



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**IMÓVEL:** Fazenda São Matheus IV - Matrícula 61.440

**MUNICÍPIO:** Ponta Porã - MS

**PROPRIETÁRIO:** Dulcimar Cofferi

**ELABORAÇÃO:** Unisafe Treinamentos e Consultoria em Silvicultura, Meio-Ambiente e Agronegócios Ltda.

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:** Eng.(a). Agrônoma: Mary Silvia Cobra Ferro - CREA: PR 81.890/D.

**LAUDO TÉCNICO Nº 6.959/2024**

**OUTUBRO/2024**

## SUMÁRIO

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. INFORMAÇÕES GERAIS .....                                                     | 3  |
| 2. INTRODUÇÃO .....                                                             | 4  |
| 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO .....                                               | 5  |
| 4. HISTÓRIA.....                                                                | 6  |
| 4.1. Caracterização do Município .....                                          | 6  |
| 4.1.1. Histórico.....                                                           | 6  |
| 4.1.2. Formação Administrativa .....                                            | 7  |
| 4.1.3. Caracterização Geográfica.....                                           | 10 |
| 4.2. Caracterização do Imóvel .....                                             | 11 |
| 4.2.1. Caracterização Regional.....                                             | 11 |
| 4.2.2. Memorial Descritivo Do Imóvel .....                                      | 14 |
| 4.2.3. Características Físicas do Imóvel .....                                  | 14 |
| 4.2.3.1. Classificação do Solo .....                                            | 14 |
| 4.2.3.2. Determinação da Capacidade de Uso do Solo .....                        | 16 |
| 4.2.3.3. Uso e ocupação do Solo.....                                            | 17 |
| 4.2.3.4. Áreas ambientais do Imóvel .....                                       | 21 |
| 4.2.3.5. Regularização Fundiária.....                                           | 23 |
| 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR.....                                                   | 25 |
| 5.1. Determinação do Valor do Imóvel .....                                      | 25 |
| 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....                                                  | 30 |
| 6.1. Situação do Mercado .....                                                  | 30 |
| 7. CONCLUSÃO .....                                                              | 31 |
| 8. ENCERRAMENTO .....                                                           | 32 |
| I – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES E RELATÓRIO DE<br>PROCESSAMENTO ..... | 33 |
| II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA .....                                             | 61 |
| III - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....                                              | 65 |

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

|                              |                                                                                                                                                                                                |            |            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Solicitante:                 | Albaugh do Brasil                                                                                                                                                                              |            |            |
| Finalidade:                  | Alienação fiduciária                                                                                                                                                                           |            |            |
| Cliente                      | Agrodinâmica e Dinâmica.                                                                                                                                                                       |            |            |
| Proprietário:                | Dulcimar Coffen                                                                                                                                                                                |            |            |
| Tipo de Imóvel:              | Rural                                                                                                                                                                                          |            |            |
| Zoneamento:                  | Rural                                                                                                                                                                                          |            |            |
| INCRA                        | 913.154.027.910-1                                                                                                                                                                              |            |            |
| Uso:                         | Agricultura e Mata Nativa                                                                                                                                                                      |            |            |
| Matrícula:                   | 61440                                                                                                                                                                                          | Livro      | 2          |
| Comarca:                     | Ponta Porã -MS                                                                                                                                                                                 |            |            |
| Endereço:                    | Rodovia MS-270, Ponta Porã                                                                                                                                                                     |            |            |
| Município - UF:              | Ponta Porã - MS                                                                                                                                                                                |            |            |
|                              | <div><div>7 de out. de 2024 08:54:16<br/>Cabeceira do Apa<br/>Ponta Porã<br/>Mato Grosso do Sul</div></div> |            |            |
| Objetivo:                    | Valor Mercado, compra e venda, e Liquidação Forçada.                                                                                                                                           |            |            |
| Área Total                   | 223,8068 hectares                                                                                                                                                                              |            |            |
| Coordenadas:                 | 22° 1'33.25"S 55°35'15.44"O                                                                                                                                                                    |            |            |
| VALORES                      |                                                                                                                                                                                                |            |            |
| Valor de Mercado:            | R\$ 18.574.000,00                                                                                                                                                                              |            |            |
| Valor de Liquidação Forçada: | R\$ 13.930.500,00                                                                                                                                                                              |            |            |
| Grau de Liquidez:            | Médio                                                                                                                                                                                          | Data Base: | 07/10/2024 |

## 2. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem como objetivo apresentar os resultados da avaliação imobiliária efetuada na **Fazenda São Matheus IV**, com área total de **223,8068 hectares**, matrícula nº **61.440**, localizada no município de Ponta Porã - MS, situado nas coordenadas geográficas **22° 1'33.25"S e 55°35'15.44"O**, registrado no livro 2, do Registro de Imóveis de Ponta Porã - MS.

Assim, inicialmente o presente trabalho apresentará informações referentes a caracterização do imóvel, além de uma avaliação imobiliária, baseada no mercado regional e índices agronômicos.

