

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA ÚNICA
– COMARCA DE IEPÊ - SP.**

PROCESSO Nº 1000015-76.2021.8.26.0240

EDUARDO VILLA REAL JÚNIOR, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA oriunda do Juízo de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP**, extraída dos Autos da Ação Ordinária (Fase Execução de Sentença) que **Maria Adriana Pinchetti Nolasco** move contra **César Pinchetti** (Feito n.º 0530601-02.1995.8.26.0100), dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.

Iepê, 31 de Março de 2.022.

EDUARDO VILLA REAL JÚNIOR
Eng.º Civil - CREA 0601452478
Membro titular do IBAPE Nº 981 – Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo
CRECI Nº 46.279 / Conselho Regional de Corretores de
Imóveis de São Paulo

I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis:

- Imóvel rural correspondendo a **41,7805 hectares**, ou sejam, **19,7440 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 1”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, **matrícula n.º 15.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP**
- Imóvel rural correspondendo a **41,3052 hectares**, ou sejam, **17,0683 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 2”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, **matrícula n.º 15.267 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.**
- Imóvel rural correspondendo a **48,8340 hectares**, ou sejam, **20,1793 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 3”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, **matrícula n.º 15.268 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.**
- Imóvel rural correspondendo a **37,5559 hectares**, ou sejam, **15,5190 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 4”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, **matrícula n.º 15.269 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.**

Os imóveis rurais acima são objetos de penhora em fls. 03 nos **Autos da nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA oriunda do Juízo de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, extraída dos Autos da Ação Ordinária (Fase Execução de Sentença) que Maria Adriana Pinchetti Nolasco move contra César Pinchetti (Feito n.º 0530601-02.1995.8.26.0100).**

Para proceder a avaliação dos imóveis penhorados, foi nomeado às fls. 41 autos desta Carta Precatória, este signatário como perito avaliador, que assina este Laudo.

II – OBJETIVO DA PERÍCIA:

Pela análise dos elementos constantes nos autos, no entender do signatário, a presente perícia deverá ter a seguinte finalidade principal:

- Estudar os autos, bem como a documentação juntada;
- Demonstrar a metodologia, os critérios de cálculos utilizados na avaliação, indicar as especificações atingidas, com relação aos graus de fundamentação e precisão, e justificá-los;

- Proceder as pesquisas de mercado, coletando elementos comparativos com pessoas que possuem conhecimento do local em estudo;
- Avaliar os imóveis considerando todas as benfeitorias existentes no local assim como suas depreciações, e seu estado de conservação;
- Tecer a conclusão.

III – DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Pelos estudos e diligências realizadas, constatou-se durante a pesquisa que o segmento de mercado imobiliário de preços de terras com características de Fazendas / sítios apresenta-se basicamente retraído na região do imóvel avaliando (Iepê ⇔ Nantes), sendo a conduta e o desempenho deste setor, pode ser considerada instável, havendo somente elementos de ofertas com características semelhantes ao em análise, caracterizando desequilíbrio (lei da oferta/procura) no comportamento do mercado local. Imóveis de boa liquidez.

O valor de mercado atribuído ao imóvel em questão foi obtido procurando pesquisas de imóveis com áreas, localização e características físicas aproximadas ao avaliando.

IV – PESQUISA DE MERCADO:

4.1 – Imóvel Rural:

Para avaliação em questão, utilizou-se de pesquisa de mercado, onde procurou-se obter ofertas e/ou negócios realizados de informantes de mercado e de pessoas com grande conhecimento do local que estejam de maneira efetiva ofertando imóveis nesta região.

A coleta de dados de mercado abrangeu um conjunto amostral de imóveis rurais – Fazendas / Sítios, situados na região de Iepê ⇔ Nantes e adjacências (Presidente Prudente, Assis, Basto – Tupã, Taciba, Rancharia, Palmital, Pirapozinho, Platina e Candido Mota, totalizando no geral **18 (dezoito)** elementos informativos de ofertas, obtendo-se desta maneira elementos suficientes, devidamente homogêneos, como determina a **Norma NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais, subitem 7.4 – Coleta de Dados, 7.6 – Tratamento dos Dados, e Norma NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais, item 7.4 – Pesquisa para Estimativa do Valor de Mercado.**

Realizou-se a homogeneização da pesquisa através da **Estatística Inferencial**.

Encontrado o valor unitário médio, obteve-se o valor unitário básico para o imóvel avaliando, vide **Anexo I – Elementos Pesquisados / Relatórios Estatísticos**.

V – METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL:

5.1 – Imóvel Rural:

Nos termos **NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais**, no seu item **7 – Atividades Básicas (7.5 – Escolha da Metodologia)** e **8 - Metodologia Aplicável**, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, assim, os procedimentos avaliatórios usuais, devem atender os métodos descritos nos subitens **8.2, 8.3 e 8.4** da referida Norma, e também nos termos da **NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais**, subitem **7.6 – Escolha da Metodologia** e item **8 – Metodologia Aplicável**:

No presente caso para a determinação de cada imóvel será utilizado o **Método Evolutivo**, conforme subitem **8.4** da **Norma NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais**. Assim, o valor de cada imóvel será determinado através da conjugação de métodos, a partir valor da terra, considerados o custo de reprodução das benfeitorias (reprodutivas), existentes no local.

5.1 – Cálculo do Valor das Terras:

Analisando a área avalianda em estudo, com suas características peculiares, adotou-se o **Método Comparativo Direto de dados de mercado** para avaliação das terras, subitem **8.2.1** da **NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais** e subitem **8.1** da **Norma NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais**.

5.2 – Cálculo do Valor das Benfeitorias:

Benfeitorias reprodutivas:

A metodologia indicada pela **NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais** para a avaliação das culturas é apresentada no item **10 – Procedimentos Específicos**.

VI – CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:**6.1 – Imóvel Rural:****6.1.1 – Avaliação das Terras pelo Método Comparativo de Dados de Mercado:**

O valor da terra com pastagens do imóvel avaliando será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se de **modelos de regressão linear – avaliação de nível rigoroso (Tratamento Científico)**.

Para a avaliação das faixas de áreas valemo-nos da **Norma NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)**.

Tratamento dos Dados pela Técnica Estatística Inferencial:

Os elementos coletados na pesquisa de mercado serão tratados e homogeneizados através da **Estatística Inferencial**, utilizando-se do “**Software TS Sisreg for windows (Sistema de Regressão Múltipla)**”, chegando-se no valor unitário médio do imóvel.

Parâmetros para o modelo:

Em função das condições dos elementos comparativos pesquisados, definiu-se como variável dependente ou explicada o **Valor Unitário (VU)**, em função das variáveis independentes ou explicativas: **Área Total (dimensão imóvel rural)**, **Localização (situação do imóvel rural)** e **Benfeitorias (benfeitorias construtivas existentes na área rural)**.

Variável dependente ou explicada:

VU : Variável quantitativa dependente que será determinada pelo modelo adotado. Este valor indica a quantia monetária, paga ou estimada, obteremos o valor unitário médio do imóvel rural em **R\$/alqueire**.

Variáveis independentes ou explicativas:

Área Total: Variável do tipo quantitativa. Esta variável indica a área total do imóvel rural (em metro quadrado), com crescimento negativo.

Benfeitorias: Variável do tipo código alocado, que indica as benfeitorias existentes na área rural – foram adotados valores que variam de 1 a 3, de acordo com as características construtivas existentes no elemento da amostra, com crescimento positivo, indo do imóvel com menos benfeitorias com nota “1” até o imóvel com mais benfeitorias com nota “3”.

Indica que o imóvel rural se encontra:

- * Sem benfeitorias ou com benfeitorias bem rústicas/simples (proletárias) = 1,00
- * Com benfeitorias modestas ou até médias = 2,00
- * Com benfeitorias boas até ótimas = 3,00

Localização: Variável quantitativa independente do tipo código alocado, que indica a localização da área – foram adotados valores que variam de 1 a 4, segundo a valorização da região onde está inserido o elemento da amostra, com crescimento positivo, indo do local de regular valorização com nota “1,0”; média valorização com nota “2,0”; boa valorização com nota “3,0”; e até nota “4,0” de ótima valorização.

Determinação do Valor das Terras de cada Imóvel Avaliando:

O valor das terras será determinado utilizando-se a seguinte expressão:

$$VT = At \times VU$$

Onde:

VT = Valor das Terras (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

At = Área das terras do imóvel

VU = Valor unitário médio, resultante da aplicação do “TS Sisreg – Regressão Linear e Redes Neurais”

6.1.2 – Avaliação das Benfeitorias:

Benfeitorias reprodutivas (Pastagens/Cultura):

No presente caso será empregado o método de Custos de Reposição e ou do valor econômico.

6.1.3 – Valor de cada Imóvel Rural:

Do exposto anteriormente, pelo método evolutivo, o valor do imóvel resulta da soma simples dos fatores Terras mais Benfeitorias, ou seja:

$$\mathbf{VI = (VT + VB), \text{ onde:}}$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor das Terras

VB = Valor das Benfeitorias

VII – VISTORIA E AVALIAÇÃO:**7.1 – Imóvel Rural:**

Para a vistoria valer-nos-emos das **Normas Brasileiras – NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais**, item 7.3 e **NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais** (item 6.3), tendo em vista que a área avalianda, está localizada na zona rural, Distrito de Nantes-SP.

7.1.1 – Vistoria:

Na vistoria procedida ao local, pôde-se verificar o que segue:

Caracterização da Região:**Características Físicas:**

Relevo: pouco ondulado

Solo: seco

Ocupação e meio ambiente: voltada para a atividade agrícola (lavouras temporárias e perenes) e agropecuária (pastagens).

Melhoramentos Públicos Existentes:

Energia elétrica: próximo

Telefone: próximo

Pavimentação: existente (SP 457 / SP 421)

Rede viária: existente, sendo o município de Iepê servido pelas Rodovias SP 421, que liga Paraguaçu Paulista - Iepê - Divisa Paraná (Usina Capivara), e pela SP 457 que liga Divisa

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Paraná - Iepê - Rancharia - Bastos. A malha viária da região é completada por estradas municipais de terra.

Serviços Comunitários: Todos próximos a cidade de Iepê ⇔ Nantes.

Potencial de Utilização:

Sistema viário: Bom

Vocação econômica: Pastagens e áreas agrícolas.

Disponibilidade de mão-de-obra: Existente

Classificação da Região: Boa.

Caracterização do Objeto de Avaliação:

Denominação e metragem:

- Imóvel rural correspondendo a **41,7805 hectares**, ou sejam, **19,7440 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 1”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, **matrícula n.º 15.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP**
- Imóvel rural correspondendo a **41,3052 hectares**, ou sejam, **17,0683 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 2”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, **matrícula n.º 15.267 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.**
- Imóvel rural correspondendo a **48,8340 hectares**, ou sejam, **20,1793 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 3”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, **matrícula n.º 15.268 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.**
- Imóvel rural correspondendo a **37,5559 hectares**, ou sejam, **15,5190 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 4”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, **matrícula n.º 15.269 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.**

Características Físicas do Local:

Relevo: ondulado

Solo: seco

Ocupação e meio ambiente: voltada para a atividade agrícola (cultura do Café e Soja).

Situação: Boa

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Melhoramentos Públicos Existentes:

Energia elétrica: Luz e Força (Existente)

Telefone: Existente

Rede viária: Na rotatória confluência das Rodovias SP 421 e 457, segue em sentido Iepê → Nantes, pela Rodovia SP 421, caminha aproximadamente 10 Km até o acesso a vicinal de terra, entrando a esquerda, seguindo por um total de 5,50 Km por esta vicinal de terra, entra a esquerda segue por 500 metros em um complexo de áreas rurais, dentre as quais estão as áreas avaliandas.

Recursos Hídricos: É servida por recursos hídricos – Rio Paranapanema.

