AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL - FÓRUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PROCESSO** N°: 1027403-93.2015.8.26.0100
**AUTOR:** Dow Agrosciences Industrial Ltda.
**RÉU:** Ari Gobbi, Irma Bridi Gobbi, Antônio Carlos Moretti e Luciano Polimeno

*Luciana (11) 98146-8509*
*lucianaprpaula@gmail.com*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

**SUMÁRIO**

**1 INFORMAÇÕES GERAIS ..... 3**
1.1 PROPRIETÁRIO ..... 3
1.2 RESPONSÁVEIS TÉCNICAS ..... 3
**2 DADOS DO IMÓVEL ..... 4**
**3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO ..... 4**
**4 FINALIDADE ..... 4**
**5 DESCRIÇÃO DA REGIÃO ..... 4**
**6 ROTEIRO DE ACESSO ..... 5**
**7 CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ..... 6**
7.1 TOPOGRAFIA ..... 6
7.2 TIPOLOGIA VEGETAL ..... 7
7.3 RECURSOS HÍDRICOS ..... 8
7.4 SOLOS ..... 9
7.5 ÁREAS ESPECIAIS ..... 11
7.6 ÁREAS CONSOLIDADAS ..... 13
**8 VISTORIA ..... 14**
**9 BENFEITORIAS ..... 16**
**10 METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO ..... 19**
10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ..... 19
**11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ..... 21**
11.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR ..... 21
11.2 ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ..... 21
11.3 GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ..... 22
**12 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL ..... 22**
**13 PRESSUPOSTO E RESSALVAS LIMITANTES ..... 22**
**14 DIANÓSTICO DE MERCADO ..... 23**
**15 VALOR DO IMÓVEL ..... 23**
**16 ENCERRAMENTO ..... 24**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

# 1 INFORMAÇÕES GERAIS

## 1.1 PROPRIETÁRIO

| | |
|---|---|
| **Nome completo:** | **ARY GOBBI** |
| **CPF n.º:** | 307.762.360-91 |
| **Endereço:** | Imóvel Rural |
| **Bairro:** | Zona Rural do município de Querência/MT |
| **Município/UF:** | Querência/MT |

## 1.2 RESPONSÁVEIS TÉCNICAS

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nome:** | **CAMILLA DE FRANÇA SOARES** | | | |
| **CPF:** | 017.476.361-18 | | | |
| **RG:** | 1802803-9 SSP/MT | | | |
| **CREA:** | MT-026735 | **Título:** | Engenheira Florestal | |
| **Endereço:** | Rua João Bastos, n° 03, sala 04, Catedral | | | |
| **Bairro:** | Paiaguás | | | |
| **Município:** | Cuiabá | | **UF:** | MT |
| **Telefone:** | (065) 99929-4940 | | **CEP:** | 78.045-440 |
| **E-mail:** | Camilla@axper.com.br | | | |
| **Cad. SEMA nº:** | 3603 | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nome:** | **LUCIANA PIETRO DE PAULA** | | | |
| **CPF:** | 368.964.068-79 | | | |
| **RG:** | 33.597.056-4 | | | |
| **CREA:** | 5063348883 | **Título:** | Engenheira Civil | |
| **Endereço:** | Av. Jandira, 79 | | | |
| **Bairro:** | Indianópolis | | | |
| **Município:** | São Paulo | | **UF:** | SP |
| **Telefone:** | (11) 98146-8509 | | **CEP:** | 04.080-000 |
| **E-mail:** | lucianaprpaula@gmail.com | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

## 2 DADOS DO IMÓVEL

| | |
|---|---|
| Denominação: | FAZENDA GOBBI - LOTE RURAL Nº 40 |
| CAR Estadual n.º: | MT 68218/2019 |
| Área das matrículas: | 304,7800 hectares |
| Município: | Querência/MT |
| APF n°: | 6546/2022 |

## 3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor do imóvel.

## 4 FINALIDADE

Penhora judicial.

## 5 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Querência/MT foi fundada em 29 de setembro de 1976. O nome "Querência" significa um lugar querido, amado, ou um lugar onde alguém se sente em casa. A região foi escolhida para se tornar um município devido às oportunidades agrícolas e ao desenvolvimento econômico que começava a se expandir no estado de Mato Grosso.

A história de Querência/MT está intimamente ligada à expansão da fronteira agrícola na região. Mato Grosso, como um todo, experimentou um rápido desenvolvimento agrícola nas últimas décadas, com a introdução de modernas técnicas de cultivo e o aumento da produção de commodities agrícolas, como soja, milho e algodão.

A economia de Querência/MT tem uma forte base no agronegócio. A região atraiu agricultores e empresas agrícolas devido às condições favoráveis para a produção. A introdução de tecnologias modernas e práticas agrícolas eficientes contribuiu para o crescimento econômico da cidade.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

A expansão agrícola muitas vezes está associada a desafios ambientais, como o desmatamento e a pressão sobre os ecossistemas naturais. A história de Querência, como a de muitas outras cidades na região, pode refletir os desafios ambientais enfrentados devido à exploração agrícola e os esforços para equilibrar o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental.

Com o desenvolvimento econômico, é comum que as cidades experimentem crescimento populacional. Querência/MT pode ter experimentado um aumento significativo na sua população ao longo dos anos, à medida que mais pessoas se estabeleceram na região em busca de oportunidades econômicas.

O clima em Querência, assim como em grande parte do estado de Mato Grosso, é classificado como tropical, com uma estação seca e uma estação chuvosa. Especificamente, a região geralmente se enquadra no tipo de clima tropical de savana

Estação Chuvosa a estação chuvosa ocorre geralmente de outubro a abril. Durante esse período, há uma maior incidência de precipitação, com chuvas frequentes e volumes significativos.

Estação Seca a estação seca, por outro lado, ocorre de maio a setembro. Durante essa época, há uma diminuição nas chuvas e as temperaturas podem aumentar.