O desenvolvimento do trabalho envolveu vistoria ao local, em **07 de outubro de 2024**, com o intuito de investigar a situação atual do imóvel, aferir suas características, bem como levantar dados sobre o mercado imobiliário local, além de análise documental.

### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Para a realização da presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes nos procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14.653 - 1 /20019 e NBR 14.653-2/2014 no que diz respeito a avaliação de imóveis urbanos, através do método comparativo de dados de mercado, utilizando regressão múltipla atingindo o Grau III.

Visando atender o objetivo, inicialmente procedeu-se um levantamento exploratório, com auxílio de aparelho GPS de Navegação, para a coleta das coordenadas geográficas, máquina fotográfica e análise visual para a caracterização do imóvel. *In loco* também foram levantados dados do mercado imobiliário local. Complementarmente, foi efetuada uma análise documental através da matrícula atualizada, fornecida para esta avaliação.

## 4. VISTORIA

### 4.1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

#### 4.1.1. HISTÓRICO

A origem de Ponta Porã começa com a formação de um povoado denominado inicialmente Punta Porá, que surgiu dentre os campos de erva-mate. Antes da Guerra do Paraguai, Ponta Porá era apenas uma região deserta no interior do Paraguai, habitada somente por algumas tribos de índios, como os Nhandevas e os Caiuás, descendentes do povo Guarani, que viviam em harmonia com a natureza, caçavam, coletavam frutos e pescavam, além do cultivo de pequenas roças. A região era também local de parada de carreteiros que faziam o transporte de erva-mate. Em 1777 uma expedição militar chegou a esta região, tendo como objetivo, explorar o solo. Em 1862 chegou o grupo do tenente militar Antônio João Ribeiro, que se fixou na cabeceira do rio Dourados (onde hoje é o município de Antônio João) e fundaram ali a Colônia Militar dos Dourados. Em 1864, época da Guerra da Tríplice Aliança, a Colônia Militar dos Dourados foi destruída pelos paraguaios, onde veio a falecer o tenente Antônio João Ribeiro.

Em 1872, após o fim da Guerra do Paraguai, houve a fixação da região fronteiriça do Brasil com o Paraguai, no qual também constavam os respectivos limites com o Brasil, e que segundo Hélio Vianna, respeitava os convênios da época colonial e reivindicava ao Brasil somente as terras já ocupadas ou exploradas por portugueses e brasileiros. A partir daí a região de Ponta Porã passa a ser possessão territorial brasileira. Em 1880 chega na região o senhor Nazareth, um militar que vem com a missão de comandantes e ergue seu acampamento junto à lagoa do Paraguai, onde hoje é a cidade de Pedro Juan Caballero. Em 1882, Tomás Laranjeiras já explora e industrializa a erva-mate em Ponta Porã e exporta para Argentina. Em 1892 chegou ali a Guarnição da Colônia Militar de Dourados para proteger a região. Nesse mesmo ano, Ponta Porã começa a tomar seus

primeiros impulsos de progresso econômico, com a chegada até ali de muitos migrantes gaúchos, que vieram com a finalidade de praticar a agropecuária. Em 1897 é criado o primeiro destacamento Policial em Ponta Porã e nomeado como Comandante o Senhor Nazareth.

Em 1900 Ponta Porã torna-se distrito de Bela Vista. Em 18 de julho de 1912 foi criado o Município de Ponta Porã, deixando de ser distrito de Bela Vista. **Fonte: IBGE, 2024.**

#### **4.1.2. FORMAÇÃO ADMINISTRATIVA**

Distrito criado, com a denominação de Ponta Porã, pela Resolução Estadual n.º 255, de 10-04-1900, subordinado ao município de Nioac.

Em divisão administrativa referente ao ano de 1911 o distrito de Ponta Porã figura no município de Nioac.

Elevado à categoria de município com a denominação Ponta Porã, pela Resolução Estadual n.º 617, de 18-07-1912, sendo desmembrado do município de Nioac. Sede no antigo distrito de Ponta Porã. Constituído do distrito sede. Instalado em 25-03-1913.

Pela Lei n.º 658, de 15-06-1914, é criado o distrito de Dourados e anexado ao município de Ponta Porã.

Nos quadros de apuração do recenseamento geral de 1-IX-1920 o município aparece constituído de 3 distritos: Ponta Porã, Dourados e Nhuverá.

Em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937 o município aparece constituído de 6 distritos: Ponta Porã, Antonio João, Cabeceira do Apa, Carapé, Lagunita e Paranhos.

Pelo Decreto-lei Estadual n.º 208, de 26-10-1938, é criado o distrito de Patrimônio União e anexado ao município de Ponta Porã.

No quadro fixado para vigorar no período de 1949 a 1943 o município é constituído de 6 distritos: Ponta Porã, Antonio João, Cabeceira do Apa, Carapós, Lagunita e Patrimônio União.

Pelo Decreto-lei Federal n.º 5.812, de 13-09-1943, foram criados 5 territórios federais, entre os quais o de Ponta Porã.

