

LAUDO - PERICIA TECNICA

VG – 09 / 2023

SUMÁRIO

- 01 - CONDIÇÕES PRELIMINARES (FINALIDADE)
- 02 - VISTORIA E IDENTIFICAÇÃO DOS IMOVEIS
- 03 - DIAGNOSTICO DO MERCADO
- 04 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
- 05 - AVALIAÇÃO DOS IMOVEIS
 - 05.01 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS
 - 05.02 – METODOLOGIA UTILIZADA
 - 05.02.01 - METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
 - ESTUDO ESTATISTICO
 - MODELO INFERIDO
 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
 - PROJEÇÃO DE VALORES
- 06 – **CONCLUSÃO**
- 07 – ANEXOS DO IMOVEL/LAUDO

01 - CONDIÇÕES PRELIMINARES

Esta perícia técnica tem como objetivo a determinação dos VALORES DE MERCADO do imóvel citado no processo N°0044681-83.2017.8.13.0693, denominado propriedade Rural, denominada VARGEM ou MUCHOCO, pertencente a Paulo Roberto Dias Pereira e outros, situado na Zona rural, do Município de Três Corações/MG, distante da área urbana da cidade de Três Corações aproximadamente 20,00km, com fundamentação e precisão exigidos pela NB - 14.653-1, 2 e 3, visando o tramite processual – EXECUÇÃO em curso no Poder Judiciário da cidade de Três Corações/MG.

Nesta avaliação os documentos apresentados em apenso, bem como as informações fornecidas pelo Exequente e Executado foram aceitas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé.

Por não ser objeto desta avaliação, não foi considerado e ou investigado a existência sobre o avaliando e os seus títulos de propriedade apresentados nos autos, a existência de hipotecas, arrestos, penhores, usufrutos.

2



02 – VISTORIA E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

PERÍODO DA VISTÓRIA: 17 de outubro de 2023.

REPRESENTANTES: PERITO DO JUÍZO: Joelder Sales Cornélio – Engenheiro Civil

ASSISTENTES TÉCNICOS:

AUTOR: Não apresentado.

REU: Não apresentado.

IMÓVEL (VARGEM OU MUCHOCO)	ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA
MATRÍCULA 8.401 – REGISTRO ANTERIOR 14.685 (CADASTRADA NO INCRA SOB Nº 442.437.005.090/00)	27,00ha

Observância aos documentos apresentados:

Processo de “AÇÃO DE EXECUÇÃO” proposta por Banco do Brasil S/A. **(constante dos autos)**;

Matrícula do imóvel;

Peças técnicas (laudos) apresentado pelo Executado e Oficial de Justiça;

Demais peças técnicas constante dos autos;

Fotografias atualizadas do imóvel; **(ver anexos)**

Mapa da Micro sem escala com a localização do imóvel avaliando;

Relação das amostras coletadas **(ver anexos)**.

03 – DIAGNOSTICO DO MERCADO

Atualmente existem em oferta no mercado imobiliário alguns imóveis semelhantes ao do bem avaliando, quanto a utilização, características físicas, localizados em zona rural do município de Três Corações e municípios vizinhos.

O acesso ao imóvel é saindo pelo Bairro Vila Emídio, seguindo por 20km de estrada de terra principal municipal até uma entrada à esquerda, distante a aproximadamente 20km da área urbana do município de Três Corações MG.

A micro-região possui os seguintes melhoramentos: estradas rurais em bom estado de conservação, rede de energia elétrica.

Imóvel localizado fora do perímetro urbano e área de expansão urbana delimitada pelo município, localizado em área exclusivamente RURAL.

“Os imóveis (dados) pesquisados são de conhecimento público, pois alguns estão identificados com placa para comercialização com identificação (telefone e contato), o que possibilitou a identificação da localização dos imóveis, seus vendedores e também os valores dos mesmos”.



DIAGNOSTICO DO MERCADO	
VALORIZAÇÃO IMOBILIARIA PARA O LOCAL	Estável
LIQUIDEZ	Liquidez Normal
DESEMPENHO DO MERCADO	Normal
NUMERO DE OFERTAS	Médio
ABSORÇÃO PELO MERCADO	Rápida/Demorada
PUBLICO ALVO PARA ABSORÇÃO DO BEM	Empresários ou pessoas físicas interessadas no desenvolvimento da atividade agropecuária.
FACILITADORES PARA NEGOCIAÇÃO DO BEM	- Acesso a área urbana do município por estrada de terra principal - Facilidade para o escoamento de produção. - Mecanização parcial da área e topografia (aclive/declive).
DIFICULTADOR PARA NEGOCIAÇÃO DO BEM	- Parcialmente topografia e formato irregular da área. - Distância da área urbana 20km.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS INTRÍNSECOS

As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel, foram observadas in loco, sem utilização de instrumentos de medição, e constam no laudo.

ASPECTOS INTRINSECOS	
ÁREA DO IMÓVEL	Conferida pela documentação (Matricula 8.401, laudos apresentados), constante dos autos e observada in locu.
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	Vistoria visual observada in locu e imagem satélite. (Descritos no item 05.01 deste laudo)
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	Conferida pelos documentos em anexo aos autos do processo e observadas in locu. (Matricula 8.401, fotografias, Mapa da região sem escala).

ASPECTOS EXTRÍNSECOS

A macro-região onde o imóvel se localiza apresenta:

ASPECTOS EXTRINSECOS	
TOPOGRAFIA	Bem variada, de leve aclive/declive, com ondulações.
INDICADORES DEMOGRAFICOS	Tipicamente por imóveis Rurais, destinados a plantio de lavouras de café, milho, batata, em menor escala feijão, arroz e frutas e pastagens entre outros. População residente na área rural de 6.939 pessoas, (segundo Censo agropecuário 2010, IBGE cidades, Censo demográfico 2010).
PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Construção tipicamente rural de baixo a médio padrão. (Casa colonos, casas sedes, galpões, terreiros para Secagem de café, tulhas, etc...)
MELHORAMENTOS PUBLICOS	
- ESTRADA DE TERRA PRINCIPAL VICINAL	
- REDE DE ENERGIA ELETRICA	



05 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

05.01 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

FAZENDA VARGEM OU MUCHOCO – 27,00HA (Escritura)	
TIPO	Gleba Rural
PROPRIETARIO	Paulo Roberto Dias Pereira e outros
LOCALIZAÇÃO	Zona rural, distante aproximadamente 20,00km da zona urbana da cidade de Três Corações, com acesso por estrada de terra principal/vicinal. S21° 44'14,01" - W45° 06'22,21"
MATRICULA	8.401 do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Corações/MG.
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	
ÁREA	Área total = 27,00ha = 270.000,00m²
MEDIDAS DIVISA	Com confrontações e Divisas conforme descrito na matrícula 8.401.
FORMA	De formato irregular
TOPOGRAFIA	Topografia boa, variada de aclave a declive. Elevação variando aproximadamente de 894m a 942m entre o ponto mais baixo e o mais alto.
SUPERFÍCIE	Pasto com brachiaria, possui córrego em uma das divisas. (Vistoria realizada em 17/10/2023) Acesso a área = Bom – 85% (Fonte Mendes Sobrinho – Avaliação de imóveis Rurais IBAPE/MG.)
ACESSO A VIA PÚBLICA	O acesso do imóvel é por estrada de terra rural vicinal/principal distante 20km da área urbana.

05.02 – METODOLOGIA UTILIZADA

Este Laudo de Avaliação está fundamentado e de conformidade com a **NBR- 14.653-1 e 3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas**, destinada à avaliação de Bens e imóveis rurais.