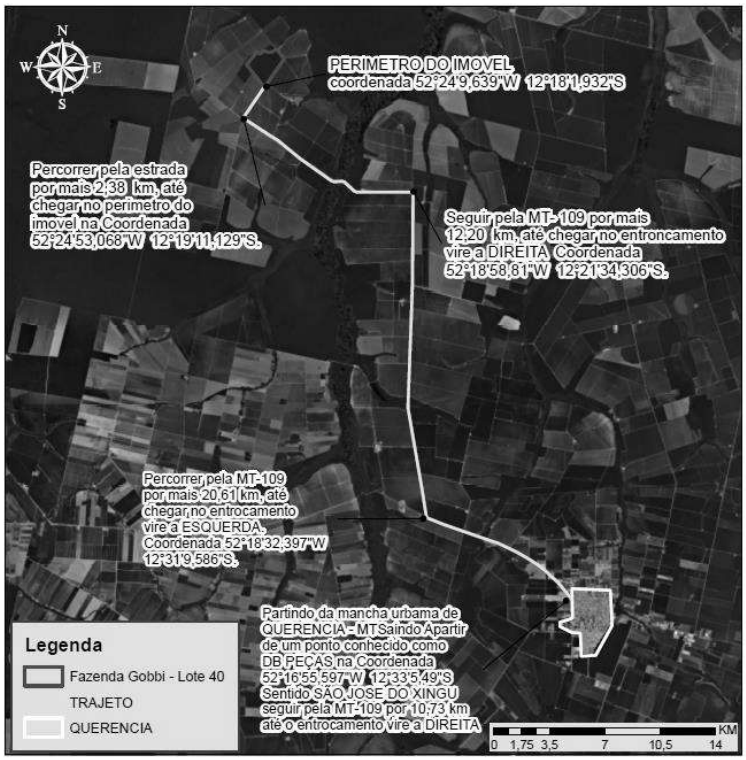
# 6 ROTEIRO DE ACESSO

*Partindo da mancha urbana de Querência – MT Saindo a partir de um ponto conhecido como DB PEÇAS na (Coordenada 52°16'55,597"W 12°33'5,49"S) Sentido SÃO JOSE DO XINGU seguir pela MT-109 por 10,73 km até o entroncamento vire a DIREITA. percorrer pela MT-109 por mais 20,61 km, até chegar no entroncamento vire a ESQUERDA (Coordenada 52°18'32,397"W 12°31'9,586"S). Seguir pela MT- 109 por mais 12,20 km, até chegar no entroncamento vire a DIREITA (Coordenada 52°18'58,81"W 12°21'34,306"S). percorrer pela estrada por mais 2,38 km, até chegar no perimetro do imovel na (Coordenada 52°24'53,068"W 12°19'11,129"S). PERIMETRO DO IMOVEL coordenada 52°24'9,639"W 12°18'1,932"S*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil




**Mapa 1:** Mapa demonstrando o roteiro de acesso até o imóvel

# 7 CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

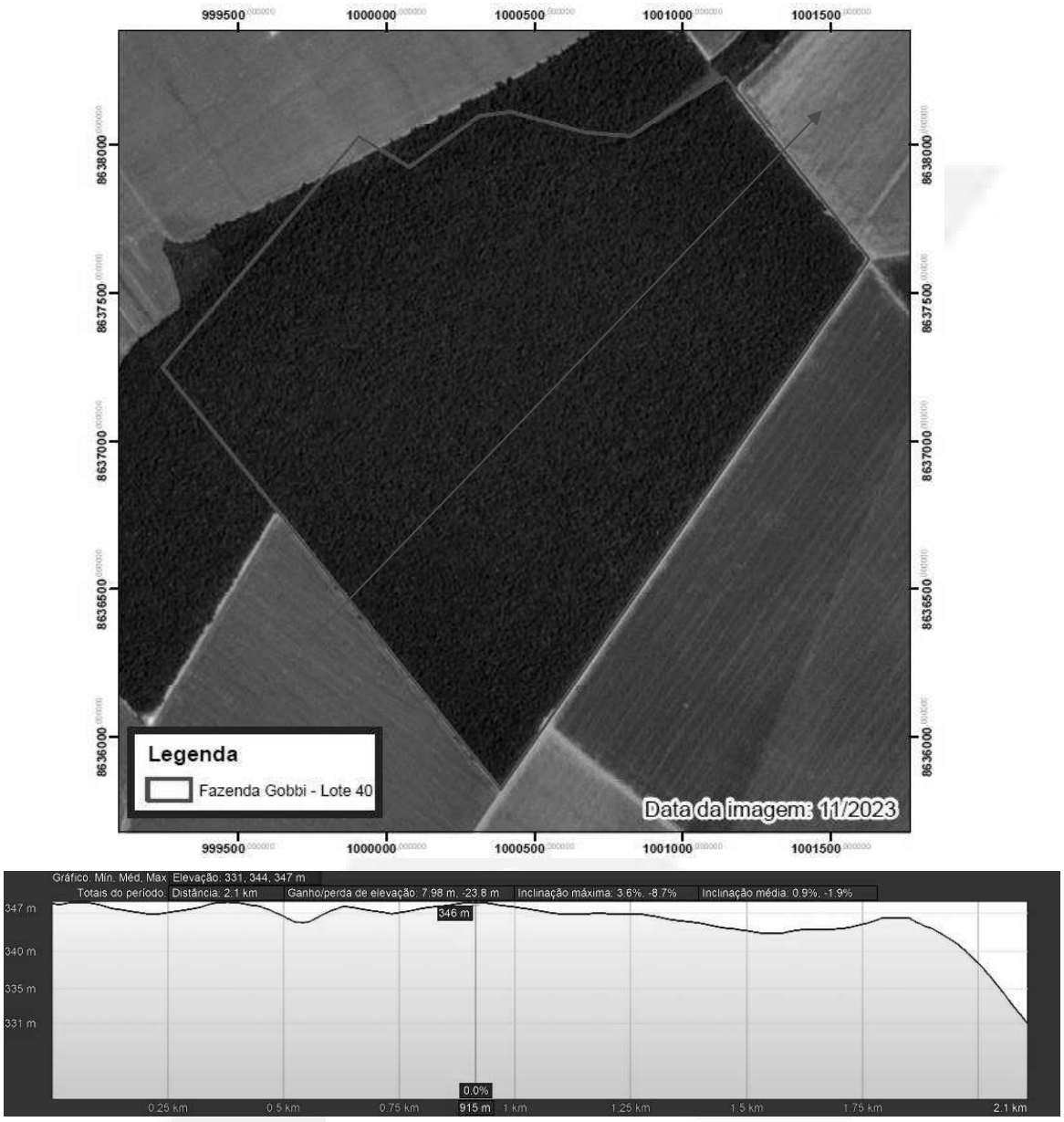
## 7.1 TOPOGRAFIA

Para a determinação da topografia, além da vistoria *in loco* foi realizado o perfil de declividade, que representa as altitudes da superfície topográfica agregada aos elementos geográficos existentes sobre ela, tal como: diferença das altitudes do relevo, cobertura vegetal e edificações.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



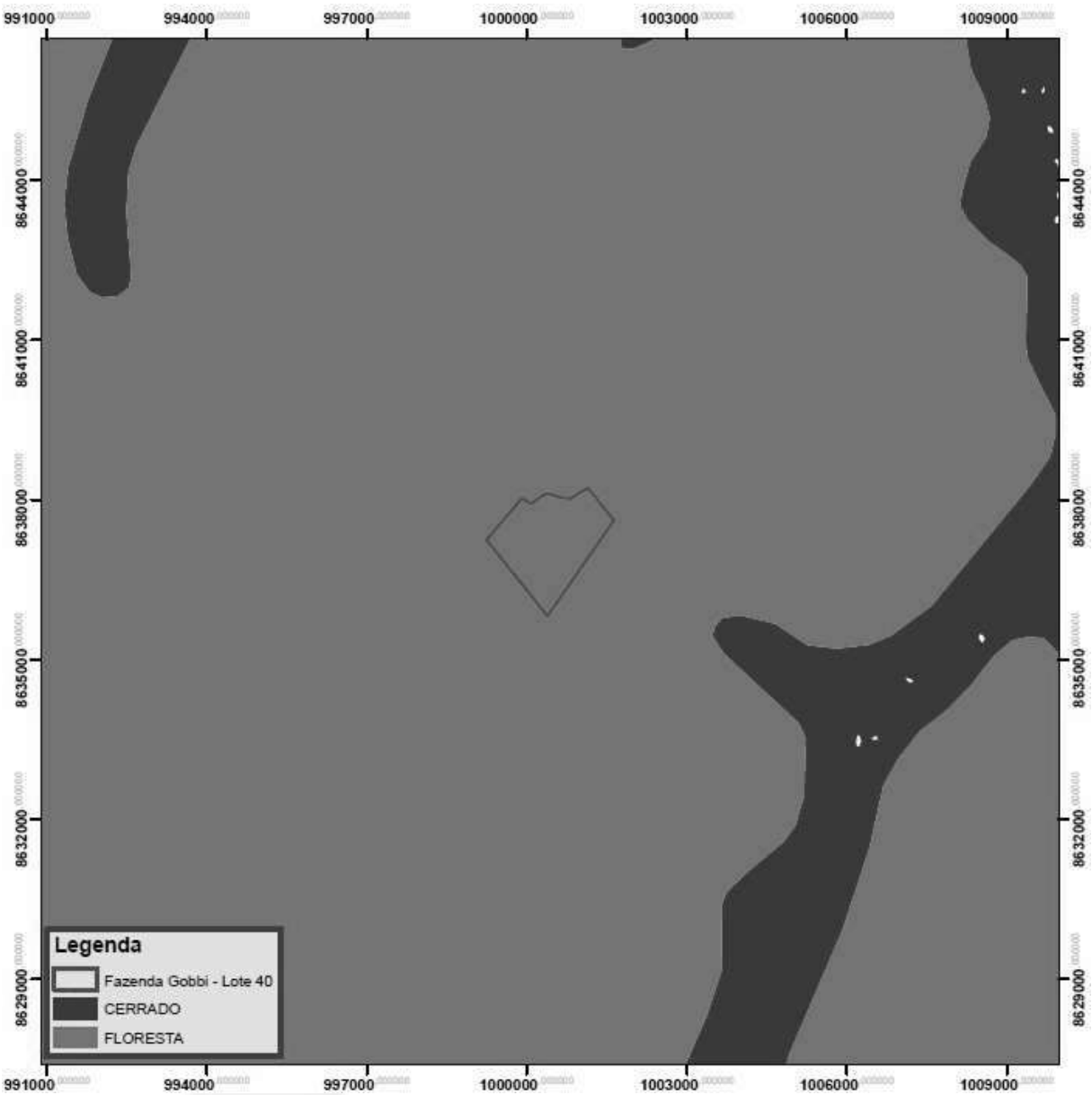

## 7.2 TIPOLOGIA VEGETAL

De acordo com a base de dados da Secretaria Estadual de Meio Ambiente SEMA/MT, o referido a FAZENDA GOBBI - LOTE RURAL Nº 40, está localizado em uma região que abrange o bioma classificado como Floresta.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil




**Mapa 2:** Bioma do imovel

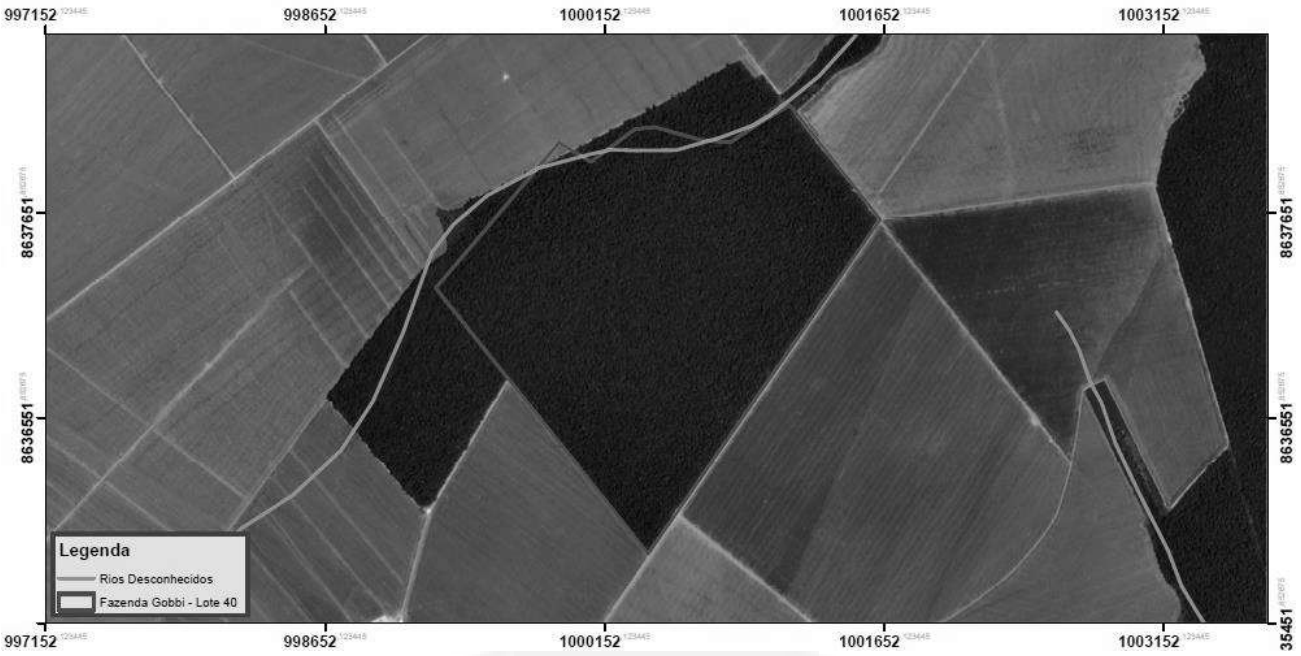
## 7.3 RECURSOS HÍDRICOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Conforme demonstra a base de dados da Secretaria Estadual de Meio Ambiente de Mato Grosso SEMA/MT, a FAZENDA GOBBI - LOTE RURAL Nº 40, é banhado por somente um corpo hídrico, o qual não possui denominação segundo a referida base consultada.




