

# TMC

## AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

**FAZENDA VALDEREZ**

**Matrícula 6.785**

Outubro de 2024.



## SUMÁRIO

1	OBJETIVO E FINALIDADE.....	4
2	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
3	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	4
3.1	Classificação do solo da região .....	5
4	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	7
4.1	Dados do Imóvel Avaliando .....	7
4.2	Da localização .....	7
4.2.1	Localização.....	8
4.3	Topografia da área .....	8
4.4	Classe e capacidade de uso do solo .....	9
5	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA .....	11
5.1	Dados de mercado .....	13
5.2	Tratamento estatístico – Regressão linear .....	17
5.2.1	Variáveis .....	18
5.2.2	Tratamento estatístico .....	19
5.2.2.1	Variáveis não aderidas .....	19
5.2.2.2	Variáveis aderidas .....	19
5.2.2.3	Modelo de regressão .....	20
5.3	Valor do imóvel.....	23
7	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....	24
8	CONCLUSÃO .....	25
9	TERMINOLOGIA E PARÂMETROS TÉCNICOS .....	26
10	REFERÊNCIAS .....	29
	ANEXO A .....	31
	ANEXO B (Memorial de cálculo) .....	31
	ANEXO C – ART .....	54

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Classificação do solo de Engenheiro Beltrão/PR.....	6
Figura 2 - Legenda para interpretação da Figura 1.....	6
Figura 3 – Croqui da matrícula 6.785.....	7
Figura 4 - Perfil de elevação.....	9



Figura 5 - Esquema de grupo, classes e subclasses de unidades de capacidade de uso das terras.....	10
Figura 6 - Croqui da classe de uso do solo. ....	11

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Classe de relevo.....	9
Tabela 2 - Dados de mercado .....	16
Tabela 3 - Variáveis aceitas e rejeitadas no modelo. ....	20
Tabela 4 -Legenda para tabela 3. ....	20
Tabela 5 - Modelo de regressão aderido.....	20
Tabela 6 - Valor de mercado da matrícula 6.785. ....	23
Tabela 7- Grau de fundamentação em caso de utilização de Regressão linear. ....	24
Tabela 8 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de Regressão linear .....	24
Tabela 9 -Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo de dados de mercado .....	25



## 1 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo apresentar a avaliação do imóvel rural, matriculado junto ao Cartório do Registro de Imóveis de Engenheiro Beltrão, Estado do Paraná, sob o nº 6.785.

## 2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo foi realizado com base nos documentos apresentados a empresa e no que determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), na NBR 14.653-3, que detalha as metodologias e parametrizações de avaliações de bens – imóveis rurais.

Esta empresa não se responsabiliza por verificar a legitimidade da documentação apresentada, eis que se presume a boa-fé do cliente e a NBR 14.653-1:2019 é clara neste sentido:

### 6.1 Requisição da documentação

Caber ao profissional da engenharia de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, para realização do trabalho. Não é de responsabilidade do profissional da engenharia de avaliações analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação.

GRIFO NOSSO

## 3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de Engenheiro Beltrão está localizado na região noroeste do Paraná, e completará 70 anos em 26 de novembro de 2024. Segundo o último censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e estatística), do ano de 2024, a população estimada é de 12.431 habitantes.

A cidade está localizada em uma altitude média de 486 m em relação ao nível do mar e situa-se entre as coordenadas 23° 48' 04" Sul (Latitude) e 52° 15' 36" Oeste (Longitude). Apresenta uma área territorial de 470,297 km<sup>2</sup> (47.029,70 hectares), dos



quais aproximadamente 43.156 hectares são de uso agropecuário, de acordo com o IPARDES.

Dessa forma, pode-se dizer que a agricultura apresenta importância econômica para o município. A cultura que possui maior relevância econômica é a soja, com produção média anual de 142.355 toneladas, seguido do milho (142.355 toneladas), da cana de açúcar (32.038 toneladas) e outras culturas, que apresentam uma produção anual inferior a 9.000 toneladas. Não menos importante, os setores da pecuária e avicultura também fazem parte das atividades econômicas.

### 3.1 CLASSIFICAÇÃO DO SOLO DA REGIÃO

Segundo a classificação de solos do estado do Paraná, realizado pelo GEOINFO (Infraestrutura de Dados Espaciais da EMBRAPA), os solos da região de Engenheiro Beltrão são considerados Latossolos vermelhos, Neossolos litólicos (Figuras 1 e 2):

- Latossolo: compreendem solos constituídos por material mineral que apresentam horizonte B latossólico imediatamente abaixo de qualquer um tipo de horizonte A, dentro de 200cm a partir da superfície ou dentro de 300cm, se o horizonte A apresenta mais que 150cm de espessura;
- Neossolo: solos constituídos por material mineral ou material orgânico com menos de 20 cm de espessura, não apresentando qualquer tipo de horizonte B diagnóstico;



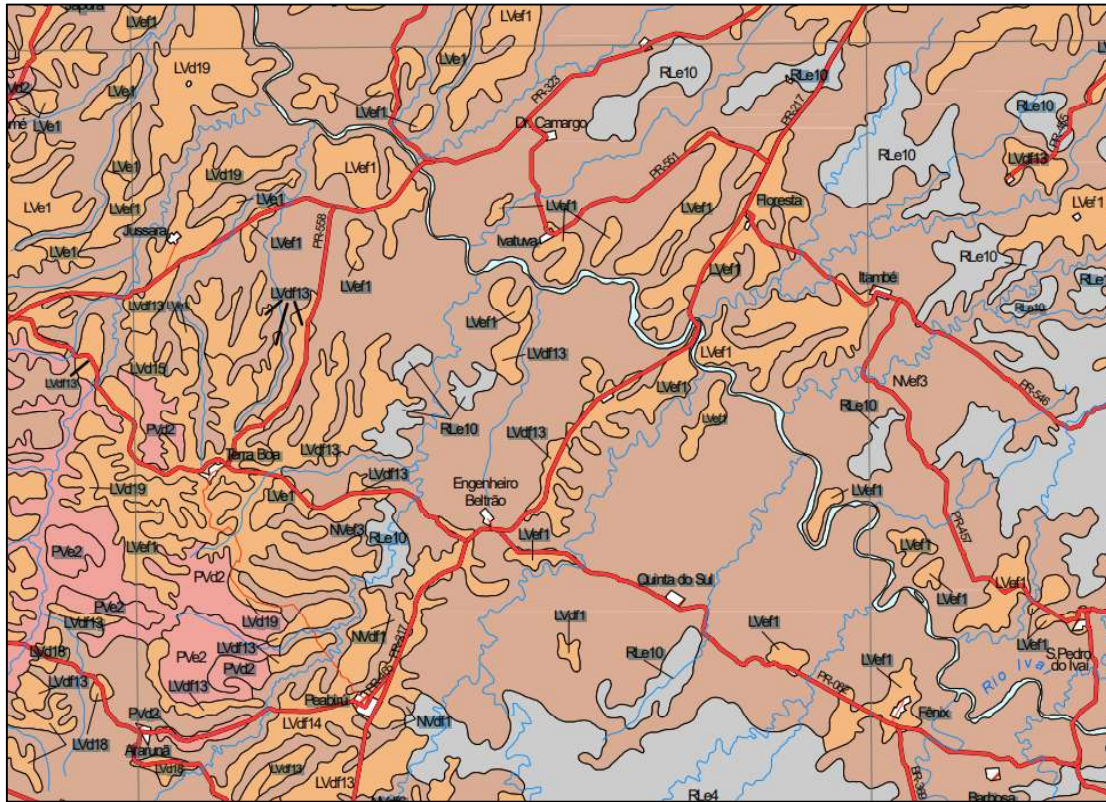


Figura 1 - Classificação do solo de Engenheiro Beltrão/PR.  
Fonte: GEOINFO/EMBRAPA, 2024.

<b>ARGISSOLOS</b>	
PVAd1 a PVAd34 - ARGISSOLOS VERMELHO-AMARELOS Distróficos	
PVAe1 e PVAe2 - ARGISSOLOS VERMELHO-AMARELOS Eutróficos	
PVd1 a PVd5 - ARGISSOLOS VERMELHOS Distróficos	
PVe1 a PVe3 - ARGISSOLOS VERMELHOS Eutróficos	
<b>CAMBISSOLOS</b>	
Ch1 a Ch8 - CAMBISSOLOS HÚMICOS Aluminicos	
Chd - CAMBISSOLOS HÚMICOS Distróficos	
CXa1 a CXa2 - CAMBISSOLOS HÁPLICOS Aluminicos	
CXve - CAMBISSOLOS HÁPLICOS Ta Eutróficos	
CXd1 a CXd30 - CAMBISSOLOS HÁPLICOS Tb Distróficos	
<b>CHERNOSSOLOS</b>	
MDo - CHERNOSSOLOS RÊNDZICOS Órticos	
<b>ESPODOSSOLOS</b>	
Ekq - ESPODOSSOLOS HUMILÚMICOS Hidromórficos	
<b>GLEISSOLOS</b>	
GZ - GLEISSOLOS SÁLICOS + GLEISSOLOS HÁPLICOS ambos Indiscriminados	
GM1 a GM3 - GLEISSOLOS MELÂNICOS Indiscriminados	
GX1 e GX2 - GLEISSOLOS HÁPLICOS Indiscriminados	
<b>LATOSSOLOS</b>	
LBw1 e LBw2 - LATOSSOLOS BRUNOS Ácricos	
LBd1 a LBd10 - LATOSSOLOS BRUNOS Distróficos	
LVD1 a LVD14 - LATOSSOLOS VERMELHOS Distróficos	
LVE1 a LVE3 - LATOSSOLOS VERMELHOS Eutróficos	
LVD1 a LVD3 - LATOSSOLOS VERMELHOS Distróficos	
LVE1 e LVE2 - LATOSSOLOS VERMELHOS Eutróficos	
LVA1 e LVA2 - LATOSSOLOS VERMELHO-AMARELOS Distrófico	
<b>NEOSSOLOS</b>	
RLh1 a RLh10 - NEOSSOLOS LITÓLICOS Húmicos	
RLe1 a RLe13 - NEOSSOLOS LITÓLICOS Eutróficos	
RLd1 a RLd15 - NEOSSOLOS LITÓLICOS Distróficos	
Ryq - NEOSSOLOS FLÚVICOS Psamíticos	
Rybe - NEOSSOLOS FLÚVICOS Tb Eutróficos	
RQo - NEOSSOLOS QUARTZARÊNICOS Órticos	
<b>NITOSSOLOS</b>	
NVd1 a NVd7 - NITOSSOLOS VERMELHOS Distróficos	
NVe1 a NVe8 - NITOSSOLOS VERMELHOS Eutróficos	
NXa1 e NXa2 - NITOSSOLOS HÁPLICOS Aluminicos	
NXd1 a NXd4 - NITOSSOLOS HÁPLICOS Distróficos	
NXe1 e NXe2 - NITOSSOLOS HÁPLICOS Eutróficos	
<b>ORGANOSSOLOS</b>	
OX1 a OX3 - ORGANOSSOLOS HÁPLICOS	
<b>AFLORAMENTOS DE ROCHA</b>	
AR1 e AR2 - AFLORAMENTOS DE ROCHA	

Figura 2 - Legenda para interpretação da Figura 1.  
Fonte: GEOINFO/EMBRAPA, 2024.



## 4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Município	Engenheiro Beltrão/PR
Matrícula (nº)	6.785
Área Total (ha)	363
Área agrícola (ha)	332,15
Área de APP/RL	29,90
CAR	PR-4107504-D03D35EC0FA3473E8ED252779517D208

### 4.2 DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel rural está localizado sob as coordenadas geográficas 23°48'12.82" S e 52°13'53.45" O, com a seguinte forma.

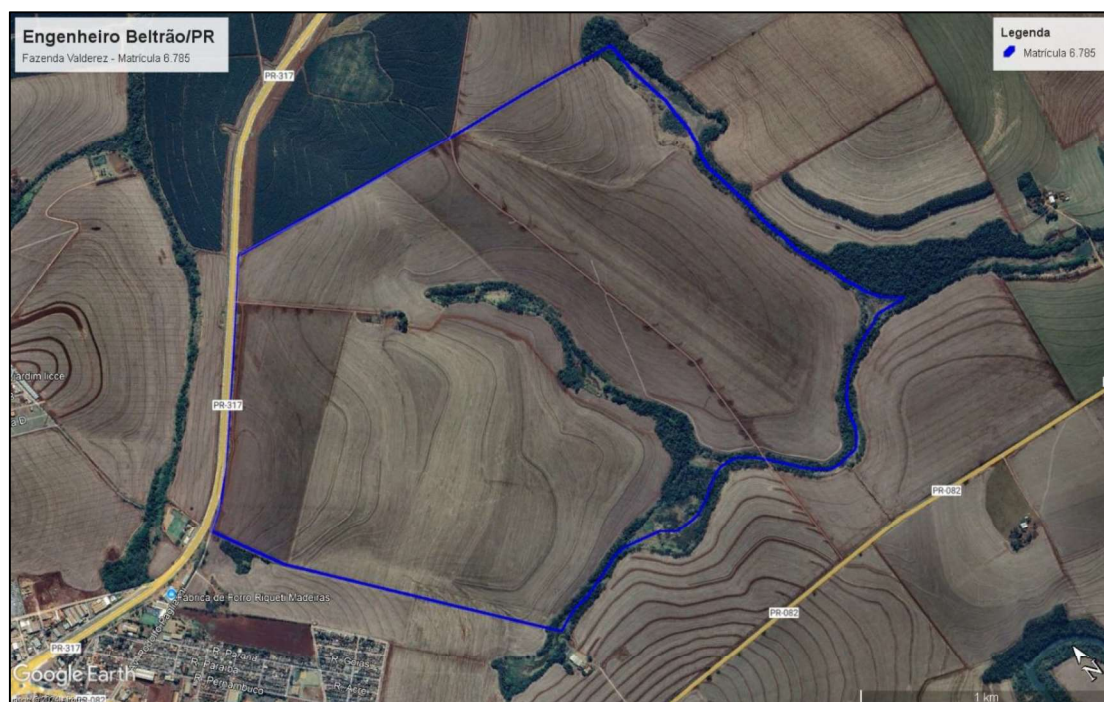


Figura 3 – Croqui da matrícula 6.785.  
Fonte: Google Earth, 2024.



#### 4.2.1 Localização

O imóvel se encontra parcialmente<sup>1</sup> em zona rural em boa situação com relação a localização e acesso:

- A propriedade está às margens da PR-317 e a 2 km da zona central de Engenheiro Beltrão;
- Encontra-se a 50 km de Maringá, 175 km de Londrina, e a 460 km da capital, Curitiba.

#### 4.3 TOPOGRAFIA DA ÁREA

A Topografia tem por finalidade determinar o contorno, dimensão e posição relativa de uma porção limitada da superfície terrestre, sem levar em conta a curvatura resultante da esfericidade terrestre (ESPARTEL, 1987).

O objetivo principal é efetuar o levantamento (executar medições de ângulos, distâncias e desníveis) que permita representar uma porção da superfície terrestre em uma escala adequada. As operações efetuadas em campo, com o objetivo de coletar dados para a posterior representação, denomina-se de levantamento topográfico (VEIGA et al, 2012).

Existem três tipos de levantamentos topográficos: o planimétrico; o altimétrico; e o planialtimétrico. O primeiro faz referência às medidas em um plano, enquanto o segundo levanta medidas na vertical.

A união desses dois levantamentos resulta no levantamento planialtimétrico, sendo esse, o método que permite um mapeamento mais completo da área.

Neste caso, foi necessário realizar o levantamento altimétrico, responsável por identificar o grau de declividade da área. O qual foi determinado pelo uso do *software Google Earth Pro* (Figura 4), por meio de caminhamento ao longo do perfil, a fim de determinar a inclinação média.

<sup>1</sup> Nos termos da lei nº 1.843/2014, promulgada pela Câmara Municipal de Engenheiro Beltrão, uma área destacada deste imóvel (24 hectares), foi incorporada ao perímetro urbano do município.







Figura 4 - Perfil de elevação  
 Fonte: Autor, 2024.

A maior e menor altitude, indicadas na Figura 4, foram 407 m e 329 m, resultando em uma diferença de altitude de 60 m. Entre os pontos com maior e menor altitude, tem-se uma distância de 2.340 m. Desta forma, o perfil indica uma declividade média de 3,333 % (suave ondulado). A Tabela 1, a seguir, indica as classes de relevo de acordo com a declividade, segundo a EMBRAPA (2013).

Ponto mais alto = 407 m  
 Ponto mais baixo = 329 m  
 Desnível = 407 - 329 = 78 m  
 Distância percorrida = 2.340 m  
 Declividade = Desnível / Distância percorrida = 78 / 2.340 = 0,03333 ou 3,333 %

Tabela 1 - Classe de relevo

Classe de relevo	Declividade (%)
Plano	0-3
Suave-ondulado	3-8
Ondulado	8-20
Forte ondulado	20-45
Montanhoso	45-75
Escarpado	>75

Fonte: EMBRAPA, 2013.

#### 4.4 CLASSE E CAPACIDADE DE USO DO SOLO

A adaptação das terras às várias modalidades de utilização diz respeito à sua capacidade de uso, ou seja, relação às possibilidades e limitações que elas apresentam. Assim, pode-se conceituar capacidade de uso da terra como a sua adaptabilidade para fins diversos, sem que sofra desgaste e empobrecimento, onde



as principais exigências para se estabelecer o melhor uso de um solo decorrem de um conjunto de interpretações do próprio solo e do meio onde ele se desenvolve (BELLINAZZI et al., 1983).

Dessa forma, segundo o levantamento realizado na propriedade, o imóvel se enquadra no **grupo A**, o qual categoriza terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV (Figura 5).

Em sequência, pode-se enquadrar nas **classes: I** - Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos, e **VIII** - Terras impróprias para lavouras, pastagens e reflorestamento servindo apenas para a fauna e flora.

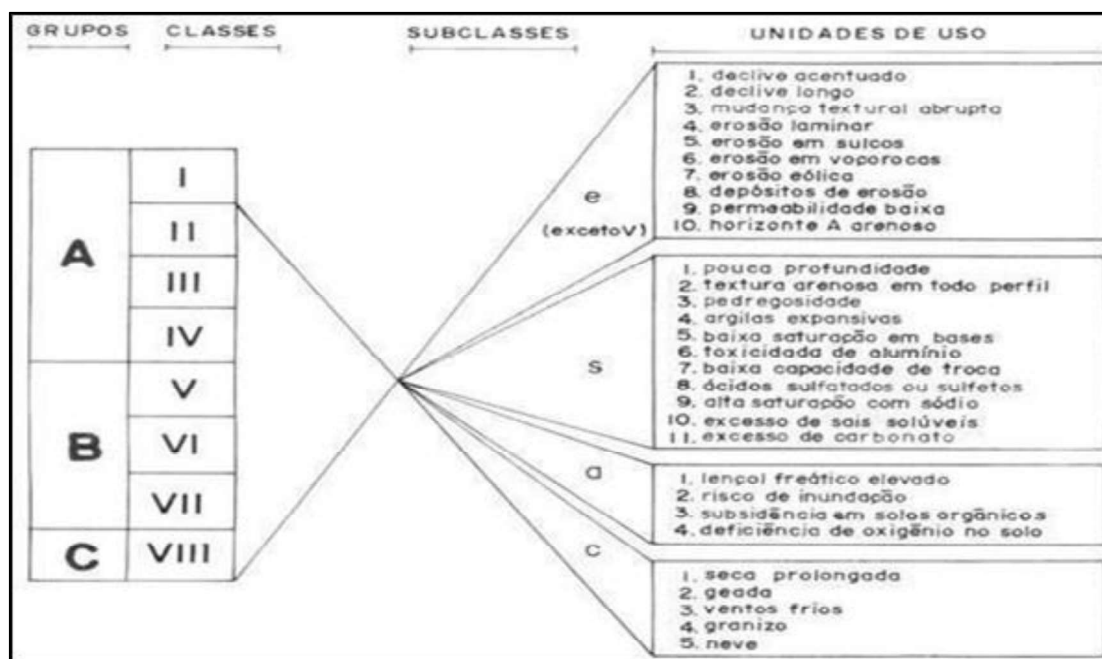


Figura 5 - Esquema de grupo, classes e subclasses de unidades de capacidade de uso das terras.  
Fonte: LEPSCH, 1983.





Figura 6 - Croqui da classe de uso do solo.  
Fonte: Autor, 2024.

## 5 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS COM JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA

A NBR 14.653-3 no item 10.1.1 é bem elucidativa quanto a metodologia que deve ser utilizada, qual seja o método comparativo direto de dados do mercado (MCDDM).

Com isso em mente, previamente ao método, é necessário realizar uma pesquisa e levantamento de dados de mercado, com o objetivo de obter um conjunto amostral representativo (conjunto de dados) para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido.

Concluída esta etapa, passa-se ao MCDDM<sup>2</sup>. Este método, possibilita que o tratamento dos dados coletados, seja por fatores ou científico, em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis no mercado.

### 7.7. Tratamento de dados

#### 7.7.1 Preliminares

<sup>2</sup> Método comparativo direto de dados do mercado.



**7.7.1.3** No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- **Tratamento por fatores:** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve a indução de modelo validado para o comportamento do mercado;

Nesse sentido, o tratamento por fatores permite trabalhar com um número de dados reduzidos. No entanto, a semelhança do conjunto amostral com o imóvel objeto da avaliação, deve ser assegurada quanto à sua localização, à destinação, à capacidade de uso das terras, à dimensão do imóvel e a outros atributos relevantes a fim de não permitir a extrapolação dos fatores utilizados.

Em contrapartida, o tratamento científico permite trabalhar com um amplo número de dados e variáveis a serem testadas. Neste caso, não é a semelhança que será trabalhada, mas as próprias diferenças entre os imóveis.

Entretanto, em ambos os tratamentos, no caso de utilização de dados de “oferta”, é necessário a aplicação do fator/variável para transformação dos preços de oferta em condições de transação, tendo em vista preços de oferta conter superestimativa.

Assim, respeitando os pressupostos básicos<sup>3</sup> do tratamento escolhido, o resultado final do tratamento de dados é o valor da terra nua (R\$ ha) do imóvel avaliando, o qual será utilizado para auferir o valor de avaliação do imóvel.

Neste caso, foi adotado o tratamento estatístico científico por Regressão linear, a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente (R\$ hectare) em relação a variáveis independentes (características do imóvel). Ou seja, ao contrário do tratamento por fatores, trata-se de uma técnica de análise mercadológica que tem por finalidade mensurar as diferenças das informações

<sup>3</sup> ANEXO A e B da NBR 14.653-3.



das características dos dados pesquisados, interpretando a sua variabilidade dos preços.

## 5.1 DADOS DE MERCADO

O levantamento de dados de mercado busca obter um conjunto amostral representativo (conjunto de dados) para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido.

Nesta fase, de acordo com o item 7.4.3, os dados **devem** ter suas características<sup>4</sup> descritas pelo profissional a fim de permitir a verificação das informações apresentadas.

Os dados coletados devem apresentar as características julgadas como significativas, com um grau de detalhamento que permita compará-los com o bem avaliando.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para esclarecer a formação de valor. Vale destacar que as características descritas para cada dado (abaixo) não expressam, obrigatoriamente, resposta à variável depende do modelo (VTN R\$ ha).

Recomenda-se atenção à classificação das terras/uso do solo, tanto para os dados pesquisados como para o avaliando. Além disso, são permitidos dados de transações<sup>5</sup>, ofertas<sup>6</sup> e em caráter excepcional opiniões. No entanto, no caso da maioria dos dados for constituída de opiniões, o laudo não atinge sequer o grau mínimo de fundamentação (I).

Adicionalmente, caso o conjunto amostral possua benfeitorias reprodutivas ou não reprodutivas<sup>7</sup>, estas devem ter seus valores estimados e descontados do valor de

<sup>4</sup> Informante, contato telefônico, município, área total, área de uso consolidado, área de uso agrícola, área de uso de pastagem, uso do solo do imóvel ou nota agrônômica, distância até o polo de influência, acesso (asfalto ou vicinal), benfeitorias, tipo da informação (transação ou oferta), fonte do dado coletado (Ex.: link do anúncio) e outros que o profissional entender pertinente.

<sup>5</sup> Venda concretizada.

<sup>6</sup> Imóveis que estão sendo ofertados no mercado.

<sup>7</sup> **3.3.1 benfeitorias não reprodutivas** - benfeitorias que não geram renda diretamente. EXEMPLO edificações, terreiros, estradas e acessos, cercas, sistemas de drenagem e irrigação por gravidade, obras e trabalhos de melhorias das terras;

**3.3.2 benfeitorias reprodutivas** - benfeitorias que geram renda diretamente. EXEMPLO culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas. (NBR 14.653.3)



mercado do imóvel, a fim de auferir o valor da terra nua dos dados de mercado conforme precede os itens 8.4.2 e 8.4.3 da NBR.

**8.4.2** O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor da terra nua ou das benfeitorias a partir do conhecimento do valor total do imóvel, considerada a equação a seguir:

$$VTN = VTI - VBR - VBNR - AA + PA$$

**8.4.3** Na aplicação do método evolutivo, convém que:

- a) o valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (ver 10.1). Como, em geral, é muito raro compor uma amostra de terras nuas, pode-se utilizar o procedimento citado em 8.4.2;
- b) os valores das benfeitorias e das obras e trabalhos de melhoria das terras sejam apropriados pelo método comparativo direto de custo, pelo método da quantificação de custo ou pelo método da capitalização da renda;
- c) a avaliação de culturas e florestas plantadas seja realizada pelo método da capitalização da renda.

Assim, considerando que não é comum encontramos – no mercado – elementos muito semelhantes ao imóvel avaliando, devido à alta heterogeneidade entre áreas rurais, é usual a utilização de variáveis de correção ou até de adequação.

O tratamento adotado neste caso, de natureza científica, permite trabalhar com um amplo número de dados e variáveis a serem testadas. Neste caso, não é a semelhança que será trabalhada, mas as próprias diferenças entre os imóveis.

Além disso a determinação da pesquisa foi pautada na NBR 14.653-3, item 7.4.1, conforme trecho abaixo:

“A pesquisa pode abranger dados localizados em diversos municípios situados dentro da região geoeconômica do bem avaliando, definida e justificada no laudo.”

Ou seja, dados que estão localizados nos municípios vizinhos do imóvel avaliando e apresentam a mesma exploração econômica da região, podem ser utilizados como referência. A finalidade é refinar as buscas por áreas onde as características, como





mercado, tipo de solo, uso do solo e outros, sejam semelhantes às apresentadas pelo imóvel em questão.

Neste caso, foram utilizados 45 dados de valor de mercado, conforme *QR Code* e Tabela 2, abaixo.



<sup>8</sup>

<sup>8</sup> QR code direciona para pasta com cópias dos 45 anúncios utilizados para compor o conjunto amostral.



Tabela 2 - Dados de mercado

Table with columns: Dado, Informante, Município, PB, PC, Benefícios, Uso do solo, Apropriação, Área, RE do imóvel, RE benéfico, RE benéfico + Fator de ajuste, AMONED. Rows 1-45 list various agricultural properties and their valuation details.

9

9 Segundo a norma vigente o valor do imóvel avaliado é obtido por meio da conjugação de métodos, a partir do valor da terra nua, ou seja, a terra sem a consideração de benfeitorias sejam elas reprodutivas ou não. Portanto, os cálculos das benfeitorias dos dados de mercado foram estimados e apresentados em ANEXO C do Laudo. Sabendo disso a coluna "VTN R\$ ha" acima é referente ao valor da terra nua/hectare de cada dado apresentado, ou seja, já deduzidos os valores das benfeitorias e o fator de oferta (10%). A coleta de dados foi realizada em outubro de 2024.





## 5.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

Após a coleta de dados do mercado, a fim de elevar a confiabilidade dos dados apresentados, foi aplicado o tratamento estatístico científico por regressão linear. Essa técnica é utilizada quando se deseja verificar o comportamento de uma variável dependente em relação a variáveis independentes, estas, responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas. Em outros termos, é fundamental a variável dependente (R\$ ha) apresentar correlação com as variáveis independentes incorporadas ao modelo.

Quando se aplica o Modelo de Regressão, é necessário observar seus pressupostos básicos quanto a sua especificação, normalidade, homoscedasticidade, multicolinearidade, correlação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o intuito de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes.

Para evitar a micronumerosidade no modelo, o número mínimo de dados efetivamente utilizados ( $n$ ) e o número de mesma característica ( $n_i$ ) devem obedecer aos seguintes critérios:

**$n \geq 2 (k+1)$** , sendo  **$k$**  o número de **variáveis independentes**;

**$n_i \geq 3$**  para **variáveis dicotômicas**, e

**$n_i \geq 3$  nos dois extremos** de escala adotada para variáveis qualitativas expressas por **códigos alocados** ou **códigos ajustados**. Onde  $n_i$  é o **número de dados de mesma característica**, no caso de utilização de **variáveis dicotômicas** e **variáveis qualitativa** expressas por códigos alocados ou códigos ajustados.

Logo, o modelo que se enquadrar nos pressupostos básicos, apresentará o Valor da Terra Nua (VTN), que é utilizado como base para aferir o valor de mercado do imóvel.

Há ainda um fator denominado “elasticidade de oferta” (margem de negociação), que se refere a dados de imóveis que estão à venda, ou seja, ofertados no mercado. Nesses casos, para efetuar a avaliação de um imóvel, é necessário que se corrija o valor da oferta para um valor que demonstre o praticado no mercado, ou valor à vista.



Esta correção é realizada em relação a diversos valores de negociações concretizadas, demonstrando o valor real da terra. Segundo Lima (2005), em imóveis rurais, essa variação pode ser de até 50%.

Desse modo, quando há impossibilidade da determinação desse fator ou a distribuição de dados não está equilibrada (número de vendas diferente do número de ofertas), é adotado o fator de elasticidade de oferta (LO) igual a 10%.

Nesse caso, como os dados não estão equilibrados (0 dados de venda, 45 dados de oferta), foi adotado 10% como fator de elasticidade de oferta (LO) conforme podemos observar na tabela 2.

### 5.2.1 Variáveis

As variáveis do modelo são identificadas como dependentes<sup>10</sup> e independentes.<sup>11</sup>

Variável dependente, de acordo com ARANTES (2020), para a sua especificação correta, é necessária uma investigação no mercado em relação a sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como a observação da homogeneidade nas unidades de medida.

Portanto, ela é uma variável de resultado, onde depende da variável independente.

Ademais, segundo ARANTES (2020), as variáveis independentes também denominadas prognosticadoras ou explicativas, referem-se às características físicas (área percentual de área agricultável, classes de capacidade de uso da terra, potencial agrícola, entre outros), de situação (acesso, localização, distância ao centro de referência, entre outros), e econômicas (oferta ou transação, época, condição do negócio – à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelam importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas importantes no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes

<sup>10</sup> Variáveis dependentes consistem sempre nos valores almeçados. Exemplos: R\$ hectare, R\$ alqueire, R\$ m<sup>2</sup>, entre outros.

<sup>11</sup> Variáveis independentes podem ser classificadas como: 1 - quantitativas/numéricas (consistem em características que podem ser medidas, ou seja, qualquer pessoa que aferir o dado, encontrara o mesmo resultado – Exemplos: área total, área de uso consolidado, distância, entre outros), 2- qualitativas (Proxy, dicotômica, código alocado, código ajustado e códigos binários).



posteriormente e vice-versa – por esse motivo, todas as variáveis do modelo são testadas.

### 5.2.2 Tratamento estatístico

#### 5.2.2.1 Variáveis não aderidas

A variável independente que não demonstrou correlação com a variável dependente (VTN R\$ ha), conforme a Tabela 3, é:

- Acesso: Variável independente qualitativa, que indica o acesso do imóvel, sendo: 1-Vicinal e 2- Asfalto;

#### 5.2.2.2 Variáveis aderidas

As variáveis independentes que demonstraram maior correlação com a variável dependente (VTN R\$ ha), conforme a Tabela 3, são:

- PIB per capita: Variável independente quantitativa, que indica o produto interno bruto do município;
- Distância (km): Variável independente quantitativa que indica a distância expressa em quilômetros até o perímetro urbano;
- Área total do imóvel (ha): Variável independente quantitativa que indica a área total do imóvel, expressa em hectares (ha);
- Área agrícola (ha): Variável independente quantitativa que indica a área de uso agrícola, expressa em hectares (ha);
- VTN R\$ ha: variável quantitativa dependente, onde o valor apresentado (Tabela 3) já está reduzido (do Fator de Oferta), conforme apresentado no item 5.1 do presente laudo.



Tabela 3 - Variáveis aceitas e rejeitadas no modelo.

Informante	Município	Uso do solo	Acesso	PIB pc	Distância (km)	Área total do imóvel (ha)	Área Agrícola	VTN R\$ ha
Antonio Rosolen	Engenheiro Beltrão PR	Agrícola	Asfalto	40.584,18	8,00	96,80	77,44	156.198,35
Jonas Lopes	Terra Boa PR	Agrícola	Vicinal	32.908,97	8,00	111,32	79,86	79.585,08
Madeira ML Empreendimentos Imobiliários	Quinta do Sol PR	Agrícola	Vicinal	57.939,58	22,40	87,12	60,50	130.165,29
X GROLA CORRETORA DE SEGUROS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	Peabiru PR	Agrícola	Vicinal	32.407,58	21,00	57,72	33,88	124.746,61
Winner Brokers	Floresta PR	Agrícola	Vicinal	39.148,52	17,00	19,36	14,52	162.348,66
X IMOBILIST	Floresta PR	Agrícola	Asfalto	39.148,52	3,70	19,36	19,36	483.471,07
Juninho	Fênix PR	Agrícola	Vicinal	44.967,52	9,00	117,73	104,08	155.060,33
Juninho	Itambê PR	Agrícola	Vicinal	37.372,99	20,80	19,36	16,94	145.941,32
IMOBILIST	Aranuna PR	Agrícola	Vicinal	39.018,11	25,00	77,44	71,39	111.570,25
Jefferson Ferreira	Aranuna PR	Agrícola	Asfalto	39.018,11	2,20	135,52	118,58	149.939,26
IMOBILIST	Aranuna PR	Agrícola	Vicinal	39.018,11	25,20	77,44	70,05	104.132,23
X EARCGE	Cianorte PR	Agrícola	Vicinal	35.771,57	5,00	90,75	60,00	58.034,27
Império Fazendas	Cianorte PR	Agrícola	Vicinal	35.771,57	15,00	242,00	108,90	40.909,09
X Imobiliária Nobel	Cianorte PR	Agrícola	Vicinal	35.771,57	5,00	21,78	16,94	82.644,63
G3 Negócios e Intermediações	Jussara PR	Agrícola	Vicinal	57.314,41	6,00	238,37	187,55	152.613,10
Cardin Fazendas	Jussara PR	Agrícola	Vicinal	57.314,41	15,00	234,74	193,60	164.452,23
Jonas Lopes	Campo Mourão PR	Agrícola	Vicinal	53.562,73	15,00	30,25	19,36	107.032,59
Juninho	Barbosa Ferraz PR	Agrícola	Vicinal	26.524,95	21,00	18,05	12,10	57.330,56
Juninho	Barbosa Ferraz PR	Agrícola	Vicinal	26.524,95	2,00	48,40	35,09	92.975,21
Juninho	Barbosa Ferraz PR	Agrícola	Vicinal	26.524,95	18,00	33,64	24,20	74.915,27
Winner Brokers	Maringá PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	8,00	26,62	26,62	307.663,41
Winner Brokers	Maringá PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	20,00	41,14	29,04	85.975,64
X Jonas Lopes	Maringá PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	5,00	145,20	72,60	186.950,41
Imobiliária Ueki & Rossi	Farol PR	Agrícola	Vicinal	72.035,16	13,90	104,06	103,58	196.320,05
X Rende Imóveis Rurais	Janiópolis PR	Agrícola	Vicinal	48.899,02	10,00	200,80	162,65	49.027,94
Winner Brokers	Doutor Camargo PR	Agrícola	Asfalto	33.469,25	6,00	17,40	17,40	235.344,83
Gold Investimentos	Bom Sucesso PR	Agrícola	Vicinal	22.143,17	6,00	87,12	72,60	154.958,68
X Ocean Negócios Imobiliários	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	5,00	12,95	12,95	173.785,43
X Ocean Negócios Imobiliários	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	7,40	36,30	36,30	495.867,77
X Winner Brokers	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	7,50	19,36	15,73	364.243,20
X Ocean Negócios Imobiliários	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	4,10	38,72	38,72	669.421,49
Imóveis Maringa	Distrito de Iguatemi, Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	3,00	12,10	9,88	359.943,17
Edy Carlos Daquila Pereira	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	5,50	2,05	1,81	432.439,02
Madeira ML Empreendimentos Imobiliários	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	12,00	7,26	6,00	239.246,81
X Winner Broker CRECI: 4306 J	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	7,00	6,66	8,32	202.856,00
X JOAO GRANADO IMOBILIARIA	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	6,00	48,40	39,93	477.550,06
GABRIEL NEGRI - Lelo Imóveis	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	10,00	11,62	10,11	270.402,89
X ADRIANA ULLMAN	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	8,00	2,42	2,42	334.710,74
X Ribeiro e Lopes Negócios Imobiliários	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	9,00	24,20	15,73	241.735,54
X Winner Broker CRECI: 4306 J	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	6,00	7,26	7,26	619.834,71
Jonas Lopes	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	5,00	145,20	116,16	186.950,41
Winner Broker CRECI: 4306 J	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	10,00	7,76	7,76	359.716,87
My Broker Maringá	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	11,00	18,15	18,15	371.900,83
Beltrame Imóveis	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	4,50	24,20	19,36	223.140,50
SHIMIZU IMOVEIS LTDA	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	7,20	24,20	21,23	308.181,82

Fonte: Autor, 2024.

Tabela 4 -Legenda para tabela 3.

LEGENDA	
●	Variáveis aceitas pelo modelo
✖	Variáveis e dados rejeitados pelo modelo

Fonte: Autor, 2024.

### 5.2.2.3 Modelo de regressão

Tabela 5 - Modelo de regressão aderido.

	Valores de referência	Modelo
<b>Correlação</b>	0,70 – 1,00	0,9477
<b>R<sup>2</sup> ajustado</b>	> 0,70	0,8818
<b>F Calculado<sup>12</sup></b>	-	55,0807
<b>Regressores<sup>13</sup></b>	-	4 em 4 <sup>14</sup>
<b>Micronumerosidade<sup>15</sup></b>	Não	Não há <sup>16</sup>
<b>Dados efetivamente utilizados</b>	-	30

<sup>12</sup>Indica a significância do modelo, sendo 0,01 (grau III), 0,02 (grau II) e 0,03 (grau I).

<sup>13</sup>Indica quantas variáveis foram aprovadas e aderidas.

<sup>14</sup>Neste modelo, está indicando que foram aprovadas e aderidas 4 variáveis (PIB, distância, área total do imóvel e área agrícola).

<sup>15</sup> Para evitar a micronumerosidade no modelo em grau de fundamentação II, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) e o número de mesma característica (ni) devem obedecer aos seguintes critérios:  $n \geq 3(k+1)$ , sendo k o número de variáveis independentes;  $n_i \geq 3$  nos dois extremos de escala adotada para variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados;

<sup>16</sup> De acordo com a norma vigente, o modelo não possui micronumerosidade tendo em vista respeitar o nº de dados efetivos para grau de fundamentação II ( $3*(4+1) = 15$ ).



<b>Nº de Outliers<sup>17</sup></b>	0	0
<b>Normalidade</b>	Sim	Sim
<b>Autocorrelação</b>	Não	Não há
<b>Valor Avaliado</b>	-	R\$165.973,75
<b>Mínimo</b>	-	R\$143.050,59
<b>Máximo</b>	-	R\$192.570,24
<b>Precisão</b>	-	29,50%

Fonte: Autor, 2024.

De acordo com a Tabela 5, a equação que representa o modelo aderido é:

$$\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}]) = 12,529 + 1,8311 \times 10^{-5} \times [\text{PIB pc}] - 0,02939 \times [\text{Distância (km)}] - 1,7986 \times \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + 1,6155 \times \text{Ln}([\text{Área Agrícola}])$$

- **F calculado:** F calculado (55,08) > F Tabelado (3,549 para nível de significância de 2,00% =  $4,9 \times 10^{-10}$  %), onde a significância do modelo é igual 0,02, atingindo Grau de fundamentação II.

0,05 Grau de fundamentação I (0,03)

**0,02 Grau de fundamentação II (0,02)**

0,01 Grau de fundamentação III (0,01)

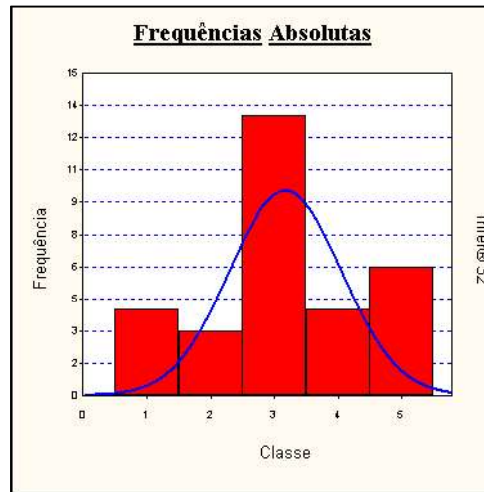
- **Normalidade:** A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

1. **Histograma** - com objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal.

**Deste modo, ao observar o gráfico formado pelo modelo, vemos que respeita a curva normal.**

<sup>17</sup> Outliers são dados considerados muito distantes do centro de distribuição dos valores, no entorno da média estimada. A distribuição normal permite que  $\leq 4,99\%$  dos dados estejam nesta categoria. O adequado é sempre zero. Os dados que se encontram fora do intervalo  $\pm 2$  desvios padrões em torno da média são classificados como Outliers e devem ser excluídos do conjunto amostral.





2. **Distribuição dos resíduos normalizados-** pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de  $[-1; +1]$ ,  $[-1,64; +1,64]$  e  $[-1,96; +1,96]$ , com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68 %, 90 % e 95 %. Assim, quando o modelo apresentar a distribuição dos resíduos normalizados dentro dos seguintes intervalos, ele se enquadra nos parâmetros ideais: 0,64 - 0,75; 0,85 - 0,95 e 0,95 - 100.

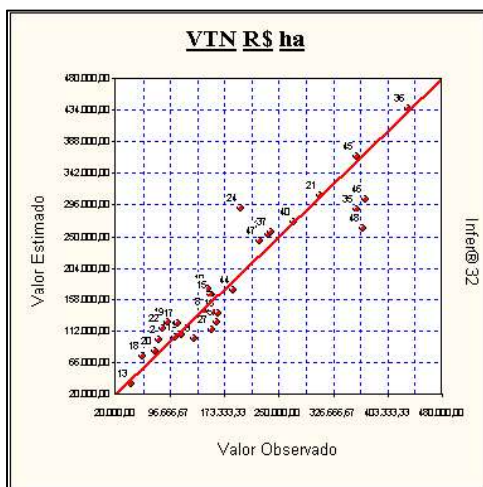
Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Assim, ao observar a distribuição do modelo, vemos que se enquadra no intervalo admissível.

3. **Pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada**, que deve se aproximar da bissetriz (semirreta que divide um **ângulo** em dois **ângulos** que possuem a mesma medida).

**Ao observar o gráfico do modelo, vemos que ele forma a bissetriz.**





4. **Pelos testes de aderência não paramétricos**, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov- Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

**Assim, através do teste de Kolmogorov foi verificado a normalidade.**

*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

Portanto, o modelo possui normalidade, tendo em vista ter se enquadrado nas 4 (quatro) formas supracitadas.

- **Precisão:** Este valor indica o grau de precisão. O modelo acima se enquadra em grau III (29,50%).

≤ 50% Grau de precisão I  
≤ 40% Grau de precisão II  
≤ 30% **Grau de precisão III (29,50%).**

### 5.3 VALOR DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel foi calculado e demonstrado na Tabela 6.

Tabela 6 - Valor de mercado da matrícula 6.785.

Área total (ha)	R\$ ha	R\$ do imóvel
363,00	R\$165.973,75	R\$60.248.471,25

Fonte: Autor, 2024.



## 7 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Com base na tabela de grau de fundamentação, em caso de utilização do tratamento por fatores, apresentada no item 9.3.5 NBR-14653-3, foram analisadas todas as exigências e inferiu-se o grau de fundamentação II (Tabelas 7 e 8) e grau de precisão III (Tabela 9).

Tabela 7- Grau de fundamentação em caso de utilização de Regressão linear.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras 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	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: 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 b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> 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 %

Fonte: NBR 14653-3, 2019.

Tabela 8 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização 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

Fonte: NBR 14653-3, 2019.





Tabela 9 -Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo 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.			
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.			

Fonte: NBR 14653-3, 2019.

## 8 CONCLUSÃO

Com base na norma NBR 14.653-3, o valor de mercado do imóvel foi determinado utilizando o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), com posterior tratamento científico (regressão linear), resultando em um trabalho classificado como grau de fundamentação II e precisão III.

Diante das metodologias adotadas neste trabalho, conclui-se que o valor de mercado da matrícula 6.785, objeto desta avaliação, é de R\$60.248.471,25 (sessenta milhões e duzentos e quarenta e oito mil e quatrocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos).

Área total (ha)	R\$ ha	R\$ do imóvel
363	R\$165.973,75	R\$60.248.471,25





## 9 RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Maringá, aos 27 de outubro de 2024.

GIUSEPPE CARLO	GIUSEPPE CARLO ALTOE
ALTOE	MARCANTONIO:0611052
MARCANTONIO:0	9974
6110529974	2024.10.27 14:25:03
	-03'00'

---

### GIUSEPPE CARLO ALTOÉ MARCANTONIO

Engenheiro Agrônomo

CREA/PR 200.217-D

IBAPE/PR 1.249

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYMQ.3FBTD.NHCKS.DFF4A



<https://tmcavaliacoes.com.br>  
[contato@tmcavaliacoes.com.br](mailto:contato@tmcavaliacoes.com.br)



Maringá – PR  
(44) 99833-2023



Uberaba – MG  
(34) 99191-3647

## 10 TERMINOLOGIA E PARÂMETROS TÉCNICOS

**Ativo ambiental:** conjunto de atributos e funções ambientais que representam benefícios economicamente valoráveis.

**Benfeitorias:** resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural

**Benfeitorias não reprodutivas:** benfeitorias que não geram renda. Ex.: edificações, estradas, etc.

**Benfeitorias reprodutivas:** benfeitorias que geram renda diretamente

**Amostra:** conjunto de dados utilizados para obter as informações que serão utilizadas.

**Capacidade de uso das terras:** é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade a erosão, e informando as melhores alternativas de uso das terras.

**Custo de desmonte:** quantia gasta para a desmobilização, o transporte e relocação de determinados bens rurais, inclusive semoventes.

**Cultura anual:** são aquelas que concluem seu ciclo produtivo em um ano ou em até menos tempo.

**Cultura Perene:** são aquelas culturas que após serem plantadas e concluírem o seu ciclo produtivo, não necessitam serem replantadas.

**Cultura de ciclo curto:** cultura com ciclo igual ou inferior a um ano.

**Cultura de ciclo longo:** cultura com ciclo superior a um ano.

**Custo de formação:** quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra ou pastoreio.

**Custo de manutenção:** quantia gasta com os tratos culturais

**Desapropriação:** refere-se a situação em que o proprietário é forçado a perder a posse, o uso, o gozo e o domínio do imóvel rural e pode ter diferentes finalidades, como: reforma agrária, construção de obras públicas localizadas no meio rural,





servidão de passagem de linhas de transmissão, de rodovias, ferrovias, oleodutos, gasodutos, etc.

**Floresta plantada:** floresta formada para fins comerciais ou industriais.

**Imóvel dominante:** é aquele que impõe restrições por servidão, ou seja, a faixa de domínio da servidão.

**Imóvel rural:** imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados a proteção e preservação ambiental.

**Imóvel serviente:** é o imóvel que sofre restrições impostas por servidão, ou seja, o imóvel original e suas partes não atingidas diretamente pela servidão.

**Obras e trabalhos de melhoria do solo:** obras e trabalhos de conservação, proteção e correção de deficiências do solo, visando ao seu melhor aproveitamento e à otimização da capacidade de produção.

**Passivo ambiental:** Obrigações economicamente valoráveis, decorrentes de danos ambientais ou da inobservância da legislação ambiental.

**Servidão:** encargo específico que se impõe a qualquer propriedade em proveito de outrem. A servidão pode ser administrativa – quando decorre de iniciativa do Poder Público ou particular – quando destinada a atender a interesse particular. A instituição de servidão não implica em desapropriação, mas gera direito de indenização ao proprietário do imóvel atingido, na proporção dos danos causados, incluindo servidão acessórias, definidas como aquelas necessárias a prover acesso à área da servidão principal, como estradas, passagens, etc.

**Situação do imóvel:** localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade.

**Terra bruta:** terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou estágio regenerativo.

**Terra cultivada:** terra com cultivo agrícola ou em pousio.

**Terra nua:** terra sem a consideração de benfeitorias.





**Valor:** No sentido econômico e/ou financeiro, valor é o elemento de medida da utilidade de um bem, se um direito ou de um serviço. Do ponto de vista da perícia avaliatória, o valor de um determinado objeto é único, independentemente da sua finalidade,

**Valor de mercado/comercial/venal:** é o valor mais provável pelo qual é possível realizar-se, em um dado momento, uma operação de compra e venda entre partes interessadas, mas não obrigadas, ambas perfeitas conhecedoras do objeto da transação e do mercado, dando-se lhes prazo razoável para se encontrarem e realizarem os procedimentos necessários à efetivação do negócio.

**Valor real:** se refere ao valor efetivo da transação realizada, O valor real de um determinado imóvel, assim como o valor de escritura, pode não representar o valor de mercado.

**Valor da terra nua:** diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais.

## 11 REFERÊNCIAS

ARANTES, C.A.; ARANTES, C. **Avaliações de imóveis rurais, norma NBR 14.653-3/2019**. 3ª edição. Araçatuba, SP. 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-3: Imóveis rurais**. 2019.

BRASIL. **Decreto nº 2.661/98, de 8 de julho de 1998**. Dispõe sobre a proibição do emprego de fogo.

BRASIL. **Decreto nº 35.851/54, de 16 de julho de 1954**. Art. 3º.

CARVALHO, E.F. **Perícia agrônômica e ambiental, conduta do perito, laudos e pareceres em face da legislação**. 2 ed. Goiânia, GO. 2011

INTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, IBGE. **Dados de desenvolvimento econômico e social do município de Engenheiro Beltrão, Paraná**. 2024. Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/pr/engenheiro-beltrao.html>>.

LEPSCH et al. **Capacidade de uso das terras**. 1991.



<https://tmcavaliacoes.com.br>  
contato@tmcavaliacoes.com.br



Maringá – PR  
(44) 99833-2023



Uberaba – MG  
(34) 99191-3647





LIPORONI, A.S.; BERNARDI, L. P. O., BENITE, O. M. **Posse e Domínio, Aspectos pertinentes à perícia judicial.** 3º edição. Editora Leud. São Paulo, SP. 2019

SANTOS, H.G. JACOMINE, P.K.T. ANJOS, L.H.C. OLIVEIRA, V..A. LUMBRERAS, J.F. COELHO, M.R. ALMEIDA, J.A. CUNHA, T.J.F. OLIVEIRA, J.B. **Sistema Brasileiro de Classificação de solos.** 3 ed. Brasília, DF: 2013.

SISCAR, SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL. **Cadastros realizados no município de Engenheiro Beltrão, Paraná. 2024.**

PRADO, H. Pedologia fácil. **Capacidade de Uso das Terras.** Disponível em :< <https://www.pedologiafacil.com.br/enquetes/enq47.php> >.



## ANEXO A

Dado 2	Quantidade	R\$ m²	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	80	0,7	R\$ 135.209,76	R\$ 10.000.000,00	R\$ 9.843.790,24
Mangueira	1	R\$ 300,00	100	0,7	R\$ 21.000,00		
Dado 5	Quantidade	R\$ m²	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Poço artesiano	1	R\$ 110,00	100	0,7	R\$ 7.700,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 3.492.300,00
Dado 15	Quantidade	R\$ m²	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	115	0,7	R\$ 194.364,03	R\$ 41.068.590,00	R\$ 40.420.427,94
Barracão	1	R\$ 789,67	250	0,7	R\$ 138.191,55		
Barracão	1	R\$ 789,67	400	0,7	R\$ 221.106,48		
Mangueira	1	R\$ 300,00	450	0,7	R\$ 94.500,00		
Dado 16	Quantidade	R\$ m²	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	100	0,7	R\$ 169.012,20	R\$ 43.200.000,00	R\$ 42.892.796,25
Barracão	1	R\$ 789,67	250	0,7	R\$ 138.191,55		
Dado 17	Quantidade	R\$ m²	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	75	0,7	R\$ 126.759,15	R\$ 3.980.000,00	R\$ 3.597.484,37
Barracão	1	R\$ 789,67	400	0,7	R\$ 221.106,48		
Poço artesiano	1	R\$ 110,00	150	0,7	R\$ 11.550,00		
Poço semiartesiano	3	R\$ 110,00	100	0,7	R\$ 23.100,00		
Dado 22	Quantidade	R\$ m²	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	130	0,7	R\$ 219.715,86	R\$ 4.500.000,00	R\$ 3.930.042,08
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	100	0,7	R\$ 169.012,20		
Barracão	1	R\$ 789,67	300	0,7	R\$ 165.829,86		
Poço artesiano	2	R\$ 110,00	100	0,7	R\$ 15.400,00		
Dado 24	Quantidade	R\$ m²	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	80	0,7	R\$ 135.209,76	R\$ 23.000.000,00	R\$ 22.698.960,38
Barracão	1	R\$ 789,67	300	0,7	R\$ 165.829,86		
Dado 25	Quantidade	R\$ m²	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	100	0,7	R\$ 169.012,20	R\$ 11.226.000,00	R\$ 10.938.679,26
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.414,46	70	0,7	R\$ 118.308,54		
Dado 30	Quantidade	R\$ m² (RN8)	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.296,63	100	0,7	R\$ 160.764,10	R\$ 8.000.000,00	R\$ 7.835.275,90
Poço artesiano	1	R\$ 110,00	40	0,9	R\$ 3.960,00		
Dado 32	Quantidade	R\$ m² (RN8)	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.296,63	100	0,7	R\$ 160.764,10	R\$ 5.000.000,00	R\$ 4.839.235,90
Dado 34	Quantidade	R\$ m² (RN8)	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.296,63	100	0,7	R\$ 160.764,10	R\$ 2.100.000,00	R\$ 1.929.924,24
Poço artesiano	1	R\$ 110,00	40	0,9	R\$ 3.960,00		
Caixa d'água 10 mil litros	1	R\$ 6.689,58	-	0,8	R\$ 5.351,66		
Dado 36	Quantidade	R\$ m² (RN8)	Área (m²)	Fator de depreciação	R\$ benfeitorias	Valor do imóvel (VI)	VI - benfeitorias
Casa de alvenaria	1	R\$ 2.296,63	100	0,7	R\$ 160.764,10	R\$ 26.000.000,00	R\$ 25.681.580,92
barracão	1	R\$ 750,74	300	0,7	R\$ 157.654,98		

18

## ANEXO B (Memorial de cálculo)

### Amostra

Nº Am.	«Informante »
1	Antonio Rosolen
2	Jonas Lopes
3	Madeira ML Empreendimentos Imobiliários
«4»	GROLA CORRETORA DE SEGUROS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
5	Winner Brokers
«6»	IMOBLIST
7	Juninho

<sup>18</sup> Foram utilizados os custos unitários básicos (R\$ m²) apresentados pelo SINDUSCON-PR referente a setembro de 2024 para casa de alvenaria (RN8), casa de madeira (RN8/2), barracão rural (GI\*0,60) e os demais custos foram utilizados orçamentos do acervo técnico desta empresa. Além disso, foi aplicado um fator de depreciação médio de 0,70 de acordo com a metodologia de MAGOSSÍ.



8	Juninho
9	IMOBILIST
10	Jefferson Ferreira
11	IMOBILIST
«12»	EARCGE
13	Império Fazendas
«14»	Imobiliária Nobel
15	G3 Negócios e Intermediações
16	Cardin Fazendas
17	Jonas Lopes
18	Juninho
19	Juninho
20	Juninho
21	Winner Brokers
22	Winner Brokers
«23»	Jonas Lopes
24	Imobiliária Ueki & Rossi
«25»	Rende Imóveis Rurais
26	Winner Brokers
27	Gold Investimentos
«31»	Ocean Negócios Imobiliários
«32»	Ocean Negócios Imobiliários
«33»	Winner Brokers
«34»	Ocean Negócios Imobiliários
35	Imóveis Maringá
36	Edy Carlos Daquila Pereira
37	Madeira ML Empreendimentos Imobiliários
«38»	Winner Broker CRECI: 4306 J
«39»	JOÃO GRANADO IMOBILIÁRIA
40	GABRIEL NEGRI - Lelo imóveis
«41»	ADRIANA ULIANA
«42»	Ribeiro e Lopes Negócios Imobiliários
«43»	Winner Broker CRECI: 4306 J
44	Jonas Lopes
45	Winner Broker CRECI: 4306 J
46	My Broker Maringá
47	Beltrame imóveis
48	SHIMIZU IMOVEIS LTDA

Nº Am.	«Município »	«Uso do solo »	«Acesso »	PIB pc	Distância (km)
1	Engenheiro Beltrão PR	Agrícola	Asfalto	40.584,18	8,00
2	Terra Boa PR	Agrícola	Vicinal	32.908,97	8,00
3	Quinta do Sol PR	Agrícola	Vicinal	57.939,58	22,40
«4»	Peabiru PR	Agrícola	Vicinal	32.407,58	21,00
5	Floresta PR	Agrícola	Vicinal	39.148,52	17,00
«6»	Floresta PR	Agrícola	Asfalto	39.148,52	3,70
7	Fênix PR	Agrícola	Vicinal	44.967,52	9,00
8	Itambé PR	Agrícola	Vicinal	37.372,99	20,80
9	Araruna PR	Agrícola	Vicinal	39.018,11	25,00
10	Araruna PR	Agrícola	Asfalto	39.018,11	2,20
11	Araruna PR	Agrícola	Vicinal	39.018,11	25,20
«12»	Cianorte PR	Agrícola	Vicinal	35.771,57	5,00
13	Cianorte PR	Agrícola	Vicinal	35.771,57	15,00
«14»	Cianorte PR	Agrícola	Vicinal	35.771,57	5,00
15	Jussara PR	Agrícola	Vicinal	57.314,41	6,00
16	Jussara PR	Agrícola	Vicinal	57.314,41	15,00



<https://tmcavaliacoes.com.br>  
contato@tmcavaliacoes.com.br



Maringá – PR  
(44) 99833-2023



Uberaba – MG  
(34) 99191-3647





17	Campo Mourão PR	Agrícola	Vicinal	53.562,73	15,00
18	Barbosa Ferraz PR	Agrícola	Vicinal	26.524,95	21,00
19	Barbosa Ferraz PR	Agrícola	Vicinal	26.524,95	2,00
20	Barbosa Ferraz PR	Agrícola	Vicinal	26.524,95	18,00
21	Maringá PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	8,00
22	Maringá PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	20,00
«23»	Maringá PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	5,00
24	Farol PR	Agrícola	Vicinal	72.035,16	13,90
«25»	Janiópolis PR	Agrícola	Vicinal	48.899,02	10,00
26	Doutor Camargo PR	Agrícola	Asfalto	33.469,25	6,00
27	Bom Sucesso PR	Agrícola	Vicinal	22.143,17	6,00
«31»	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	5,00
«32»	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	7,10
«33»	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	7,50
«34»	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	4,10
35	Distrito de Iguatemi, Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	3,00
36	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	5,50
37	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	12,00
«38»	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	7,00
«39»	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	6,00
40	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	10,00
«41»	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	8,00
«42»	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	9,00
«43»	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	6,00
44	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	5,00
45	Maringá - PR	Agrícola	Asfalto	51.908,79	10,00
46	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	11,00
47	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	4,50
48	Maringá - PR	Agrícola	Vicinal	51.908,79	7,20

Nº Am.	Área total do imóvel (ha)	Área Agrícola	VTN R\$ ha
1	96,80	77,44	156.198,35
2	111,32	79,86	79.585,08
3	87,12	60,50	130.165,29
«4»	57,72	33,88	124.746,61
5	19,36	14,52	162.348,66
«6»	19,36	19,36	483.471,07
7	117,73	104,06	155.060,33
8	19,36	16,94	145.041,32
9	77,44	71,39	111.570,25
10	135,52	118,58	149.939,26
11	77,44	70,06	104.132,23
«12»	90,75	60,00	58.034,27
13	242,00	108,90	40.909,09
«14»	21,78	16,94	82.644,63
15	238,37	187,55	152.613,10
16	234,74	193,60	164.452,23
17	30,25	19,36	107.032,59
18	18,05	12,10	57.330,56
19	48,40	35,09	92.975,21
20	33,64	24,20	74.915,27
21	26,62	26,62	307.663,41
22	41,14	29,04	85.975,64
«23»	145,20	72,60	185.950,41
24	104,06	103,58	196.320,05
«25»	200,80	162,65	49.027,94
26	17,40	17,40	235.344,83



27	87,12	72,60	154.958,68
«31»	12,95	12,95	173.785,43
«32»	36,30	36,30	495.867,77
«33»	19,36	15,73	364.243,20
«34»	38,72	38,72	669.421,49
35	12,10	9,68	359.943,17
36	2,05	1,81	432.439,02
37	7,26	6,00	239.246,81
«38»	6,66	8,32	202.855,00
«39»	48,40	39,93	477.550,06
40	11,62	10,11	270.402,89
«41»	2,42	2,42	334.710,74
«42»	24,20	15,73	241.735,54
«43»	7,26	7,26	619.834,71
44	145,20	116,16	185.950,41
45	7,76	7,76	359.716,87
46	18,15	18,15	371.900,83
47	24,20	19,36	223.140,50
48	24,20	21,23	368.181,82

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

### Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r <sup>2</sup> ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9505	0,8880	58,4907	4 em 4	1
2	0,9479	0,8822	55,2797	4 em 4	1
3	0,9477	0,8818	55,0807	4 em 4	0
4	0,9380	0,8607	45,7977	4 em 4	1
5	0,9356	0,8555	43,9212	4 em 4	0
6	0,9338	0,8515	42,5571	4 em 4	1
7	0,9296	0,8425	39,7692	4 em 4	0
8	0,9280	0,8389	38,7561	4 em 4	0
9	0,9271	0,8369	38,2106	4 em 4	1
10	0,9265	0,8357	37,8783	4 em 4	1
11	0,9257	0,8341	37,4512	4 em 4	0
12	0,9228	0,8278	35,8450	4 em 4	1
13	0,9148	0,8107	32,0462	4 em 4	1
14	0,9144	0,8099	31,8820	4 em 4	1
15	0,9137	0,8083	31,5781	4 em 4	1
16	0,9131	0,8073	31,3649	4 em 4	0
17	0,9129	0,8067	31,2567	4 em 4	0
18	0,9118	0,8045	30,8268	4 em 4	1
19	0,9114	0,8035	30,6384	4 em 4	0
20	0,9092	0,7988	29,7875	4 em 4	1
21	0,9083	0,7971	29,4803	4 em 4	2
22	0,9082	0,7968	29,4289	4 em 4	1
23	0,9070	0,7943	28,9990	4 em 4	1
24	0,8991	0,7777	26,3684	4 em 4	1
25	0,8985	0,7766	26,1974	4 em 4	1
26	0,8966	0,7725	25,6137	4 em 4	1
27	0,8956	0,7705	25,3431	4 em 4	0
28	0,8907	0,7696	33,2824	3 em 3	0
29	0,8897	0,7674	32,8980	3 em 3	0
30	0,8891	0,7570	23,5845	4 em 4	1
31	0,8886	0,7559	23,4466	4 em 4	2



32	0,8876	0,7634	32,1813	3 em 3	0
33	0,8861	0,7604	31,6802	3 em 3	1
34	0,8855	0,7593	31,4894	3 em 3	0
35	0,8827	0,7537	30,5799	3 em 3	1
36	0,8820	0,7524	30,3674	3 em 3	0
37	0,8810	0,7404	21,6788	4 em 4	1
38	0,8807	0,7397	21,6005	4 em 4	1
39	0,8788	0,7358	21,1926	4 em 4	1
40	0,8784	0,7452	29,2744	3 em 3	2
41	0,8780	0,7343	21,0318	4 em 4	1
42	0,8760	0,7302	20,6205	3 em 4	0
43	0,8760	0,7404	28,5760	3 em 3	1
44	0,8737	0,7255	20,1571	3 em 4	0
45	0,8736	0,7359	27,9343	3 em 3	2
46	0,8718	0,7217	19,8044	3 em 4	0
47	0,8717	0,7322	27,4337	3 em 3	0
48	0,8717	0,7214	19,7757	4 em 4	0
49	0,8715	0,7211	19,7408	4 em 4	0
50	0,8705	0,7190	19,5477	4 em 4	0

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	172.372,12	149.570,66	198.649,57
2	Sim	Não há	181.142,27	156.817,48	209.240,21
3	Sim	Não há	165.000,95	142.314,77	191.303,50
4	Sim	Não há	214.542,41	174.572,38	263.663,95
5	Sim	Não há	204.401,17	165.549,14	252.371,23
6	Sim	Não há	225.889,56	182.594,38	279.450,52
7	Sim	Não há	192.540,87	152.010,76	262.541,39
8	Sim	Não há	181.565,71	144.333,34	244.684,84
9	Sim	Não há	284.566,69	186.929,44	595.728,40
10	Sim	Não há	206.652,58	160.252,82	290.871,93
11	Sim	Não há	259.151,02	174.903,64	499.981,61
12	Sim	Não há	317.348,71	198.555,18	789.994,05
13	Sim	Não há	160.340,01	127.142,00	193.538,01
14	Sim	Não há	960.641,12	-427.239,59	226.113,89
15	Sim	Não há	277.657,68	183.787,65	419.472,07
16	Sim	Não há	709.075,68	-504.179,87	208.160,19
17	Sim	Não há	168.816,90	135.580,59	202.053,21
18	Sim	Não há	152.891,55	118.658,57	187.124,54
19	Sim	Positiva	263.575,36	173.792,80	399.740,22
20	Sim	Não há	1.299.658,93	-367.221,37	234.630,62
21	Sim	Não há	380.592,68	-1.308.035,04	166.127,66
22	Sim	Não há	288.951,41	188.609,74	442.675,55
23	Sim	Não há	292.993,73	-19.107.512,70	145.382,22
24	Sim	Não há	198.377,52	151.512,37	245.242,67
25	Sim	Não há	249.702,95	130.187,69	3.046.003,98
26	Sim	Não há	190.063,86	142.459,92	237.667,79
27	Sim	Não há	207.263,87	159.671,87	254.855,87
28	Sim	Não há	141.333,69	117.252,11	177.863,90
29	Sim	Não há	135.562,04	112.813,79	169.801,52
30	Sim	Não há	572.475,06	-456.609,62	175.943,07
31	Sim	Não há	1.140.762,00	-330.460,00	209.235,71
32	Sim	Não há	128.685,91	107.598,53	153.906,04
33	Sim	Não há	148.128,90	121.731,00	189.146,06
34	Sim	Não há	123.400,86	102.670,44	148.317,00
35	Sim	Não há	134.648,92	112.424,34	161.266,94
36	Sim	Não há	189.648,37	154.000,55	233.547,90





37	Sim	Não há	209.402,15	96.365,03	322.439,27
38	Sim	Não há	410.920,14	-588.928,50	152.320,03
39	Sim	Não há	202.195,18	86.606,63	317.783,73
40	Sim	Não há	221.311,63	159.838,52	359.619,52
41	Sim	Não há	225.820,00	113.508,63	338.131,38
42	Sim	Não há	129.241,54	90.106,81	168.376,28
43	Sim	Não há	128.059,58	92.340,17	163.779,00
44	Sim	Não há	120.364,01	80.498,45	160.229,57
45	Sim	Não há	119.158,38	82.869,82	155.446,94
46	Sim	Não há	138.883,66	99.337,89	178.429,43
47	Sim	Não há	137.384,24	101.159,29	173.609,18
48	Sim	Não há	238.744,52	149.228,08	328.260,96
49	Sim	Não há	122.626,00	75.090,20	200.254,29
50	Sim	Não há	138.224,71	85.093,16	224.531,20

Nº Modelo	Precisão
1	28,18 %
2	28,64 %
3	29,36 %
4	40,65 %
5	41,54 %
6	41,92 %
7	53,32 %
8	51,59 %
9	104,46 %
10	57,90 %
11	96,33 %
12	119,65 %
13	41,40 %
14	-649,69 %
15	78,13 %
16	-481,27 %
17	39,37 %
18	44,78 %
19	78,79 %
20	-907,83 %
21	-258,19 %
22	80,49 %
23	-203,06 %
24	47,24 %
25	183,60 %
26	50,09 %
27	45,92 %
28	41,07 %
29	40,32 %
30	-450,75 %
31	-890,40 %
32	35,41 %
33	43,37 %
34	36,37 %
35	35,69 %
36	41,05 %
37	107,96 %
38	-339,54 %
39	114,33 %
40	76,91 %
41	99,46 %



42	60,56 %
43	55,78 %
44	66,24 %
45	60,90 %
46	56,94 %
47	52,73 %
48	74,98 %
49	90,91 %
50	90,06 %

## MODELOS

- (1) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (2) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (3) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (4) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (5) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (6) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (7) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (8) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (9) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (10) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (11) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (12) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (13) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (14) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (15) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot 1/[\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (16) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (17) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (18) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (19) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (20) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (21) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot [\text{Área total do imóvel (ha)}] + b_4 \cdot [\text{Área Agrícola }]$
- (22) :  $\text{Ln}([\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot 1/[\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (23) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot [\text{Área total do imóvel (ha)}] + b_4 \cdot [\text{Área Agrícola }]$
- (24) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{PIB pc }]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (25) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot [\text{Distância (km)}] + b_3 \cdot [\text{Área total do imóvel (ha)}] + b_4 \cdot [\text{Área Agrícola }]$
- (26) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{PIB pc }] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + b_4 \cdot \text{Ln}([\text{Área Agrícola }])$
- (27) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{PIB pc }] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Distância (km)}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Área total do imóvel (ha)}]) +$



- $b4 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (28) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * \ln(\text{PIB pc}) + b2 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b3 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (29) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * [\text{PIB pc}] + b2 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b3 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (30) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * \ln(\text{PIB pc}) + b2 * \ln(\text{Distância (km)}) + b3 * [\text{Área total do imóvel (ha)}] + b4 * [\text{Área Agrícola}]$
- (31) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * 1/[\text{PIB pc}] + b2 * \ln(\text{Distância (km)}) + b3 * [\text{Área total do imóvel (ha)}] + b4 * [\text{Área Agrícola}]$
- (32) :  $\ln(\text{VTN R\$ ha}) = b0 + b1 * \ln(\text{PIB pc}) + b2 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b3 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (33) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * 1/[\text{PIB pc}] + b2 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b3 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (34) :  $\ln(\text{VTN R\$ ha}) = b0 + b1 * [\text{PIB pc}] + b2 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b3 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (35) :  $\ln(\text{VTN R\$ ha}) = b0 + b1 * 1/[\text{PIB pc}] + b2 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b3 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (36) :  $\ln(\text{VTN R\$ ha}) = b0 + b1 * [\text{Distância (km)}] + b2 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b3 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (37) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * \ln(\text{PIB pc}) + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b4 * [\text{Área Agrícola}]$
- (38) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * [\text{PIB pc}] + b2 * \ln(\text{Distância (km)}) + b3 * [\text{Área total do imóvel (ha)}] + b4 * [\text{Área Agrícola}]$
- (39) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * [\text{PIB pc}] + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b4 * [\text{Área Agrícola}]$
- (40) :  $1/[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * [\text{Distância (km)}] + b2 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b3 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (41) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * 1/[\text{PIB pc}] + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b4 * [\text{Área Agrícola}]$
- (42) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * \ln(\text{PIB pc}) + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b4 * 1/[\text{Área Agrícola}]$
- (43) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * \ln(\text{PIB pc}) + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)})$
- (44) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * [\text{PIB pc}] + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b4 * 1/[\text{Área Agrícola}]$
- (45) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * [\text{PIB pc}] + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)})$
- (46) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * 1/[\text{PIB pc}] + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b4 * 1/[\text{Área Agrícola}]$
- (47) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * 1/[\text{PIB pc}] + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)})$
- (48) :  $[\text{VTN R\$ ha}] = b0 + b1 * \ln(\text{PIB pc}) + b2 * 1/[\text{Distância (km)}] + b3 * \ln(\text{Área total do imóvel (ha)}) + b4 * \ln(\text{Área Agrícola})$
- (49) :  $\ln(\text{VTN R\$ ha}) = b0 + b1 * \ln(\text{PIB pc}) + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * [\text{Área total do imóvel (ha)}] + b4 * [\text{Área Agrícola}]$
- (50) :  $\ln(\text{VTN R\$ ha}) = b0 + b1 * 1/[\text{PIB pc}] + b2 * [\text{Distância (km)}] + b3 * [\text{Área total do imóvel (ha)}] + b4 * [\text{Área Agrícola}]$

**Observações:**(a) **Regressores testados a um nível de significância de 20,00%**(b) **Critério de identificação de outlier:***Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.*(c) **Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%**(d) **Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%**(e) **Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.**

## Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- VTN R\$ ha

Variáveis Independentes:

- Informante (variável não utilizada no modelo)
- Município (variável não utilizada no modelo)
- Uso do solo (variável não utilizada no modelo)
- Acesso (variável não utilizada no modelo)

**Classificação:**

<https://tmcavaliacoes.com.br>  
contato@tmcavaliacoes.com.br



Maringá – PR  
(44) 99833-2023



Uberaba – MG  
(34) 99191-3647



Vicinal = 1; Asfalto = 2;

- PIB pc
- Distância (km)
- Área total do imóvel (ha)
- Área Agrícola

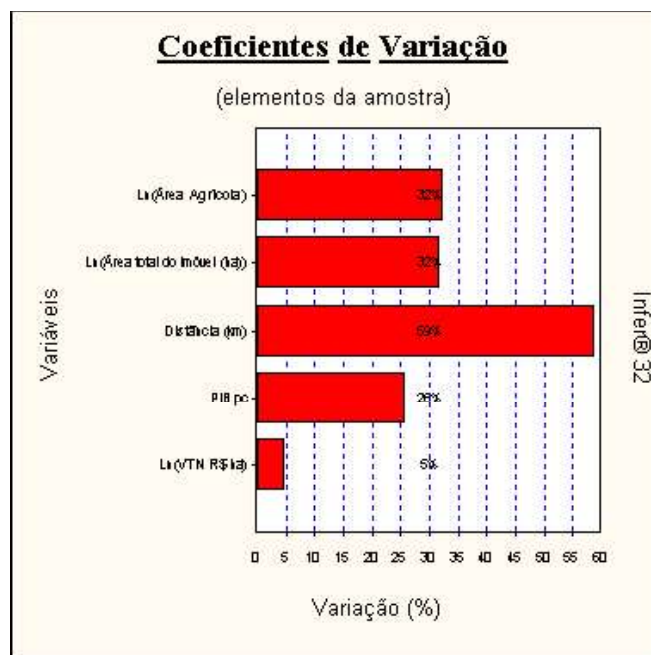
## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 30  
 Nº de variáveis independentes : 4  
 Nº de graus de liberdade : 25  
 Desvio padrão da regressão : 0,2028

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VTN R\$ ha)	11,9922	0,5898	4,92%
PIB pc	45072	11640,9282	25,83%
Distância (km)	12	6,9100	58,94%
Ln(Área total do imóvel (ha))	3,7028	1,1729	31,68%
Ln(Área Agrícola )	3,4929	1,1330	32,44%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

## Distribuição das Variáveis



## Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da	Valor	Desvio	Valor	Valor	Amplitude
---------	-------	--------	-------	-------	-----------



<https://tmcavaliacoes.com.br>  
 contato@tmcavaliacoes.com.br



Maringá – PR  
 (44) 99833-2023



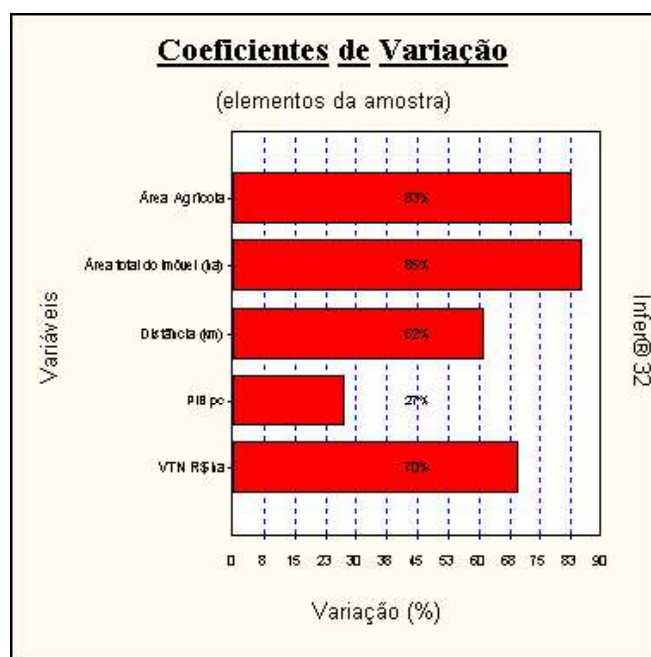
Uberaba – MG  
 (34) 99191-3647



Variável	médio	Padrão	Mínimo	Máximo	total
<b>VTN R\$ ha</b>	189181,79	1,0614x10 <sup>5</sup>	40909,09	432439,02	391529,93
<b>PIB pc</b>	45071,94	11640,9282	22143,17	72035,16	49891,99
<b>Distância (km)</b>	11,72	6,9100	2,00	25,20	23,20
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	70,55	70,5448	2,05	242,00	239,95
<b>Área Agrícola</b>	55,12	52,4984	1,81	193,60	191,79

Nome da Variável	Coefficiente de variação
<b>VTN R\$ ha</b>	56,1080
<b>PIB pc</b>	25,8274
<b>Distância (km)</b>	58,9431
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	99,9965
<b>Área Agrícola</b>	95,2409

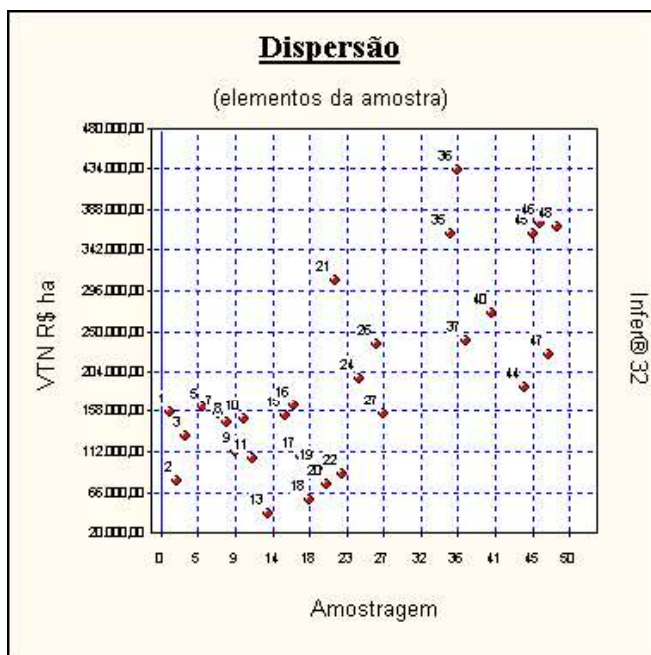
### Distribuição das Variáveis não Transformadas



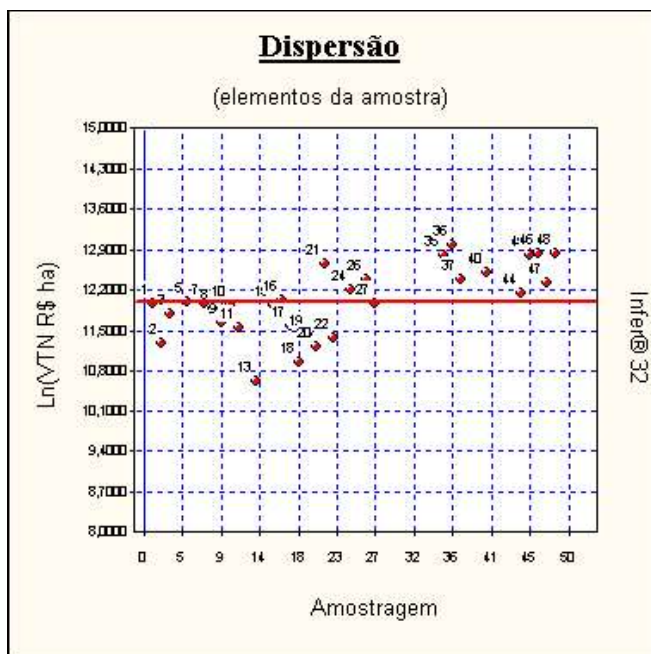
### Dispersão dos elementos







### Dispersão em Torno da Média



### Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VTN R\$ ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	156.198,35	138.538,30	-17.660,05	-11,3062 %
2	79.585,08	98.389,50	18.804,42	23,6281 %

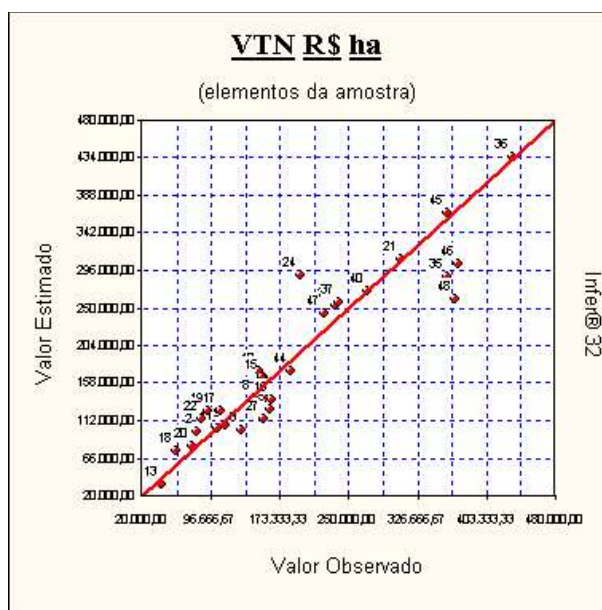


3	130.165,29	101.129,79	-29.035,50	-22,3066 %
5	162.348,66	125.313,82	-37.034,84	-22,8119 %
7	155.060,33	165.217,60	10.157,27	6,5505 %
8	145.041,32	139.163,47	-5.877,85	-4,0525 %
9	111.570,25	106.991,16	-4.579,09	-4,1042 %
10	149.939,26	173.484,88	23.545,62	15,7034 %
11	104.132,23	103.181,24	-950,99	-0,9133 %
13	40.909,09	34.465,80	-6.443,29	-15,7503 %
15	152.613,10	164.739,77	12.126,67	7,9460 %
16	164.452,23	136.828,70	-27.623,53	-16,7973 %
17	107.032,59	123.419,44	16.386,85	15,3102 %
18	57.330,56	74.707,28	17.376,72	30,3097 %
19	92.975,21	123.713,69	30.738,48	33,0609 %
20	74.915,27	81.593,77	6.678,50	8,9147 %
21	307.663,41	309.647,57	1.984,16	0,6449 %
22	85.975,64	114.470,47	28.494,83	33,1429 %
24	196.320,05	291.027,01	94.706,96	48,2411 %
26	235.344,83	253.265,16	17.920,33	7,6145 %
27	154.958,68	114.147,99	-40.810,69	-26,3365 %
35	359.943,17	288.964,98	-70.978,19	-19,7193 %
36	432.439,02	435.852,78	3.413,76	0,7894 %
37	239.246,81	256.690,52	17.443,71	7,2911 %
40	270.402,89	271.396,43	993,54	0,3674 %
44	185.950,41	172.851,72	-13.098,69	-7,0442 %
45	359.716,87	365.916,26	6.199,39	1,7234 %
46	371.900,83	304.113,22	-67.787,61	-18,2273 %
47	223.140,50	243.538,26	20.397,76	9,1412 %
48	368.181,82	261.092,43	-107.089,39	-29,0860 %

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

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

## Valores Estimados x Valores Observados



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



<https://tmcavaliacoes.com.br>  
contato@tmcavaliacoes.com.br



Maringá – PR  
(44) 99833-2023



Uberaba – MG  
(34) 99191-3647

### Modelo da Regressão

$$\ln([\text{VTN R\$ ha}]) = 12,529 + 1,8311 \times 10^{-5} \times [\text{PIB pc}] - 0,02939 \times [\text{Distância (km)}] - 1,7986 \times \ln([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + 1,6155 \times \ln([\text{Área Agrícola}])$$

### Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VTN R\$ ha}] = \text{Exp}(12,529 + 1,8311 \times 10^{-5} \times [\text{PIB pc}] - 0,02939 \times [\text{Distância (km)}] - 1,7986 \times \ln([\text{Área total do imóvel (ha)}]) + 1,6155 \times \ln([\text{Área Agrícola}]))$$

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
<b>PIB pc</b>	b1 = 1,8311x10 <sup>-5</sup>	3,3731x10 <sup>-6</sup>	1,3871x10 <sup>-5</sup>	2,2751x10 <sup>-5</sup>
<b>Distância (km)</b>	b2 = -0,0293	5,5598x10 <sup>-3</sup>	-0,0367	-0,0220
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	b3 = -1,7986	0,2414	-2,1164	-1,4808
<b>Área Agrícola</b>	b4 = 1,6154	0,2491	1,2875	1,9434

### Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9477  
 Valor t calculado ..... : 14,84  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,060 (para o nível de significância de 5,00 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,8981  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,8818

**Classificação: Correlação Fortíssima**

### Tabela de Somatórios

	1	VTN R\$ ha	PIB pc	Distância (km)
<b>VTN R\$ ha</b>	359,7687	4324,5406	1,6320x10 <sup>7</sup>	4160,6608
<b>PIB pc</b>	1,3521x10 <sup>6</sup>	1,6320x10 <sup>7</sup>	6,4874x10 <sup>10</sup>	1,5737x10 <sup>7</sup>
<b>Distância (km)</b>	351,7000	4160,6608	1,5737x10 <sup>7</sup>	5507,8300
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	111,0863	1321,0910	4,9854x10 <sup>6</sup>	1321,8023
<b>Área Agrícola</b>	104,7886	1247,6920	4,7175x10 <sup>6</sup>	1241,3700

	Área total do imóvel (ha)	Área Agrícola
<b>VTN R\$ ha</b>	1321,0910	1247,6920
<b>PIB pc</b>	4,9854x10 <sup>6</sup>	4,7175x10 <sup>6</sup>
<b>Distância (km)</b>	1321,8023	1241,3700
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	451,2410	426,1788
<b>Área Agrícola</b>	426,1788	403,2555

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
---------------	--------------------	--------------------	------------------	-------------

<b>Regressão</b>	9,0617	4	2,2654	55,08
<b>Residual</b>	1,0282	25	0,0411	
<b>Total</b>	<b>10,0899</b>	<b>29</b>	<b>0,3479</b>	

F Calculado : 55,08  
F Tabelaado : 3,549 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a  $4,9 \times 10^{-10}\%$

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

### Correlações Parciais

	VTN R\$ ha	PIB pc	Distância (km)	Área total do imóvel (ha)
<b>VTN R\$ ha</b>	1,0000	0,5272	-0,4825	-0,5526
<b>PIB pc</b>	0,5272	1,0000	-0,0489	-0,0542
<b>Distância (km)</b>	-0,4825	-0,0489	1,0000	0,0830
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	-0,5526	-0,0542	0,0830	1,0000
<b>Área Agrícola</b>	-0,4625	-0,0144	0,0568	0,9900

	Área Agrícola
<b>VTN R\$ ha</b>	-0,4625
<b>PIB pc</b>	-0,0144
<b>Distância (km)</b>	0,0568
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	0,9900
<b>Área Agrícola</b>	1,0000

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VTN R\$ ha	PIB pc	Distância (km)
<b>VTN R\$ ha</b>	$\infty$	3,102	-2,754
<b>PIB pc</b>	3,102	$\infty$	-0,2449
<b>Distância (km)</b>	-2,754	-0,2449	$\infty$
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	-3,316	-0,2713	0,416
<b>Área Agrícola</b>	-2,608	-0,0722	0,284

	Área total do imóvel (ha)	Área Agrícola
<b>VTN R\$ ha</b>	-3,316	-2,608
<b>PIB pc</b>	-0,2713	-0,0722
<b>Distância (km)</b>	0,416	0,284
<b>Área total do imóvel (ha)</b>	$\infty$	35,09
<b>Área Agrícola</b>	35,09	$\infty$

Valor t tabelaado (t crítico): 2,060 (para o nível de significância de 5,00 %)

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3163

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
----------	--------------	-------------	---------------	--------



<https://tmcavaliacoes.com.br>  
contato@tmcavaliacoes.com.br



Maringá – PR  
(44) 99833-2023



Uberaba – MG  
(34) 99191-3647



PIB pc	b1	5,660	$6,8 \times 10^{-4}\%$	Sim
Distância (km)	b2	-5,393	$1,4 \times 10^{-3}\%$	Sim
Área total do imóvel (ha)	b3	-56,02	0%	Sim
Área Agrícola	b4	48,61	0%	Sim

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

### Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student:  $t(\text{crítico}) = 0,8562$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
PIB pc	b1	5,428	$6,2 \times 10^{-4}\%$
Distância (km)	b2	-5,286	$8,9 \times 10^{-4}\%$
Área total do imóvel (ha)	b3	-7,451	$4,2 \times 10^{-6}\%$
Área Agrícola	b4	6,484	$4,3 \times 10^{-5}\%$

### Tabela de Resíduos

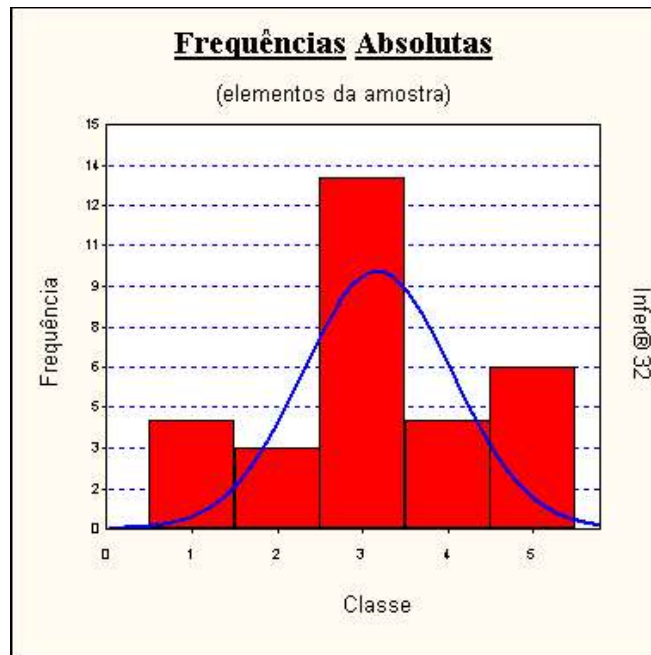
Resíduos da variável dependente  $\ln([\text{VTN R\$ ha}])$ .

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	11,9588	11,8389	0,1199	0,5916	0,6136	0,0143
2	11,2845	11,4966	-0,2121	-1,0458	-1,1100	0,0449
3	11,7765	11,5241	0,2524	1,2445	1,3926	0,0637
5	11,9975	11,7385	0,2589	1,2767	1,3349	0,0670
7	11,9515	12,0150	-0,0634	-0,3128	-0,3280	$4,0257 \times 10^{-3}$
8	11,8847	11,8434	0,0413	0,2039	0,2205	$1,7114 \times 10^{-3}$
9	11,6224	11,5805	0,0419	0,2066	0,2387	$1,7563 \times 10^{-3}$
10	11,9179	12,0638	-0,1458	-0,7192	-0,7904	0,0212
11	11,5534	11,5442	$9,1744 \times 10^{-3}$	0,0452	0,0519	$8,4170 \times 10^{-5}$
13	10,6191	10,4477	0,1713	0,8450	1,1587	0,0293
15	11,9356	12,0121	-0,0764	-0,3770	-0,4178	$5,8463 \times 10^{-3}$
16	12,0103	11,8264	0,1838	0,9067	0,9922	0,0338
17	11,5808	11,7233	-0,1424	-0,7024	-0,7711	0,0202
18	10,9565	11,2213	-0,2647	-1,3054	-1,4815	0,0700
19	11,4400	11,7257	-0,2856	-1,4084	-1,5810	0,0815
20	11,2241	11,3095	-0,0853	-0,4210	-0,4566	$7,2923 \times 10^{-3}$
21	12,6367	12,6431	$-6,4284 \times 10^{-3}$	-0,0316	-0,0332	$4,1324 \times 10^{-5}$
22	11,3618	11,6480	-0,2862	-1,4114	-1,5074	0,0819
24	12,1875	12,5811	-0,3936	-1,9411	-2,2986	0,1549
26	12,3688	12,4421	-0,0733	-0,3618	-0,3972	$5,3853 \times 10^{-3}$
27	11,9509	11,6452	0,3056	1,5071	1,7199	0,0934
35	12,7937	12,5740	0,2196	1,0830	1,1733	0,0482
36	12,9771	12,9850	$-7,8631 \times 10^{-3}$	-0,0387	-0,0460	$6,1829 \times 10^{-5}$
37	12,3852	12,4556	-0,0703	-0,3470	-0,3711	$4,9527 \times 10^{-3}$
40	12,5076	12,5113	$-3,6675 \times 10^{-3}$	-0,0180	-0,0188	$1,3450 \times 10^{-5}$
44	12,1332	12,0601	0,0730	0,3601	0,3852	$5,3357 \times 10^{-3}$
45	12,7930	12,8101	-0,0170	-0,0842	-0,0903	$2,9197 \times 10^{-4}$
46	12,8263	12,6251	0,2012	0,9922	1,0423	0,0404
47	12,3155	12,4030	-0,0874	-0,4313	-0,4536	$7,6514 \times 10^{-3}$

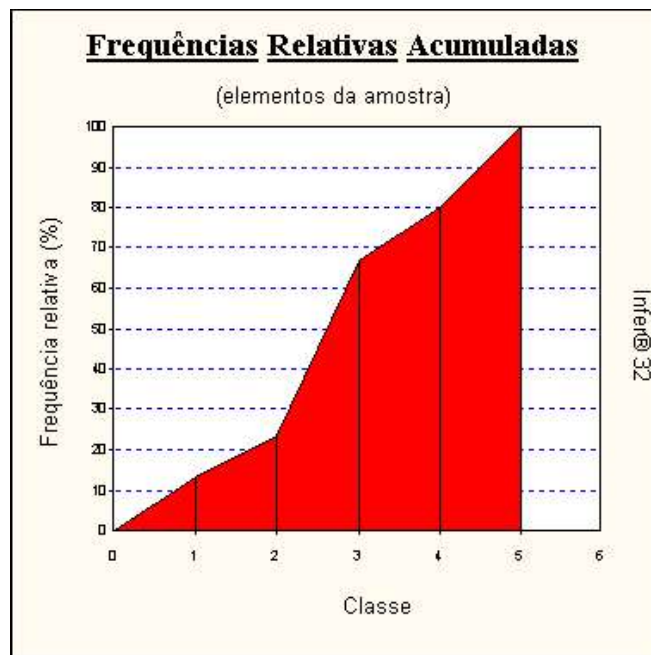


<b>48</b>	12,8163	12,4726	0,3437	1,6947	1,7513	0,1181
-----------	---------	---------	--------	--------	--------	--------

### Histograma



### Ogiva de Frequências



### Amostragens eliminadas



Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VTN R\$ ha	Erro/Desvio Padrão(*)
4	1,2474x10 <sup>5</sup>	-53,7543
6	4,8347x10 <sup>5</sup>	-62,1007
12	58034,2700	-56,9163
14	82644,6300	-59,4991
23	1,8595x10 <sup>5</sup>	-55,7234
25	49027,9400	-58,2772
31	1,7378x10 <sup>5</sup>	-63,4276
32	4,9586x10 <sup>5</sup>	-62,1924
33	3,6424x10 <sup>5</sup>	-61,0481
34	6,6942x10 <sup>5</sup>	-62,5689
38	2,0285x10 <sup>5</sup>	-65,5109
39	4,7755x10 <sup>5</sup>	-60,5596
41	3,3471x10 <sup>5</sup>	-64,5075
42	2,4173x10 <sup>5</sup>	-58,8517
43	6,1983x10 <sup>5</sup>	-63,8052

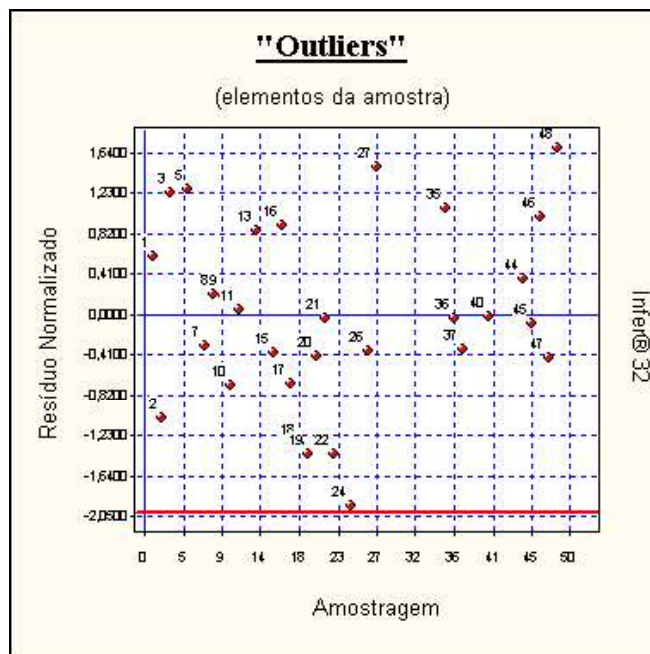
### Presença de Outliers

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.

### Gráfico de Indicação de Outliers



## Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 5,885 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	5,7067x10 <sup>-3</sup>	0,0704	Sim
2	0,0311	0,1122	Sim
3	0,0978	0,2014	Sim
5	0,0332	0,0853	Sim
7	2,1472x10 <sup>-3</sup>	0,0906	Sim
8	1,6413x10 <sup>-3</sup>	0,1443	Sim
9	3,8102x10 <sup>-3</sup>	0,2505	Sim
10	0,0259	0,1720	Sim
11	1,7284x10 <sup>-4</sup>	0,2423	Sim
13	0,2363	0,4681	Sim
15	7,9717x10 <sup>-3</sup>	0,1858	Sim
16	0,0389	0,1649	Sim
17	0,0244	0,1703	Sim
18	0,1264	0,2236	Sim
19	0,1300	0,2064	Sim
20	7,3476x10 <sup>-3</sup>	0,1497	Sim
21	2,2568x10 <sup>-5</sup>	0,0924	Sim
22	0,0638	0,1232	Sim
24	0,4250	0,2868	Sim
26	6,4696x10 <sup>-3</sup>	0,1701	Sim
27	0,1788	0,2321	Sim
35	0,0478	0,1480	Sim
36	1,7256x10 <sup>-4</sup>	0,2896	Sim
37	3,9633x10 <sup>-3</sup>	0,1257	Sim
40	6,4602x10 <sup>-6</sup>	0,0830	Sim
44	4,2823x10 <sup>-3</sup>	0,1260	Sim
45	2,4448x10 <sup>-4</sup>	0,1302	Sim
46	0,0225	0,0938	Sim
47	4,3814x10 <sup>-3</sup>	0,0961	Sim
48	0,0416	0,0635	Sim

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

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

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
24	-0,3936	2,612x10 <sup>-2</sup>	0,0333	0,0261	7,2127x10 <sup>-3</sup>





22	-0,2862	0,0791	0,0667	0,0457	0,0123
19	-0,2856	0,0795	0,1000	0,0128	0,0205
18	-0,2647	0,0959	0,1333	4,1251x10 <sup>-3</sup>	0,0374
2	-0,2121	0,1478	0,1667	0,0144	0,0188
10	-0,1458	0,2360	0,2000	0,0693	0,0360
17	-0,1424	0,2412	0,2333	0,0412	7,8719x10 <sup>-3</sup>
47	-0,0874	0,333	0,2667	0,0997	0,0664
20	-0,0853	0,337	0,3000	0,0701	0,0368
15	-0,0764	0,353	0,3333	0,0530	0,0197
26	-0,0733	0,359	0,3667	0,0253	7,9360x10 <sup>-3</sup>
37	-0,0703	0,364	0,4000	2,3759x10 <sup>-3</sup>	0,0357
7	-0,0634	0,377	0,4333	0,0228	0,0561
45	-0,0170	0,466	0,4667	0,0330	2,4003x10 <sup>-4</sup>
36	-7,8631x10 <sup>-3</sup>	0,485	0,5000	0,0178	0,0154
21	-6,4284x10 <sup>-3</sup>	0,487	0,5333	0,0126	0,0459
40	-3,6675x10 <sup>-3</sup>	0,493	0,5667	0,0405	0,0738
11	9,1744x10 <sup>-3</sup>	0,518	0,6000	0,0486	0,0819
8	0,0413	0,581	0,6333	0,0191	0,0525
9	0,0419	0,582	0,6667	0,0514	0,0848
44	0,0730	0,641	0,7000	0,0260	0,0593
1	0,1199	0,723	0,7333	0,0229	0,0103
13	0,1713	0,801	0,7667	0,0676	0,0342
16	0,1838	0,818	0,8000	0,0510	0,0177
46	0,2012	0,839	0,8333	0,0394	6,1235x10 <sup>-3</sup>
35	0,2196	0,861	0,8667	0,0272	6,0658x10 <sup>-3</sup>
3	0,2524	0,893	0,9000	0,0266	6,6473x10 <sup>-3</sup>
5	0,2589	0,899	0,9333	8,4889x10 <sup>-4</sup>	0,0341
27	0,3056	0,934	0,9667	7,8537x10 <sup>-4</sup>	0,0325
48	0,3437	0,955	1,0000	0,0117	0,0450

Maior diferença obtida: 0,0997

Valor crítico: 0,2420 (para o nível de significância de 5 %)

*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).*

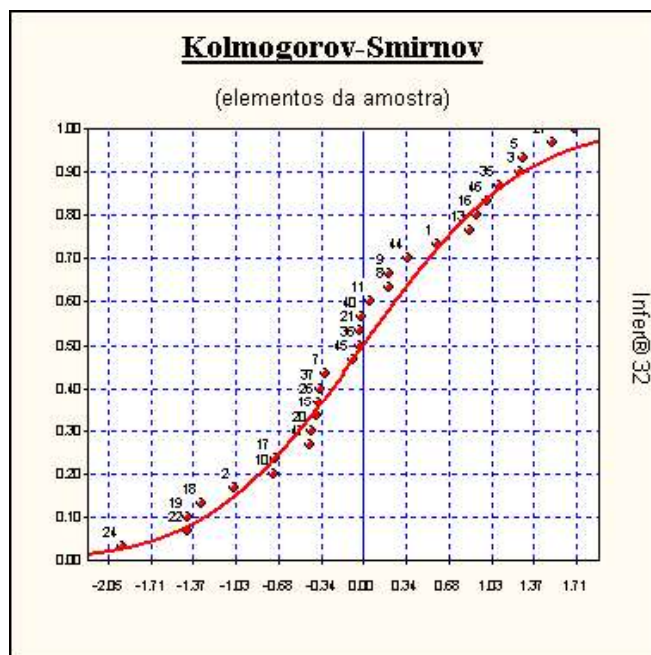
*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

**Observação:**

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

### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov





### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 13  
 Número de elementos negativos . : 17  
 Número de sequências ..... : 17  
 Média da distribuição de sinais .... : 15  
 Desvio padrão ..... : 2,739

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 0,6688  
 Limite superior .: 0,2902  
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

### Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,7303  
 Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

### Reta de Normalidade



<https://tmcavaliacoes.com.br>  
 contato@tmcavaliacoes.com.br

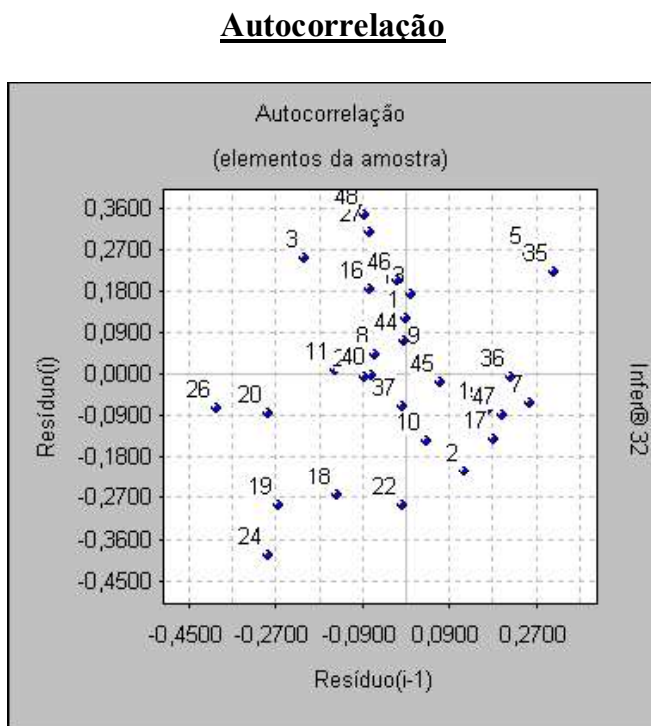
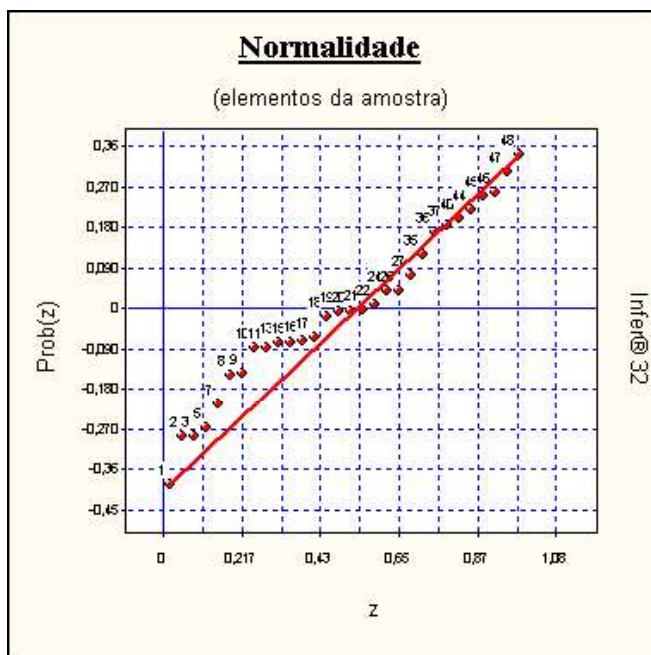


Maringá – PR  
 (44) 99833-2023



Uberaba – MG  
 (34) 99191-3647





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

**Formação dos Valores**

Variáveis independentes:



- PIB pc ..... = 40.584,18
- Distância (km) ..... = 1,20
- Área total do imóvel (ha) ..... = 363,00
- Área Agrícola ..... = 332,15

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Informante ..... = Faz. Valderez - mat. 6.785
- Município ..... = Eng. Beltrão
- Uso do solo ..... = Agrícola
- Acesso ..... = Asfalto

**3 variáveis extrapolaram o limite amostral: Distância (km), Área total do imóvel (ha), Área Agrícola .**  
**NBR 14653-3 Regressão Grau II limita a extrapolação em 1 variável.**

Estima-se VTN R\$ ha = 165.000,95

O modelo utilizado foi:

$[VTN\ R\$\ ha] = Exp( 12,529 + 1,8311 \times 10^{-5} \times [PIB\ pc] - 0,02939 \times [Distância\ (km)] - 1,7986 \times Ln([Área\ total\ do\ imóvel\ (ha)]) + 1,6155 \times Ln([Área\ Agrícola\ ]))$

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

Mínimo: 142.314,77  
Máximo: 191.303,50

**O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.**

#### Avaliação da Extrapolação

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

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

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

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

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais
PIB pc	22.143,17	72.035,16	40.584,18	Dentro dos limites amostrais
Distância (km)	2,00	25,20	1,20	40% abaixo do lim. inferior
Área total do imóvel (ha)	2,05	242,00	363,00	50% acima do lim. superior
Área Agrícola	1,81	193,60	332,15	71,5% acima do lim. superior

Característica do objeto	Situação



sob avaliação	
PIB pc	Aprovada
Distância (km)	Aprovada
Área total do imóvel (ha)	Aprovada
Área Agrícola	Aprovada

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

3 características do objeto sob avaliação extrapolaram os limites amostrais dentro dos limites de extrapolação permitidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, é permitido que uma característica do objeto sob avaliação extrapole os limites amostrais, portanto as extrapolações das características do objeto sob avaliação excedem os parâmetros selecionados.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 518.926,82
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 49.090,91

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
VTN R\$ ha	40.909,09	432.439,02	165.000,95	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

### 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 -
PIB pc	161.745,54	168.321,88	6.576,34	3,98 %
Distância (km)	152.770,07	178.211,04	25.440,97	15,37 %
Área total do imóvel (ha)	82.230,85	331.083,93	248.853,07	120,42 %
Área Agrícola	77.283,00	352.280,74	274.997,74	128,04 %
E(VTN R\$ ha)	121.602,23	223.888,28	102.286,06	59,21 %
Valor estimado	142.314,77	191.303,50	48.988,74	29,37 %



**Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.**

**Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:**

- E(VTN R\$ ha) possui uma precisão superior ao limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.
- As seguintes variáveis possuem precisão superior ao limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa: "Área Agrícola", "Área total do imóvel (ha)".



## ANEXO C – ART

 <p><b>Anotação de Responsabilidade Técnica - ART</b> Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977</p> <p><b>CREA-PR</b> Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná</p>		<p>Página 1/1</p> <p><b>ART de Obra ou Serviço</b> 1720246170631</p>	
<p><b>1. Responsável Técnico</b> <b>GIUSEPPE CARLO ALTOE MARCANTONIO</b></p> <p>Título profissional: <b>ENGENHEIRO AGRONOMO</b></p> <p>Empresa Contratada: <b>MARCANTONIO &amp; ROCHA ASSESSORIA LTDA</b></p> <p>RNP: <b>1720616787</b> Carteira: <b>PR-200217/D</b> Registro/Visto: <b>75787</b></p>			
<p><b>2. Dados do Contrato</b></p> <p>Contratante: <b>DAYSE ELIANA VICARI REZENDE</b> CPF: <b>673.517.948-04</b> AV TIRADENTES, 968 APT. 1.501 ZONA 01 - MARINGÁ/PR 87013-260</p> <p>Contrato: (Sem número) Celebrado em: 26/10/2024 Valor: R\$ 12.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira</p>			
<p><b>3. Dados da Obra/Serviço</b></p> <p>FAZENDA ADAMANTINA, VALDEREZ, FURLAN E IVAI, S/N ZONA RURAL - ENGENHEIRO BELTRAO/PR 87270-000</p> <p>Data de início: 26/10/2024 Previsão de término: 31/12/2024 Coordenadas Geográficas: -23,806182 x -52,232584</p> <p>Proprietário: <b>DAYSE ELIANA VICARI REZENDE</b> CPF: <b>673.517.948-04</b></p>			
<p><b>4. Atividade Técnica</b></p> <p>[Avaliação, Laudo] de imóveis</p> <p>Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</p>		<p><b>Quantidade</b> 593,015</p>	<p><b>Unidade</b> HA</p>
<p><b>5. Observações</b> Matrículas 699, 703, 872, 873, 875, 879, 6.785, 1.488, 3.113, 3.114 e 11.294</p>			
<p><b>7. Assinaturas</b></p> <p>Documento assinado eletronicamente por GIUSEPPE CARLO ALTOE MARCANTONIO, registro Crea-PR PR-200217/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 26/10/2024 e hora 15h25.</p> <p>DAYSE ELIANA VICARI REZENDE - CPF: 673.517.948-04</p>		<p><b>8. Informações</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a>.</li> <li>- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a> ou <a href="http://www.confrea.org.br">www.confrea.org.br</a></li> <li>- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.</li> </ul> <p>Acesso nosso site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a> Central de atendimento: 0800 041 0067</p> 	
Valor da ART: R\$ 99,64		Registrada em : 26/10/2024	
		Valor Pago: R\$ 99,64	
<p>A autenticidade desta ART pode ser verificada em <a href="https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art">https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art</a> www.crea-pr.org.br</p> <p>Impresso em: 26/10/2024 15:26:49</p>  