

Laudo de Avaliação

FAZENDA JCL - I

Estrada rural, s/n, Zona Rural

Vila Rica- MT

ABID ADVOGADOS

Ref.: 24_42415

dezembro de 2024

Av. Pres. Juscelino Kubitschek,
1830, 12º Andar -Torre 4, Itaim
Bibi, são Paulo- SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



20 de dezembro de 2024

A/C
ABID ADVOGADOS - Dr. Jamil Abid / Dra. Carolina Guirado

REF: FAZENDA JCL - I, Estrada rural, s/n, Zona Rural - Vila Rica -MT

Atendendo à solicitação de CLIENTE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para Determinação de Valor de Ativos na data-base de dezembro de 2024.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO.....	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL.....	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. PROPRIEDADE.....	11
4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	18
5. METODOLOGIA EMPREGADA.....	20
5.1. METODOLOGIA.....	20
6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO COMPARATIVO .	23
6.1. VALOR DE MERCADO DAS TERRAS.....	23
6.2. CONCLUSÃO DE VALORES	31
7. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	32
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA	33
APÊNDICE B – FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO	37
ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	37

SUMÁRIO

INTERESSADO	ABID ADVOGADOS - Dr. Jamil Abid / Dra. Carolina Guirado		
PROPRIETÁRIA/OS	JOÃO CÉSAR DE FREITAS		
OCUPAÇÃO	Não há informações sobre o ocupante da área		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Fazenda JCL - I		
TIPOLOGIA	Rural – Fazenda		
OBJETO	Endereço	Estrada Rural, SN	
	Bairro	Zona Rural	
	Cidade/UF	Vila Rica / MT	
	Área de Terras	1.452,0000 ha	
	Área Construída	0 m ²	
	DATA BASE	dezembro de 2024	

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR DE MERCADO	<i>Comparativo</i>	R\$ 28.917.000,00	Vinte E Oito Milhões, Novecentos E Dezesete Mil Reais
-------------------------	--------------------	--------------------------	--

Nota 1: Não foram considerados em nossas análises benfeitorias acessórias, máquinas, equipamentos, culturas em curso e/ ou semoventes, pois não fazem parte do escopo desta avaliação.

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria nas do imóvel avaliando**. Utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Para efeitos de cálculos conforme solicitado, só foram considerados as terras na presente avaliação.

Todas as áreas utilizáveis as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias, profissionais liberais, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante eles;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Trata-se de imóvel registrado no CRI de Vila Rica – MT, conforme abaixo relacionado:

Quadro de Registros:

Registro	Tipo de Registro	Área Registrada (ha)	Mf	TM	Abertura do Registro(s)	Último Ato	DC 7620 /2011	Proprietária(o)
636	Matrícula	1.452,0000	18,2	GP	07/08/2023	07/08/2023	NÃO	João César de Freitas

Quadro de áreas:

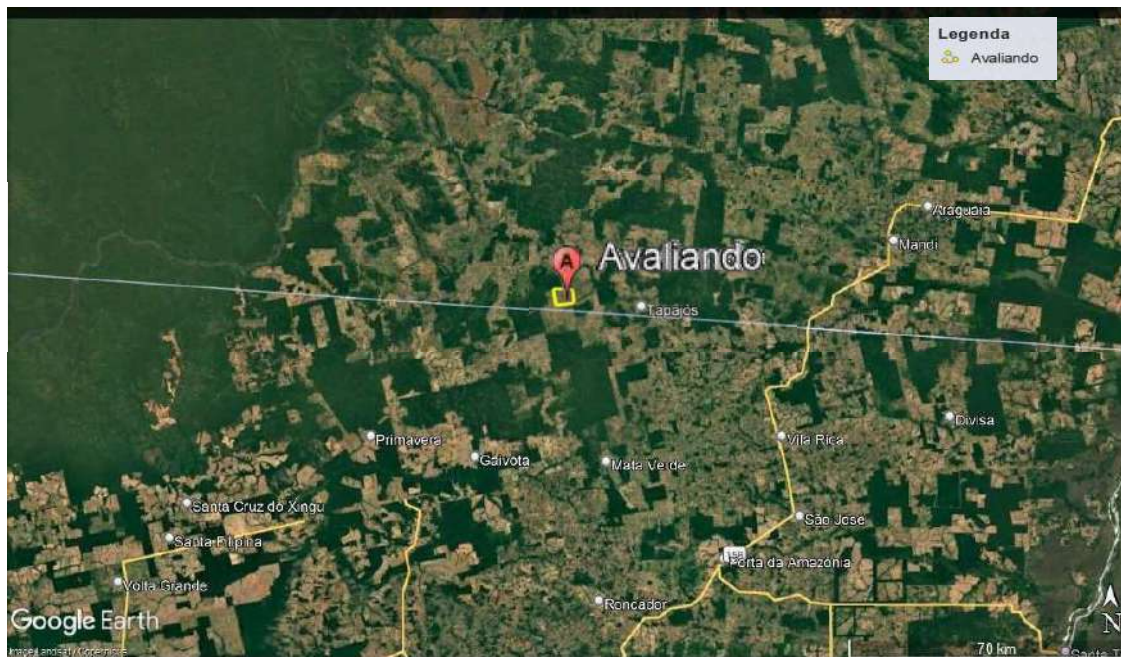
Registro	Área Registrada (ha)	Certif. Inkra	Georefere nciamento	Area Considerada (ha)	Documento da Área Utilizada no Cálculo
636	1.452,0000	Sim	Não	1.452,0000	Matrícula

Não foram realizadas medições “in loco” ou verificação de perímetro da propriedade, pois não fazem parte do escopo desta avaliação.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL

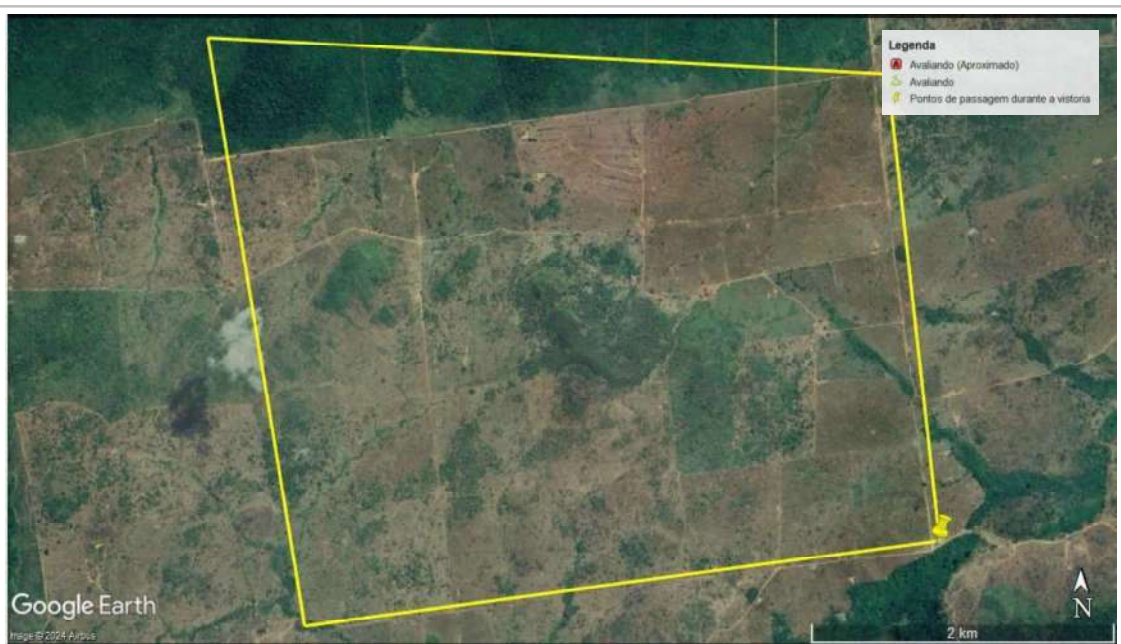
3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do objeto avaliando e sua região:



Mapa de Localização

3.1.1. Coordenadas de localização



Coordenada Geográfica da Sede(UTM): 22 L; 439602.31 m E; 8923433.65 m S

3.1.2. Entorno e Infraestrutura

A região onde está localizado o imóvel em estudo apresenta as seguintes características:

Uso Predominante Local:	Rural
Zona:	Rural
Densidade de Ocupação:	Horizontal
Padrão Econômico:	Popular
Polos Valorizantes:	Não observado
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Rural
Cooperativa Agrícola	Não identificado

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 190 km de Confresa – MT;
- ✓ 780 km de São Felix do Xingu – MT.

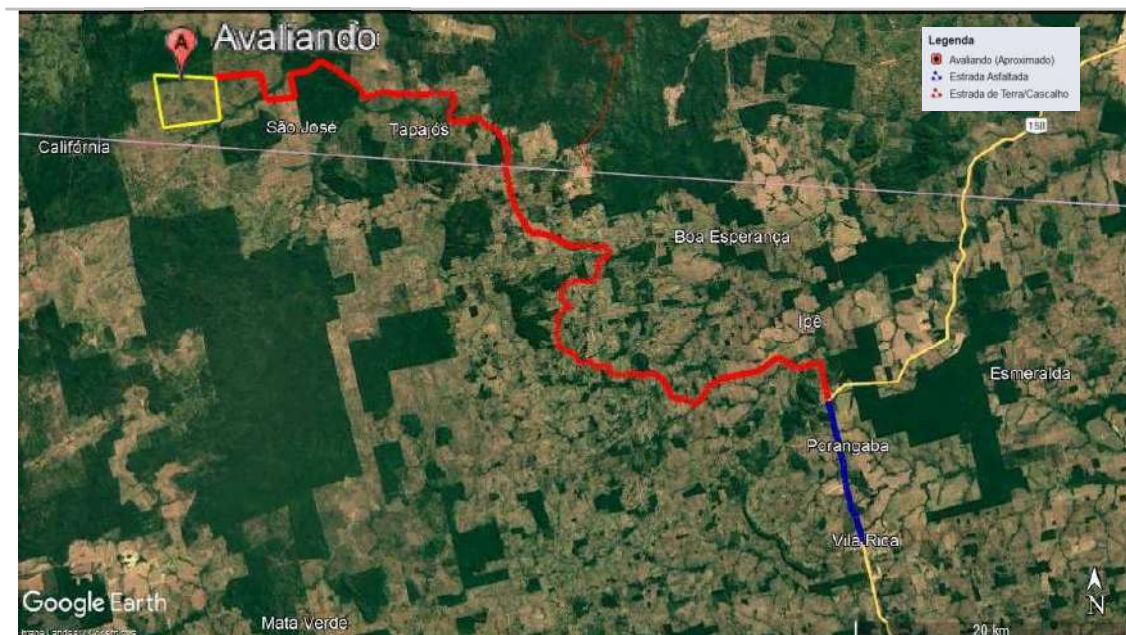
Presença de infraestrutura agroindustrial próxima:

<input type="checkbox"/> Frigorífico	<input type="checkbox"/> Armazém	<input type="checkbox"/> Bioenergética
<input type="checkbox"/> Fecularia	<input type="checkbox"/> Moinho	<input type="checkbox"/> Porto
<input type="checkbox"/> Transbordo ferroviário	<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input type="checkbox"/> Cooperativa agrícola
<input type="checkbox"/> Torrefadora	<input type="checkbox"/> Laticínios	<input type="checkbox"/> Industria de polpa e sucos

3.1.3. Acessibilidade

Via Pública	Sim
Rodovias Principais	BR -
Estrada de Acesso:	Rodovia / Estrada Cascalhada/ de Terra Batida
Imóvel Encravado	Não
Possui Portaria	Não
Condição de Acesso	Bom/ Regular
Acessos Internos	Bom/ Regular
Intensidade/Tráfego:	Baixo
Delimitação:	Delimitado por cerca de arame farpado /Divisas não delimitadas

Roteiro de Acesso: Partindo do perímetro urbano de Vila Rica seguir via BR – 158 por aproximadamente 11 km vira-se à esquerda por 83 km até onde encontra-se o acesso ao imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMIL ABID JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2025 às 15:56, sob o número WJMJ25413806655. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022782-87.2014.8.26.0100 e código GGKZqzP.

3.2. PROPRIEDADE

O imóvel avaliando perfaz o traçado abaixo:



Imagem área - (O perímetro acima é aproximado, o imóvel possui descritivo impreciso averbado em matrícula e por parte da BinsWanger não podemos afirmar que os limites coincidem com o memorial descritivo).

Infraestrutura identificada próxima ao avaliado:

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Escolas |
| <input type="checkbox"/> Cisterna / Poço Artesiano | <input type="checkbox"/> Iluminação pública | <input type="checkbox"/> Pavimentação |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia celular | <input type="checkbox"/> Rede telefônica | <input type="checkbox"/> Patrulha rural |
| <input type="checkbox"/> Fossa | <input type="checkbox"/> Comércio local | <input type="checkbox"/> Transporte público |

O quadro de áreas e ocupação abaixo, indica os percentuais utilizados no cálculo para efeito de avaliação:

Matrícula	Área Considerada (ha)	Classe VII Pasto Nativo	Classe VIII Vegetação Remanescente	Situação de Acesso	Nota Agronômica		
636	1.452,0000	1.340,00	92,3%	112,00	7,7%	Regular	0,234

Utilização da Propriedade:

Utilização atual: O imóvel se encontra com uso para atividades agropecuárias. Segundo informações fornecidas

Enquadramento do imóvel na região O imóvel está bem enquadrado, pois possui cultivo semelhante a região e áreas lindeiras

Uso para cada classe de solo:

Uso na classe de solo VII Pastagem nativa

Uso na classe de solo VIII APP e Reserva legal / Manejo sustentável/ Apicultura

3.2.1. Solos e Classificação das terras

Para a classificação por Capacidade de Uso da Terra foi levado em conta o manual para levantamento utilitário e classificação das terras no sistema de capacidade de uso (Lepsch¹ et al; 2015). Segue a descrição dos principais tipos de solos² existentes no imóvel:

Topografia	Plano, suave ondulado
Textura:	Argilosa Média (25-35% de Argila)
Profundidade:	Profundo
Fertilidade:	Alta / Média
Drenagem:	Alta
Superfície:	Seca
Erosão Laminar:	Não Verificado



Argilossolo Vermelho: Possuem teores elevados de argila nas camadas subsuperficiais, com uma paleta de cores que varia de tons acinzentados a avermelhados. Prevaecem argilas de baixa atividade, podendo apresentar características alíticas.