No quadro fixado pra vigorar no período de 1949 a 1943 o território federal de Ponta Porã é constituído de 6 distritos: Ponta Porã, Antonio João, Cabeceira do Apa, Carapós, Lagunita e Patrimônio União.

Pelo Decreto-lei Federal n.º 9.055, de 12-03-1946, é criado o distrito de Iguatemi, com terras desmembradas dos distritos de Amambai e Antônio João, e anexado ao município de Ponta Porã. O mesmo Decreto altera a denominação do distrito Patrimônio União para Amambai. E, ainda, cria o distrito de Bocajá, anexando-o ao município de Ponta Porã.

Por Ato da disposição constitucional transitória promulgado, a 18-09-1946, foi extinto o território de Ponta Porã, voltando à categoria de município do Estado de Mato Grosso.

Pela Lei n.º 131, de 28-09-1948, são desmembrados do município de Ponta Porã os distritos de Amambaí e Antonio João, para constituírem o novo município Amambaí.

Pela Lei Estadual n.º 135, de 30-09-1949, é criado o distrito de Eugenio Penso, com terras desmembradas do distrito de Cabeceira do Apa, e anexado ao município de Ponta Porã.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1950, o município aparece constituído de 4 distritos: Ponta Porã, Bocajá, Cabeceira do Apa e Eugênio Penso.

Pela Lei Estadual n.º 702, de 15-12-1953, é criado o distrito de Rio Verde do Sul e anexado ao município de Ponta Porã.

Pela Lei Estadual n.º 370, de 31-07-1954, o distrito de Iguatemi foi transferido do de Ponta Porã para o município de Amambaí.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1955 o município aparece constituído de 5 distritos: Ponta Porã, Bocajá, Cabeceira do Apa, Eugenio Penso e Rio Verde do Sul.

Pela Lei Estadual n.º 1.121, de 17-10-1958, é criado o distrito de Sanga Puitã e anexado ao município de Ponta Porã.

Pela Lei Estadual n.º 1.163, de 20-11-1958, é criado o distrito de Laguna Carapã e anexado ao município de Ponta Porã.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município aparece constituído de 7 distritos: Ponta Porã, Bocajá, Cabeceira do Apa, Eugenio Penso, Laguna Carapã, Rio Verde do Sul e Sanga Puitã.

Pela Lei Estadual n.º 2.142, de 18-03-1964, é desmembrado do município de Ponta Porã o distrito de Eugênio Penzo, elevado à categoria de município.

Em divisão territorial datada de 31-XII-1968 o município é constituído de 6 distritos: Ponta Porã, Bocajá, Cabeceira do Apa, Laguna Carapã, Rio Verde do Sul e Sanga Puitã.

Pela Lei Estadual n.º 3.686, de 13-05-1976, é desmembrado do município de Ponta Porã o distrito de Rio Verde do Sul. Elevado à categoria de município com a denominação Aral Moreira.

Em divisão territorial datada de 1-I-1979 o município é constituído de 5 distritos: Ponta Porã, Bocajá, Cabeceira do Apa, Laguna Carapã e Sanga Puitã.

Pela Lei Estadual n.º 78, de 12-05-1980, o distrito de Bocajá foi transferido do município de Ponta Porã, para constituírem o novo município de Douadina.

Em divisão territorial datada de 1988 o município é constituído de 4 distritos: Ponta Porã, Cabeceira do Apa, Laguna Carapã e Sanga Puitã.

Pela Lei Estadual n.º 1.261, de 22-04-1992, é desmembrado do município de Ponta Porã o distrito de Laguna Carapã, elevado á categoria de município.

Em divisão territorial datada de 1995, o município é constituído de 3 distritos: Ponta Porã, Cabeceira do Apa e Sanga Puitã. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2014. **Fonte: IBGE Cidades, (2024).**

#### 4.1.3. CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA

| Caracterização Geográfica. Fonte: IBGE |                |
|----------------------------------------|----------------|
| População no último censo (2022)       | 92.017 hab.    |
| Área da unidade territorial (2022)     | 5.359,354 km²  |
| Bioma                                  | Cerrado        |
| Densidade demográfica (2022)           | 17,17 hab./km² |



## 4.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.2.1. CARACTERIZAÇÃO REGIONAL

O município de Ponta Porã – MS faz divisa com o Paraguai, mais especificamente com a cidade de Pedro Juan Caballero, sendo esse um polo comercial que atrai turistas e comerciantes da região.

Segundo o Ministério do Trabalho e Emprego (2013), o maior setor de atividade do município de Ponta Porã é o setor comercial, com 45,95%, seguido de serviços (30,36%), agropecuária (15,66%), indústria (5,98%) e, por fim, 2,05% corresponde à construção civil (SEBRAE *apud* Receita Federal).

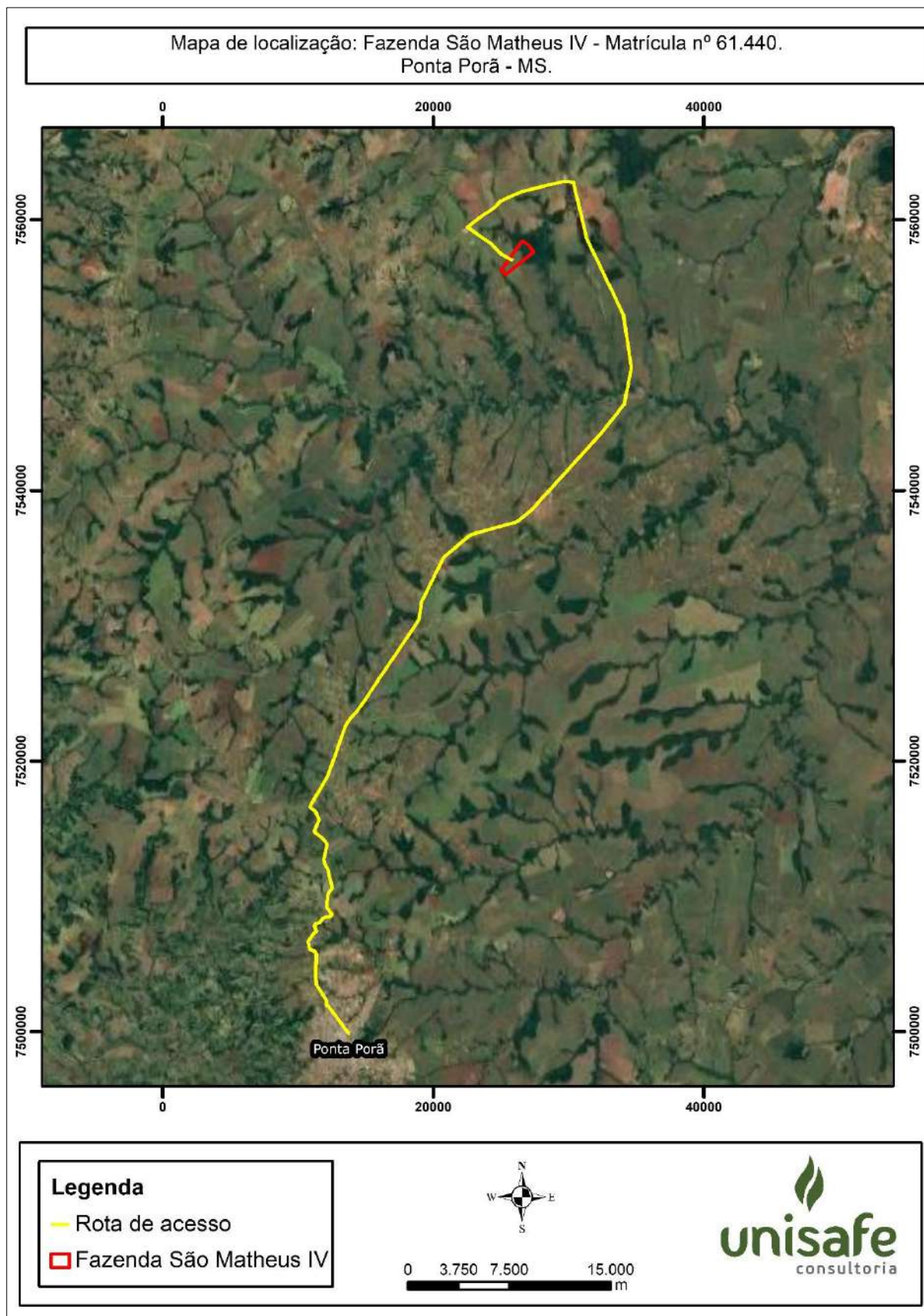
Além disso, em 2020 o maior PIB da cidade foi em agropecuária com 38,1%, seguido de serviços (36,9%) e administração (16,3%) (SEBRAE, 2024; INEP, 2022). **Fonte: Caravelas, (2024).**

### 4.2.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ROTEIRO DE ACESSO

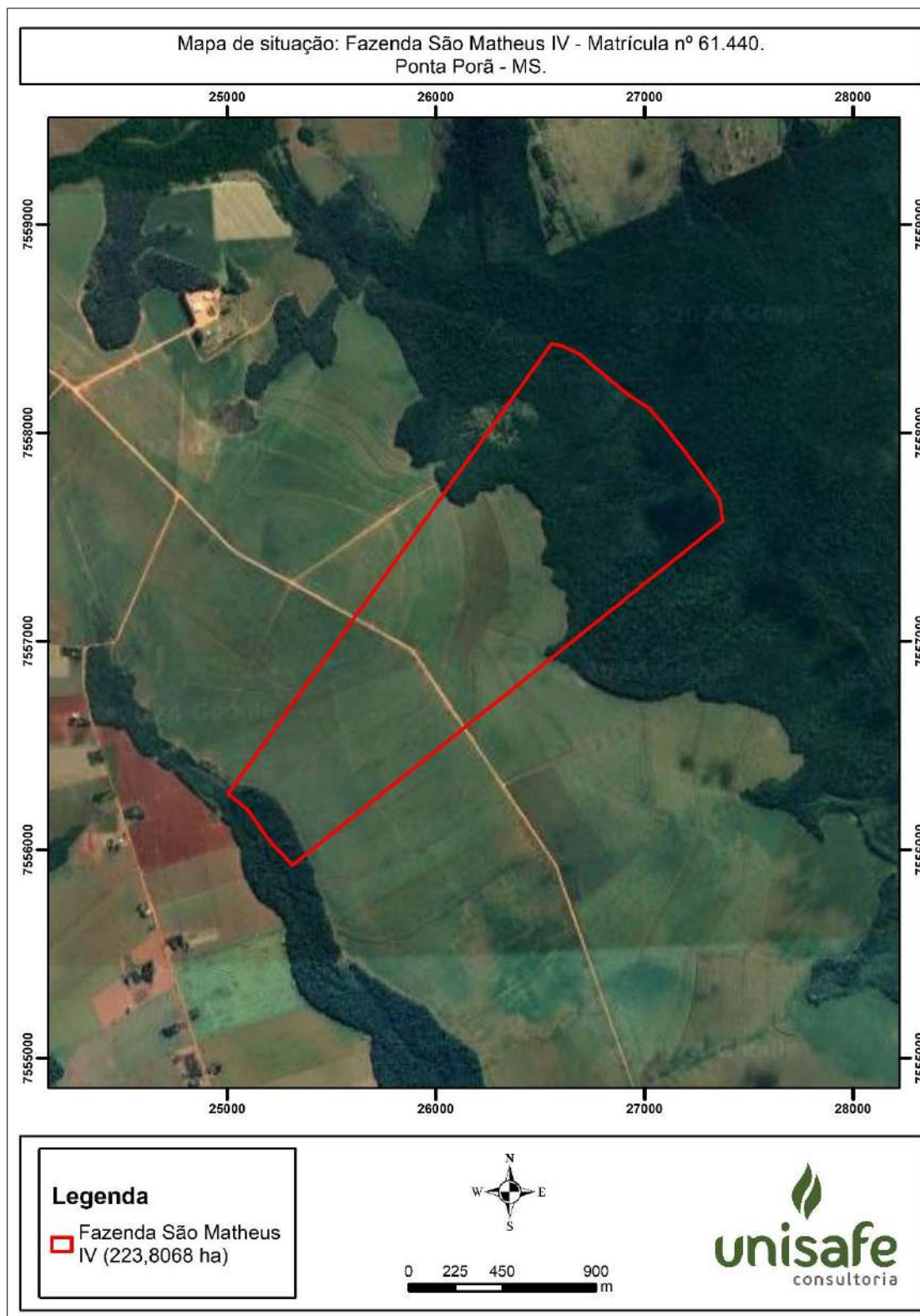
O imóvel está localizado na zona rural da cidade de Ponta Porã, aproximadamente 89,3 quilômetros a norte da cidade **Figura 1**.

| Cidade       | Distância até o imóvel em (Km) |
|--------------|--------------------------------|
| Ponta Porã   | 89,3                           |
| Campo Grande | 315,0                          |

Tomando como ponto de partida a Prefeitura Municipal da cidade, siga em direção noroeste para a Rua 7 de setembro por 100,0 metros, e vire a direita na mesma rua por mais 2,6 quilômetros, até na rotatória pegue a 1ª saída em direção de Campo Grande por 5,0 quilômetros, e pegue a saída para Antônio Alves Corrêa/Av. Flora por 68,4 quilômetros e em direção à MS-270, siga por mais 8,8 quilômetros e finalmente, vire a esquerda por 4,2, até o encontro com o imóvel avaliado, nas coordenadas 22° 1'33.25"S e 55°35'15.44"O, pela sua porção noroeste (**Figuras 1 e 2**).



**Figura 1:** Mapa de localização da Fazenda São Matheus IV, zona rural do município de Ponta Porã. Fonte: Unisafe Consultoria, 2024.



**Figura 2:** Mapa de situação da Fazenda São Matheus IV. Fonte: Unisafe Consultoria, 2024.

#### **4.2.3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL**

O Imóvel Avaliando é formado por uma área irregular composto pela matrícula nº 61.440. A descrição completa do imóvel se encontra na matrícula no **ANEXO III**.

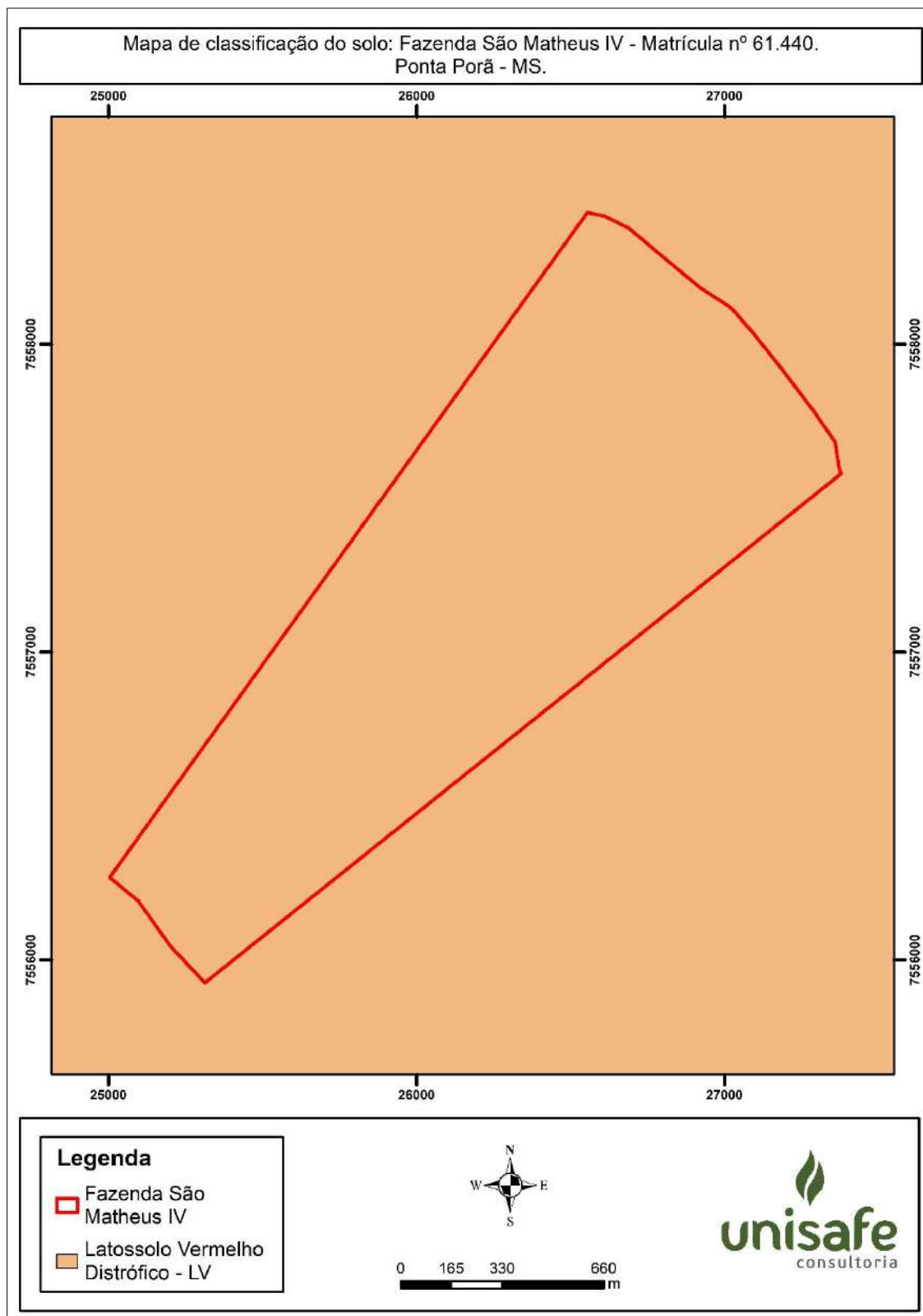
#### **4.2.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL**

##### **4.2.4.1. CLASSIFICAÇÃO DO SOLO**

O imóvel encontra-se em uma área com classe de solo bem definida. A partir do levantamento a campo e consulta a literatura técnica específica foi possível identificar a que o mesmo é formado por **Latossolo Vermelho LV Distróficos**.

As cores vermelhas intensas características, deste tipo de solo, se devem aos altos teores e à natureza dos óxidos de ferro presentes em ambientes bem drenados, resultando em características uniformes de cor, textura e estrutura em profundidade. Esses solos são amplamente encontrados nas regiões Centro-Oeste, Sul e Sudeste do Brasil, sendo fundamentais para a produção agrícola, especialmente em áreas de relevo plano e suavemente ondulado, que favorecem a mecanização. Em relevo ondulado, sua presença é menor.

Por serem profundos e porosos, oferecem boas condições para o desenvolvimento das raízes, no entanto por ser “distrófico” este é um solo de baixa fertilidade.



**Figura 3:** Mapa de Classificação do Solo da Fazenda São Matheus IV. Fonte: Unisafe Consultoria, 2024.

#### 4.2.4.2. DETERMINAÇÃO DA CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Para realizar o uso do solo de maneira sustentável é preciso adotar algumas técnicas de manejo que visam mitigar problemas como degradação como erosão e consequentemente a perda de produtividade. LEPSCH et al., (2015) Acreditam que a utilização adequada das terras conforme sua real capacidade de uso seja uma das principais técnicas a ser utilizadas para alcançar uma agricultura correta.

O sistema de capacidade de uso da terra descrito por Lepsch et al., (2015) realiza uma classificação técnico/interpretativa para agrupar solos em classes de capacidade de uso, sendo constituído por quatro níveis hierárquicos, estruturado em grupos e classes, conforme é expresso nas **Tabelas 1 e 2**. As áreas ocupadas com vegetação nativa não são consideradas para avaliação da capacidade de uso, visto que a única utilização possível é a de conservação.

**Tabela 1:** Grupos / Estabelecem o grau de intensidade de uso das terras (A, B ou C).

|                |                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grupo A</b> | Terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre.                                                                       |
| <b>Grupo B</b> | Terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre.                                                            |
| <b>Grupo C</b> | Terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para a proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. |

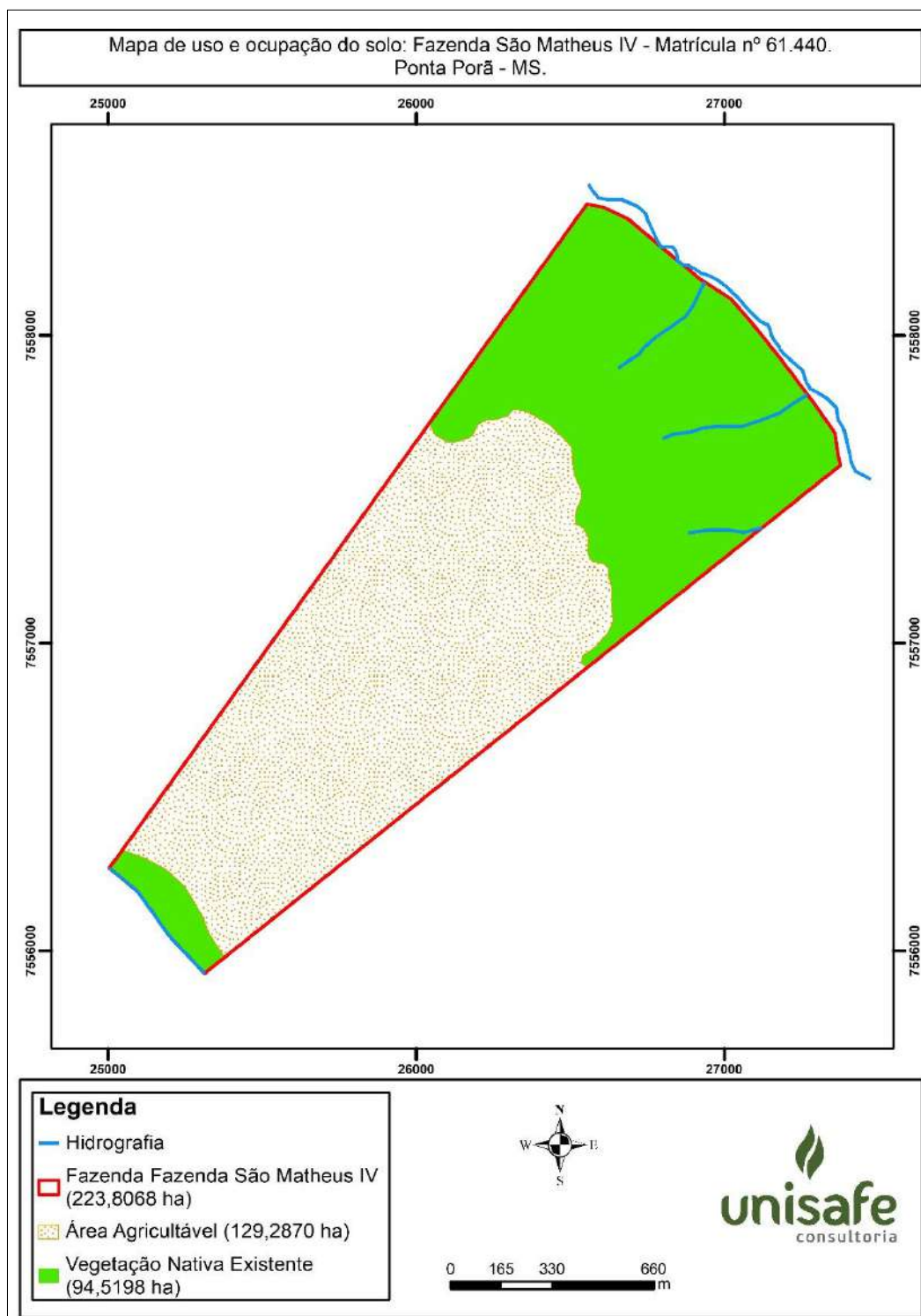
**Tabela 2:** Classes de capacidade de uso / define o grau de limitação do uso, designado por algarismos romanos de I a VIII.

|                    |                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Classe I</b>    | Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação.                                                                                                                                  |
| <b>Classe II</b>   | Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.                                                                                                                                                   |
| <b>Classe III</b>  | Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.                                                                                                                                                 |
| <b>Classe IV</b>   | Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.                                                                                                     |
| <b>Classe V</b>    | Terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais.                                          |
| <b>Classe VIII</b> | Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. |

A partir da metodologia de classificação proposta por Lepsch et al., (2015) descrita anteriormente realizou/se a classificação em relação a capacidade de uso de solo da área útil da Matrícula nº 61.440. Dessa forma, o solo nessa área é **classificado como grupo A, classe II**.

