

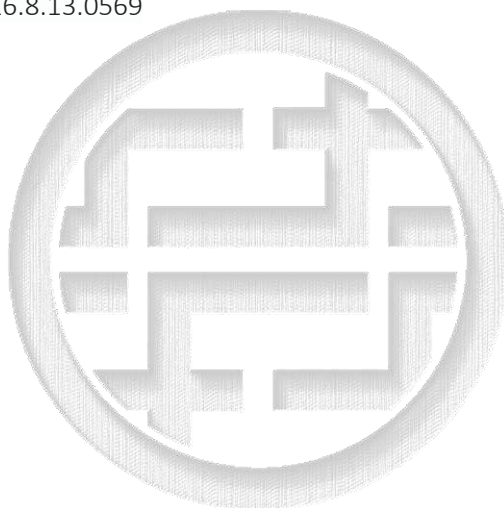
LAUDO PERICIAL

Exma. Sra. **Dra. IVANA FIDELIS SILVEIRA** – Juíza de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Sacramento/MG.

Autor: SICOOB - SACRAMENTO

Réu: REGIS DANIEL BISINOTTO

Processo nº: 0028779-11.2016.8.13.0569



SACRAMENTO/MG, 06 DE MARÇO DE 2024.

PERITO: ENG.º FLÁVIO LUIZ THEES DE OLIVEIRA MIRANDA



SUMÁRIO

RESUMO	4
1 INTRODUÇÃO	4
1.1 Objetivo.....	5
1.2 Identificação das partes presentes na diligência.....	6
2 REFERENCIAL TEÓRICO	6
2.1 Execução de Títulos Extrajudiciais.....	6
2.2 O que são Títulos Extrajudiciais.....	6
2.3 Passo a Passo da Execução de Títulos Extrajudiciais.....	6
2.3.1 Verificação da Exigibilidade do Título.....	6
2.3.2 Protesto do Título.....	7
2.3.3 Requerimento de Execução.....	7
2.3.4 Citação do Devedor.....	8
2.3.5 Penhora de Bens e Avaliação.....	8
2.3.6 Adjudicação ou Alienação dos Bens Penhorados.....	8
2.3.7 Registro da Adjudicação ou da Alienação.....	8
2.3.8 Satisfação do Crédito.....	8
2.3.9 Extinção da Execução.....	8
3 SOBRE O IMÓVEL	9
3.1 Localização geográfica do imóvel.....	9
3.2 Do início dos trabalhos.....	9
3.3 Do roteiro de acesso.....	9
3.4 Identificação do bem avaliado.....	10
3.5 Confrontações do imóvel.....	10
4 DAS CARACTERÍSTICAS	10
4.1 Da região.....	10
4.2 Do objeto avaliado.....	11
4.3 Das edificações e benfeitorias.....	12
4.4 Da topografia do terreno.....	12
5 DA CLASSIFICAÇÃO	12
5.1 Dos componentes do imóvel rural.....	12
5.2 Dos frutos e direitos.....	12
5.3 Dos direitos.....	13

0028779-11.2016.8.13.0569



5.4 Do prazo.....	13
6 DA METODOLOGIA.....	13
6.1 Do tratamento dos dados.....	13
7 DAS ALEGAÇÕES.....	13
7.1 Da Inicial.....	13
8 DAS EVIDÊNCIAS.....	14
9 DAS DOCUMENTAÇÕES UTILIZADAS PARA A ELABORAÇÃO DO LAUDO.....	14
10 SOBRE A FUNDAMENTAÇÃO.....	14
11 SOBRE AS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL.....	16
11.1 Informações Básicas.....	16
11.2 Informações Complementares.....	16
11.3 Descrição Das Variáveis.....	16
11.4 Estatísticas Descritivas.....	17
11.5 Coeficientes De Correlação, Determinação E Estatística F.....	17
11.6 Normalidade Dos Resíduos.....	18
11.7 Outliers Do Modelo De Regressão.....	18
11.8 Análise Da Variância.....	18
11.9 Equação De Regressão / Função Estimativa (Moda, Mediana E Média).....	18
11.10 Testes De Hipóteses (Significância Dos Regressores).....	18
11.11 Correlações Parciais Isoladas.....	18
11.12 Correlações Parciais Influência.....	19
11.13 Tabela De Resíduos Da Regressão E Distancia De Cook.....	19
11.14 Gráficos De Aderência e De Resíduos Da Regressão.....	19
12 SOBRE A TABELA DE AMOSTRAS.....	21
13 SOBRE AS ESTIMATIVAS DE VALORES.....	30
14 SOBRE OS CÁLCULOS APLICADOS.....	31
CONCLUSÕES FINAIS.....	32
TERMO DE ENCERRAMENTO.....	32
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	33

0028779-11.2016.8.13.0569



RESUMO

Este trabalho tem por finalidade atender ao despacho da Exma. Dra. Juíza do Feito, no processo nº 0028779-11.2016.8.13.0569, sobre AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL de parte área, particular, localizada em zoneamento rural do município de Sacramento/MG.

A importância de apresentar um trabalho objetivo e claro, para a compreensão de todos, está mantida. A seriedade e o profissionalismo estão presentes em cada etapa. O sigilo profissional, ética e conduta foram rigorosamente respeitados e cumpridos pelo profissional.

Palavras-chave: execução de título. rigorosamente respeitados.

1 INTRODUÇÃO

A Ação de Execução é importante instrumento jurídico que tem como objetivo, no mais das vezes, garantir o cumprimento de obrigações determinadas em decisões judiciais ou através do uso dos chamados Títulos Executivos Extrajudiciais, ou seja, trata-se de um procedimento judicial que pode se utilizar de várias, digamos, ferramentas, para se alcançar o direito o qual o autor busca ver cumprido. Trata-se, portanto, de um procedimento com características especiais que visa assegurar o direito das partes envolvidas, permitindo que o credor obtenha a satisfação do crédito ou da obrigação, a qual já pode até mesmo ter sido reconhecida pelo Poder Judiciário.

Quando se faz uso da Execução para a consecução de Títulos Executivos Judiciais o correto a se dizer é que se faz uso do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. No caso a ação é feita com fundamento, principalmente, no art. 515 do Código de Processo Civil (CPC), o qual discrimina quais são os referidos títulos, sendo estes: I - as decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia, de fazer, de não fazer ou de entregar coisa; II - a decisão homologatória de autocomposição judicial; III - a decisão homologatória de autocomposição extrajudicial de qualquer natureza; IV - o formal e a certidão de partilha, exclusivamente em relação ao inventariante, aos herdeiros e aos sucessores a título singular ou universal; V - o crédito de auxiliar da justiça, quando as custas, emolumentos ou honorários tiverem sido aprovados por decisão judicial; VI - a sentença penal condenatória transitada em julgado; VII - a sentença arbitral; VIII - a sentença estrangeira homologada pelo Superior Tribunal de Justiça; IX - a decisão interlocutória estrangeira, após a concessão do exequatur à carta rogatória pelo Superior Tribunal de Justiça.



Via de regra, nos casos indicados acima, a chamada "execução" se dá por meio de Ação de Cumprimento - que pode provisório em alguns casos, conforme arts. 520/522 do CPC - de Sentença e/ou Liquidação, nos termos indicados nos arts. 516 e seguintes do CPC.

Já quando se faz uso da Ação de Execução para a cobrança de Títulos Executivos Extrajudiciais, a ferramenta processual utilizada se encontra no art. 783 e seguintes do CPC. Nesse caso, se a execução para cobrança de crédito e/ou obrigação se fundamente em obrigação certa, líquida e exigível e seja oriunda de um dos títulos indicados no art. 784 do CPC - ou outro título legalmente amparado pela ação de execução, conforme preceitua o art. 784, inciso XII do CPC - poderá o credor fazer uso da execução.

São eles: I - a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque; II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas; IV - o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou mediador credenciado por tribunal; V - o contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução; VI - o contrato de seguro de vida em caso de morte; VII - o crédito decorrente de foro e laudêmio; VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio; IX - a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei; X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas; XI - a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei; XII - todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

1.1 Objetivo

O objetivo deste trabalho é atender a necessidade da demanda judicial do TJMG, visando dar conhecimento técnico a Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito, esclarecer as dúvidas pertinentes a todas as partes do processo.

Determinar o valor atualizado, de mercado, da propriedade, objeto desta ação, ou seja, do imóvel rural com área de 10.91 hectares - Sacramento/MG.



1.2 Identificação das partes presentes na diligência

Fizeram-se presentes no decorrer dos trabalhos periciais, unicamente:

- Sr. Wilker Alves Cruvinel – CPF: 123.402.376-88 – Representante do Autor

Foi devidamente identificado e se fez respeitoso, mantendo, assim, a perfeita harmonia durante a realização dos trabalhos.

2 REFERÊNCIAL TEÓRICO

A ação de execução (cumprimento) de títulos judiciais é uma ferramenta jurídica fundamental para garantir o cumprimento de decisões judiciais e a satisfação de créditos reconhecidos pelo Poder Judiciário. Ao utilizar esse procedimento, o credor tem a possibilidade de obter a recuperação dos valores devidos de forma efetiva e segura.

2.1 Execução de Títulos Extrajudiciais:

A execução de títulos extrajudiciais é também um procedimento judicial que permite aos credores buscar a satisfação de seus créditos de maneira ágil e eficaz. Mas, diferentemente do que foi explicado acima, ela garante o cumprimento de obrigações estabelecidas em documentos como contratos, notas promissórias, cheques, entre outros. Ou seja, é uma ferramenta utilizada para se buscar dar efetividade a obrigações e créditos representadas em documentos e títulos específicos, cuja validade e possibilidade de serem executados por essa ação específica é prevista em lei.

2.2 O que são Títulos Extrajudiciais?

Os títulos extrajudiciais são documentos particulares que possuem força executiva, ou seja, têm a capacidade de exigir o cumprimento de uma obrigação sem a necessidade de um processo judicial prévio. Esses documentos são firmados entre as partes de uma relação jurídica e estabelecem obrigações de pagamento.

Alguns exemplos comuns de títulos extrajudiciais são: Contratos de empréstimo; Notas Promissórias; Cheques; Duplicatas mercantis; Cédulas de crédito bancário etc. Esses documentos possuem valor legal e podem ser utilizados como base para a execução de dívidas, caso o devedor não cumpra voluntariamente suas obrigações.

2.3 Passo a Passo da Execução de Títulos Extrajudiciais

2.3.1 Verificação da Exigibilidade do Título

0028779-11.2016.8.13.0569



Antes de iniciar o processo de execução, é fundamental verificar a exigibilidade do título extrajudicial. Isso significa analisar se o prazo para cumprimento da obrigação estabelecida no documento já expirou, ou se há qualquer outra condição prevista que autorize a execução. Por exemplo, no caso dos contratos, é fundamental analisar se foi assinado perante duas testemunhas. No caso do cheque é cogente verificar sua prescrição etc.

2.3.2 Protesto do Título

O próximo passo é o protesto do título extrajudicial. Essa etapa consiste em apresentar o documento a um tabelionato de protesto, onde será lavrado um protesto para comprovar a inadimplência do devedor. O protesto é uma medida importante, pois confere maior segurança e validade jurídica à execução. Convém registrar que não é obrigatória para todos os títulos, mas o protesto é uma prova muito contundente que a parte contrária já tomou ciência.

2.3.3 Requerimento de Execução

Após o protesto, o credor deve apresentar um requerimento de execução junto ao Poder Judiciário. Esse requerimento deve conter todas as informações necessárias para a identificação do título, como o valor atualizado da dívida, o nome do devedor, entre outros dados relevantes. Essa é a própria execução em si. Deve ser instaurada com todos os requisitos processuais necessários, a depender do título que embasa a execução.

Podem promover a execução: o Ministério Público - nos casos previstos em lei -, o espólio, os herdeiros, os sucessores do credor - quando estes receberem pela morte daquele o direito resultante do título -, o cessionário e o sub-rogado. A execução pode ser proposta contra o devedor, seu espólio, herdeiros ou sucessores - estes três no limite da herança - o novo devedor - que tenha assumido a dívida com consentimento do credor -, o fiador, o responsável com garantia real e o responsável tributário definido em lei. Já a propositura da execução poderá ser realizada no foro do executado, no foro da situação dos bens sujeitos à execução, ou no foro onde se praticou o ato que deu origem ao título.

Uma boa sugestão que ajuda no cumprimento da obrigação é o pedido de inscrição do executado no cadastro de inadimplentes, como SERASA, SPC etc., o que é previsto no art. 782, §3º do CPC.

A inicial deve ser instruída com o título que a embasa, com o memorial de cálculo atualizado, com demais documentos que possam comprovar a relação - em alguns casos é melhor não colocar, por isso é sempre bom uma avaliação clínica por parte de um profissional - e os outros documentos comuns a qualquer ação, como procuração, documentos pessoais etc.



2.3.4 Citação do Devedor

Após o recebimento da inicial de execução, o juiz responsável determinará a citação do devedor. A citação é o ato pelo qual o devedor é informado sobre a existência da ação de execução e é intimado a cumprir a obrigação estabelecida no título extrajudicial.

2.3.5 Penhora de Bens e Avaliação

Caso o devedor não cumpra espontaneamente a obrigação estabelecida no título extrajudicial, é possível realizar a penhora de bens de sua propriedade. A penhora consiste na constrição judicial dos bens do devedor, a fim de garantir a satisfação do crédito. Após a penhora, os bens são avaliados por um oficial de justiça ou por um perito nomeado pelo juiz. Essa avaliação determinará o valor dos bens e possibilitará a sua posterior venda para a quitação do débito.

2.3.6 Adjudicação ou Alienação dos Bens Penhorados

Após a avaliação dos bens penhorados, duas opções podem ser adotadas: a adjudicação ou a alienação dos bens. A adjudicação ocorre quando o próprio credor, ao qual foi deferida a penhora, decide receber o bem em pagamento da dívida. Nesse caso, o bem passa a ser de sua propriedade, e o valor correspondente ao crédito é considerado quitado.

Já a alienação dos bens ocorre por meio de um leilão judicial. Os bens penhorados são levados a leilão público, onde terceiros interessados têm a oportunidade de adquiri-los. O valor arrecadado no leilão é destinado à satisfação do crédito do exequente (credor).

2.3.7 Registro da Adjudicação ou da Alienação

Após a adjudicação ou alienação dos bens, é necessário realizar o registro da operação nos órgãos competentes, como o Cartório de Registro de Imóveis ou o Detran (no caso de veículos). Esse registro garante a segurança jurídica da transação e a transferência da propriedade para o novo titular, seja o próprio credor ou o adquirente no leilão.

2.3.8 Satisfação do Crédito

Após a venda dos bens penhorados e a realização do registro correspondente, o produto da arrecadação é utilizado para quitar o débito do credor.

2.3.9 Extinção da Execução



Após a satisfação integral do crédito do credor, ocorre a extinção da execução. Nesse momento, o processo é encerrado e considerado concluído. O devedor cumpriu sua obrigação, e o credor obteve a recuperação de seu crédito por meio do título extrajudicial.

3 SOBRE O IMÓVEL

3.1 Localização geográfica do imóvel

Trata-se de uma propriedade particular conhecida como fazenda Santa Fé, localizada na zona rural do município de Sacramento/MG.

O imóvel, alvo da diligência, encontra-se sob as seguintes coordenadas geográficas:

19°54'03.0"S e 47°29'11.2"W – Município de Sacramento/MG.

3.2 Do início dos trabalhos

Este trabalho iniciou-se às 08:00 (oito horas) do 6º (sexto) dia do mês de março de 2024, no imóvel rural fazenda Santa Fé - Zona rural de Sacramento/MG.

3.3 Roteiro de acesso

Partindo do fórum da comarca de Sacramento/MG, para ter acesso ao local é necessário seguir no sentido da propriedade, por aproximadamente 14 (quatorze) minutos.

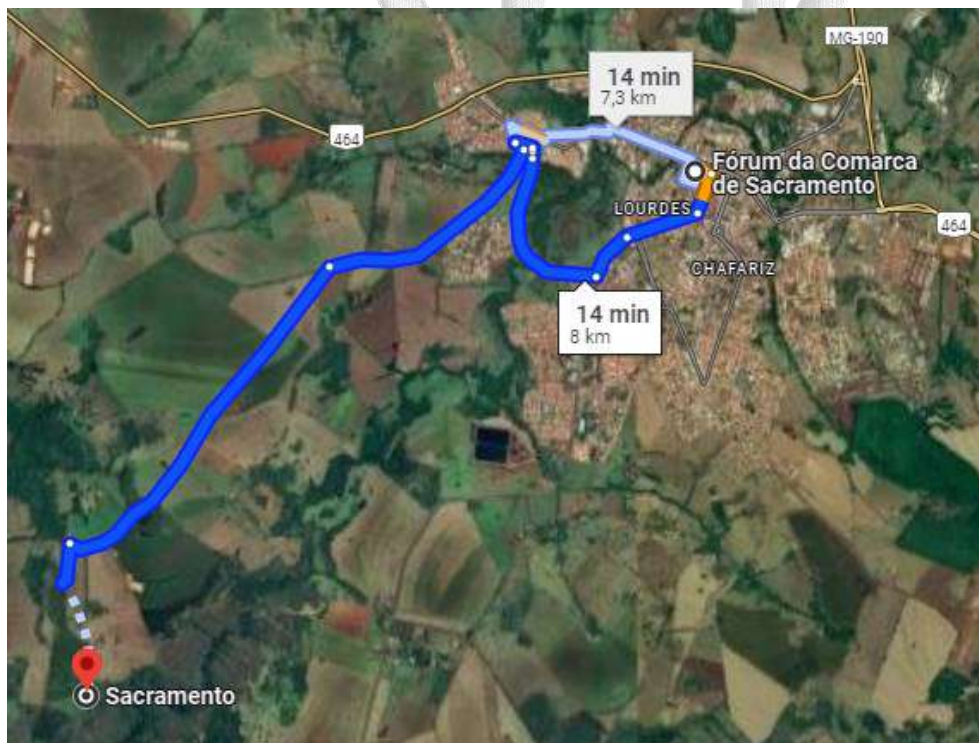


Imagem 01 – Distância aproximada até o local.

0028779-11.2016.8.13.0569



3.4 Identificação e características do bem avaliado

A propriedade está registrada no cartório de registro de imóveis da comarca de Sacramento/MG, sob a matrícula de nº 11.858, com área de 10,91 hectares.

3.5 Confrontações do imóvel

Conforme consta nos autos, ID 4421443027, está presente a certidão de registro de imóveis contendo todas as especificações e confrontações do imóvel, objeto da lide.

4 DAS CARACTERÍSTICAS

4.1 Da região

O município de Sacramento está localizado na região sudoeste do estado de Minas Gerais, encaixado entre o Alto Paranaíba e o Triângulo Mineiro. Possui uma área total de 3.071 km². Tem como latitude 19:61:55, longitude 47:26:25 e altitude 850 m.

Seus limites são os municípios de Perdizes a norte, Araxá e Tapira a nordeste, São Roque de Minas e Delfinópolis a sudeste, Ibiraci a sul, os paulistas Pedregulho e Rifaina a sudoeste, Conquista e Uberaba a oeste e Nova Ponte e Santa Juliana a noroeste.

De acordo com dados oferecidos pelo IBGE, no ano de 2022, o município de Sacramento/MG possui população superior 26.670 pessoas.



Brasil / Minas Gerais / Sacramento

Selecionar local

Código do Município: 3156908

Gentílico: sacramentano

Aniversário: 12 de outubro

Prefeito: WESLEY DE SANTI DE MELO

POPULAÇÃO

População no último censo [2022]: 26.670 pessoas

Densidade demográfica [2022]: 8,68 habitante por quilômetro quadrado

TRABALHO E RENDIMENTO

EDUCAÇÃO

ECONOMIA

SAÚDE

MEIO AMBIENTE

TERRITÓRIO

Imagem 02



Em 2021, o PIB per capita era de R\$ 78.738,77. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 33 de 853 entre os municípios do estado e na 359 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2015 era de 88,8%, o que o colocava na posição 391 de 853 entre os municípios do estado e na 2466 de 5570. Em 2017, o total de receitas realizadas foi de R\$ 116.576,43 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 90.724,37 (x1000). Isso deixa o município nas posições 75 e 90 de 853 entre os municípios do estado e na 751 e 874 de 5570 entre todos os municípios.

Em 2022, a área do município era de 3.073,268 km², o que o coloca na posição 29 de 853 entre os municípios do estado e 506 de 5570 entre todos os municípios.

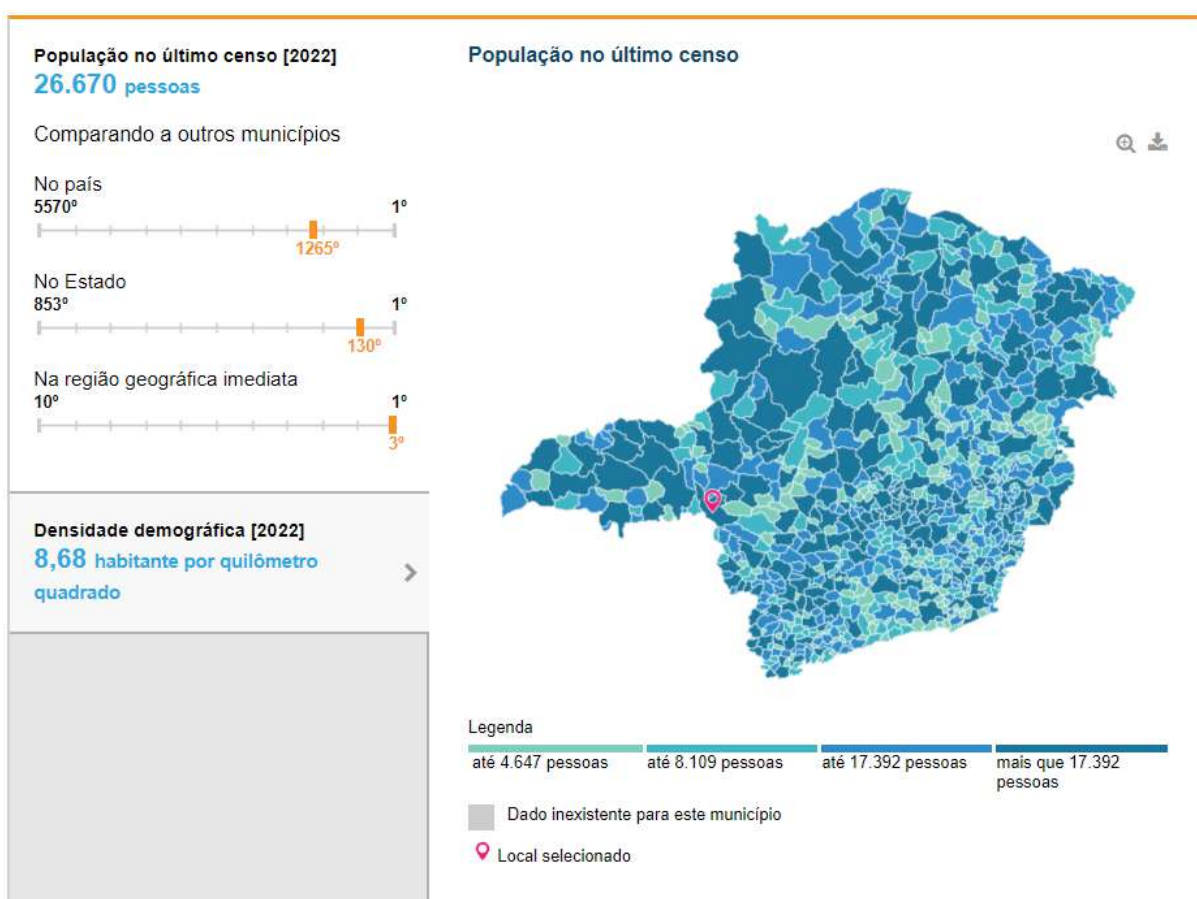


Imagem 03

4.2 Do objeto avaliado

Trata-se de uma área de 10.91 ha (hectares). O solo não é propício ao cultivo, pois apresenta grau elevado de dureza.





Imagem 04

4.3 Das edificações e benfeitorias

Não foram identificadas edificações ou benfeitorias no local.

4.4 Da topografia do terreno

A propriedade encontra-se com um leve declive.

5 DA CLASSIFICAÇÃO

5.1 Dos componentes do imóvel rural

Não foram identificados a presença de plantações na propriedade.

5.2 Dos frutos e direitos

Não há renda de exploração direta no solo.

0028779-11.2016.8.13.0569



5.3 Dos direitos

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial.

5.4 Do prazo

A duração será permanente.

5.5 Das servidões

Não há servidão implantada dentro da propriedade, objeto de avaliação.

6 DA METODOLOGIA

Para a realização do trabalho, foi feita a leitura de todos os autos constantes e utilizados os seguintes equipamentos: GPS para identificar a localização; celular para captura e registro fotográficos; computador para a elaboração do laudo.

Durante a diligência foram feitas avaliações sobre o comportamento e atitudes dos envolvidos, perguntas com o intuito de entender e compreender as dificuldades de cada indivíduo e sua relação.

Foram adotados os critérios conforme a NBR 14653 e estudos propostos pelo INCRA.

6.1 Do tratamento dos dados

A análise das informações coletadas, foram organizadas e mensuradas utilizando-se aplicativo próprio para digitação e formatação do texto. Neste, pudemos descrever e relatar todo procedimento adotado para a realização deste trabalho.

7 DAS ALEGAÇÕES

7.1 Da Inicial

Conforme consta na peça inicial, produzida pelo autor, na data de 05/07/2021, a Autora manifesta o seguinte:

“Em que pese a regular formalização dos títulos e oferta em penhor censual e/ou hipoteca, o executado não cumpriu com o pactuado, inadimplindo prestações a ensejar o vencimento antecipado dos citados contratos, não restando outra via à exequente, senão a busca pela tutela da função judiciária

O débito devidamente atualizado perfaz o quantum total de R\$245.932,12 (duzentos e quarenta e cinco mil, novecentos e trinta e dois reais e doze centavos) conforme demonstrativos de débitos acostados (Docs. 03, 04 e 05 já citados).”



8 DAS EVIDÊNCIAS

Inicialmente o perito traz a luz de que seu papel, junto ao desenrolar do caso em tela, é unicamente de caráter técnico e assistencial a Exma. Juíza do feito.

Todo o trabalho, aqui produzido, está embasado em evidências, normas técnicas, estudos feitos e propostos por outros experts, através de testes, trabalhos de campo, experimentos e seus artigos científicos.

O perito compareceu na propriedade, objeto desta ação, e identificou se tratar de uma área sem plantio ou cultivo. Apresenta vegetação rasteira e solo com elevada dureza.

9 DAS DOCUMENTAÇÕES UTILIZADAS PARA A ELABORAÇÃO DO LAUDO

Foram utilizados laudos e documentos fornecidos pela autora.

Também foram utilizados projetos, laudos técnicos, imagens capturadas e informações técnicas coletadas no local.

Inclui-se, também, os registros e documentos juntados nos autos processuais.

NOTA: Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos. As observações “in loco” e as informações obtidas foram tomadas como verdadeiras e de boa fé.

10 SOBRE A FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis consideradas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente	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	2



3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem,	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através	1%	2%	5%	3
Pontuação Total:					16

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos 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



Tabela 6 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<30%	<40%	<50%

Enquadramento da avaliação, conforme NBR 14.653-3/2019:

- Fundamentação: Grau II;
- Precisão: Grau III.

11 SOBRE AS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

11.1 Informações Básicas:

Autor:	
Modelo:	Amostras - Rurais - Sacramento - MG e Região
Data do modelo:	segunda-feira, 25 de março de 2024
Tipologia:	Imóveis Rurais

11.2 Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	18

11.3 Descrição Das Variáveis:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Total	Numérica	Quantitativa	Área Total do imóvel, medida em Ha;	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Topografia - variável qualitativa, referente ao relevo do imóvel, onde: 1 = Relevo Ondulado a Acidentado; 2 = Relevo	Sim

0028779-11.2016.8.13.0569



			Suavemente Ondulado a Ondulado e 3 = Relevo Plano a Suavemente Ondulado.	
Benfeitorias	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Benfeitorias - variável qualitativa, referente à existência de benfeitorias no imóvel, onde: 1 = sem benfeitorias ou sem valor comercial; 2 = com poucas benfeitorias e 3 = benfeitorias diversas (casas, galpão, etc.).	Sim
Exploração ou vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Tipo de Exploração - variável qualitativa, referente ao tipo predominante de exploração no imóvel, onde: 1 = Matas / Pastagens Nativas; 2 = Pastagens e 3 = Culturas Diversas / Granjas.	Sim
Origem Informação	Numérica	Dicotomica	Define o tipo de negociação realizada com o imóvel, da seguinte forma: 1 - Transação efetuada; 2 - Oferta de Mercado;	Não
Valor Total	Numérica	Proxy	Valor Total do Imóvel colhido para fazer parte da amostra, medido em Reais (R\$);	Não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m ² (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel);	Sim

11.4 Estatísticas Descritivas:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Total	9,68	800,00	790,32	189,35
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,44
Benfeitorias	1,00	3,00	2,00	1,78
Exploração ou vocação	1,00	3,00	2,00	2,39
Valor Unitário	36.082,47	200.000,00	163.917,53	100.592,20

11.5 Coeficientes De Correlação, Determinação E Estatística F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9685822 / 0,9159104
Coeficiente de determinação:	0,9381515
Fisher - Snedecor:	49,30
Significância do modelo (%):	0,00

0028779-11.2016.8.13.0569



11.6 Normalidade Dos Resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

11.7 Outliers Do Modelo De Regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

11.8 Análise Da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	49,298
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	17		

11.9 Equação De Regressão / Função Estimativa (Moda, Mediana E Média):

1/Valor Unitário = +2,7863872E-05 -0,0001393872993 / Área Total -1,299212853E-05 * ln (Topografia) -3,857562794E-06 * Benfeitorias +1,062082457E-05 / Exploração ou vocação

11.10 Testes De Hipóteses (Significância Dos Regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	1/x	-7,13	0,00
Topografia	ln(x)	-7,83	0,00
Benfeitorias	x	-5,46	0,01
Exploração ou vocação	1/x	4,85	0,03
Valor Unitário	1/y	8,64	0,00

11.11 Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Total	x1	0,00	-0,58	-0,41	0,25	0,07
Topografia	x2	-0,58	0,00	-0,05	-0,58	-0,68
Benfeitorias	x3	-0,41	-0,05	0,00	-0,07	-0,14
Exploração ou vocação	x4	0,25	-0,58	-0,07	0,00	0,78
Valor Unitário	y	0,07	-0,68	-0,14	0,78	0,00



11.12 Correlações Parciais Influência:

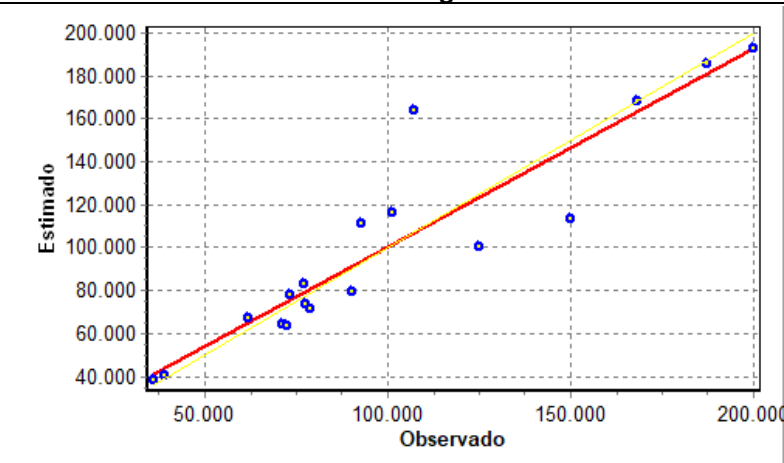
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Total	x1	0,00	0,93	0,88	0,66	0,89
Topografia	x2	0,93	0,00	0,86	0,59	0,91
Benfeitorias	x3	0,88	0,86	0,00	0,60	0,83
Exploração ou vocação	x4	0,66	0,59	0,60	0,00	0,80
Valor Unitário	y	0,89	0,91	0,83	0,80	0,00

11.13 Tabela De Resíduos Da Regressão E Distancia De Cook

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00001100	0,00000900	0,00000200	16,4133%	1,009719	0,02362000
2	0,00000500	0,00000500	0,00000000	-3,8268%	-0,109178	0,00131300
3	0,00000700	0,00000900	-0,00000200	-32,4514%	-1,232696	0,03462300
4	0,00002800	0,00002600	0,00000200	5,4873%	0,867758	0,64447300
5	0,00000500	0,00000500	0,00000000	-0,9484%	-0,028861	0,00008900
6	0,00001400	0,00001300	0,00000100	6,0699%	0,472298	0,01702900
10	0,00001100	0,00001300	-0,00000200	-13,9225%	-0,881811	0,05655800
11	0,00000800	0,00001000	-0,00000200	-24,8891%	-1,134173	0,03560100
12	0,00000900	0,00000600	0,00000300	34,6754%	1,846684	0,11274300
13	0,00002500	0,00002500	0,00000000	2,2023%	0,320446	0,04470800
14	0,00001000	0,00000900	0,00000100	12,9046%	0,727926	0,01194100
15	0,00001300	0,00001200	0,00000100	7,2255%	0,533549	0,01741500
19	0,00001400	0,00001600	-0,00000200	-10,7352%	-0,857573	0,16643200
20	0,00000600	0,00000600	0,00000000	0,0068%	0,000229	0,00000000
21	0,00001600	0,00001500	0,00000100	7,5380%	0,693926	0,25982700
25	0,00001400	0,00001600	-0,00000200	-13,3548%	-1,053778	0,03335500
28	0,00001300	0,00001400	-0,00000100	-10,5919%	-0,765547	0,01035600
30	0,00001300	0,00001400	-0,00000100	-5,5602%	-0,408918	0,46043200

11.14 Gráficos De Aderência E De Resíduos Da Regressão:

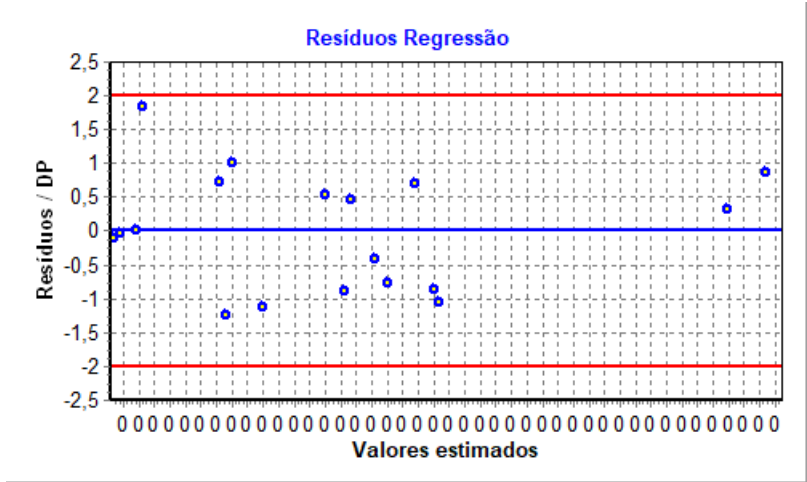
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



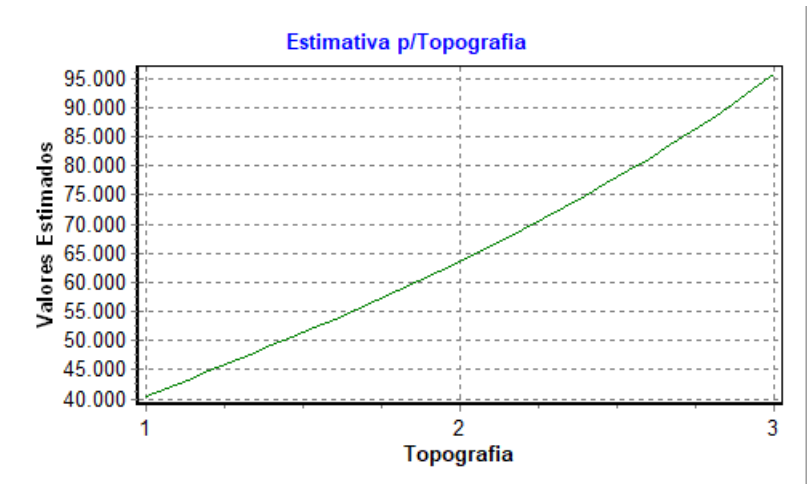
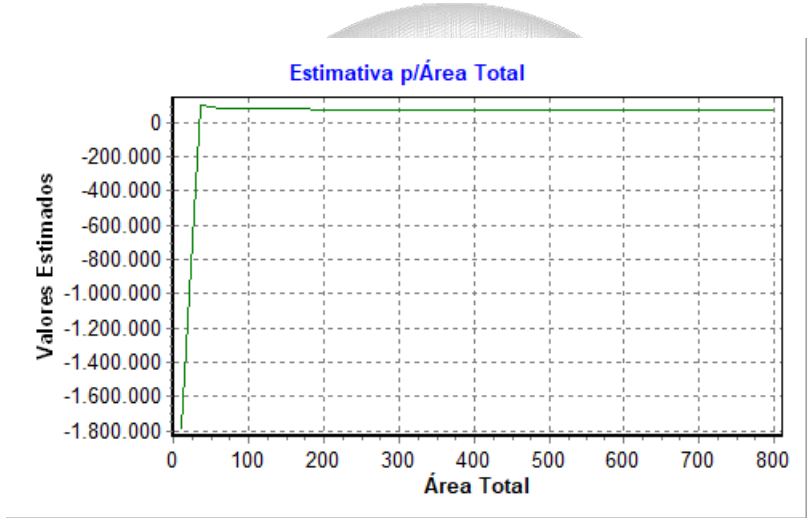
0028779-11.2016.8.13.0569



Resíduos da Regressão Linear



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



0028779-11.2016.8.13.0569



12 SOBRE A TABELA DE AMOSTRAS

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento
1		Imóvel Rural com área total de 345 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 225 hectares em plantio, sendo 25 hectares em eucalipto, casa, barracão. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
2		Imóvel Rural com área total de 380 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui pivôs instalados, casas, barracões, vários córregos e nascentes. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado à 1 Km do asfalto.	Sacramento - MG
3		Imóvel Rural com área total de 233 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 231 hectares em área de plantio, casa, galpão. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água	Sacramento - MG

0028779-11.2016.8.13.0569



		e Energia. Localizado à 1 Km do asfalto.	
4		Imóvel Rural com área total de 194 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa nova, rico em água, curral novo, barracão, 100% apta para produção sem necessidade de nenhum investimento adicional além de gado e produção. Formada em Matas e Pastagens. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
5		Imóvel Rural com área total de 800 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 700 hectares em plantio, muitas benfeitorias, vários córregos e nascentes. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada à 5 minutos do município.	Sacramento - MG
6		Imóvel Rural com área total de 300 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui irrigação por pivô. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
7	*	Imóvel Rural com área total de 337	Sacramento - MG

0028779-11.2016.8.13.0569



		hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 200 hectares em plantio, muito rico em água. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	
8	*	Imóvel Rural com área total de 1376 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 640 hectares em plantio, vários pivôs. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
9	*	Imóvel Rural com área total de 363 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 280 hectares em plantio, vários pivôs, casas, currais, barracão. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado à 1 Km da BR-362.	Sacramento - MG
10		Imóvel Rural com área total de 222 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 165 hectares em plantação, boa de água, casarão e curral. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água	Sacramento - MG

0028779-11.2016.8.13.0569



		e Energia. Localizado à 1 Km do asfalto.	
11		Imóvel Rural com área total de 115 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui barracão e casas, muito boa de água. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado próximo ao asfalto.	Sacramento - MG
12		Imóvel Rural com área total de 42 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 38 hectares em plantio, casa sede muito boa, curral, boa de água. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado próximo ao Rio Grande.	Sacramento - MG
13		Imóvel Rural com área total de 204 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 90 hectares em plantio. Formada em Matas e diversas culturas. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
14		Imóvel Rural com área total de 173 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 120 hectares em plantio, casa	Sacramento - MG

0028779-11.2016.8.13.0569



		sede, casa de funcionários, galpão simples. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada à 34 Km do asfalto.	
15		Imóvel Rural com área total de 110 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 70 hectares em plantio, casa de colono, nascente e represa. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada às margens da rodovia.	Sacramento - MG
16	*	Imóvel Rural com área total de 606 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 9 apartamentos, piscina aquecida, mais de 40 cachoeiras, fazenda está montada na pecuária de leite e tem uma queijaria certificado com o Selo Arte. Formada em Matas e diversas culturas. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
17	*	Imóvel Rural com área total de 43 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Sem benfeitorias. Formada em Matas. Topografia ondulada.	Sacramento - MG

0028779-11.2016.8.13.0569



		Com Água e Energia. Localizada próximo ao município.	
18	*	Imóvel Rural com área total de 9,26 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Sem benfeitorias. Formada em Matas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada próximo ao município.	Sacramento - MG
19		Imóvel Rural com área total de 14 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa com piscina. Formada em Pastagens. Topografia ondulada. Com Água e Energia. Localizada à 800 metros do asfalto.	Sacramento - MG
20		Imóvel Rural com área total de 19 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Está arrendado pra Soja, possui casa simples. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada às margens da rodovia.	Sacramento - MG
21		Imóvel Rural com área total de 9,68 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa simples, córrego nos fundos da propriedade. Formada em	Sacramento - MG

0028779-11.2016.8.13.0569

26



		Pastagens. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	
22	*	Imóvel Rural com área total de 8,5 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa sede, casa de caseiro, curral, boa de água. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
23	*	Imóvel Rural com área total de 132 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa em alvenaria, casa de caseiro, curral, rico em água. Formada em Matas e Pastagens. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
24	*	Imóvel Rural com área total de 148,53 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Sem benfeitorias. Boa de água. Formada em Matas. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
25		Imóvel Rural com área total de 179,08 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 2 casas, curral, rico em água. Formada em Pastagens. Topografia suavemente	Sacramento - MG

0028779-11.2016.8.13.0569



		ondulada. Com Água e Energia.	
26	*	Imóvel Rural com área total de 48 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa simples. Formada em Pastagens. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado próximo a Usina Jaguara.	Sacramento - MG
27	*	Imóvel Rural com área total de 17 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 11 hectares em plantio, área mecanizável, arrendada para lavoura. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
28		Imóvel Rural com área total de 57 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa sede, galpão, curral com embarcador, rico em água. Formada em Pastagens. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG
29	*	Imóvel Rural com área total de 3,5 hectares. Situado no Município de Igarapava - SP. Possui casa sede, área gourmet,	Igarapava - SP

0028779-11.2016.8.13.0569



		piscina. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	
30		Imóvel Rural com área total de 11,60 hectares. Situado no Município de Igarapava - SP. Sem benfeitorias. Formada em Matas. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Igarapava - SP

D	Desabilitado	Telefone
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7	*	
8	*	
9	*	
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16	*	
17	*	
18	*	
19		
20		
21		
22	*	
23	*	
24	*	
25		
26	*	
27	*	
28		
29	*	
30		

0028779-11.2016.8.13.0569



Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Total	Topografia	Benfeitorias	Exploração ou vocação	Origem Informação	Valor Total	Valor Unitário
1		345,00	3	2	3	2	32.000.000,00	92.753,62
2		380,00	3	3	3	2	76.000.000,00	200.000,00
3		233,00	3	2	3	2	35.000.000,00	150.214,59
4		194,00	1	3	1	2	7.000.000,00	36.082,47
5		800,00	3	3	3	2	150.000.000,00	187.500,00
6		300,00	3	1	3	2	22.000.000,00	73.333,33
7	*	337,00	3	1	3	2	18.000.000,00	53.412,46
8	*	1.376,00	3	1	3	2	60.000.000,00	43.604,65
9	*	363,00	3	3	3	2	30.000.000,00	82.644,63
10		222,00	3	1	3	2	20.000.000,00	90.090,09
11		115,00	3	2	2	2	14.400.000,00	125.217,39
12		42,00	3	2	3	2	4.500.000,00	107.142,86
13		204,00	2	1	1	2	8.000.000,00	39.215,69
14		173,00	3	2	3	2	17.500.000,00	101.156,07
15		110,00	3	1	3	2	8.500.000,00	77.272,73
16	*	606,00	1	1	1	2	20.000.000,00	33.003,30
17	*	43,00	1	1	1	2	1.500.000,00	34.883,72
18	*	9,26	3	1	1	2	1.750.000,00	188.984,88
19		14,00	1	2	2	2	1.000.000,00	71.428,57
20		19,00	3	1	3	2	3.200.000,00	168.421,05
21		9,68	1	1	2	2	600.000,00	61.983,47
22	*	8,50	3	3	2	2	1.800.000,00	211.764,71
23	*	132,00	1	1	1	2	4.200.000,00	31.818,18
24	*	148,53	1	1	1	1	1.830.000,00	12.320,74
25		179,08	2	2	2	2	12.950.000,00	72.314,05
26	*	48,00	2	1	2	2	4.500.000,00	93.750,00
27	*	17,00	3	1	3	2	3.800.000,00	223.529,41
28		57,00	2	2	2	2	4.500.000,00	78.947,37
29	*	3,50	3	2	2	2	1.180.000,00	337.142,86
30		11,60	2	1	1	2	900.000,00	77.586,21

13 SOBRE AS ESTIMATIVAS DE VALORES

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	42.574,81	6,97%	
Valor Médio	45.764,43	-	III
Valor Máximo	49.470,69	8,10%	

0028779-11.2016.8.13.0569



Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Fazenda / Sítio Santa Fé	-
Complemento		-
Bairro	Zona Rural - Sacramento - MG	-
Informante		-
Telefone		-
Área Total	10,91	Não
Topografia	1,00	Não
Benfeitorias	1,00	Não
Exploração ou vocação	1,00	Não

14 SOBRE OS CÁLCULOS APLICADOS

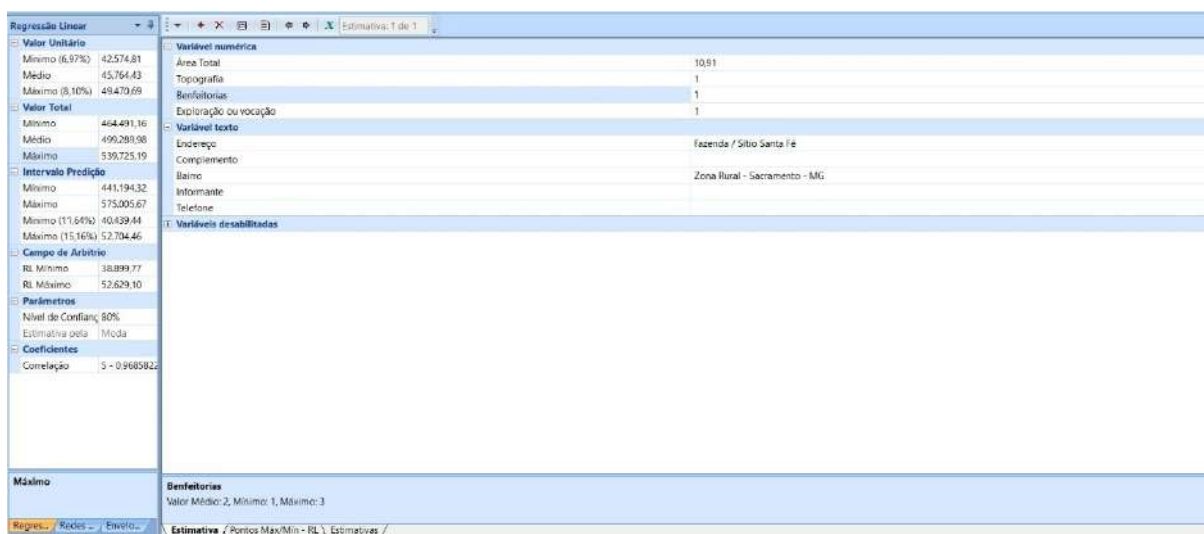


Imagem 05

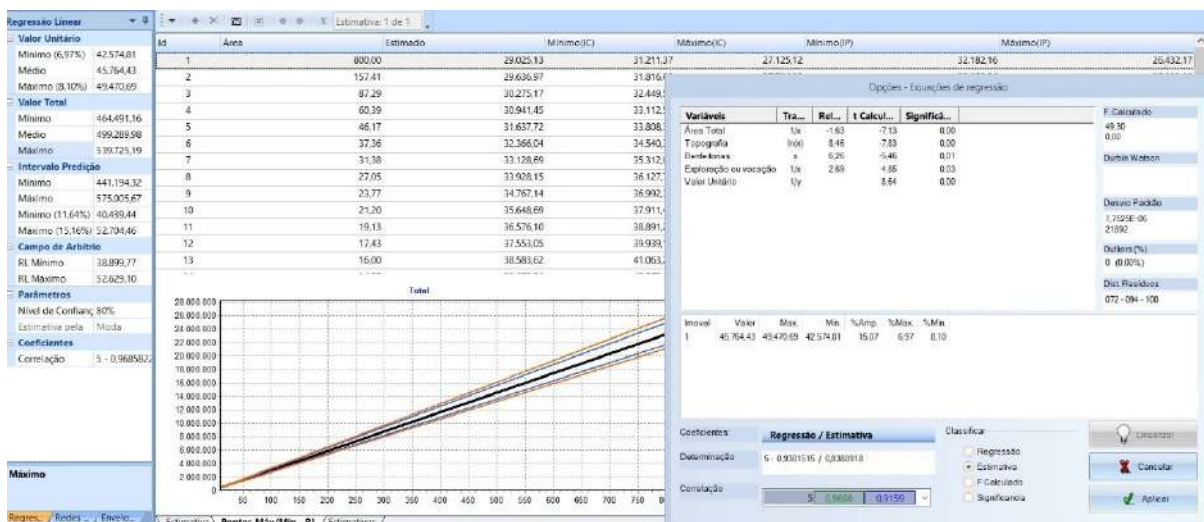


Imagem 06

0028779-11.2016.8.13.0569



CONCLUSÕES FINAIS

Diante das evidências encontradas e postas neste Laudo Pericial, admitisse as seguintes conclusões:

A área avaliada não pode ser considerada de boa qualidade para o plantio ou cultivo, uma vez que tal solo apresenta elevado grau de compactação ou dureza.

Portanto, fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo Pericial, admitisse o valor da propriedade em:

R\$450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais)

TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo acolhe amparo nas normas técnicas e éticas das entidades que agregam os profissionais da engenharia. Este laudo técnico não deve ser utilizado para se estabelecer conexão com qualquer outro trabalho, de qualquer natureza.

Foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

A responsabilidade do signatário se restringe somente à matéria relacionada ao seu exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos resultados decorrentes deste trabalho, bem como declara não ter inclinações nem interesses em relação ao tema deste laudo, tampouco em relação às partes envolvidas.

Durante as etapas de investigação e análise do presente trabalho, bem como a elaboração do respectivo laudo, a necessária confidencialidade foi mantida.

Este trabalho foi elaborado exclusivamente para uso no Processo nº 0028779-11.2016.8.13.0569 da 2ª Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, não sendo permitida outra utilização sem autorização expressa do autor.

O presente Laudo segue com 36 (trinta e seis) folhas, numeradas, que estão em PDF e assinada eletronicamente.

Foram estes os elementos técnicos colhidos, analisados e julgados relevantes de relato pericial.



Documento assinado digitalmente
FLAVIO LUIZ THEES DE OLIVEIRA MIRANDA
Data: 28/03/2024 16:33:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng.º FLÁVIO LUIZ THEES DE OLIVEIRA MIRANDA

ENGENHEIRO CIVIL & ENGENHEIRO AMBIENTAL

CREA – MG 321301/D

0028779-11.2016.8.13.0569



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

NBR 15.575. **Prazos e Garantia**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 14653-1. **Avaliação de bens – Procedimentos gerais**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 14653-3. **Avaliação de bens – imóveis rurais**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 13.752. **Perícias de Engenharia Civil**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 5422. **Projeto de linhas áreas de transmissão de energia elétrica**. ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS);

NBR 6118. **Projetos de Estrutura de Concreto – Procedimento**. ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

MANUAL IBAPE 2022/2024 - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;

Leis Federais nos 6.766/79 e 9.785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

Decreto Estadual Nº 47383/2018.



N° do Elemento Amostral	Imóvel	Município	Área (ha)	Topografia	Benfeitorias	Tipo de Exploração	RH*	Rede Elétrica*	Valor total (R\$) *	Valor unitário (R\$)	Informantes / Contatos	
1	Imóvel Rural com área total de 345 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 225 hectares em plantio, sendo 25 hectares em eucalipto, casa, barracão. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	345,00	3	2	3	2	2	R\$ 32.000.000,00	R\$ 92.753,62	Novo Espaço Empreendimento	(31) 99106-5558
2	Imóvel Rural com área total de 380 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui pivôs instalados, casas, barracões, vários córregos e nascentes. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado à 1 Km do asfalto.	Sacramento - MG	380,00	3	3	3	2	2	R\$ 76.000.000,00	R\$ 200.000,00	Novo Espaço Empreendimento	(31) 99106-5558
3	Imóvel Rural com área total de 233 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 231 hectares em área de plantio, casa, galpão. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado à 1 Km do asfalto.	Sacramento - MG	233,00	3	2	3	2	2	R\$ 35.000.000,00	R\$ 150.214,59	Novo Espaço Empreendimento	(31) 99106-5558
4	Imóvel Rural com área total de 194 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa nova, rico em água, curral novo, barracão, 100% apta para produção sem necessidade de nenhum investimento adicional além de gado e produção. Formada em Matas e Pastagens. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	194,00	1	3	1	2	2	R\$ 7.000.000,00	R\$ 36.082,47	SNP Corretora de Imóveis	(41) 98855-7560
5	Imóvel Rural com área total de 800 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 700 hectares em plantio, muitas benfeitorias, vários córregos e nascentes. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada à 5 minutos do município.	Sacramento - MG	800,00	3	3	3	2	2	R\$ 150.000.000,00	R\$ 187.500,00	Gabriel Laion - Corretor de Imóveis	(34) 99876-2575
6	Imóvel Rural com área total de 300 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui irrigação por pivô. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	300,00	3	1	3	2	2	R\$ 22.000.000,00	R\$ 73.333,33	Gabriel Laion - Corretor de Imóveis	(34) 99876-2575
7*	Imóvel Rural com área total de 337 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 200 hectares em plantio, muito rico em água. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	337,00	3	1	3	2	2	R\$ 18.000.000,00	R\$ 53.412,46	Gabriel Laion - Corretor de Imóveis	(34) 99876-2575
8*	Imóvel Rural com área total de 1376 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 640 hectares em plantio, vários pivôs. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	1376,00	3	1	3	2	2	R\$ 60.000.000,00	R\$ 43.604,65	Gabriel Laion - Corretor de Imóveis	(34) 99876-2575
9*	Imóvel Rural com área total de 363 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 280 hectares em plantio, vários pivôs, casas, currais, barracão. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado à 1 Km da BR-362.	Sacramento - MG	363,00	3	3	3	2	2	R\$ 30.000.000,00	R\$ 82.644,63	Gabriel Laion - Corretor de Imóveis	(34) 99876-2575
10	Imóvel Rural com área total de 222 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 165 hectares em plantação, boa de água, casarão e curral. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado à 1 Km do asfalto.	Sacramento - MG	222,00	3	1	3	2	2	R\$ 20.000.000,00	R\$ 90.090,09	Gabriel Laion - Corretor de Imóveis	(34) 99876-2575
11	Imóvel Rural com área total de 115 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui barracão e casas, muito boa de água. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado próximo ao asfalto.	Sacramento - MG	115,00	3	2	2	2	2	R\$ 14.400.000,00	R\$ 125.217,39	Visotto Imóveis	(11) 2812-8171



Nº do Elemento Amostral	Imóvel	Município	Área (ha)	Topografia	Benfeitorias	Tipo de Exploração	RH*	Rede Elétrica*	Valor total (R\$) *	Valor unitário (R\$)	Informantes / Contatos	
12	Imóvel Rural com área total de 42 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 38 hectares em plantio, casa sede muito boa, curral, boa de água. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado próximo ao Rio Grande.	Sacramento - MG	42,00	3	2	3	2	2	R\$ 4.500.000,00	R\$ 107.142,86	A3 Agroinvest	(34) 98881-0188
13	Imóvel Rural com área total de 204 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 90 hectares em plantio. Formada em Matas e diversas culturas. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	204,00	2	1	1	2	2	R\$ 8.000.000,00	R\$ 39.215,69	Líder Negócios Imobiliários	(34) 3231-0019
14	Imóvel Rural com área total de 173 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 120 hectares em plantio, casa sede, casa de funcionários, galpão simples. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada à 34 Km do asfalto.	Sacramento - MG	173,00	3	2	3	2	2	R\$ 17.500.000,00	R\$ 101.156,07	Líder Negócios Imobiliários	(34) 3231-0019
15	Imóvel Rural com área total de 110 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 70 hectares em plantio, casa de colono, nascente e represa. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada às margens da rodovia.	Sacramento - MG	110,00	3	1	3	2	2	R\$ 8.500.000,00	R\$ 77.272,73	A3 Agroinvest	(34) 98881-0188
16*	Imóvel Rural com área total de 606 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 9 apartamentos, piscina aquecida, mais de 40 cachoeiras, fazenda está montada na pecuária de leite e tem uma queijaria certificado com o Selo Arte. Formada em Matas e diversas culturas. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	606,00	1	3	1	2	2	R\$ 20.000.000,00	R\$ 33.003,30	Galeria Imobiliária	(16) 3441-6844
17*	Imóvel Rural com área total de 43 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Sem benfeitorias. Formada em Matas. Topografia ondulada. Com Água e Energia. Localizada próximo ao município.	Sacramento - MG	43,00	1	1	1	2	2	R\$ 1.500.000,00	R\$ 34.883,72	Galeria Imobiliária	(16) 3441-6844
18*	Imóvel Rural com área total de 9,26 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Sem benfeitorias. Formada em Matas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada próximo ao município.	Sacramento - MG	9,26	3	1	1	2	2	R\$ 1.750.000,00	R\$ 188.984,88	Fabiana Suplicy - Corretora de Imóveis	(13) 98130-1891
19	Imóvel Rural com área total de 14 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa com piscina. Formada em Pastagens. Topografia ondulada. Com Água e Energia. Localizada à 800 metros do asfalto.	Sacramento - MG	14,00	1	2	2	2	2	R\$ 1.000.000,00	R\$ 71.428,57	Dani Aguiar - Corretor de Imóveis	(34) 99812-3768
20	Imóvel Rural com área total de 19 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Está arrendado pra Soja, possui casa simples. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizada às margens da rodovia.	Sacramento - MG	19,00	3	1	3	2	2	R\$ 3.200.000,00	R\$ 168.421,05	RR Andrade Imóveis	(16) 3722-1010
21	Imóvel Rural com área total de 9,68 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa simples, córrego nos fundos da propriedade. Formada em Pastagens. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	9,68	1	1	2	2	2	R\$ 600.000,00	R\$ 61.983,47	RR Andrade Imóveis	(16) 3722-1010
22*	Imóvel Rural com área total de 8,5 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa sede, casa de caseiro, curral, boa de água. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	8,50	3	3	2	2	2	R\$ 1.800.000,00	R\$ 211.764,71	Sandra Seixas Imóveis	(16) 99989-1469



Nº do Elemento Amostral	Imóvel	Município	Área (ha)	Topografia	Benfeitorias	Tipo de Exploração	RH*	Rede Elétrica*	Valor total (R\$) *	Valor unitário (R\$)	Informantes / Contatos	
23*	Imóvel Rural com área total de 132 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa em alvenaria, casa de caseiro, curral, rico em água. Formada em Matas e Pastagens. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	132,00	1	2	1	2	2	R\$ 4.200.000,00	R\$ 31.818,18	Senhor Ferreira Imóveis	(16) 3018-0918
24*	Imóvel Rural com área total de 148,53 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Sem benfeitorias. Boa de água. Formada em Matas. Topografia ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	148,53	1	1	1	2	2	R\$ 1.830.000,00	R\$ 12.320,74	Triangulo Imóveis	(34) 99135-4719
25	Imóvel Rural com área total de 179,08 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 2 casas, curral, rico em água. Formada em Pastagens. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	179,08	2	2	2	2	2	R\$ 12.950.000,00	R\$ 72.314,05	Imobiliária Inova	(34) 3332-0810
26*	Imóvel Rural com área total de 48 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa simples. Formada em Pastagens. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia. Localizado próximo a Usina Jaguará.	Sacramento - MG	48,00	2	1	2	2	2	R\$ 4.500.000,00	R\$ 93.750,00	Larraz Imóveis	(16) 99174-4723
27*	Imóvel Rural com área total de 17 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui 11 hectares em plantio, área mecanizável, arrendada para lavoura. Formada em diversas culturas. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	17,00	3	1	3	2	2	R\$ 3.800.000,00	R\$ 223.529,41	Dinamizza Imóveis	(34) 3312-8080
28	Imóvel Rural com área total de 57 hectares. Situado no Município de Sacramento - MG. Possui casa sede, galpão, curral com embarcador, rico em água. Formada em Pastagens. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Sacramento - MG	57,00	2	2	2	2	2	R\$ 4.500.000,00	R\$ 78.947,37	Lucas Pereira	(16) 99716-0520
29*	Imóvel Rural com área total de 3,5 hectares. Situado no Município de Igarapava - SP. Possui casa sede, área gourmet, piscina. Formada em Pastagens. Topografia plano a suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Igarapava - SP	3,50	3	2	2	2	2	R\$ 1.180.000,00	R\$ 337.142,86	Realiza Imóveis	(34) 3311-0960
30	Imóvel Rural com área total de 11,60 hectares. Situado no Município de Igarapava - SP. Sem benfeitorias. Formada em Matas. Topografia suavemente ondulada. Com Água e Energia.	Igarapava - SP	11,60	2	1	1	2	2	R\$ 900.000,00	R\$ 77.586,21	Senhor Ferreira Imóveis	(16) 3018-0918
	Fazenda Avaliada	Município	Área (ha)	Topografia	Benfeitorias	Tipo de Exploração	RH*	Rede Elétrica*	Valor total (R\$) adotado	Valor unitário (R\$)		
1	Fazenda / Sítio Santa Fé	Sacramento - MG	10,91	1	1	1	2	2	R\$ 450.000,00	R\$ 41.246,56		

Nomenclatura :

Área - variável quantitativa referente a área total do bem, medida em ha.

Topografia - variável qualitativa, referente ao relevo do imóvel, onde: 1 = Relevo Ondulado a Acidentado; 2 = Relevo Suavemente Ondulado a Ondulado e 3 = Relevo Plano a Suavemente Ondulado.

Benfeitorias - variável qualitativa, referente à existência de benfeitorias no imóvel, onde: 1 = sem benfeitorias ou sem valor comercial; 2 = com poucas benfeitorias e 3 = benfeitorias diversas (casas, galpão, etc.).

Tipo de Exploração - variável qualitativa, referente ao tipo predominante de exploração no imóvel, onde: 1 = Matas / Pastagens Nativas; 2 = Pastagens e 3 = Culturas Diversas.

*RH - variável dicotômica, referente à existência de recurso hídrico no imóvel, sendo: 1 = sem água e 2 = com água.

*Rede Elétrica - variável dicotômica, onde: 1: sem energia elétrica e 2: reião com energia elétrica.

* Valor total - referente ao valor da oferta, medido em Reais.

Valor unitário - relação entre o valor total do bem e a sua área total, medido em R\$/ha.

Observação:

Variáveis ou elementos com * não foram utilizados no cálculo da inferência.

Valores Admissíveis				
Intervalo de confiança	Campo de Arbitrio	Valor Arbitrado	Valores admissíveis	
R\$ 464.491,16	R\$ 424.396,48		R\$	424.396,48
R\$ 499.289,98	R\$ 499.289,98	R\$ 450.000,00	R\$	450.000,00
R\$ 539.725,19	R\$ 574.183,48		R\$	486.443,44

Consideramos um valor próximo a 10 % inferior à Estimativa Pontual calculada, pois, não utilizamos a Variável Origem da Informação; e os elementos de Mercado são Ofertas.