¹ Classificação de acordo com o Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo; Lepsch et al (2015).

² Classificação de acordo com o Sistema Brasileiro de Classificação dos Solos (DOS SANTOS et al, Embrapa, 2013).

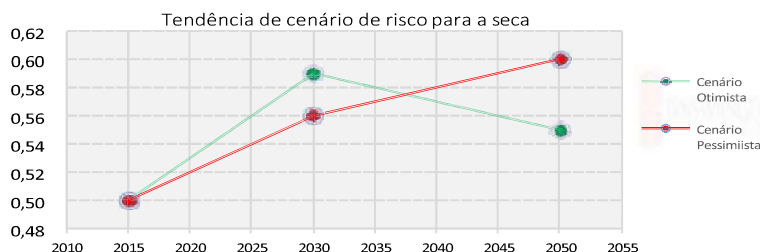
3.2.2. Clima, Pluviometria e Recursos hídricos

Recursos Hídricos	rios secundários/ córregos; veredas; /poço artesiano
Rios da Região	Córrego da Divisa, Córrego Pium, Ribeirão São Marco
Clima/ Culturas Anuais	Clima favorece o cultivo de 2 safras anuais
Clima/ Culturas Perenes	Clima Favorece o cultivo o ano todo
Período de Maior precipitação	Set à Mai
Pluviometria no Imóvel	Não possui essa informação
Altitude (m)*	290,38
Temperatura Média*	26,5
Pluviometria Anual*	2200,1
Clima (Köppen; 2013)	Aw - Clima tropical, com inverno seco. Apresenta estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm. Este tipo de clima predomina principalmente no norte e noroeste do Estado de São Paulo (Ventura, 1964); parte oeste do Triângulo Mineiro, praticamente toda a metade norte de Minas Gerais e no sudeste de Minas, na região de Muriaé – Cataguases – Leopoldina (Antunes, 1986); litoral e serras do Ceará (Fernandes, 1990); norte do Maranhão, oeste da Bahia, centro do Mato Grosso, Pantanal Mato-Grossense, nordeste do Rio de Janeiro, oeste do Espírito Santo, serras do Rio Grande do Norte (Golfari et al., 1978). Ocorre ainda, na faixa amazônica deste o noroeste do Tocantins, até Roraima; oeste de Mato Grosso e sul de Rondônia. Fonte: Embrapa

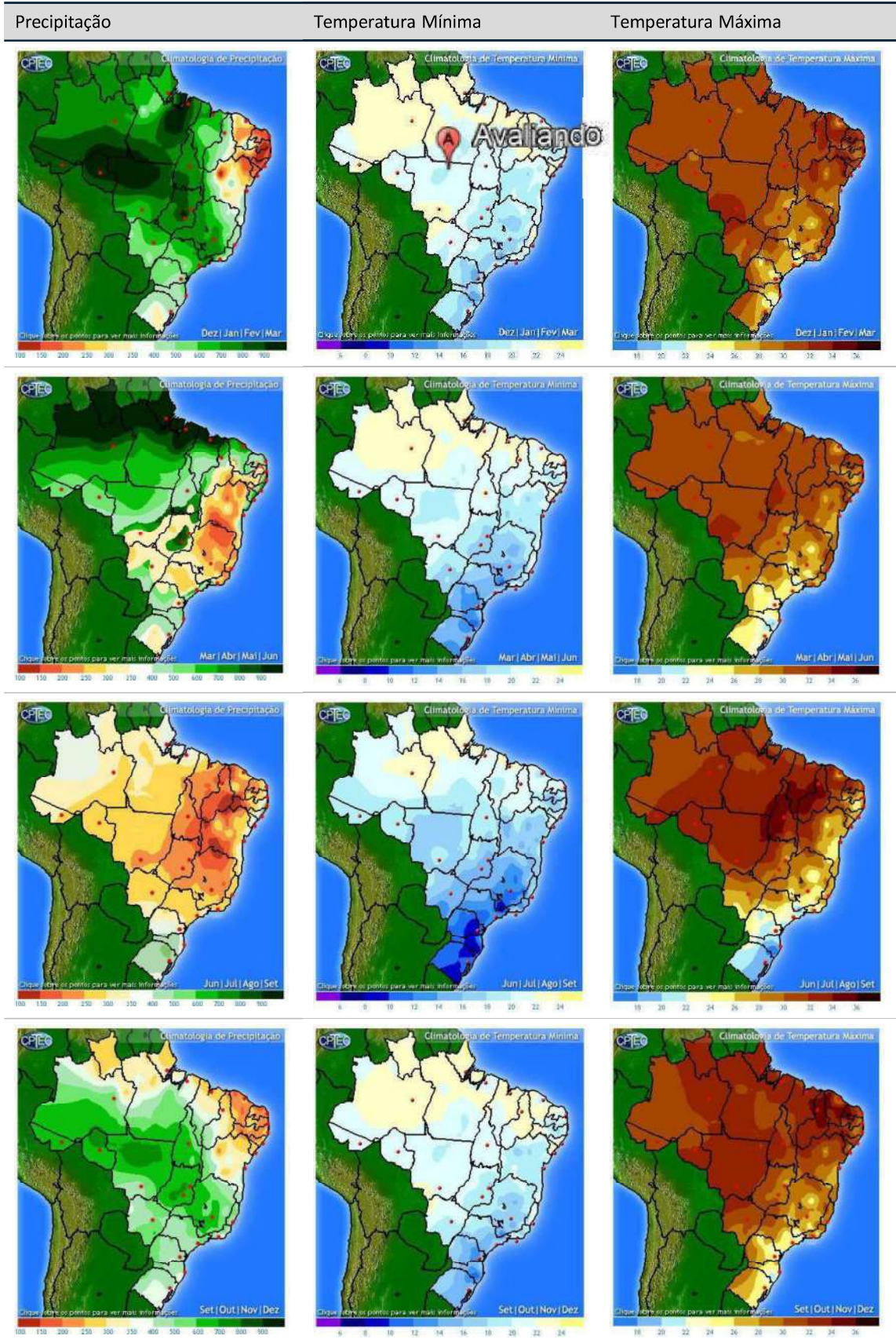
No quadro a seguir podem ser consultas informações de Climatologia de precipitação, temperatura mínima e máxima conforme cada estação do ano (Fonte, Cptec Inpe).