**Mapa 3:** Mapa dos recursos hídricos que banham o imóvel

**Fonte:** Base de dados SEMA/MT

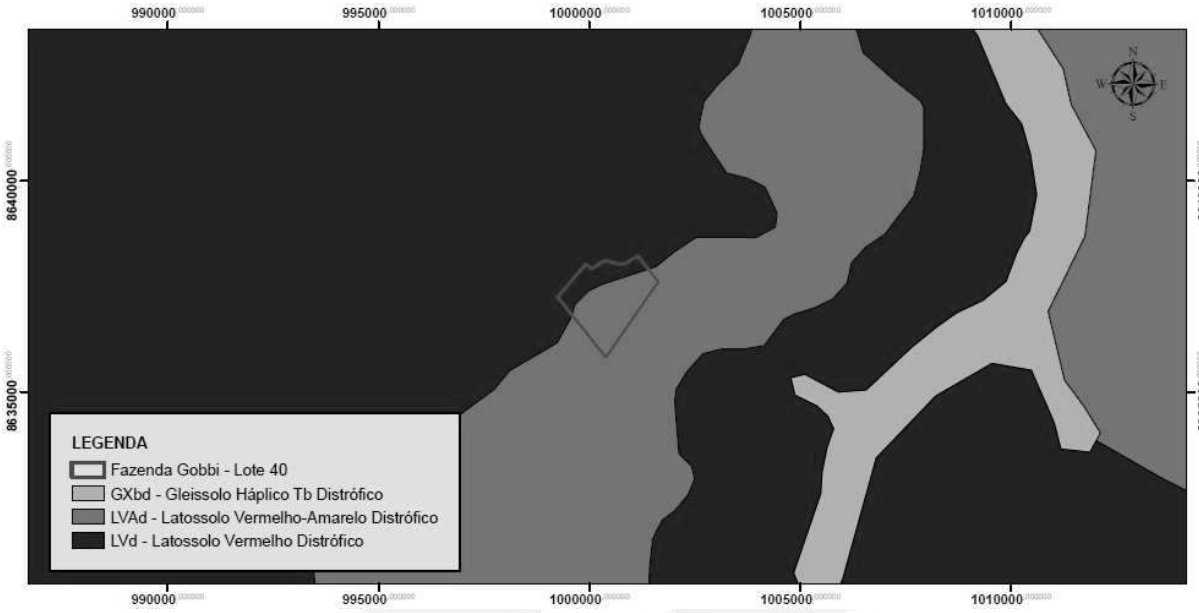
## 7.4 SOLOS

Segundo a base de dados disponibilizada pelo BDia (2021), o solo em que o imóvel está localizado é classificado como *Latossolo vermelho Distrófico e Latossolo vermelho-amarelo Distrófico* , conforme demonstrado no mapa abaixo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil




**Mapa 4:** Mapa demonstrando o tipo de solo em que o imóvel está inserido

**Fonte:** Base de dados BDia, 2021.

*O Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico: é um tipo de solo encontrado em várias regiões do Brasil, caracterizado por certas propriedades que influenciam seu uso na agricultura. A cor característica do Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico é vermelha ou amarela, o que é indicativo de sua riqueza em óxidos de ferro e alumínio. Apresenta um perfil de solo bem desenvolvido, geralmente com horizontes bem diferenciados. O horizonte A é frequentemente rico em óxidos de ferro e alumínio, contribuindo para a cor vermelha ou amarela.*

*O Latossolo Vermelho Distrófico: é um tipo de solo encontrado em várias regiões do Brasil, caracterizado por certas propriedades que influenciam seu uso na agricultura. A cor característica do Latossolo Vermelho Distrófico é vermelha, o que é indicativo de sua riqueza em óxidos de ferro. Apresenta um perfil de solo bem desenvolvido, geralmente com horizontes bem diferenciados.*

*O horizonte A (superficial) pode ser rico em óxidos de ferro e minerais intemperizados, enquanto os horizontes subsuperficiais (B) podem acumular argila. A textura do Latossolo Vermelho Distrófico pode variar, mas geralmente é considerada argilosa. Isso significa que o solo tem uma quantidade significativa de partículas finas, como argila. classificado como distrófico, indicando que possui baixa saturação de bases e pode exigir correção de acidez para ser mais adequado ao cultivo agrícola. A*



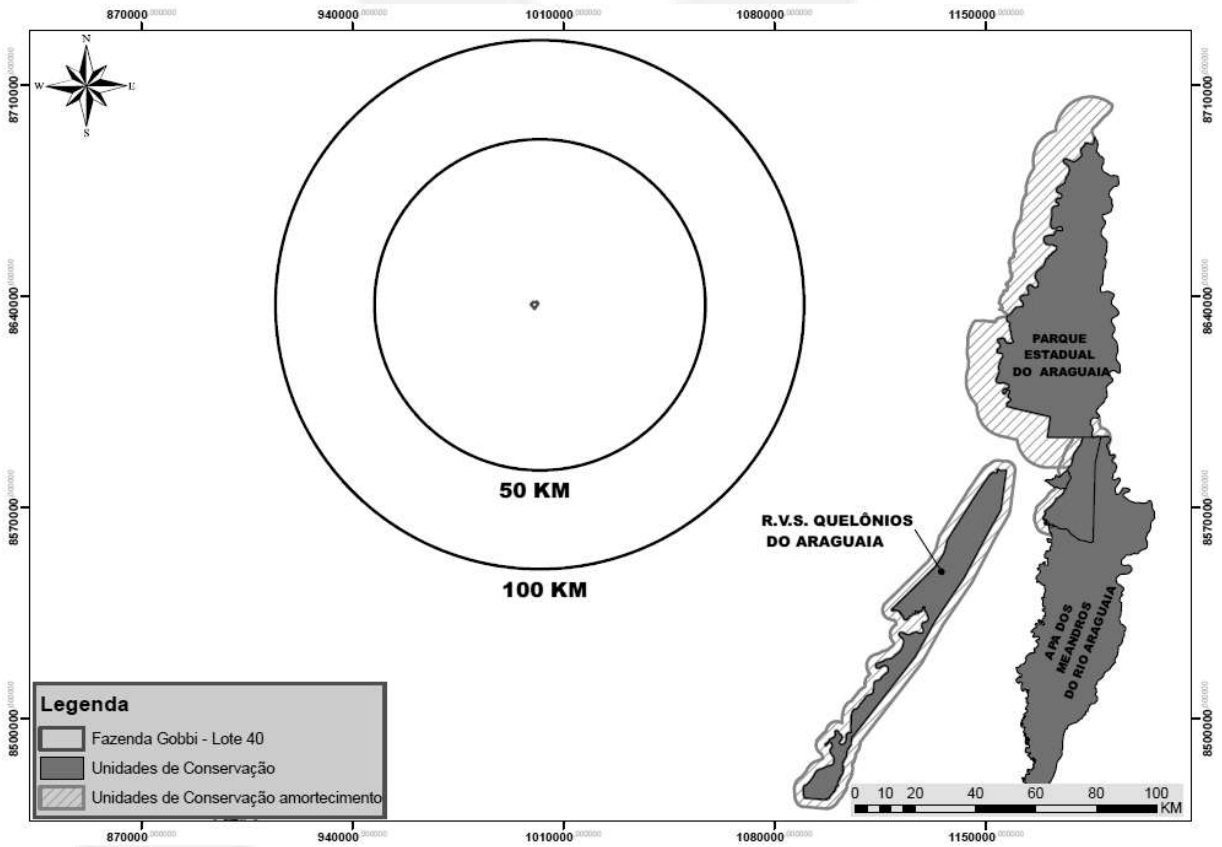
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

*fertilidade natural pode variar, mas, em geral, esses solos podem conter nutrientes essenciais para as plantas, embora em concentrações que podem não ser totalmente disponíveis para as culturas.*

## 7.5 ÁREAS ESPECIAIS

Para demonstrar a referência do imóvel em relação à localização em Áreas Especiais, utilizou-se a base de dados da Secretaria Estadual de Meio de Ambiente do Estado de Mato Grosso – SEMA/MT.

Os mapas 5 e 6 demonstram a localização do imóvel em relação à Áreas Especiais.



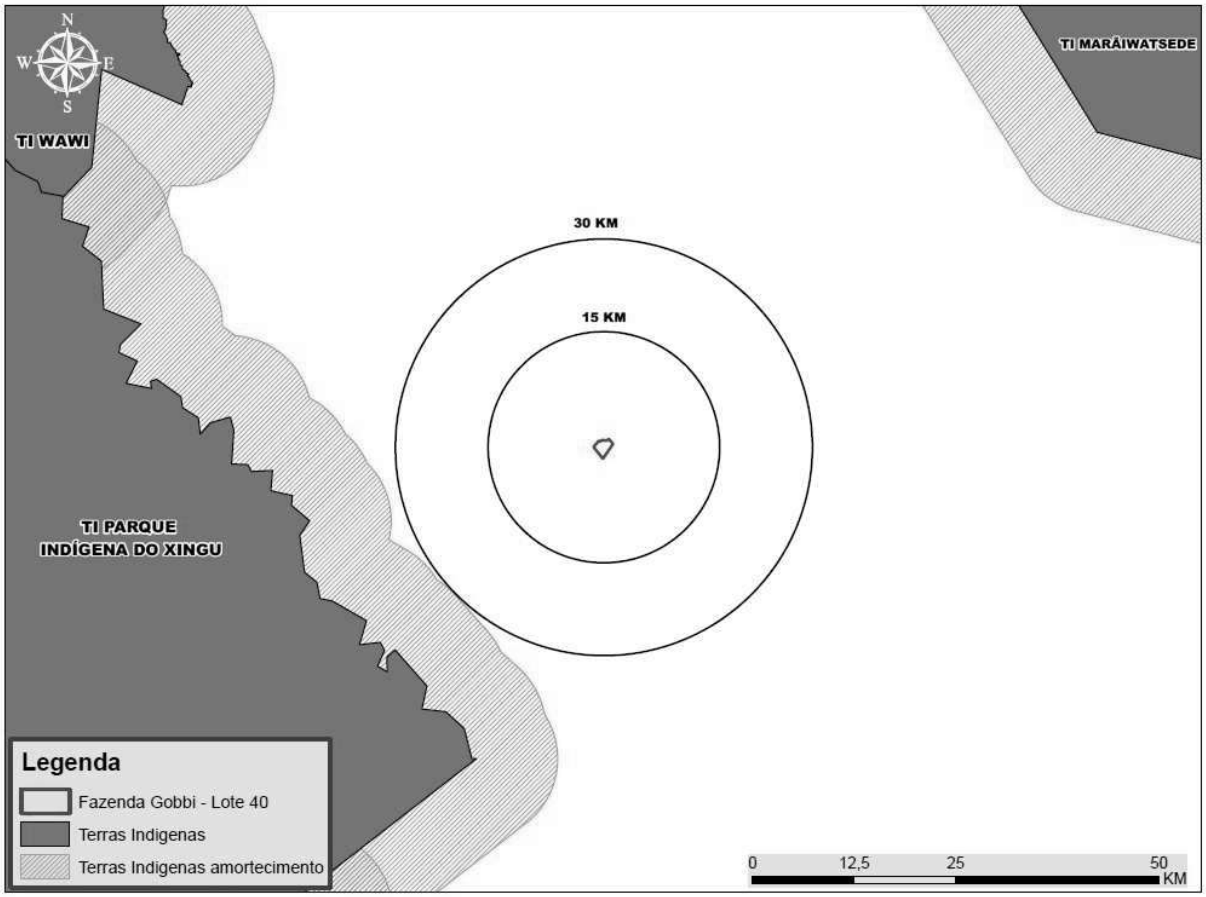

**Mapa 5:** Localização do imóvel suburbano em relação a Área Proteção Ambiental (APA)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

De acordo com o mapa 5, a FAZENDA GOBBI - LOTE RURAL Nº 40 encontra-se a mais de 5 km de distância do Parque Estadual do Araguaia, a Área de Proteção mais próxima deste imóvel suburbano.




**Mapa 6:** Localização do imóvel suburbano em relação a Terra Indígena do Xingu

Do mesmo modo, o imóvel se encontra a mais de 25 km de distância da T.I. mais próxima, a Terra Indígena do Xingu, assim como de sua área de amortecimento, como demonstra o mapa 6.

Diante a base de dados consultada, verificou-se que toda a extensão do imóvel está localizada fora de Áreas Especiais.



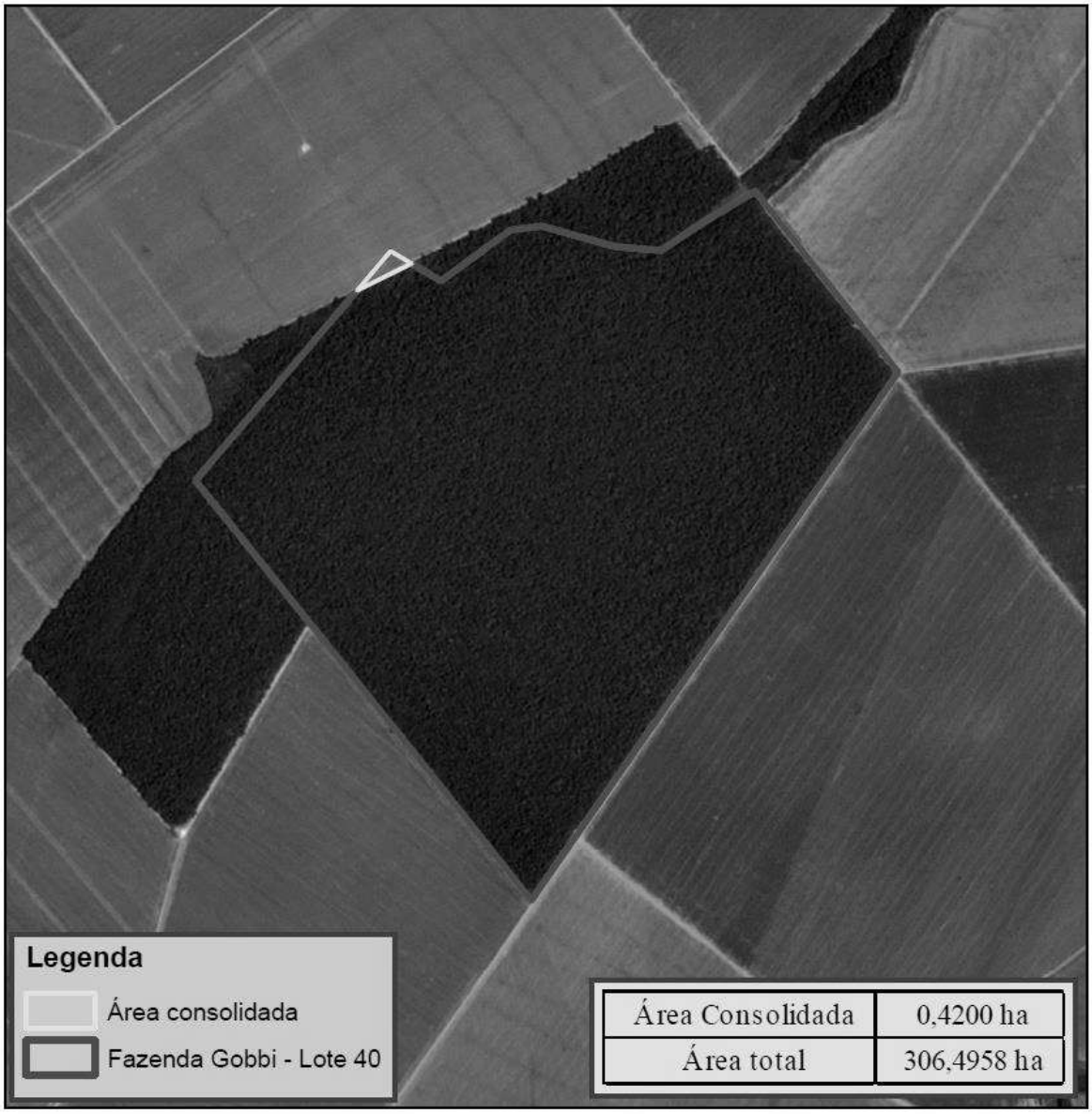
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

## 7.6 ÁREAS CONSOLIDADAS

Para demonstrar a quantificação de Área Consolidada do imóvel utilizou-se a base de dados da Secretaria Estadual de Meio de Ambiente do Estado de Mato Grosso – SEMA/MT.

O mapa abaixo demonstra as áreas de Uso Consolidado existentes no interior da FAZENDA GOBBI - LOTE RURAL Nº 40 de acordo com a referida base consultada.




**Mapa 7:** *Mapa de Uso Consolidado segundo a base de dados da SEMA/MT*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

A partir dos dados obtidos, tem-se que a área consolidada no interior do imóvel suburbano equivale a 0,4200 hectares, ou seja, 420,00 metros quadrados.

## 8 VISTORIA

A vistoria no imóvel FAZENDA GOBBI - LOTE RURAL Nº 40, foi realizada em 29 de Novembro de 2023. Na ocasião, foi vistoriado todo imóvel objeto desta avaliação, tais como: estradas de acesso e estradas do imóvel, divisas, cercas, pastagem e áreas de vegetação nativa.

Para a realização dos trabalhos no imóvel foram utilizados os seguintes materiais: câmera fotográfica, aparelho de GPS (Garmim Etrex 30), veículo aéreo não tripulável – drone Mavic air 2S, aparelho celular com software para obtenção de fotos com coordenadas e mapas elaborados com auxílio dos softwares, ArcGis e AutoCad.



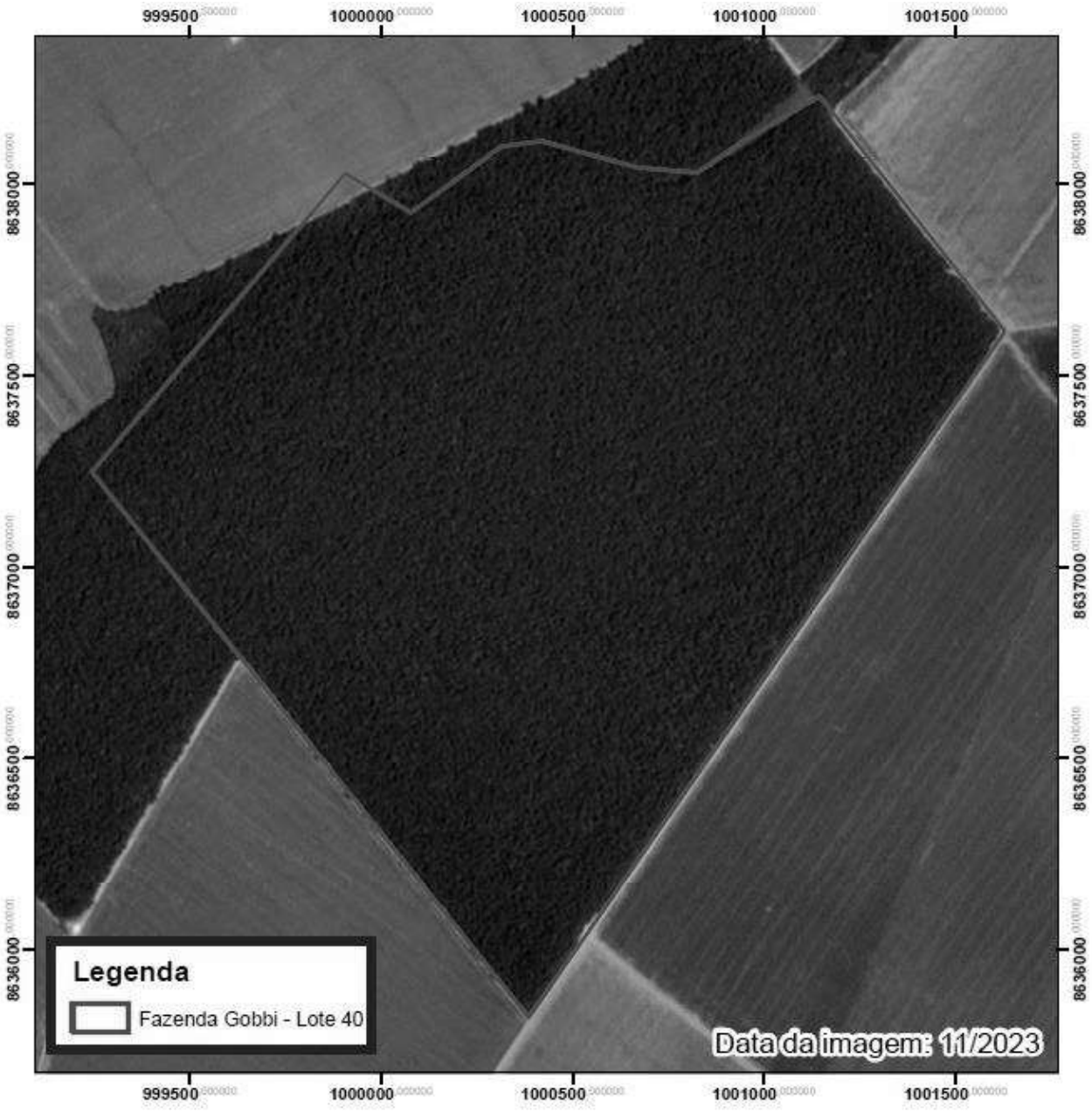

**Figura 1:** Materiais e software utilizados na vistoria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

O mapa abaixo demonstra o perímetro da Fazenda Gobbi lote n° 40.




**Mapa 8:** Mapa demonstrando o perímetro do imóvel

**Fonte:** Sigef/INCRA

Conforme verificado *in loco* constatou-se que o perímetro encontra-se quase em toda sua totalidade em vegetação nativa, rodeado por estrada e demais áreas destinadas a atividade agrícola.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

# 9 BENFEITORIAS

A ABNT 14.653-3 classifica as benfeitorias de um imóvel rural da seguinte forma: **benfeitorias reprodutivas e benfeitorias não reprodutivas**. As **reprodutivas** são as que geram renda diretamente, tais como: culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas, já as **não reprodutivas** são as que não geram renda, tais como: edificações, terreiros, estradas e acessos, cercas, sistemas de drenagem e irrigação por gravidade.



*Imagem 1: Imagem aérea do imóvel rural*

Na Fazenda Gobbi Lote 40, objeto da matrícula n° 36 do CRI de Querência/MT, não foi verificada benfeitorias não reprodutivas e apenas 7.150,00 metros quadros de área destinada a atividade agrícola, conforme demonstram as imagens abaixo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



*Imagem 2: Imagem aérea do imóvel rural*



*Imagem 3: Imagem aérea do imóvel*

**Luciana (11) 98146-8509**
**lucianaprpaula@gmail.com**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



*Imagem 4:Imagem aérea do imóvel*

No QRcode abaixo é possível acessar os vídeos realizados durante as diligências in loco.

*Documento 1: Aponte a câmera do celular para ter acesso ao vídeo*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

# 10 METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

## 10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado foi utilizado a regressão linear para o tratamento dos dados da pesquisa imobiliária, através do software INFER 32, para obtenção de modelo matemático com medidas de análise estatística conforme recomendações do Anexo A da norma técnica ABNT NBR 14.653 - 3:2019 (avaliação de bens, imóveis rurais).

Procurou - se reunir todas as referências do mercado imobiliário disponíveis, considerando os atributos básicos dos imóveis, suas peculiaridades, características das formas de ocorrência, procurando a melhor representação do mercado imobiliário local com a menor subjetividade possível. Foram consultados corretores e site do mercado imobiliário da região de Querência/MT, Água Boa/MT, Canarana/MT, Gaúcha do Norte/MT e São José do Xingu/MT e considerou - se as informações repassadas como verdadeiras e de boa-fé.

O modelo de regressão adotado é o que melhor representa o comportamento do mercado local, em função da qualidade e quantidade das informações disponíveis, bem como pelo conjunto de indicadores ou procedimentos de validação estatística, demonstrado no relatório de análise estatística em anexo.

$$Ln([V.\ Unit.]) = 10{,}575 + 6{,}8322 \times 10^{-5} \times [Área] + 0{,}17431 \times Ln([Benf\ NR]) - 0{,}8700 / [Exploração] + 0{,}8249 \times [Area\ aberta]$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

**Variável Dependente:**

• Valor unitário do imóvel R$/ha.

**Variáveis Independentes:**

• Área do imóvel (quantitativa): Área do terreno em hectares (ha).

• Benfeitorias:

***Classificação:***
***1 = Não possui;***
***2 = Não agrega valor;***
***3 = possui algumas construções;***
***4 = Possui construção completa para o funcionamento da fazenda;***

• Exploração: Tipo de exploração predominante dos imóveis:

***Classificação:***
***1 = Pecuária;***
***2 = Mista;***
***3 = Agricultura;***

• Area aberta: Percentual de área aberta ou seja:

***Classificação:***
***1 = Totalmente aberta;***
***0,50 = 50% aberta;***
***0,001 = não possui.***

| Especificação | Área do imóvel (há) | Valor Unitário (há) | Valor total R$ |
|---|---|---|---|
| **Fazenda Gobbi** | 306,4958 | 18.949,79 | R$5.808.031,05 |

*Luciana (11) 98146-8509*
*lucianaprpaula@gmail.com*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

# 11RESULTADO DA AVALIAÇÃO

## 11.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

| Item | Descrição | Grau | | |
|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do bem avaliando | Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes *a priori* | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação-paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes |
| 3 | Apresentação dos dados | Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto | Todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior<br>b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo |
| 5 | Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10 % | **20 %** | 30 % |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor. | 1 % | 2 % | 5 % |

## 11.2 ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELO DE 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 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

AXPER
Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

### 11.3 GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

| Descrição | Grau | | |
|---|---|---|---|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |
| NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.<br>NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado. | | | |

O laudo de avaliação se enquadra no Grau II de Fundamentação e Graus II de Precisão

## 12 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

A documentação utilizada referente ao imóvel rural foi a Certidão de Inteiro Teor n° 36 do CRI de Querência/MT. Para a delimitação do perímetro do imóvel utilizou-se dos dados georreferenciados disponíveis na base de dados oficial do Sistema de Gestão Fundiária – Sigef/INCRA.

## 13 PRESSUPOSTO E RESSALVAS LIMITANTES

Considerou-se para elaboração deste trabalho o imóvel rural livre de autuações, infrações e multas.

Durante as análises técnicas, verificou-se divergências na área do imóvel em relação aos documentos consultados, onde a matrícula n° 36 do CRI de Querência/MT menciona área de 306,7441hectares, no memorial descritivo certificado junto ao INCRA/Sigef menciona área de 304,879 hectares (certificação n° 35d92f2e-68df-4f0d-9ec2-66086b96b405) e o demonstrativo do cadastro ambiental rural - SIMCAR menciona área de 304,7800 hectares.

Considerando que na matricula do imóvel não consta o registro/averbação do georreferenciamento do imóvel e o SIMCAR não encontra-se validado junto ao sistema da Secretaria Estadual do Meio Ambiente de Mato Grosso – SEMA/MT, podendo qualquer um deles ser retificado, optou-se para efeito dos cálculos a área



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

obtida através da reconstituição do perímetro utilizando os dados técnicos mencionados na matricula do imóvel, resultando no mapa n° 7 e 8 deste trabalho técnico.

## 14 DIANÓSTICO DE MERCADO

O item 6.5 da ABNT NBR 14653-1:2019 (avaliação de bens, parte 1: procedimentos gerais) aborda sobre o tema "Diagnóstico do Mercado" e dispõe que:

> "*O profissional, conforme o tipo de bem, as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado*".

Os elementos amostrais obtidos na região, que serviram de referência na estimativa do valor de avaliação do imóvel em estudo, foram coletados junto a site de ofertas de imóveis rurais e junto a opinião de corretores.

No decorrer da pesquisa de valor de imóveis rurais junto ao mercado local, constatou-se baixa demanda na oferta de imóveis na região.

## 15 VALOR DO IMÓVEL

Diante de toda análise técnica realizada conclui-se que o valor do imóvel R$5.808.031,05 (cinco milhões oitocentos e oito mil e trinta e um reais e cinco centavos)

Em conformidade com o que estabelece na NBR 14.653-1 em seu subitem 6.8.1, que é permitido ao profissional avaliador o arredondamento do resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

Sendo assim, o valor arredondado correspondente ao valor do imóvel é



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.

de:

**R$5.810.000,00**

(cinco milhões oitocentos e dez mil reais)

## 16 ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a declarar até o presente momento, encerra-se o presente Laudo Pericial, com 24 (vinte e quatro) páginas em documento digital, assinada digitalmente nesta página.

Acompanham os anexos:

✓ Anexo I: Relatório Fotográfico;

✓ Anexo II: Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs;

✓ Anexo III: Memorial de cálculo – INFER-32;

✓ Anexo IV: Memorial descritivo e planta Sigef/INCRA;

✓ Anexo V: Matricula do imóvel;

✓ Anexo VI: Recibo do cadastro Ambiental rural – CAR e APF.

São Paulo, data da assinatura digital.

**CAMILLA DE FRANÇA SOARES**
**CREA MT 26735**

**LUCIANA PIETRO DE PAULA**
**CREA n° 5063348883**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 15:10 , sob o número WJMJ24406165169
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027403-93.2015.8.26.0100 e código fgixG7ph.