Localização dos imóveis na ilustração abaixo:



No detalhe:



Vide a documentação fotográfica a seguir:

Vista geral das Matrículas nº 15.266, nº 15.267, nº 15.268 e nº 15.269 ⇔ são área contíguas:

Acesso interno – Trecho em Cultivo do Café:



Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO VILLAREAL JUNIOR, sob o número WPE22700024141. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0680005-08.2025.8.26.0240 e código 37998708.

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO VILLAREAL JUNIOR, sob o número WPE22700024141. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0680005-08.2025.8.26.0240 e código 37068F08.

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Trecho de área de reserva:



Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Trecho de área destinada ao Cultivo da Soja (grãos):



Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente por EDUARDO VILLAREAL JUNIOR em 2022/08/22 às 23:29, sob o número WIPE22700024141. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0680005-08.2025.8.26.0240 e código 37061708.



Acesso interno: cultivo do café e área de reserva:



Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO VILLAREAL JUNIOR, sob o número WPE22700024141. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0680005-08.2025.8.26.0240 e código 37969F08.



Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Vista dos trechos em reserva, trecho em cultivo do café e os marcos de divisas entre as áreas avaliandas:





Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Marco de divisa entre as áreas avalianda no detalhe:





Trecho em cultivo da soja:



Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO VILLAREAL JUNIOR em 22/08/2022 às 23:29, sob o número WPE22700024141. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0680005-08.2025.8.26.0240 e código 37061708.



7.1.2 – Avaliação:

Estatística Inferencial – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

1) Resultados:

O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo TS-SisReg. As variáveis consideradas e os resultados estão apresentados em anexo, em relatório próprio do aplicativo, e comentados a seguir:

Análise dos resultados:

a) Coefficiente de correlação:

$r = 0,953781$ ou **95,3781 %**, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm fortíssima influência na formação do valor unitário;

b) Coefficiente de determinação:

$r^2 = 0,909698$ indicando que **90,9698 %** da formação do valor (utilizando-se da equação 41) é explicada pelas variáveis inseridas no modelo;

c) Confiança do modelo:

O índice de significância de **1%** indica que a probabilidade da equação ser interpretativa do fenômeno investigado é **99%**;

d) Variância:

O valor de Fisher-Snedecor calculado **Fc = 47,01** é superior ao valor tabelado de **F(1%;3;14) = 5,56** confirmando a hipótese de existência da regressão;

e) Significância dos regressores:

A significância dos regressores basicamente são inferiores a **20%**, podendo o modelo ser enquadrado, para este item de controle, no Grau de Fundamentação II;

f) Crescimento dos regressores:

O crescimento dos regressores confirma as tendências da influência dos mesmos na formação do valor;

g) Normalidade de resíduos:

A normalidade dos resíduos {**66% ; 94% ; 100%**} apresenta regular aderência à Normal Reduzida {**68% ; 90% ; 95%**};

h) Não Auto-Regressão:

Negada, pela estatística de Durbin-Watson, a hipótese de haver auto regressão;

i) Multicolinearidade:

Todas as correlações observadas são intrínsecas ao comportamento natural destas variáveis;

j) Homocedasticidade:

O gráfico de resíduos apresenta um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, apresenta um comportamento homocedástico.

k) Outliers:

No presente modelo não foram verificados outliers.

l) Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança do modelo para os limites inferior e superior em relação à média (- 4,30 %; + 4,30 %, respectivamente), o que fornece uma amplitude total de 8,60 %, mostrou-se bom, permitindo enquadrar o nível de precisão do trabalho no grau II, segundo a NBR-14.653-3.

m) Número de dados de mercado utilizados:

18 (dezoito) dados de mercado levantados, sendo que foram efetivamente utilizados os 18 (dezoito) dados na formação do modelo;

n) Conclusão dos Resultados:

Procedidas às análises, o modelo matemático proposto foi considerado satisfatório a **nível de Fundamentação no Grau II**, apresentando a partir do tratamento dos dados, a seguinte Equação de Regressão:

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário (VU)} = & 28635,821 + \\ & -10779,054 * \ln(\text{Área Total}) + \\ & 20262,653 * 1/\text{Benfeitorias} + \\ & 50356,693 * \text{Localização} \end{aligned}$$

2) Especificação da Avaliação:**2.1 – Graus de Fundamentação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Considerando os graus de fundamentação da **Norma NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)**, especificamente no item **9 – Especificação das Avaliações**, subitem **9.2 – Quanto à Fundamentação (tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação e Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação)**, e os parâmetros adotados por este perito, já expostos nos itens anteriores, e seguindo as premissas da referida **Norma NBR 14653-3**, o presente Laudo de Avaliação classifica-se como **Grau II de Fundamentação**.

2.2 – Grau de Precisão:

Aplicando o item **9.3 – Quanto à Precisão**, (tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de

mercado), da Norma NBR 14653-3, conclui-se que a amplitude do intervalo de 80%, calculado estatisticamente está entre 30% - 50% em torno da média determinada, e seguindo as premissas da referida Norma NBR 14653-3, o presente Laudo de Avaliação atingiu o **Grau II de Precisão**, vide Anexo I – Elementos Pesquisados / Relatórios Estatísticos.

3) Determinação do Valor Unitário:

Variáveis independentes dos imóveis avaliandos:

Área Total= **18,12765 m²** (Média das áreas das matrículas em análise)

Benfeitorias= **1,00** = (Sem benfeitorias construtivas)

Localização= **3,00** = (Boa localização – boa valorização)

Aplicando-se o valor das variáveis independentes ao modelo inferido, através a opção de projeção do aplicativo TS-SisReg, foi obtido:

Valor unitário médio = R\$ 168.736,91 / alqueire (conforme anexos emitidos pelo TS-SisReg)

3.1) Campo de Arbítrio do Valor Unitário Médio:

Valor mínimo = R\$ 143.426,37 / alq (- 15%);

Valor máximo= R\$ 194.047,45 / alq (+ 15%);

Observação: O campo de arbítrio foi determinado conforme estabelece a NBR 14653-3, utilizando-se o aplicativo TS-SisReg.

3.2) Valor Unitário Adotado:

Considerando que o modelo adotado os elementos pesquisados não apresentam a variável oferta (será considerado o fator oferta: que é o desconto sobre os valores ofertados a título de abatimento na concretização dos negócios), em face às condições do mercado imobiliário para este tipo de imóvel (rural / Sítios - Fazenda) em análise, aproveitamento ⇔ Cultura, sua localização, acesso e características físicas e naturais, e a tendência do comportamento do mercado, para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, será adotado o **Valor Unitário Dentro do Campo de Arbítrio = R\$ 170.000,00 /alqueire x 0,90 (Fator Oferta) ≅ 153.000,00 /alqueire**

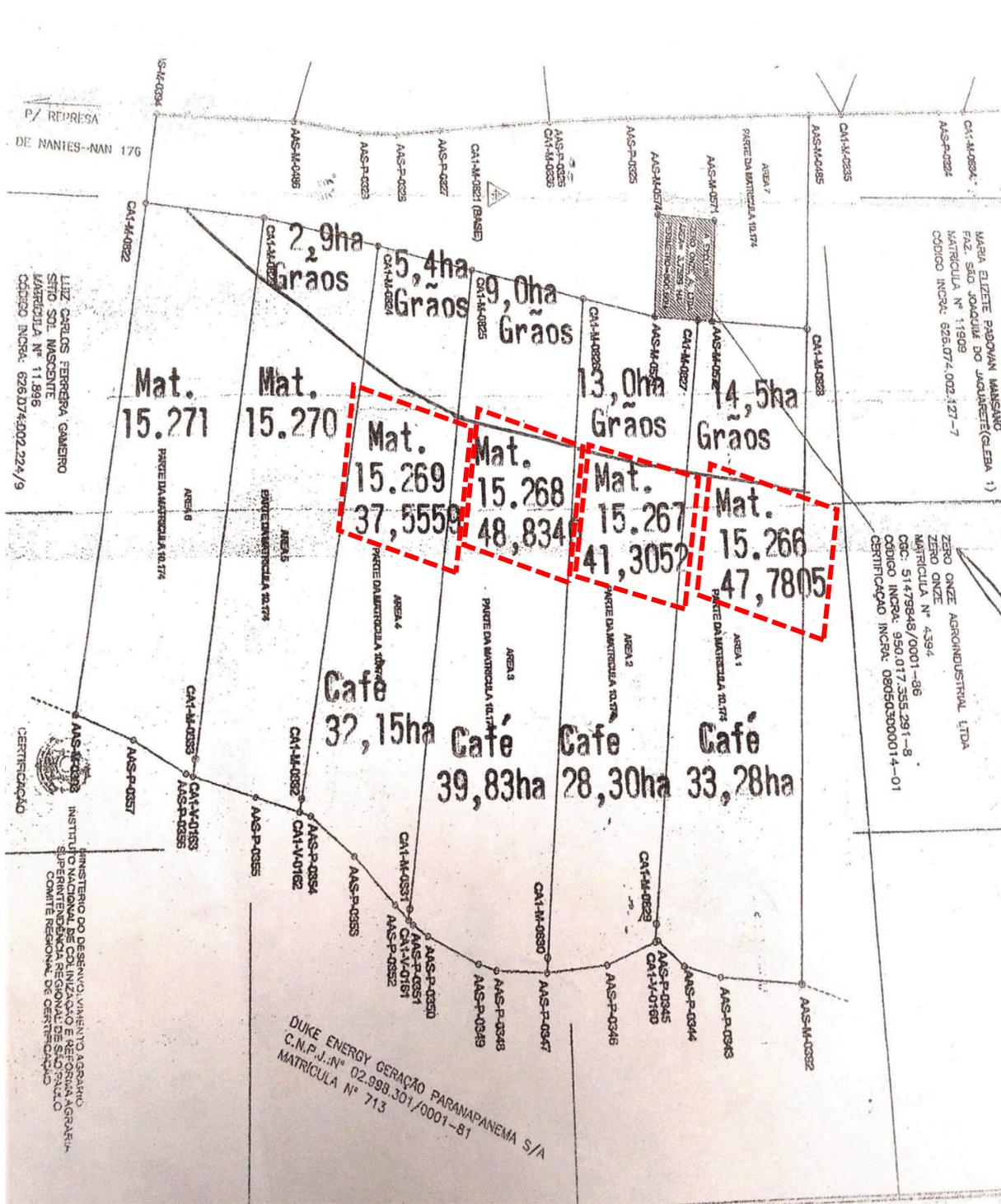
Valor Unitário Médio adotado ≅ R\$ 153.000,00 / alqueire

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Levantamento das áreas das Matrículas nº 15.266, nº 15.267, nº 15.268 e nº 15.269, identificando a parcela destinada ao cultivo de café e a parcela de cultivo de grãos (soja):



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO VILLAREAL JUNIOR, em 22/08/2022 às 23:29, sob o número WPE22700024141. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800005-08.2025.8.26.0240 e código 37098708.

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.3 – Avaliação do imóvel rural correspondendo a 41,7805 hectares, ou sejam, 19,7440 alqueires - matrícula n.º 15.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP:

3.3.1 – Avaliação das Terras:

VT = Valor das Terras (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

At = Área das terras do imóvel = 19,7440 alqueire

VU = Valor unitário médio, resultante da aplicação do “TS Sisreg – Regressão Linear e Redes Neurais” = R\$ 153.000,00 / alqueire

VI = 19,7440 alqueire x R\$ 153.000,00 / alqueire

VT (Valor da Terras) ≅ R\$ 3.020.832,00

(Três milhões, vinte mil, oitocentos e trinta e dois reais)

3.3.2 – Avaliação das Benfeitorias Reprodutivas (Cultura do Café / Cultura da Soja):

Cultura do Café:

Pelas informações obtidas durante a fase pericial, a cultura do café há talhões de 2 à 9 colheita, porém nas áreas que estão sendo avaliados das matrículas n.ºs 15.266,15267,15268 e 15269, são cafeeiros 2, 3 ,4,5 e 6 colheita, e às variedades são Catuai 99,Catuai 62, Catuai 144, Iapar 59, Iapar100, Icatu 48 e Sarchimor.