Projeção de cenário de Risco Climático:

Ano	Presente		Futuro - Otimista		Futuro - Pessimista	
	Índice	Risco	Índice	Risco	Índice	Risco
2015	0,5	Médio	-	-	-	-
2030	-	-	0,59	Médio	0,56	Médio
2050	-	-	0,55	Médio	0,60	Alto



(<https://sistema.adaptabrasil.mcti.gov.br/>)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMIL ABID JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2025 às 15:56, sob o número WJMJ25413806655. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022782-87.2014.8.26.0100 e código GGKZqzP.

3.2.3. Situação Socioambiental



Situação Socioambiental (Fonte: MMA/FUNAI/INCRA). Quanto ao imóvel avaliado até onde foi possível a verificação, não foi encontrado sobreposição com processos socioambientais.: Através de consulta pública disponível no seguinte Link: (<https://www.gov.br/funai/pt-br> <https://www.gov.br/mma/pt-br> <https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php>).

3.2.4. Situação Minerária



Situação Minerária (Fonte: DNPM). Em consulta pública no link: (<http://www.anm.gov.br>), foi verificado que no imóvel não há presença de processos minerários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAMIL ABID JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2025 às 15:56, sob o número WJM.125413806655. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022782-87.2014.8.26.0100 e código GGKZqzP.

3.2.5. Vegetação, Bioma e Situação ambiental



Bioma – Fonte: MMA. O Código Florestal Brasileiro, Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, define que para cada Bioma os imóveis rurais devem possuir uma área mínima de vegetação nativa preservada constituindo a Reserva Legal (RL) que pode ser composta juntamente com a Área de Preservação Permanente (APP).

3.2.6. Sobreposições de limites com dados do INCRA



Até onde foi possível foi verificado que não há sobreposições com áreas georreferenciadas na base de Dados do INCRA.

3.2.7. Servidões

Não verificamos servidões na vistoria in loco no imóvel.

4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município e Referências			
	Vila Rica - MT	Estado	Brasil
Área Territorial [2020]	7.436,38 km ²	3.291,70 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2021]	26.496 hab.	618.124 hab.	38.214 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 527.854,45	R\$	R\$ 1.257.475,94
PIB per capita [2018]	R\$ 20.273,24	R\$ 40.199,11	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,709	0,747	0,659
Módulo Fiscal [2020]	80 ha	30 ha	--
Fração Mínima de Parcelamento (ha)	4 ha	2 ha	--

Características Gerais do Mercado	
Oferta	Média
Demanda	Médio
Absorção	Médio
Desempenho Geral	Médio

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Localizado entre ✓ Tamanho do imóvel ✓ Área preparada para cultivo agrícola 	Pontos Fracos: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Acesso sinuoso e íngreme para as duas cidades ✓ Mercado imobiliário específico
Oportunidades <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mercado atual 	Ameaças: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Altas taxas de juros atuais

Atividades em Expansão na Região	Não há expansão das atividades na região as áreas já estão alocadas conforme o potencial agrícola e pecuário dos solos
Tendências dos Preços Agrícolas da Região	Estabilidade
Produtos Agrícolas Acompanham Flutuação de Moeda Estrangeira	Sim
Valor das Terras é Correlacionada a Qual Produto	Soja
Custos de Produção	médios/baixo
Destino dos Produtos:	Consumo local/ Escoamento para centros consumidores no País
Demanda Atual dos Produtos Agrícolas	Estável/alta
Percepção de Endividamento	Baixa
Projetos de Agroindústria na Região	Não verificado novos projetos
Projetos de Infraestrutura Logística na Região	Região com infraestrutura boa / regular
Características de Terras Desejáveis na Região	Na região há procura de terras tanto por agricultores como pecuaristas, e a preferência se dá por terras planas com solos argilosos para uso agrícola
Valorização Imobiliária:	Estável
Fronteira Agrícola	Definida

5. METODOLOGIA EMPREGADA

5.1. METODOLOGIA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653** - Parte 1 – Procedimentos Gerais, Parte 3 - Avaliação de Imóveis Rurais, da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os preceitos do **IBAPE** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), válidos em todo o território nacional.

A ABNT NBR 14.653-3:2019 é válida para todo o território nacional, por isso seu caráter geral é abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração e as particularidades dela.

A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- ✓ Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- ✓ Classificação da sua natureza;
- ✓ Descrição das atividades básicas;
- ✓ Definição da metodologia básica;
- ✓ Identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- ✓ Especificação das avaliações;
- ✓ Requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais. Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos, substituiu a antiga NBR 8799/85, também da ABNT. Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal n.º 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual para levantamento e Classificação das terras no sistema de capacidade de uso (Lepsch, 2015), que substitui o antigo “Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação” citado na referida norma.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

O objetivo deste trabalho é determinar o valor de referência de imóvel rural através do método Comparativo (terra cultivada/ocupada por benfeitorias).

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado do Terreno / Valor de Mercado para Venda do Produto Imobiliário

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **tratamento por fatores**:

A técnica de tratamento por fatores consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

Para obtenção do valor das terras, quando existente, é descontado as benfeitorias dos elementos comparativos para padronização das discrepâncias em função principalmente da grande variação de padrão e quantidade de benfeitorias existentes nos mesmos, em acordo com a NRB-14.653-3:

O valor das terras apresentado no presente relatório refere-se a “terra cultivada”, pois não foram descontados valores de benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas (incorporadas ao solo) das amostras, levando se em conta que foram comparadas terras com características de solo e preparo para cultivos semelhantes.

CRITÉRIO RESIDUAL

Para avaliações de terras, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terras sem construções. Caso seja constatada a ausência de terras comparáveis, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno por meio do critério residual, princípio indireto que assume o valor da parcela das terras como a diferença entre o valor total do imóvel e das benfeitorias. Sendo assim, o valor unitário do valor das terras obtido é homogeneizado com as demais amostras de mercado.

Para obtenção das do valor das terras das amostras foram descontadas as benfeitorias não reprodutivas (edifícios) e reprodutivas quando existentes nos elementos comparativos, para padronização das discrepâncias em função principalmente da grande variação de padrão e quantidade existentes nos mesmos.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO COMPARATIVO

6.1. VALOR DE MERCADO DAS TERRAS

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência geoeconômica, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

Para a determinação dos valores unitários, os elementos tiveram seus atributos comparados pelas seguintes variáveis:

Nota Agronômica (Utilizado): A Nota Agronômica nada mais é que a junção do fator acesso/situação com as classes de capacidade de uso do solo condensadas em uma única tabela, conforme demonstrado a seguir:

NOTA AGRONÔMICA (Situação x Capacidade de Uso do Solo)

SITUAÇÃO		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótimo	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bom	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Bom	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FONTE: KOZMA (1974)

Situação (Não Utilizado): Se refere as condições de acesso de um imóvel até um centro urbano ou polo valorizador significativo, é dividida em 6 classes de acesso em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho (Kozma, 1974):

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

Situação	Circulação			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Particularidade Durante o Ano	Escala de Valores (%)
Ótimo	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Bom	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Bom	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

FONTE: KOZMA (1974)

Índice agrônômico (Não Utilizado) :O IA ou Classes de Capacidade de Uso de Terras: o valor da terra está diretamente ligado com o aproveitamento e liberdade de uso do solo; significa que quanto maior o grau de aproveitamento, intensidade e gama de uso (tomado com terras de classe I), maior será o valor do imóvel (Lima, 2021). Para o presente trabalho foi adotado a escala de valores da curva de preços sugerida por Mendes Sobrinho, que representa a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo (**outras tabelas de notas agrônômicas como as indicadas por Lima (2021) foram descartadas pelo motivo de que não é possível o acesso a origem do estudo delas**).

CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE

Classe de Uso	Critério	Valor
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100%
II	Renda líquida da agricultura sujeita as despesas com práticas conservacionistas simples	95%
III	Renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas	75%
IV	Renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiteiro tipo médio)	55%
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais	50%
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	40%
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30%
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20%

FONTE: Mendes Sobrinho (1973)

Foi verificada correlação positiva entre os elementos e valores unitários em função da NA.

Oferta: a aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado para os imóveis disponíveis para venda. No presente caso foi considerado 10% de deságio.

Valor Unitário (R\$/ha): Relação existente entre o valor ofertado ou negociado para venda em função da área do imóvel. Valor da terra nua de cada elemento comparativo foi obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais, excluindo devidamente os valores das benfeitorias.

Recursos Hídricos (Não Utilizado)

Os elementos comparativos, assim como o avaliando, são classificados quanto a qualidade de recurso hídrico existente conforme escala de valor apresentada a seguir:

FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO POR ESCALA DE VALOR DE RECURSOS HÍDRICOS

Tipo	Recursos Hídricos: Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	Recursos Naturais: Margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Entre 1,30 a 1,50 quando relacionados “a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos”
	Recursos Artificiais: Serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d’água, bebedouros, etc.	
Bom	Recursos Naturais: Margem de rio secundário, ou de nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Entre 1,15 a 1,29 quando relacionados “a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos”
	Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d’água, bebedouros, etc.	
Normal	Recursos Naturais: Margem de rio secundário, de nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Entre 1,01 a 1,14 quando relacionados “a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos”
	Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d’água, bebedouros, etc.	
Regular	Recursos Naturais: Nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Fixo em 1,00 quando relacionados “a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos” não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.
	Recursos Artificiais: Cisternas, poços artesanais, açudes, represas, caixas d’água, bebedouros, etc.	
Ruim	Recursos Naturais ou Artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 a 0,99 quando relacionados a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos.
Muito Ruim	Inexistência de recursos Naturais ou Artificiais o que não impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 a 0,79 dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

O Eng. Agr. Cristiano Augusto Deslandes (2002, p.126-127) publicou o livro “Avaliações de Imóveis Rurais” através da Editora Aprenda Fácil, Viçosa-MG, onde – procurando corrigir a discrepância de valores através de índices comparativos que tornam homogêneos os elementos quanto à riqueza de sua rede hidrográfica, levando em conta a quantidade, a qualidade e a distribuição de águas superficiais pelas propriedades. A Escala de Valor (EV) apresentada por Deslandes está representada na Tabela a seguir. Apesar do fator apresentado pelo autor não ser a região em questão, foi utilizado o presente fator, pois não há publicações relacionadas específicas para a região, após consulta nos institutos de avaliações. O recurso hídrico considerado para o avaliando foi o classificado como Bom.

Visto que o avaliando está inserido em região de clima úmido, com bom regime de chuvas, este fator não apresenta representatividade na formação do preço dos imóveis. Dessa maneira, foi descartado.

Fator Área (Não Utilizado)

Os elementos comparativos quando notada correlação entre a dimensão em relação ao tamanho de sua área; são corrigidos baseados no princípio de que quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa. Para isso, é utilizado o fator com base fórmula para imóveis rurais publicada por Deslandes (2002).

$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[4]{\frac{\left(\frac{AEP}{AEA} \right) + 1}{2}}$	<i>Equação 01;</i>
$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[8]{\frac{\left(\frac{AEP}{AEA} \right) + 1}{2}}$	<i>Equação 02;</i>
Sendo: AEP = Área do Elemento Pesquisado; AEA = Área do Elemento Avaliado (DESLANDES).	

Aproveitamento (Não Utilizado)

É a relação direta entre o aproveitamento do avaliando com o aproveitamento dos elementos amostrais, quando considerados terras com o mesmo cultivo. Não foi verificada correlação entre o avaliando a as amostras, pois há usos de solo diferentes que são melhor homogeneizados utilizando se a nota Agronômica.

Local (Não Utilizado)

No que diz respeito à localização, não foi identificado um padrão que indicasse características específicas de valor (Exemplo: Dados de VTN dos municípios, escala de notas de local, outros padrões). Dessa forma, essa opção foi descartada.

Resumo de Índices (Utilizados/não)

ID	NA	Área	RI	Aprov.	Servidão
Avaliando	0,234	1.452,00 ha	1,08	0,92	1,00
1	0,240	12000,000	1,40	0,50	1,00
2	0,243	3000,000	1,22	0,70	0,90
3	0,317	2620,000	1,08	0,76	0,90
4	0,295	759,880	1,22	0,64	0,90
5	0,190	7336,000	1,22	0,00	0,90
6	0,240	58,080	1,22	1,00	0,90

Passivo de Vegetação

Não foi possível estimar a existência de Passivo de Vegetação dos elementos comparativos. Dessa maneira, consideramos os valores de VTN de cada elemento sem nenhum desconto relativo a este fator.

Para o avaliando foi ponderado a RL e APP existente como “vegetação remanescente”; não é necessário calcular cada percentual já que a lei permite a composição da RL do imóvel com a sua APP. Conforme tabelas a seguir é possível verificar o percentual exigido pela lei atual para APP e RL (de acordo com o Bioma).

Para o cálculo do Passivo de Vegetação foram seguidos os seguintes passos:

- 1º) Definição do Bioma que o avaliando está inserido;
- 2º) Verificação das averbações de termos de preservação no registro do imóvel;
- 3º) Definição do percentual de reserva legal a ser considerado;
- 4º) Resultado ou não de passivo.

Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente Lei nº 12.651:

	Local	APP necessária
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água intermitente, ou perene (exclui-se efêmeros)	Largura do Rio Até 10 m	30 m de cada lado
	LR de 10 a 50 m	50 m de cada lado
	LR de 50 a 200 m	100 m de cada lado
	LR de 200 a 600 m	200 m de cada lado
	LR de acima de 600 m	500 m de cada lado
Lagos e lagoas naturais	Superfície ≤20 ha	50 m de cada lado
	Superfície >20 ha	100 m de cada lado
Ao redor de nascentes, veredas e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Restingas e manguezais		Toda a área
Altitudes ≥ 1.800 m		Toda a área
Represamentos/barramentos de cursos d'água		Conforme licenciamento

Exigências quanto à Reserva Legal Lei nº 12.651:

Região	Bioma	Percentual de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Piauí	Cerrado**	30% (20% legislação Federal + 10% Normativa estadual)
Outras Regiões	Caatinga, Cerrado, Pampa, Pantanal e Mata Atlântica	20%

*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas nos registros do imóvel com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

Definição para Cálculo do Passivo

A metodologia empregada para o cálculo do Passivo de Vegetação foi adaptada pela BINSWANGER BRAZIL do trabalho de: Estimativa de Custos para Recuperação da Vegetação em Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal no Estado De Santa Catarina; apresentado por Freitas Deprá; G. et al, no XV Congresso Brasileiro de Engenharia Avaliações e Perícias do IBAPE/SP/2009. Para levantamento dos valores foram considerados custos médios de insumos (inseticidas e fertilizante) obtidos no site da Conab e custos médios cotados para mudas, mão de obra e hora máquina, para o ano vigente.

Custo de Recuperação Ambiental

Fase	Etapas dos serviços	Item de custo	Quant. por ha	Custo unitário (R\$)	Custo (R\$/ha)	
Implantação	Combate a formiga (30 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	
	Limpeza da área manual ou Gradagem/Rocada/Trator	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	
		Trator (hm)	1,5	132,43	198,65	
	Coveamento	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	
			16,0	20,07	-	
			24,0	20,07	481,62	
	Adubação de base	fertilizante 4-14-8 (kg)	31,3	4,28	-	
			93,8	4,28	-	
			166,7	4,28	-	
			250,0	4,28	1.069,5	
			8,0	20,07	-	
	Operações conjuntas Plantio/distribuição de mudas e fertilizante	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	
			24,0	20,07	481,62	
			mudas (un)(0,5 m)	313,0	3,00	-
mudas (un)(0,2-0,3m)				938,0	1,50	-
				1.667,0	1,50	-
2.500,0			1,50	3.750,0		
Replântio (15 / 45 dias) 15%	mao de obra (nn)	6,0	20,07	-		
		8,0	20,07	160,54		
		140,7	1,50	-		
		250,1	1,50	-		
		375,0	1,50	562,50		
Manutenção 1º ano	Coroamento (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	
		24,0	20,07	481,62		
	Combate a formiga (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	
	Coroamento (6 meses)	mao de obra (nn)	16,0	20,07	-	
Manutenção 2º ano	Coroamento (12 meses)	24,0	20,07	481,62		
		16,0	20,07	-		
		24,0	20,07	481,62		
Total:					9.110,0	

6.1.1. Análise do valor do Passivo de Vegetação

Baseados nos custos de recuperação de áreas por planilha específica, é apresentado o resultado quando existente ou não; para o imóvel em função do seu enquadramento com a lei atual e o bioma o qual o imóvel está inserido.

Análise Documental³ para a Análise de Reserva Legal:

Registro	Bioma	Área (ha)	Nº Registro (<07/2008)	Data Reg. anterior (2008)	MF de Acordo com o CF	Atende Prazos do CAR	Situação do CAR	Requisito Art 67 CF	CAR Único	Desmatamento após 2008
636	Amazônia Legal	1.452,00	NF	NF	18,2	Não	Não Fornecido	NA	Não	Não

Análise dos Remanescentes de Vegetação Exigências da Legislação Ambiental:

Registro	Remanescente/ Vegetação do Imóvel				Exigido APP (área no Imóvel ha)	Exigências :Legislação/Reserva/Legal + APP(%)						Área Exigida (ha)
	APP	RL	Extra-prop.	Total Veg.		APP	RL (Bioma)	Averbado	Total Sem CAR	Total Com CAR	%Consi-derado	
636	0,0%	7,7%	0,0%	7,7%	-	0,0 %	80 %	0 %	80,0 %	80,0 %	80,0 %	1.161,60

Resultado da Análise dos Remanescentes de Vegetação:

Registro	Total Veg. (ha)	Área Exigida (ha)	Desmate APP	Deficit (-)		Situação CAR	Custo (R\$/ha) Recuperação	Custo total de recuperação (R\$)	Conclusão
				Superavit RL	Déficit (ha)				
636	112	1161,6000	0,0	-1049,6	-1.049,60	Não Fornecido	R\$ 9.110,00	R\$ 9.561.856,00	Há Passivo de Vegetação

Pass. de Vegetação = [(%RL considerado) – (% vegetação existente + déficit de APP)] x Custo de recuperação em cada caso

Considerações sobre a determinação do passivo de vegetação: (colar como texto)

Registro	Notas
636	<p>Imóvel sem cadastro no CAR. Fora do Prazo do CAR, sem benefícios do CF e a % considerada de RL é da soma da RL e APP.</p> <p>Por não atender os prazos no CAR, não possui benefícios do CF, e torna-se necessário fazer a recompensação da vegetação exigida no próprio imóvel.</p>

O valor do custo de recuperação quando existente abrange somente o custo de recuperação no próprio imóvel, e não é descontado do valor de venda, visto que é uma condição comercial optar ou não pelo desconto. Para o presente caso não foram considerados cenários de valoração ou desvalorização das terras por conta da situação ambiental do imóvel.

Passivos sem mensuração: Não verificado

³ NF= Não Fornecido; CF= Código Florestal; RL= Reserva Legal; APP = Área de preservação Permanente; CAR= Cadastro Ambiental Rural

6.1.2. Análise dos valores obtidos para as terras

Os valores de mercado das terras, são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo de confiança calculado, conforme apresentado a seguir:

Imóvel	Valores Unitários (R\$/ha)		
	Mínimo	Médio	Máximo
FAZENDA JCL - I	18.503,13	19.915,07	21.327,01

Devido às características físicas dos imóveis, adotamos o valor médio como valor unitário das terras.

O valor das terras do imóvel será dado pela seguinte expressão:

FAZENDA JCL - I	
V = Vu x A, onde:	
Vu = Valor Unitário adotado (R\$/ha)	R\$ 19.915,07
A = Área (ha)	1.452,00 ha
V = Valor Total das Terras	R\$ 28.916.681,09
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 28.917.000,00

6.2. CONCLUSÃO DE VALORES

O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e é dado pela seguinte expressão:

FAZENDA JCL - I

VP = (VT + VB), onde:

VT = Valor do Terreno	R\$ 28.917.000,00
-----------------------	-------------------

VP = VALOR PATRIMONIAL ARREDONDADO	R\$28.917.000,00
---	-------------------------

VM = VP x FC, onde:

VP = Valor Patrimonial	R\$ 28.917.000,00
------------------------	-------------------

FC = Fator Comercialização	1,00
----------------------------	------

VM = VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 28.917.000,00
--	--------------------------

Valor do Terreno	R\$ 28.917.000,00
------------------	-------------------

Passivo de Vegetação	R\$ 9.561.856,00
----------------------	------------------

Passivo de Voçoroca	
---------------------	--

O valor do Passivo de Vegetação não é descontado do valor de mercado, ficando a cargo do tomador do laudo optar ou não pelo desconto. O valor quando existente refere-se somente ao valor de recuperação no próprio imóvel. Não é considerado no valor apresentado cenário de valorização ou desvalorização, por conta da composição vegetal do imóvel.

7. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores à vista do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 28.917.000,00	Vinte E Oito Milhões, Novecentos E Dezessete Mil Reais
--------------------	---------------	--------------------------	---

São Paulo, 20 de dezembro de 2024

Binswanger Brazil

CREA: 494866

JOAO PAULO
 ROSLER:03473484911

Assinado de forma digital por JOAO
 PAULO ROSLER:03473484911
 Dados: 2025.06.10 17:39:37 -03'00'

João Paulo Rösler

Engenheiro Agrônomo

Gerente de Avaliações Rurais

CREA: 5069709565

Larissa Mattos Santos Corretora CRECI: 133617
Carlos Henrique David Corretor CRECI: 116375
Mariana Candida Ferreira Menon Corretora CRECI: 243854-F

Larissa Mattos

Carlos Henrique David

Mariana Candida Ferreira

APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

HOMOGENEIZAÇÃO - FAZENDA JCL - I

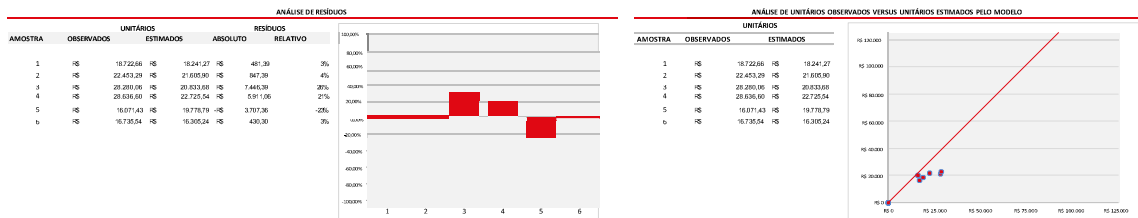
Homogeneização - Matrícula 636

ID	Unitário (R\$/ha)	Tipo de Informação	Área (ha)	Fator NA	Fator Área	Fator R.	Fator Aproveit.	Fator Servidão	Fator Local	Fator Homo.	Saneado (R\$/ha)	Homogeneizado (R\$/ha)
1	18.722,66	OFERTA	12.000,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	18.241,27	18.241,27
2	22.453,29	OFERTA	3.000,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	21.605,90	21.605,90
3	28.280,06	OFERTA	2.620,00	0,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	20.833,68	20.833,68
4	28.636,60	OFERTA	759,88	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	22.725,54	22.725,54
5	16.071,43	OFERTA	7.336,00	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	19.778,79	19.778,79
6	16.735,54	OFERTA	58,08	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	16.305,24	16.305,24

RESUMO DE VALORES

UNITÁRIO MÉDIO:	R\$ 19.915,07/ha
NA	0,23
Aproveitamento do Avaliando:	92,3%
Recursos Hídricos	1,08
Local	10
Acesso por servidão	1,0
Limite Inferior (R\$/ha):	R\$ 13.940,55
Limite Superior (R\$/ha):	R\$ 25.889,59
MÉDIA SANEADA:	R\$ 19.915,07/ha
Desvio Padrão:	R\$ 2.343,18
Número Total de Elementos:	6
Número de Elementos Utilizados:	6
Número de Elementos Fora:	0
Coefficiente de Variação:	11,77%
ÁREA DO AVALIANDO:	1.452,00 ha
VALOR DE MERCADO DA TERRA:	R\$ 28.916.681,00
TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
Número de Elementos Coletados:	6
Número de Elementos Saneados:	6
Média Aritmética (R\$/ha):	R\$ 19.915,07
Desvio Padrão:	R\$ 2.343,18
Coefficiente de Variação:	11,77%
Limite Inferior (R\$/ha):	R\$ 17.571,89
Limite Superior (R\$/ha):	R\$ 22.258,25
Média Saneada (R\$/ha):	R\$ 19.915,07
T. de Student:	1,476
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Limite Inferior (R\$/ha):	-8% R\$ 18.503,13
Limite Superior (R\$/ha):	7% R\$ 21.327,01
Nível de Precisão	14,25%

GRÁFICOS DE RESÍDUOS E DISPERSÃO



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Exclusão de valores:

O primeiro critério de exclusão é a verificação de extrapolação das amostras onde (Item B.1.4.2/NBR 14653-3): não é admitida a extrapolação nas variáveis qualitativas; e para as qualitativas o avaliando não pode ultrapassar 50% dos limites observados na amostra.

O Segundo critério é se refere das regras da NBR 14653-3 onde o intervalo máximo para o conjunto de fatores é de 0,5 -2,0,

No terceiro critério é efetuada a exclusão dos valores extremos, adotando-se uma faixa de 30% em torno da média saneada, descartando-se os elementos que excedem o extremo.: $\{L_s\} \leq x_s \leq \{L_i\}$.

Após a exclusão de valores é determinado a média aritmética (\hat{m}) e o desvio padrão (s), medidas de dispersão para no cálculo do intervalo de confiança

Intervalo de confiança:

O intervalo de confiança (Ic) com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student(t):

$$Ic: \hat{m} \pm t_{n-1, \alpha/2} \left[\frac{s}{(n)^{0,5}} \right] :$$

\hat{m} : Média aritmética


n : nº de elementos

α : 20% (100 - 80) (incerteza)


s : desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.


ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento: 1	Distância/cidade(km): 35,0	Coord. Localizada: -9.962962, -50.800827	
UF: MT	Percurso por terra(km): -		
Município: Vila Rica	Distância/Polo(km): 35,0		
Imobiliária: HOUSE CUIABA		Serviço de Passagem: Não	
Informante/Sr/a: -			
Telefone: (65) 99909-0101			
Data/pesquisa: dez-24			
FAZENDA COM 12.900 HECTÁREAS EM VILA RICA-MT. ÁREA TOTAL: 12.900 HECTÁREAS: ÁREA ABERTA ÚTIL: 6.000 HECTÁREAS FORMADOS E LIMPOS TOPOGRAFIA PLANA. SOLO COM BOM TERMO E FERTILIDADE. LAVORADA. HOUZE COM 6.000 CABEÇAS DE GADO. COM UMA SEDE MAIS DOIS RETIROS. COM VÁRIAS CASAS DE FUNCIONÁRIOS, CASA SEDE MUITO BOA, BARRAÇÕES, CURRAIS, ESCRITÓRIO ETC. RIO BELEZA PASSA NA DIVISA. LOCALIZADA NA DIVISA DO MT COM PARA 140 KM DE CONFRESA-MT. 106 KM DE SANTANA DO ARAGUÁIA-PA. 35 KM DE VILA RICA-MT			
Link: https://www.chavesnacao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-mt-vila-rica-zona-rural-12900000m2-			
OFERTA	RS	250.000.000,00	Entrada: 100%
Acesso:	Índice	Classe de Solo	IA
III -	90%	VII	40%
		VIII	20%
		-	0,00
		-	0,00
		-	0,00
Área Total (ha):			0,30 12.000,00
Rec. Hídricos:	Muito Bom	1,40	
Topografia:	Plano	0-3%	
			NA (Σ[IA x %]): 0,24
			Aproveitamento: 0,50
VALOR UNITÁRIO À PRAZO [(VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA] =			R\$ 20.802,96
VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a/Pronamp+IPCA):			R\$ 20.802,96
VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):?			R\$ 18.722,66
B	enfeito	nas	Área (m²)
NR	casas	420	casas rústico
			R\$ / Unit.
			Idade
			Uso
			Conservação
			Depre.
			Valor (R\$)
			0,90
			17
			c - regular
			0,90
			RS
			364.501,76
VALOR ESTIMADO DAS BENFEITORIAS			RS 364.500,00