05.02.01 - METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este Laudo de Avaliação está fundamentado e de conformidade com a **NBR- 14.653 -1 e 3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas**, (Revisada - segunda edição 27.06.2019) destinada à avaliação de imóveis rurais. Foi adotado o **METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** (itens 8.1 subitens 8.1.1 a 8.1.6.2, 9.3 subitens 9.3.1 a 9.3.4 e 9.3.8, 10.1 e anexo A). *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*



ESTUDO ESTATÍSTICO

Foi utilizado neste laudo a base amostral (BANCO DE DADOS) de uso exclusivo deste profissional, coletada nos meses de setembro/outubro de 2023, identificadas e analisadas segundo diversas variáveis de influência. As variáveis utilizadas no estudo foram:

(AT) ÁREA TOTAL	Área do terreno, constituído de áreas Edificáveis e non aedificandi, quando Houver), medida em ha.	Variável quantitativa Amplitude: 6,05 a 72,60
(LC) LOCALIZAÇÃO	Define a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra no contexto da macro região do município, escala numérica resultante da observação da inserção do imóvel na área rural do município, proximidade de estradas, da área urbana, da vizinhança nas proximidade do imóvel, facilidade de escoamento de produção, potencial de atividade econômica da região, e das demais infra-estruturas próximas de apoio a atividade agrícola.	Variável qualitativa Amplitude: 1 a 3 1 = Pior localização 2 = Localização media 3 = Melhor localização
(CP) CULTURA PRODUTIVA	Definido pela existência ou não de qualquer tipo de cultura produtiva no imóvel. (Café, milho, pomar etc...).	Variável qualitativa Amplitude: 1 a 2 1 = Sem cultura 2 = Com cultura
(TP) TOPOGRAFIA	Define a característica topografia do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, etc...(escala numérica resulta da observação topografia PREDOMINANTE da gleba tomando como base o acesso principal ao imóvel).	Variável Qualitativa Amplitude: 1 a 2 1 = declive/active – Sem mecanização 2 = Boa Semi Plano/active – Para mecanização
(VU) VALOR UNIT. (Variável Dependente)	Colhido no mercado, medida em reais para fazer parte da amostra = R\$/ha.	Variável quantitativa Amplitude: 58.300,00 a 154.900,00
*Variável não utilizada.		
Observação: Segundo informações dos agentes – anunciantes das áreas, os dados coletados de números 01-02-03-04-06-08-11-12 não possuem benfeitorias (cultura produtiva), os dados 05-07-09-10 possuem benfeitorias (cultura produtiva) de pequeno porte, sendo atribuído uma variável para este atributo. Os imóveis que possuem edificações, tiveram os valores correspondentes calculados, depreciados e subtraídos do valor total ofertado do imóvel, sendo o valor ajustado para utilização na inferência estatística.		



MODELO INFERIDO

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra, tem a seguinte forma:

Função Estimativa:

Valor Unitário =
+127907,9663
+14294,19637 * Localização
+25445,62853 * Topografia
-29203,3823 * ln (Área Total)
-23906,367 * Cultura Produtiva

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO – IMOVEL RURAL

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	1			X
3	Apresentação dos dados	1			X
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância alfa (teste bicaudal)	3	X		
6	Nível de significância máximo nos demais testes estatísticos realizados.	3	X		
Total pontuação atingida		13	Itens obrigatórios atingidos: 2,5,6		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO I - GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO III

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	=<30%	=<40%	=<50%
Amplitude atingida <30% = GRAU DE PRECISÃO III			



PROJEÇÃO DE VALORES

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliando exige a identificação das variáveis independentes. Assim, os atributos dos imóveis avaliando foram definidos da seguinte forma:

VARIAVEIS	VALORES
(AT) ÁREA TOTAL	27,00
(LC) LOCALIZAÇÃO	1
(CP) CULTURA PRODUTIVA	1
(TP) TOPOGRAFIA	2

A substituição dos atributos acima definidos no modelo justificado, fornece a estimativa de *valor unitário/total médio* para o imóvel avaliando, bem como um intervalo de confiança para esta média (campo de arbítrio), calculado a partir da estatística "t" de Student, obtendo-se os seguintes resultados: VALORES UNITARIOS DO IMOVÉL.

VALORES UNITARIOS (Matricula 8.401 - Total=27,00ha = 270.000,00m²)				
Índices	Intervalo Confiança. R\$	Campo Arbítrio 15% R\$	Conforme Item A10.1.1 (menor dos valores) R\$	A adotar R\$
Valor (unitário/total) mínimo = 10,02%	65.623,55	61.996,85	61.996,85	
Valor (unitário/total) médio	72.937,47	72.937,47	72.937,47	*72.937,47
Valor (unitário/total) Máximo = 10,02%	80.242,39	83.878,09	80.242,39	

* O valor [*unitário/total*] adotado como representativo para o imóvel foi do valor médio, tendo em vista os seguintes cenários:

01 – Da análise da atual conjuntura econômica do país, que se apresenta instável, mercado imobiliário local com volume de transações normal, desempenho da atividade agropecuária, comercial, serviços, industrial de transformação, construção civil entre outras. Os dados serem de oferta.

VALOR CALCULADO					
IMÓVEL	ÁREA (ha)	ÁREA INFERENCIA (ha)	VALOR UNITARIO (R\$/ha)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL (R\$) Arredondamento conforme NB
MATRICULA 8.401	27,00	27,00	72.937,47	1.969.311,66	1.969.000,00



06 - CONCLUSÃO

OS VALORES ATRIBUIDOS AO IMÓVEL EM QUESTÃO SEGUNDO CRITÉRIOS APRESENTADOS, FUNDAMENTADOS NA ABNT 14.653 – 1 E 3 SÃO:

VALOR DO IMÓVEL	
IMÓVEL – FAZENDA MUCHOCO	VALOR TOTAL (R\$)
MATRÍCULA 8.401 (Processo 0044681-83.2017.8.13.0693)	R\$1.969 .000,00

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

01 - O valor determinado para o imóvel quando colocado em oferta no mercado, poderá manter o valor apurado ou sofrer variação tanto positiva quanto negativa, em função do **dinamismo do mercado** imobiliário tanto agropecuário, comercial, quanto de serviços, industrial entre outros que são influenciados pela situação economia do país, do município e também das **características de utilização atuais e futuras** dos mesmos.

02 - A área considerada nesta Perícia/avaliação foi extraída da matrícula 8.401 e documentos constantes dos autos do processo Nº 0044681-83.2017.8.13.0693.

03 - Não foi apresentado levantamento topográfico da área total, somente a matrícula 8.401.

04 - Nessa avaliação foram computados como corretos e confiáveis, os elementos documentais apensos, aqueles fornecidos pelos Autores e Réus, bem como as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

05 - Por fugir as finalidades precípuas deste trabalho, dispensaram-se as investigações concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas, etc, providencias essas consideradas de caráter jurídico-legal.

Varginha, 29 de outubro de 2023.

JOELDER SALES
CORNÉLIO:5091179
1604

Assinado de forma digital por
JOELDER SALES
CORNÉLIO:50911791604
Dados: 2023.10.26 21:59:04
+03'00'

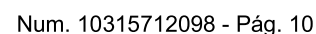
Joelder Sales Cornélio
Engº Civil e do Trabalho
Crea/MG 46.829/D
IBAPE 538
Perito do Juízo

07– ANEXOS DO IMÓVEL

- Croqui da área do avaliando (sem escala);
- Fotografias do imóvel (Matrícula 8.401);
- Matrícula do Imóvel – 8.401;
- Resultados Estatísticos e Relação dados;
- Memorial de cálculo.

9





b) FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL **(MATRICULA 8.401)**



FOTO 01



FOTO 02



c) MATRÍCULA DO IMÓVEL

(8.401 – 1ª e últimas páginas)

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de TRÊS CORAÇÕES — Estado de Minas Gerais

Livro Nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fl. 01

MATRÍCULA Nº 8.401

Localização do Imóvel: Rural. "Vargem" ou "Machôco", neste município.

IMÓVEL: UMA sorte de terras, com a área aproximada de 27,00ha (vinte e sete hectares), com parte em cultura e parte em cerrado, confrontando, no todo, com terras que são ou foram de Antonio Dias de Castro Sobrinho, José Dias de Castro Junior, com os proprietários, com propriedades de Francisco Gorgulho Pereira e de Francisco Inácio Maciel, cadastrada no INCRA sob o nº 442 437 005 030/00, c/ área total de 153,1, nº de mod.fis. cais- 4,60, fração min. de parcelamento- 3,0.

Proprietários: Roberto Dias Pereira e sua mulher Maria de Castro Pereira, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, agricultores, CPF conjunto nº 346.783.526/00, residentes e domiciliados nesta cidade.

Reg. antº: Nº 14.685, fls. 241, Livro 3-L, deste Ofício Três Corações, 26 de agosto de 1985.

A Oficial:

[Assinatura]
Rize Helena de Avelar Fonseca e Lemos.

R:1-8.401. Em 26 de agosto de 1985.

Transmitente: Espólio de Roberto Dias Pereira, CPF nº 346.783.526/00. **ADQUIRENTE:** PAULO ROBERTO DIAS PEREIRA, brasileiro, casado, agricultor, CPF nº 471.565.975/04, residente e domiciliado nesta cidade. **HERANÇA.** Formal de Partilha de 31 de maio do corrente ano, expedido pelo 2º Ofício Cível desta Comarca, extraído dos autos de Inventário nº 176, e assinado pelo MM. Juiz de Direito- Dr. Geraldo Augusto de Almeida. Partilha homologada por sentença de 06/maio/1985, do mesmo MM. Juiz de Direito, transitada em julgado. **Avaliação:** cr\$1.890.000. Fica pertencendo ao adquirente, no pagamento de sua legítima paterna, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de avaliação.

A Oficial:

[Assinatura]
Rize Helena de Avelar Fonseca e Lemos.

AV.2 - 8.401. Em 07 de janeiro de 1.997.

Conforme Certidão de Casamento datada de 06 de janeiro de 1.997, expedida pelo Registro Civil desta cidade, extraída do Livro nº 36-B, fls. 213, Termo nº 1.408, procede-se a esta averbação para constar que o

(Continuação no Verso)



PERÍCIAS JUDICIAIS DE ENGENHARIA – Engº Joelder Sales Cornélio – AVALIAÇÃO IMÓVEIS
ASSOCIADO AO "IBAPE" INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MATRÍCULA
8401

FICHA Nº
4

sendo o valor da causa de R\$ 25.646,22. Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 5,42. Recome: R\$ 0,32. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,80. Total: R\$ 7,54. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000693040122, atribuição: Imóveis, localidade: Três Corações. Nº selo de consulta: BKL18077, código de segurança : 2620063026960085. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 186,02. Valor Total do Recome: R\$ 11,17. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 65,25. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 262,44. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado.

O Oficial Substituto:

Escrivão

Marco Antônio Fonseca e Lemos.

AV-27-8401 - 16/11/2017 - Protocolo: 94668 - 16/11/2017

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - À vista de requerimento datado de 11 de outubro de 2.017, instruído com Certidão datada de 16 de outubro de 2.017, expedida pela Secretaria do Juízo da 3ª. Vara Cível desta Comarca, procede-se a esta averbação, com suporte no art. 828 do C.P.C., para constar o **ajuizamento da ação de execução**, distribuída sob o nº 0693.16.015750-1 no dia 15/12/2016, movida pelo Banco Bradesco S/A em face dos devedores Paulo Roberto Dias Pereira e Lucy Junqueira do Castro, sendo o valor da causa de R\$ 128.543,04. Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000693040122, atribuição: Imóveis, localidade: Três Corações. Nº selo de consulta: BSG90779, código de segurança : 5563403664444360. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 222,14. Valor Total do Recome: R\$ 13,34. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 77,94. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 313,42. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado.

O Oficial Substituto:

Escrivão

Continua na página 5



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
TRÊS CORAÇÕES/MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
8401

FICHA Nº
5

Marco Antônio Fonseca e Lemos.

AV-28-8401 - 11/07/2018 - Protocolo: 97204 - 03/07/2018

CANCELAMENTO DE AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - Conforme requerimento datado de 27 de junho de 2.018, assinado pelo autor Banco Bradesco S/A em face de Lucy Junqueira de Castro e outros, procede-se a esta averbação para constar o cancelamento do ajuizamento de execução referido na AV.26, retro (Proc. 0139384-40.2016.0.13.0693/0693.16.013938-4). Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recome: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,87. ISS: R\$ 0,73. Total: R\$ 21,10. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 5,42. Recome: R\$ 0,32. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,80. ISS: R\$ 0,27. Total: R\$ 7,81. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000693040122, atribuição: Imóveis, localidade: Três Corações. Nº selo de consulta: CEG26896, código de segurança : 4671416112659195, Valor Total dos Emolumentos: R\$ 175,18. Valor Total do Recome: R\$ 10,53. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 61,65. Valor Total Total do ISS: R\$ 8,73. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 256,09. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amador
O Oficial Interino: Luciano Iverson Alves

Marco Antônio Fonseca e Lemos.



d) RESULTADOS ESTATISTICOS E RELAÇÃO DE DADOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- VG-1ªVARA CIVEL TC.PROC.0044681-83.2017.8.13.0693

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 4 de outubro de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	11

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9830655 / 0,9830655
Coefficiente de determinação:	0,9664177
Fisher - Snedecor:	43,17
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

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



7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	16210301057,178	4	4052575264,295	43,166
Não Explicada	563295306,458	6	93882551,076	
Total	16773596363,636	10		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor Unitário = +127907,9663 +14294,19637 * Localização +25445,62853 * Topografia -29203,3823 * ln (Área Total) -23906,367 * Cultura Produtiva

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Localização	x	2,91	2,68
Topografia	x	2,98	2,48
Área Total	ln(x)	-6,27	0,08
Cultura Produtiva	x	-3,76	0,94
Valor Unitário	y	5,28	0,19

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Topografia	0,66	0,34
Área Total	-0,48	0,64
Cultura Produtiva	0,00	0,58
Valor Unitário	0,78	0,77

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Área Total	-0,39	0,69
Cultura Produtiva	0,21	0,75
Valor Unitário	0,67	0,77

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Cultura Produtiva	0,04	0,77
Valor Unitário	-0,82	0,93

Correlações parciais para Cultura Produtiva	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,25	0,84



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

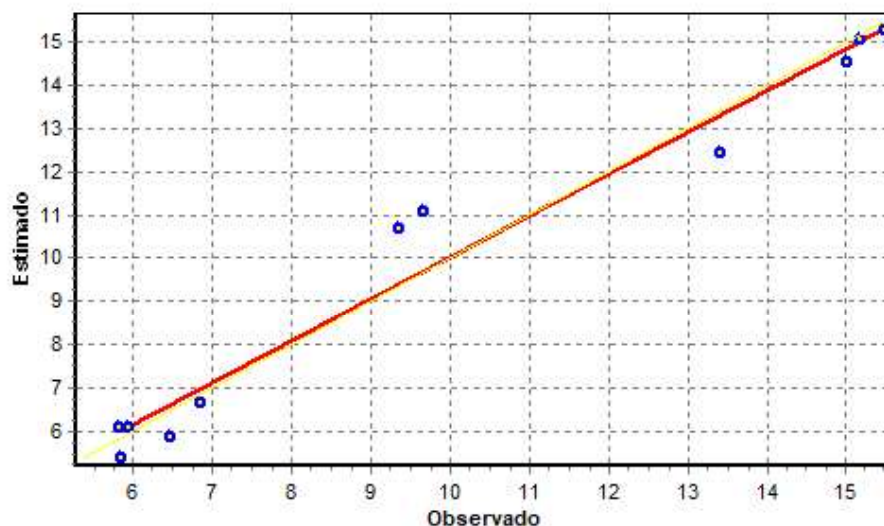
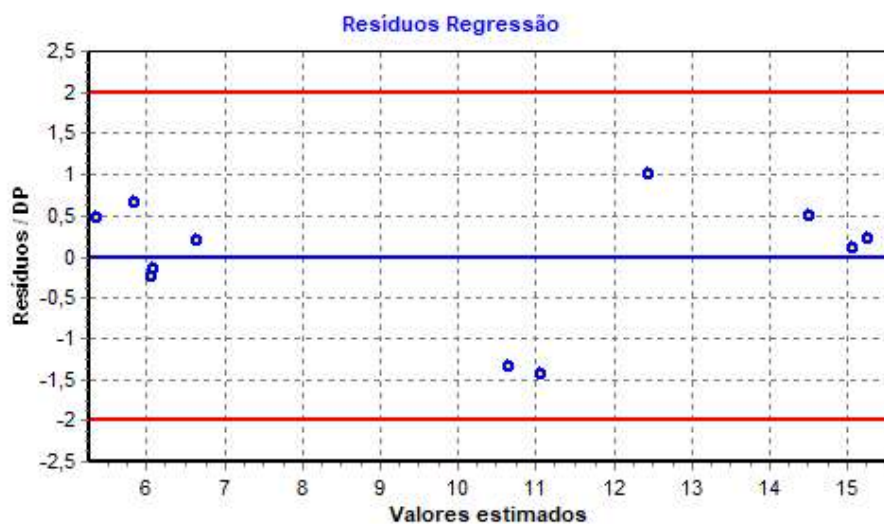


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



PERICIAS JUDICIAS DE ENGENHARIA – Engº Joelder Sales Cornélio – AVALIAÇÃO IMOVÉIS
ASSOCIADO AO "IBAPE " INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

Da...	☐	☒	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Local...	Topogr...	Área Total	Cultura ...	Valor Unitário
1	☐	☐	TRES CORAÇÕES	COD 02415	RURAL	LIDER IMOVE...	3235-1999	1	2.00	13.3500	1.00	37.400.00
2	☒	☐	TRES CORAÇÕES	COD 03373	RURAL	LIDER IMOVE...	3235-1999	2	3.00	6.8500	1.00	154.900.00
3	☒	☐	TRES CORAÇÕES	COD 01453	RURAL	LIDER IMOVE...	3235-1999	3	2.00	6.0500	1.00	150.100.00
4	☒	☐	TRES CORAÇÕES	COD 01298	RURAL	LIDER IMOVE...	3235-1999	2	2.00	12.1000	1.00	96.700.00
5	☒	☐	MONSENHOR PAULO	COD 51003-RGEO	RURAL	REALIZA	3222-1500	1	2.00	23.0000	2.00	58.400.00
6	☒	☐	ALFENAS	COD BCP375-984	RURAL	IMOB. VALLIM	3222-4600	2	2.00	72.6000	1.00	64.700.00
7	☒	☐	TRES PONTAS	COD BCP385	RURAL	IMOB. VALLIM	3222-4600	3	3.00	24.0000	2.00	93.500.00
8	☒	☐	SÃO G. SAPUCAI	BCP318	RURAL	IMOB. VALLIM	3222-4600	1	2.00	41.1400	1.00	58.300.00
9	☒	☐	NEPOMUCENO	COD NEP1794	RURAL	IMOB. VALLIM	3222-4600	3	3.00	13.0000	2.00	134.200.00
10	☒	☐	TRES CORAÇÕES	ESTRADA TC/CB	RURAL	MAJ	99835-6038	1	2.00	18.0000	2.00	59.400.00
11	☒	☐	TRES CORAÇÕES	MORADA SOL/AGRINCO	RURAL	JOÃO MACHA...	TC-TELEF	1	2.00	33.6000	1.00	68.400.00
12	☒	☐	TRES CORAÇÕES	WEBIMOVEL	RURAL	WEBIMOVEL	999732021	3	3.00	12.0000	1.00	151.700.00



e) MEMORIAL DE CÁLCULO

MEMORIA DE CÁLCULO									
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				CLASSIFICAÇÃO TABELA MENDES SOBRINHO			VALOR FINAL DOS IMÓVEIS RURAIS		
DADO	ÁREA TOTAL (ha)	ESTADO (Tipo Vegetação e recursos naturais)	TOPOGRAFIA MECANIZAÇÃO (%)	CLASSE SOLO I A VII (%)	ACESSO Ruim a Ótimo (%)	NA PARCIAL	NA TOTAL	CÁLCULO BENEFITÓRIA EXISTENTE	VALOR TOTAL IMÓVEL COM BENEFITÓRIA
01	13,35	Bom - Pasto Nascente	Ativo/Declive 70	II - 90	Regular - 70	8,41	0,650	R\$0,00	R\$500.000,00
02	6,35	Muito bom - Pasto Nascente	Bom/Solo plano 100	II - 90	Ótimo - 100	5,71	0,900	02 RESIDÊNCIAS 70,00M² X 2=140,00M² X R\$2.168,23/M² = R\$303.552,20 - (DEPRECIACÃO e) reparos simples = 0,410) X 0,59 = R\$179.096,00	R\$1.240.000,00
03	6,05	Bom - Pasto	Ativo/Declive 70	II - 90	M. Bom - 95	5,19	0,858	01 RESIDÊNCIA = 150,00M² X R\$2.168,23/M² = R\$325.234,50 - (DEPRECIACÃO e) reparos simples = 0,410) X 0,59 = R\$191.888,35	R\$1.300.000,00
04	12,10	Muito bom - Pasto Nascente	Ativo/Declive 70	II - 90	M. Bom - 95	10,38	0,858	01 RESIDÊNCIA = 180,00M² X R\$2.168,23/M² = R\$390.281,41 - (DEPRECIACÃO e) reparos simples = 0,410) X 0,59 = R\$230.266,03	R\$1.400.000,00
05	23,00	Muito bom - Pasto Pomar	Ativo/Declive 70	II - 90	Bom - 85	17,59	0,765	01 RESIDÊNCIA = 200,00M² X R\$2.168,23/M² = R\$433.646,00 - (DEPRECIACÃO e) reparos simples = 0,410) X 0,59 = R\$255.851,14	R\$1.600.000,00
06	72,60	Muito bom - Pasto	Ativo/Declive 70	II - 90	M. Bom - 95	62,29	0,858	R\$0,00	R\$4.700.000,00
07	24,00	Muito bom Pasto/Café	Leve Ativo/Declive 80	II - 90	Bom - 85	18,36	0,765	01 RESIDÊNCIA = 200,00M² X R\$2.168,23/M² = R\$433.646,00 - (DEPRECIACÃO e) reparos simples = 0,410) X 0,59 = R\$255.851,14	R\$2.500.000,00
08	41,14	Bom - Pasto Nascente	Ativo/Declive 75	II - 90	M. Bom - 95	35,29	0,858	R\$0,00	R\$2.400.000,00
09	13,00	Muito bom Pasto/Café	Bom/Solo plano 100	I - 100	M. Bom - 95	12,35	0,950	02 RESIDÊNCIA = 200,00M² X R\$2.168,23/M² = R\$433.646,00 - (DEPRECIACÃO e) reparos simples = 0,410) X 0,59 = R\$255.851,14	R\$2.000.000,00
10	18,00	Muito bom Pasto/Café/Nascente	Ativo/Declive 90	II - 90	Regular - 70	11,34	0,650	02 RESIDÊNCIA = 180,00M² X R\$2.168,23/M² = R\$390.281,41 - (DEPRECIACÃO e) reparos simples = 0,410) X 0,59 = R\$230.266,03	R\$1.300.000,00
11	33,60	Muito bom Pasto	Ativo/Declive 90	II - 90	Regular - 70	20,17	0,650	R\$0,00	R\$2.300.000,00
12	12,00	Muito bom Pasto	Leve Ativo/Declive 90	II - 90	Ótimo - 100	10,80	0,900	02 RESIDÊNCIAS 70,00M² X 2=140,00M² X R\$2.168,23/M² = R\$303.552,20 - (DEPRECIACÃO e) reparos simples = 0,410) X 0,59 = R\$179.096,00	R\$2.000.000,00
AVALIANDO	27,00	Muito bom Pasto	Leve Ativo/Declive 80	II = 90	Bom - 85	20,65	0,765	R\$0,00	Não é o caso

CUB 09/2023 R-1 PADRÃO BAIXO = R\$2.168,23/M²
VIDA ÚTIL RESIDENCIAL 60 ANOS - DEPRECIACÃO ESTIMADA DE 0,59% - e) reparos simples - Tabela Ross Heidecke,
FONTE: TABELA MENDES SOBRINHO - VALOR DE TERRAS RUSTICAS SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO. (Dados não utilizados)



CUB/m²

Data de emissão: 05/09/2023 11:43