Produtividade de café informado: em média variedade de 6 (seis) colheitas em torno de 50/55 sacas bnf/ha, e na área de 2 (duas) colheitas de 23/25 sacas bnf/ha, perfazendo uma média 35/38 sacas bnf/ha (média 36 sacas bnf/ha) no geral das áreas avaliandas.

VB = 36 sacas beneficiadas/ ha x R\$ 1.224,94 / saca (60 kg) x 33,28 ha = R\$ 1.467.576,00

VB (Cultura Café) ≅ R\$ 1.467.576,00

(Hum milhão, quatrocentos e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e seis reais)

Cultura da Soja (grãos):

Produtividade de soja informada: em média 62 sacas/ha no geral das áreas avaliadas.

$$VB = 62,81 \text{ sacas / ha} \times R\$ 184,80 / \text{saca (60 kg)} \times 14,50 \text{ ha} = R\$ 168.306,00$$

VB (Cultura Soja) \cong R\$ 168.306,00

(Cento e sessenta e oito mil, trezentos e seis reais)

3.3.3 – Valor do Imóvel – Matrícula 15.266:

$$VI = (VT + VB), \text{ onde:}$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor das Terras = R\$ 3.020.832,00

VB = Valor das Benfeitorias (Café) = R\$ 1.467.576,00

VB = Valor das Benfeitorias (Grãos/Soja) = R\$ 168.306,00

VI (Matrícula 15.266) \cong R\$ 4.656.714,00

(Quatro milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e quatorze reais)

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.4 – Avaliação do imóvel rural correspondendo a 41,3052 hectares, ou sejam, 17,0683 alqueires - matrícula n.º 15.267 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP:

3.4.1 – Avaliação das Terras:

VT = Valor das Terras (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

At = Área das terras do imóvel = 17,0683 alqueire

VU = Valor unitário médio, resultante da aplicação do “TS Sisreg – Regressão Linear e Redes Neurais” = R\$ 153.000,00 / alqueire

$$VI = 17,0683 \text{ alqueire} \times \text{R\$ } 153.000,00 / \text{alqueire}$$

VT (Valor da Terras) \cong R\$ 2.611.450,00

(Dois milhões, seiscentos e onze mil, quatrocentos e cinquenta reais)

3.4.2 – Avaliação das Benfeitorias Reprodutivas (Cultura do Café / Cultura da Soja):

Cultura do Café:

Pelas informações obtidas durante a fase pericial, a cultura do café há talhões de 2 à 9 colheita, porém nas áreas que estão sendo avaliados das matrículas n.ºs 15.266,15267,15268 e 15269, são cafeeiros 2, 3 ,4,5 e 6 colheita, e às variedades são Catuai 99,Catuai 62, Catuai 144, Iapar 59, Iapar100, Icatu 48 e Sarchimor.

Produtividade de café informado: em média variedade de 6 (seis) colheitas em torno de 50/55 sacas bnf/ha, e na área de 2 (duas) colheitas de 23/25 sacas bnf/ha, perfazendo uma média 35/38 sacas bnf/ha (média 36 sacas bnf/ha) no geral das áreas avaliandas.

$$VB = 36 \text{ sacas beneficiadas / ha} \times \text{R\$ } 1.224,94 / \text{saca (60 kg)} \times 28,30 \text{ ha} = \text{R\$ } 1.247.969,00$$

VB (Cultura Café) \cong R\$ 1.247.969,00

(Hum milhão, duzentos e quarenta e sete mil, novecentos e sessenta e nove reais)

Cultura da Soja (grãos):

Produtividade de soja informada: em média 62 sacas/ha no geral das áreas avaliadas.

$$VB = 62,81 \text{ sacas / ha} \times R\$ 184,80 / \text{saca (60 kg)} \times 13,00 \text{ ha} = R\$ 150.895,00$$

VB (Cultura Soja) \cong R\$ 150.895,00

(Cento e cinquenta mil, oitocentos e noventa e cinco reais)

3.4.3 – Valor do Imóvel – Matrícula 15.267:

$$VI = (VT + VB), \text{ onde:}$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor das Terras = R\$ 2.611.450,00

VB = Valor das Benfeitorias (Café) = R\$ 1.247.969,00

VB = Valor das Benfeitorias (Grãos/Soja) = R\$ 150.895,00

VI (Matrícula 15.267) \cong R\$ 4.010.314,00

(Quatro milhões, dez mil, trezentos e quatorze reais)

3.5 – Avaliação do imóvel rural correspondendo a 48,8340 hectares, ou sejam, 20,1793 alqueires - matrícula n.º 15.268 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP:**3.5.1 – Avaliação das Terras:**

VT = Valor das Terras (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

At = Área das terras do imóvel = 20,1793 alqueire

VU = Valor unitário médio, resultante da aplicação do “TS Sisreg – Regressão Linear e Redes Neurais” = R\$ 153.000,00 / alqueire

$$VI = 20,1793 \text{ alqueire} \times \text{R\$ } 153.000,00 / \text{alqueire}$$

VT (Valor da Terras) \cong R\$ 3.087.433,00

(Três milhões, oitenta e sete mil, quatrocentos e trinta e três reais)

3.5.2 – Avaliação das Benfeitorias Reprodutivas (Cultura do Café / Cultura da Soja):**Cultura do Café:**

Pelas informações obtidas durante a fase pericial, a cultura do café há talhões de 2 à 9 colheita, porém nas áreas que estão sendo avaliados das matrículas n.ºs 15.266,15267,15268 e 15269, são cafeeiros 2, 3 ,4,5 e 6 colheita, e às variedades são Catuai 99,Catuai 62, Catuai 144, Iapar 59, Iapar100, Icatu 48 e Sarchimor.

Produtividade de café informado: em média variedade de 6 (seis) colheitas em torno de 50/55 sacas bnf/ha, e na área de 2 (duas) colheitas de 23/25 sacas bnf/ha, perfazendo uma média 35/38 sacas bnf/ha (média 36 sacas bnf/ha) no geral das áreas avaliandas.

$$VB = 36 \text{ sacas beneficiadas / ha} \times \text{R\$ } 1.224,94 / \text{saca (60 kg)} \times 39,83 \text{ ha} = \text{R\$ } 1.756.417,00$$

VB (Cultura Café) \cong R\$ 1.756.417,00

(Hum milhão, setecentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e dezessete reais)

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Cultura da Soja (grãos):

Produtividade de soja informada: em média 62 sacas/ha no geral das áreas avaliadas.

$$VB = 62,81 \text{ sacas / ha} \times R\$ 184,80 / \text{saca (60 kg)} \times 9,00 \text{ ha} = R\$ 104.466,00$$

VB (Cultura Soja) \cong R\$ 104.466,00

(Cento e quatro mil, quatrocentos e sessenta e seis reais)

3.5.3 – Valor do Imóvel – Matrícula 15.268:

$$VI = (VT + VB), \text{ onde:}$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor das Terras = R\$ 3.087.433,00

VB = Valor das Benfeitorias (Café) = R\$ 1.756.417,00

VB = Valor das Benfeitorias (Grãos/Soja) = R\$ 104.466,00

VI (Matrícula 15.268) \cong R\$ 4.948.316,00

(Quatro milhões, novecentos e quarenta e oito mil, trezentos e dezesseis reais)

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.6 – Avaliação do imóvel rural correspondendo a 37,5559 hectares, ou sejam, 15,5190 alqueires - matrícula n.º 15.269 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP:

3.6.1 – Avaliação das Terras:

VT = Valor das Terras (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

At = Área das terras do imóvel = 15,5190 alqueire

VU = Valor unitário médio, resultante da aplicação do “TS Sisreg – Regressão Linear e Redes Neurais” = R\$ 153.000,00 / alqueire

VI = 15,5190 alqueire x R\$ 153.000,00 / alqueire

VT (Valor da Terras) \cong R\$ 2.374.407,00

(Dois milhões, trezentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e sete reais)

3.6.2 – Avaliação das Benfeitorias Reprodutivas (Cultura do Café / Cultura da Soja):

Cultura do Café:

Pelas informações obtidas durante a fase pericial, a cultura do café há talhões de 2 à 9 colheita, porém nas áreas que estão sendo avaliados das matrículas n.ºs 15.266,15267,15268 e 15269, são cafeeiros 2, 3 ,4,5 e 6 colheita, e às variedades são Catuai 99,Catuai 62, Catuai 144, Iapar 59, Iapar100, Icatu 48 e Sarchimor.

Produtividade de café informado: em média variedade de 6 (seis) colheitas em torno de 50/55 sacas bnf/ha, e na área de 2 (duas) colheitas de 23/25 sacas bnf/ha, perfazendo uma média 35/38 sacas bnf/ha (média 36 sacas bnf/ha) no geral das áreas avaliandas.

VB = 36 sacas beneficiadas / ha x R\$ 1.224,94 / saca (60 kg) x 32,15 ha = R\$ 1.417.746,00

VB (Cultura Café) \cong R\$ 1.417.746,00

(Hum milhão, quatrocentos e dezessete mil, setecentos e quarenta e seis reais)

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Cultura da Soja (grãos):

Produtividade de soja informada: em média 62 sacas/ha no geral das áreas avaliadas.

$$VB = 62,81 \text{ sacas / ha} \times R\$ 184,80 / \text{saca (60 kg)} \times 5,40 \text{ ha} = R\$ 62.679,00$$

VB (Cultura Soja) \cong R\$ 62.679,00

(Sessenta e dois mil, seiscentos e setenta e nove reais)

3.5.3 – Valor do Imóvel – Matrícula 15.269:

$$VI = (VT + VB), \text{ onde:}$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor das Terras = R\$ 2.374.407,00

VB = Valor das Benfeitorias (Café) = R\$ 1.417.746,00

VB = Valor das Benfeitorias (Grãos/Soja) = R\$ 62.679,00

VI (Matrícula 15.269) \cong R\$ 3.854.832,00

(Três milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e trinta e dois reais)

VIII – CONCLUSÃO:

O presente trabalho obedeceu aos ditames da **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, mais especificamente as **Normas Brasileiras – NBR 14653-1 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais** e **NBR 14653-3 Avaliações de Bens – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais** da **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, onde este signatário utilizou o **Método Evolutivo**, no cálculo do valor de cada imóvel rural, conforme itens **V – Metodologia Básica Aplicável**, **VI – Critérios para Avaliação**, **VII – Vistoria e Avaliação**, do presente **Laudo**.

Portanto, o valor total da avaliação para cada imóvel em questão, com valores determinados com data base para o mês de Março de 2.022, corresponde:

- Imóvel rural correspondendo a **41,7805 hectares**, ou sejam, **19,7440 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 1”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, matrícula n.º 15.266 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.

VALOR DO IMÓVEL \cong R\$ 4.654.714,00 (Março/2.022)

(Quatro milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e três reais)

Parte ideal - César Pinchetti corresponde a 92% do imóvel:

VALOR DO IMÓVEL (Parte Ideal) \cong R\$ 4.282.337,00 (Março/2.022)

(Quatro milhões, duzentos e oitenta e dois mil, trezentos e trinta e sete reais)

- Imóvel rural correspondendo a **41,3052 hectares**, ou sejam, **17,0683 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 2”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, matrícula n.º 15.267 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.

VALOR DO IMÓVEL \cong R\$ 4.010.314,00 (Março/2.022)

(Quatro milhões, dez mil, trezentos e quatorze reais)

Parte ideal - César Pinchetti corresponde a 92% do imóvel:

VALOR DO IMÓVEL (parte ideal) \cong R\$ 3.689.489,00 (Março/2.022)

(Três milhões, seiscientos e oitenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e nove reais)

- Imóvel rural correspondendo a **48,8340 hectares**, ou sejam, **20,1793 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 3”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, matrícula n.º 15.268 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.

VALOR DO IMÓVEL \cong R\$ 4.948.316,00 (Março/2.022)

(Quatro milhões, novecentos e quarenta e oito mil, trezentos e dezesseis reais)

Parte ideal - César Pinchetti corresponde a 92% do imóvel:

VALOR DO IMÓVEL (parte ideal) \cong R\$ 4.552.451,00 (Março/2.022)

(Quatro milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e um reais)

Eduardo Villa Real Júnior

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601452478

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- Imóvel rural correspondendo a **37,5559 hectares**, ou sejam, **15,5190 alqueires** situado na Fazenda Aleluia – Gleba 2 – “Área 4”, no Distrito de Nantes-SP, comarca de Iepê-SP, matrícula n.º **15.269** do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia-SP.

VALOR DO IMÓVEL \cong R\$ 3.854.832,00 (Março/2.022)

(Três milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e trinta e dois reais)

Parte ideal - César Pinchetti corresponde a 92% do imóvel:

VALOR DO IMÓVEL (parte ideal) \cong R\$ 3.546.445,00 (Março/2.022)

(Três milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais)

IX – ENCERRAMENTO:

Dando por terminado seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, que se compõe de **41 (quarenta e uma)** folhas impressas por computador de um lado só, vindo as demais rubricadas e a primeira e esta datada e assinada pelo perito.

Seguem em anexos:

ANEXO I - ELEMENTOS PESQUISADOS / RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS

Iepê, 31 de Março de 2.022.

EDUARDO VILLA REAL JÚNIOR

Eng.º Civil - CREA 0601452478

Membro titular do IBAPE N° 981 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

CRECI N° 46.279 / Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

ANEXO I

ELEMENTOS PESQUISADOS/RELATÓRIOS ESTATÍSTICOS

Dados

No	Endereço	Fonte	Área Total	Benfeitorias	Localização	Valor unitário
1	Fazenda na região de Pres. Prudente-SP, a 30 km da cidade, 5 km de terra	Carrilo Imob. (18) 996340052 - Oferta	79,00	1,00	2,00	100000,00
2	Fazenda na região de Assis-SP, a 04 km da Rodovia	Carrilo Imob. (18) 996340052 - Oferta	250,00	1,00	3,00	130000,00
3	Sítio na região de Basto - Tupã-SP, 600 metros do asfalto	Carrilo Imob. (18) 996340052 - Oferta	48,32	1,00	3,00	140000,00
4	Sítio na região de Bastos-SP, próximo à Rodovia	Carrilo Imob. (18) 996340052 - Oferta	20,00	1,00	3,00	140000,00
5	Área rural ao lado da cidade de Iepê-SP	Roberto Ajala Corretor (18) 997394096 - Oferta	2,00	1,00	4,00	250000,00
6	Área Rural próximo a Taciba-SP	Rozas Empreem. Imob. (18) 39031813 - Oferta	60,00	2,00	3,00	140000,00
7	Fazenda próximo a Rancharia-SP, 1000 metros do asfalto	Rozas Empreem. Imob. (18) 39031813 - Oferta	85,00	2,00	3,00	120000,00
8	Fazenda na região de Iepê-SP, próximo ao asfalto	Rozas Empreem. Imob. (18) 39031813 - Oferta	100,00	3,00	3,00	150000,00
9	Fazenda na região de Iepê-SP, beira do asfalto	Rozas Empreem. Imob. (18) 39031813 - Oferta	340,00	1,00	3,00	160000,00
10	Fazenda próxima a Palmital-SP, próxima a Rodovia de acesso a cidade de Platina	Imóveis Junior (18) 33513779 - Oferta	4,78	1,00	4,00	251046,00

Data de referência:

31/03/2022 12:43:46

Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 18
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,953781
- Coeficiente de determinação: 0,909698
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,890348
- Fisher-Snedecor: 47,01
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,909698

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-3,10	0,78	-2,91 %
• Benfeitorias	1/x	1,47	16,35	-1,03 %
• Localização	x	8,23	0,01	7,00 %
• Valor unitário	y			

Valor unitário = 28635,821 +-10779,054 * ln(ÁreaTotal) + 20262,653 * 1/Benfeitorias + 50356,693 * Localização

MODELO: Área Rural

Data: 31/03/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 18	Total	: 4
Utilizados	: 18	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,95378	Total	: 39568392129,56204
Determinação	: 0,90970	Residual	: 3573088246,72121
Ajustado	: 0,89035	Desvio Padrão	: 15975,62484

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 47,01202	D-Calculado	: 1,49585
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	66
-1,64 a +1,64		90	94
-1,96 a +1,96		95	100

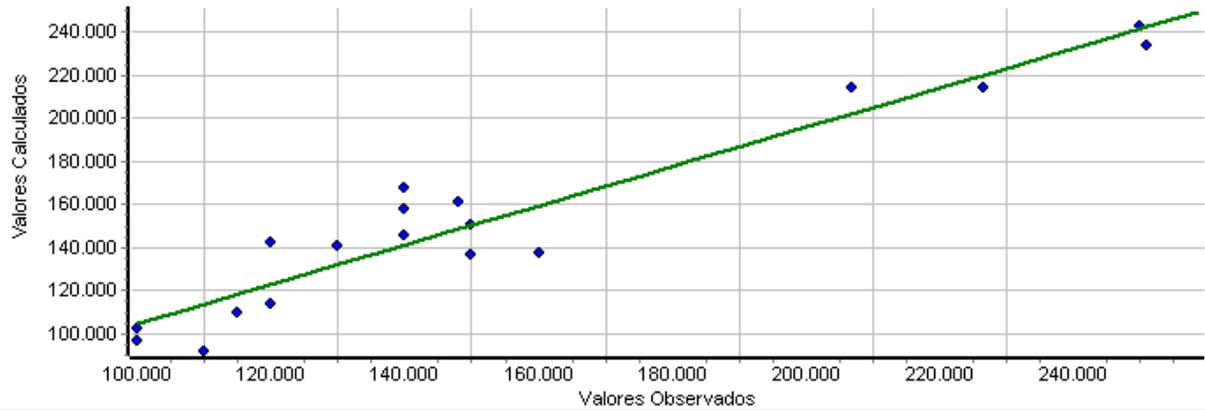
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 28635,821192 + -10779,054355 * \ln(X_1) + 20262,652658 * 1/X_2 + 50356,693282 * X_3$$

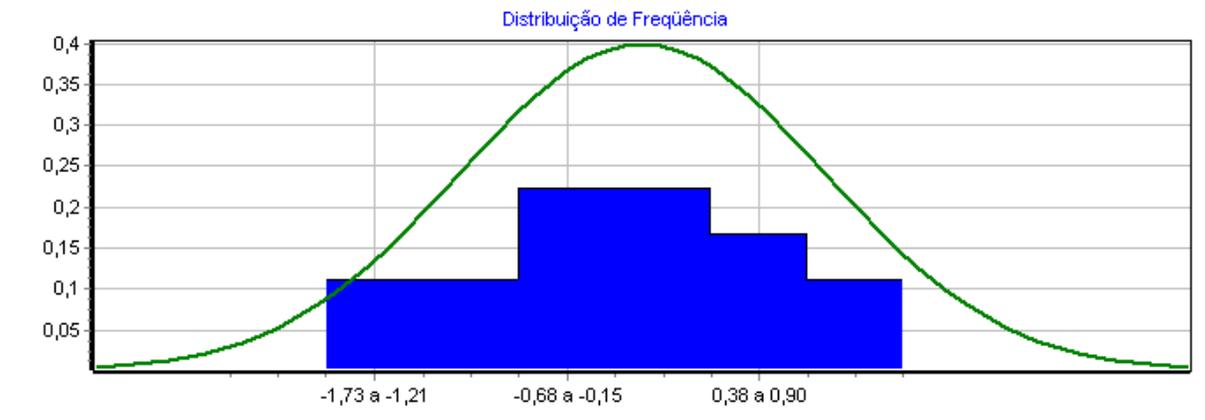
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 153208,73	Coefic. Aderência	: 0,90970
Variação Total	: 39568392129,56	Variação Residual	: 3573088246,72
Variância	: 2198244007,20	Variância	: 255220589,05
Desvio Padrão	: 46885,43	Desvio Padrão	: 15975,62

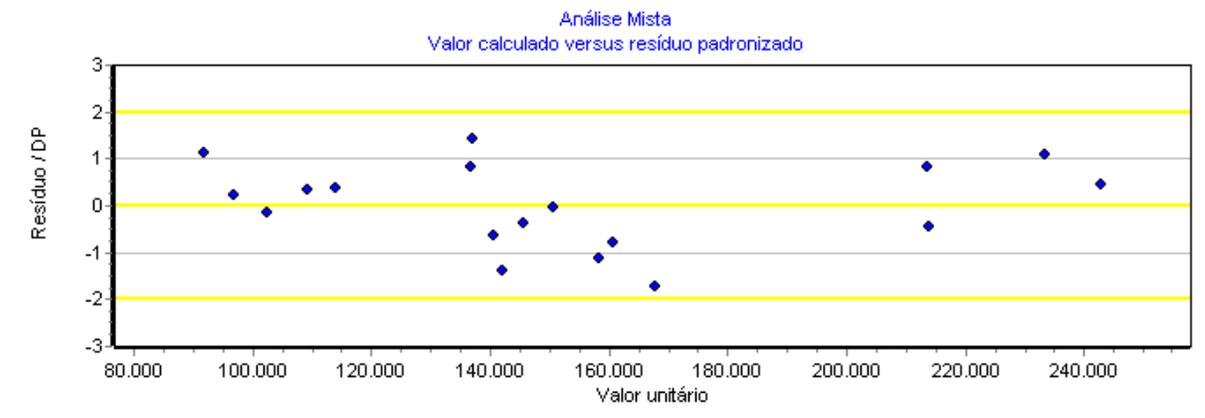
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

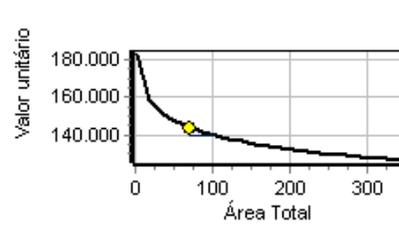




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

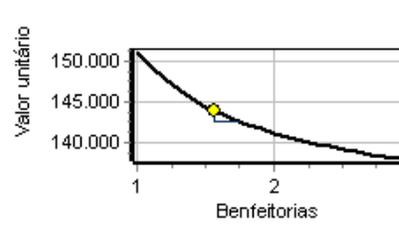
X₁ Área Total

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2,00 a 340,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,91 % na estimativa



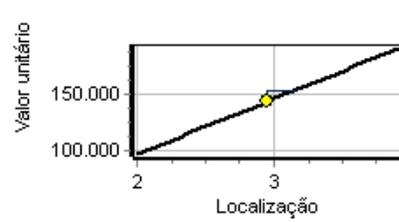
X₂ Benefeitorias

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -1,03 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Localização

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 2,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Valor unitário

Tipo: Dependente
 Amplitude: 100000,00 a 251046,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89035)
X ₁ Área Total	ln(x)	-3,10	0,78	0,82742
X ₂ Benefeitorias	1/x	1,47	16,35	0,88185
X ₃ Localização	x	8,23	0,01	0,40304



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Benefitorias	Localização	Valor unitário
X ₁	ln(x)		22	44	64
X ₂	1/x	-13		24	37
X ₃	x	-44	26		91
Y	y	-63	36	91	

Data de referência:

31/03/2022 12:46:22

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

- Área Total 18,127650
- Benfeitorias 1,00
- Localização 3,00

Valores da Média para 80 % de confiança

- Valor unitário Médio: 168.736,91
- Valor unitário Mínimo: 161.476,72
- Valor unitário Máximo: 175.997,10

Precisão: Grau III

Valor unitário =28635,821 +-10779,054 * ln(ÁreaTotal) +20262,653 *1/Benfeitorias +50356,693 * Localização