Elemento: 2	Distância/cidade(km): 36,0	Coord. Aproximada: -10.155904, -50.790889	
UF: MT	Percurso por terra(km): -		
Município: Vila Rica	Distância/Polo(km): -		
Imobiliária: Bento Imóveis		Serviço de Passagem:	
Informante/Sr/a: -			
Telefone: (65) 99982-5010			
Data/pesquisa: dez-24			
TOTAL DE 12.900 HECTÁREAS: TOTAL CONSOLIDADO 1995: ESTRUTURA DE PECUÁRIA, 2 CASAS E BARRAÇÕES COMPLETAS. LOGÍSTICA 390M DA CIDADE, APOIS O ASFALTO PASSAR, VAI PARAR APENAS 120M. PLANA, PLANTA EM TODA ÁREA. RICA EM MADEIRA. PROXIMA À DIVISA. ALTO DEGRADADO VÁRIOS ANOS DEPENDENDO DA ENTRADA. M3			
Link: https://imoveis.trovit.com.br/listing/fazenda-a-venda-30000-m-por-r-75000000-zona-rural-vila-			
OFERTA	RS	75.000.000,00	Entrada: 100%
Acesso:	Índice	Classe de Solo	IA
II - Boa	90%	VII	30%
		VIII	20%
		-	0,00
		-	0,00
		-	0,00
Área Total (ha):			0,27 3.000,00
Rec. Hídricos:	Bom	1,22	
Topografia:	Plano	0-3%	
			NA (Σ[IA x %]): 0,24
			Aproveitamento: 0,70
VALOR UNITÁRIO À PRAZO [(VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA] =			R\$ 24.948,10
VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a/Pronamp+IPCA):			R\$ 24.948,10
VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):?			R\$ 22.453,29
B	enfeito	nas	Área (m²)
NR	Casas	210	casas rústico (-)
			R\$ / Unit.
			Idade
			Uso
			Conservação
			Depre.
			Valor (R\$)
			0,90
			17
			c - regular
			0,90
			RS
			155.672,63
VALOR ESTIMADO DAS BENFEITORIAS			RS 155.700,00



Elemento: 3	Distância/cidade(km): 6,0	Coord. Aproximada: -10.418951, -51.827348	
UF: MT	Percurso por terra(km): 6,0		
Município: Confresa	Distância/Polo(km): -		
Imobiliária: Corretor Autonomo		Serviço de Passagem:	
Informante/Sr/a: Hércilio			
Telefone: (65)99971-6256			
Data/pesquisa: dez-24			
FAZENDA COM 2.000 HECTÁREAS NO MUNICÍPIO DE CONFRESA-MT - ESTRUTURADA COM CAR. AGR. GEO. DUPLA APTIDÃO EM 2.000 HECTÁREAS - FAZENDA TODA ABERTA EM PASTO, 15 DIMSÕES, 02 CURRAIS - ENERGIA - VÁRIAS REFRIGER. PÓO ARTESIANO - 03 CASAS, 01 BARRAÇÃO - DISTANTE DE PORTALEGRE DONORTE DE 100 KM. DE CONFRESA 20 - EM TODOS OS LADOS DA FAZENDA OS VIZINHOS PLANTAM LAVOURA - PAGAMENTO 30% DE ENTRADA MAIS 6 ANOS NA NEGOCIAÇÃO ACERTA PROPOSTA. VENDA: R\$ 82.500.000,00 - TRATAR EXCLUSIVAMENTE TELEFONE			
Link: https://www.imoveis.com.br/propriedade/mt/fazenda-com-2000-hectares-no-municipio-de-confresa-mt-estruturada-com-car-agr-geo-dupla-aptidao-em-2000-hectares-fazenda-toda-aberta-em-pasto-15-dimensoes-02-currais-energia-varias-refriger-poo-artesiano-03-casas-01-barracao-distante-de-portalegre-donorte-de-100-km-de-confresa-20-em-todos-os-lados-da-fazenda-os-vizinhos-plantam-lavoura-pagamento-30-de-entrada-mais-6-anos-na-negociao-acerta-proposta-venda-r-8250000000-tratar-exclusivamente-telefone			
OFERTA	RS	82.500.000,00	Entrada: 100%
Acesso:	Índice	Classe de Solo	IA
II - Boa	90%	VII	40%
		VIII	20%
		-	0,00
		-	0,00
		-	0,00
Área Total (ha):			0,35 2.620,00
Rec. Hídricos:	Normal	1,08	
Topografia:	Suave Ondulada	3-8%	
			NA (Σ[IA x %]): 0,32
			Aproveitamento: 0,76
VALOR UNITÁRIO À PRAZO [(VALOR À PRAZO - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA] =			R\$ 31.422,29
VALOR UNITÁRIO PRESENTE (TR 12,76% a.a/Pronamp+IPCA):			R\$ 31.422,29
VALOR UNITÁRIO (VALOR PRESENTE X FATOR OFERTA):?			R\$ 28.280,06
B	enfeito	nas	Área (m²)
NR	Casas	200	casas rústico
			R\$ / Unit.
			Idade
			Uso
			Conservação
			Depre.
			Valor (R\$)
			0,90
			17
			c - regular
			0,90
			RS
			173.600,00
VALOR ESTIMADO DAS BENFEITORIAS			RS 173.600,00



APÊNDICE B – FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

FUNDAMENTAÇÃO PARA AS TERRAS

Tabela 4 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1 da Norma)	Publicações	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,70 a 1,40	2
PONTUAÇÃO			10

Nota: No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 5 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

	Grau III	Grau II	Grau I
Pontos Mínimos:	13	8	5
Itens Obrigatórios:	2, 4 e 5 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4 e 5 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II		

GRAU DE PRECISÃO

Tabela 6 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
<i>Nota: Observar Subseção 9.1</i>		Intervalo de Confiabilidade	14,25%
GRAU DE PRECISÃO	III		

ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL