711](#)), respondendo pontualmente às impugnações.

A executada reiterou a impugnação (ID [220432735](#)), insistindo na retificação do laudo ou nomeação de novo perito.

É o relatório. Passo a decidir.

Da Regularidade Formal do Laudo Pericial

O laudo pericial apresentado atende integralmente aos requisitos formais e materiais estabelecidos pela NBR 14.653-3:2019 da ABNT, norma técnica aplicável à avaliação de imóveis rurais.



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 26033110480885300000212276265
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033110480885300000212276265>
Assinado eletronicamente por: JEAN LOUIS MAIA DIAS - 31/03/2026 10:48:09

Num. 228570305 - Pág. 1

prevê e autoriza a utilização do campo de arbóreo quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até 15%, para mais e para menos, seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

No caso concreto, o perito fundamentou adequadamente a aplicação do redutor na localização do imóvel em Área de Uso Restrito (AUR), especificamente em "Pantaneais e Planícies Pantaneiras do Araguaia", conforme mapeamento da SEMA/MT.

Esta condição impõe limitações legais ao uso do solo, nos termos do art. 10 da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal): *"Nos pantaneais e planícies pantaneiras, é permitida a exploração ecologicamente sustentável, devendo-se considerar as recomendações técnicas dos órgãos oficiais de pesquisa, ficando novas supressões de vegetação nativa para uso alternativo do solo condicionadas à autorização do órgão estadual do meio ambiente."*

Tais restrições ambientais impactam diretamente o valor econômico do imóvel, reduzindo sua liquidez e potencial de exploração, justificando plenamente o ajuste realizado, conforme foi feito no laudo.

O percentual de 15% aplicado situa-se dentro do limite normativo e mostra-se razoável e proporcional diante das características restritivas identificadas.

Da Alegada Discrepância com Valores de Mercado

A executada apresentou 04 (quatro) ofertas de imóveis na região com valores superiores, alegando que o laudo estaria dissociado da realidade mercadológica.

Todavia, a análise técnica demonstra que não há comparabilidade entre os imóveis apresentados pela executada e o bem avaliando.

Conforme esclarecido pelo perito:

Amostra 3 da executada: Fazenda de 2.212 ha em Água Boa, com 1.306 ha de lavoura de soja (59% da área), localizada à margem da BR-158, com benfeitorias (casa sede, curral, balança, energia elétrica). Valor: R\$ 44.295,78/ha.

Amostra 4 da executada: Fazenda de 2.711 ha em Água Boa, com 1.200 ha de área aberta em pasto (44% da área), com licença para abertura de mais 650 ha. Valor: R\$ 25.820,73/ha.

Imóvel avaliando: Área de 326,78 ha composta por 289,73 ha de vegetação nativa (88,67%)



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 26033110480885300000212276265
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033110480885300000212276265>
Assinado eletronicamente por: JEAN LOUIS MAIA DIAS - 31/03/2026 10:48:09

que imóveis com diferentes destinações possuem diferentes preços.

Diante do exposto, denota-se que o laudo pericial utilizou metodologia comparativa adequada, com amostras de características similares ao imóvel avaliando, submetidas a tratamento estatístico, resultando em valor tecnicamente fundamentado.

De outro lado, a executada alega que não haveria desvalorização por dificuldade de acesso, argumentando que a equipe técnica conseguiu realizar a vistoria. O argumento não procede.

O fato de a perícia ter sido realizada por outros meios mais eficazes, não significa que o acesso seja inadequado ou que esse fato não impacte no valor do imóvel.

O perito demonstrou, com registro fotográfico (ID [216351711](#)), que: O acesso se dá por vias não pavimentadas de baixíssima trafegabilidade; Há trechos onde a estrada está fechada pela vegetação; Todo o percurso conta com muita areia; Houve atolamento do veículo durante a diligência; Em época de chuvas, o acesso torna-se significativamente pior. A distância de 181,78 km da sede municipal de Cocalinho, por vias precárias, constitui fator objetivo de desvalorização, pois dificulta o escoamento de produção; aumenta custos operacionais; reduz a liquidez do imóvel; limita o interesse de potenciais compradores.

Tais fatores foram adequadamente considerados na avaliação, e certamente influenciam diretamente no preço do imóvel em comento.

Ainda, verifica-se que o perito prestou esclarecimentos detalhados e fundamentados (ID [216351711](#)), respondendo pontualmente a todas as impugnações, com citação expressa da norma técnica aplicável, demonstração fotográfica das condições de acesso, análise comparativa das amostras apresentadas pela executada e fundamentação técnica das diferenças de valores.

Os esclarecimentos reforçam a solidez técnica do laudo original e demonstram que as críticas da executada decorrem de incompreensão da metodologia avaliatória e das peculiaridades do imóvel.

Do Pedido de Nova Avaliação

A executada requer, subsidiariamente, a nomeação de novo perito.

O pedido não merece acolhimento.

O juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos. Todavia, para afastar as conclusões periciais, é necessário que haja



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 26033110480885300000212276265
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033110480885300000212276265>
Assinado eletronicamente por: JEAN LOUIS MAIA DIAS - 31/03/2026 10:48:09

Assim, o valor de R\$ 4.292,18 por hectare mostra-se razoável e proporcional quando consideradas: A ausência de áreas produtivas (100% vegetação nativa); A localização em Área de Uso Restrito com limitações legais; A ausência de benfeitorias; O acesso precário por vias não pavimentadas; A distância de 181 km da sede municipal; A necessidade de investimentos para viabilização econômica.

O valor apurado antes da aplicação do campo de arbítrio (R\$ 5.049,63/ha) já se situava em patamar significativamente inferior aos imóveis produtivos da região, refletindo adequadamente as limitações do bem. A aplicação do redutor de 15%, fundamentada nas restrições ambientais, resultou em valor final tecnicamente justificado e compatível com as características do imóvel.

Ante o exposto, com fundamento nos arts. 479 e 480 do CPC, **DECIDO**:

REJEITAR a impugnação ao laudo pericial apresentada pela executada RUBIA PACHECO PIRES (ID. [212843975](#)).

HOMOLOGAR o Laudo Técnico Pericial (ID 209869134), que apurou o valor do imóvel matriculado sob nº 9.945 do 1º CRI de Água Boa/MT em: **Valor por hectare: R\$ 4.292,18** (quatro mil, duzentos e noventa e dois reais e dezoito centavos) **Valor total: R\$ 1.402.591,36 (um milhão, quatrocentos e dois mil, quinhentos e noventa e um reais e trinta e seis centavos).**

Após o trânsito em julgado desta decisão, **EXPEÇA-SE ALVARÁ** em favor da empresa REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA para levantamento do saldo remanescente dos honorários periciais depositados em conta judicial.

Cumprida a diligência deprecada, **DEVOLVA-SE** a presente Carta Precatória ao Juízo Deprecante (7ª Vara Cível de Curitiba/PR), com nossas homenagens, procedendo-se às baixas necessárias. **ARQUIVANDO-SE** o feito.

INTIMEM-SE. CUMPRA-SE, expedindo-se o necessário.

Água Boa/MT, data da assinatura eletrônica.

JEAN LOUIS MAIA DIAS

JUIZ



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 26033110480885300000212276265
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033110480885300000212276265>
Assinado eletronicamente por: JEAN LOUIS MAIA DIAS - 31/03/2026 10:48:09

Num. 228570305 - Pág. 4



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 26033110480885300000212276265
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033110480885300000212276265>
Assinado eletronicamente por: JEAN LOUIS MAIA DIAS - 31/03/2026 10:48:09

Num. 228570305 - Pág. 5



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 26042911400323200000215218382
<https://pje-tranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26042911400323200000215218382>
Assinado eletronicamente por: CLEBER TADEU YAMADA - 29/04/2026 11:40:08

Num. 231776369 - Pág. 1

Numero da Solicitacao: 0001
Valor: 14.165,59
IR: 0,00
Finalidade: Transf. entre Bancos
Banco: 000000237
Agência: 5247
Conta/DV: 00.000.133.450-6
Tipo Pessoa Conta: Jurídica
Beneficiário: REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA
CPF/CNPJ Beneficiário: 7.957.255/0002-77
Tipo Beneficiário: Jurídica
Conta/Pcl Resgatada: 2500125664502 0000

Tipo Valor: Total da conta
Calculado em: 26.06.2026
Tarifa: 0,00
Tipo Conta: Cta Corrente
Nome Banco: BANCO BRADESCO

CNPJ Titular Cta: 7.957.255/000

Gerado em 26/06/2026 13:36 por Marcelo Kist Engelmann
Finalizado em 26/06/2026 13:37 por Marcelo Kist Engelmann
Assinado em 02/07/2026 16:18 por Jean Louis Maia Dias



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 26070301275804400000222199972
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070301275804400000222199972>
Assinado eletronicamente por: BANCO DO BRASIL SA - 03/07/2026 00:00:00

Num. 239399280 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 085.***-01 em 06/07/2026 15:01:00
Número do documento: 26070301275837100000222199873
<https://pje-tranet.tjpr.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070301275837100000222199873>
Assinado eletronicamente por: Usuário do sistema - 03/07/2026 01:27:58

Num. 239399281 - Pág. 1