#### 4.2.4.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A **Figura 4** ilustra o uso e ocupação atual do solo da Fazenda São Matheus IV.



**Figura 4.** Mapa Uso e Ocupação do Solo, Fazenda São Matheus IV. Fonte: Unisafe Consultoria, 2024.

Conforme demonstra o mapa de uso de ocupação do solo (**Figura 4**), o imóvel possui área total de 223,8068 hectares majoritariamente ocupados com área agricultável 129,2870 ha, representando 57,77% e uma área de vegetação nativa existente com 94,5198 ha, representando 42,23% da área total do imóvel.



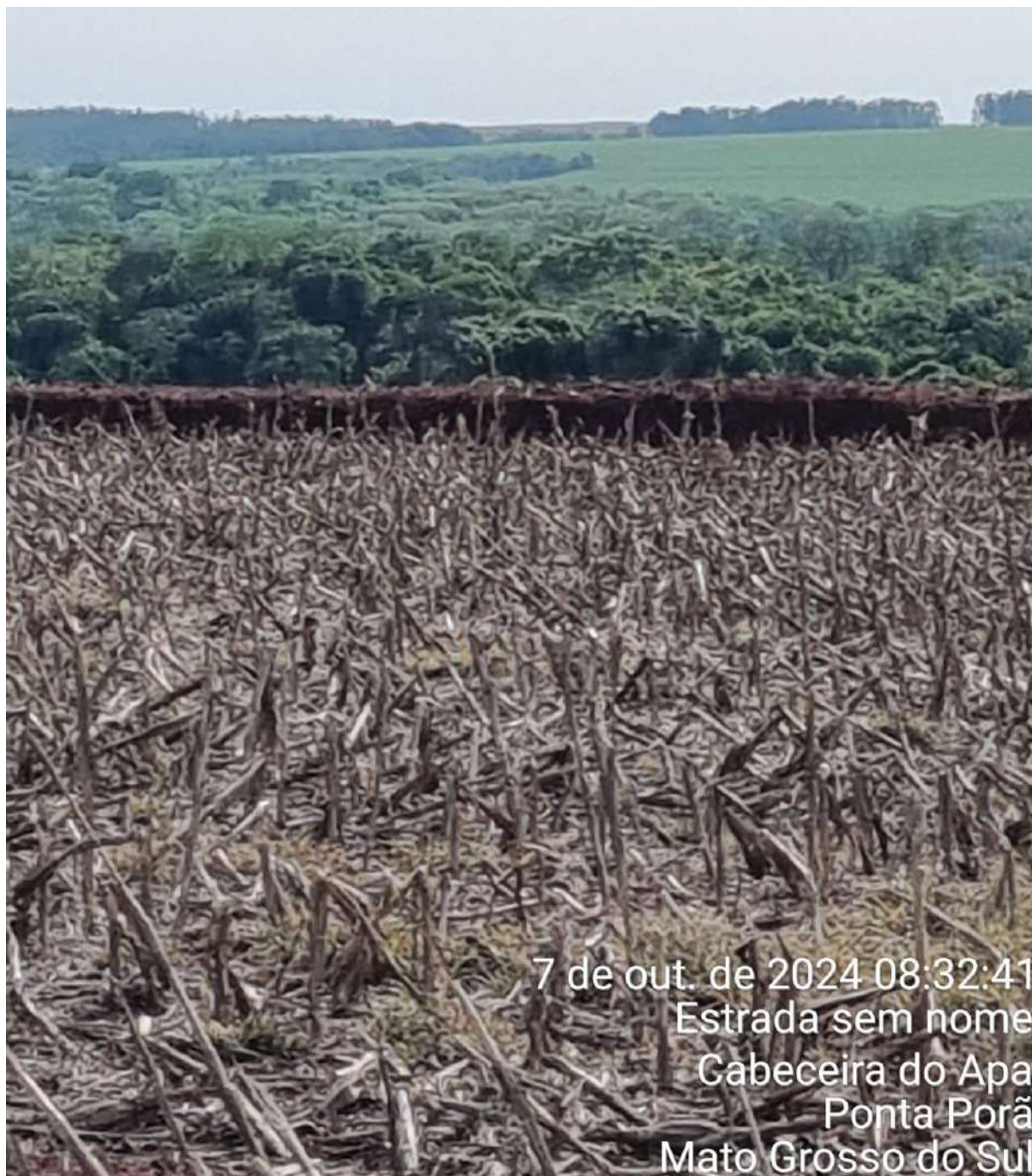
**Figura 5** – Estrada interna de acesso da Fazenda. Ponta Porã - MS. **Fonte:** Unisafe Consultoria, 2024.



**Figura 6** – Área agricultável da Fazenda. Ponta Porã - MS. **Fonte:** Unisafe Consultoria, 2024.



**Figura 7** – Área agricultável da fazenda. Ponta Porã - MS. **Fonte:** Unisafe Consultoria, 2024.

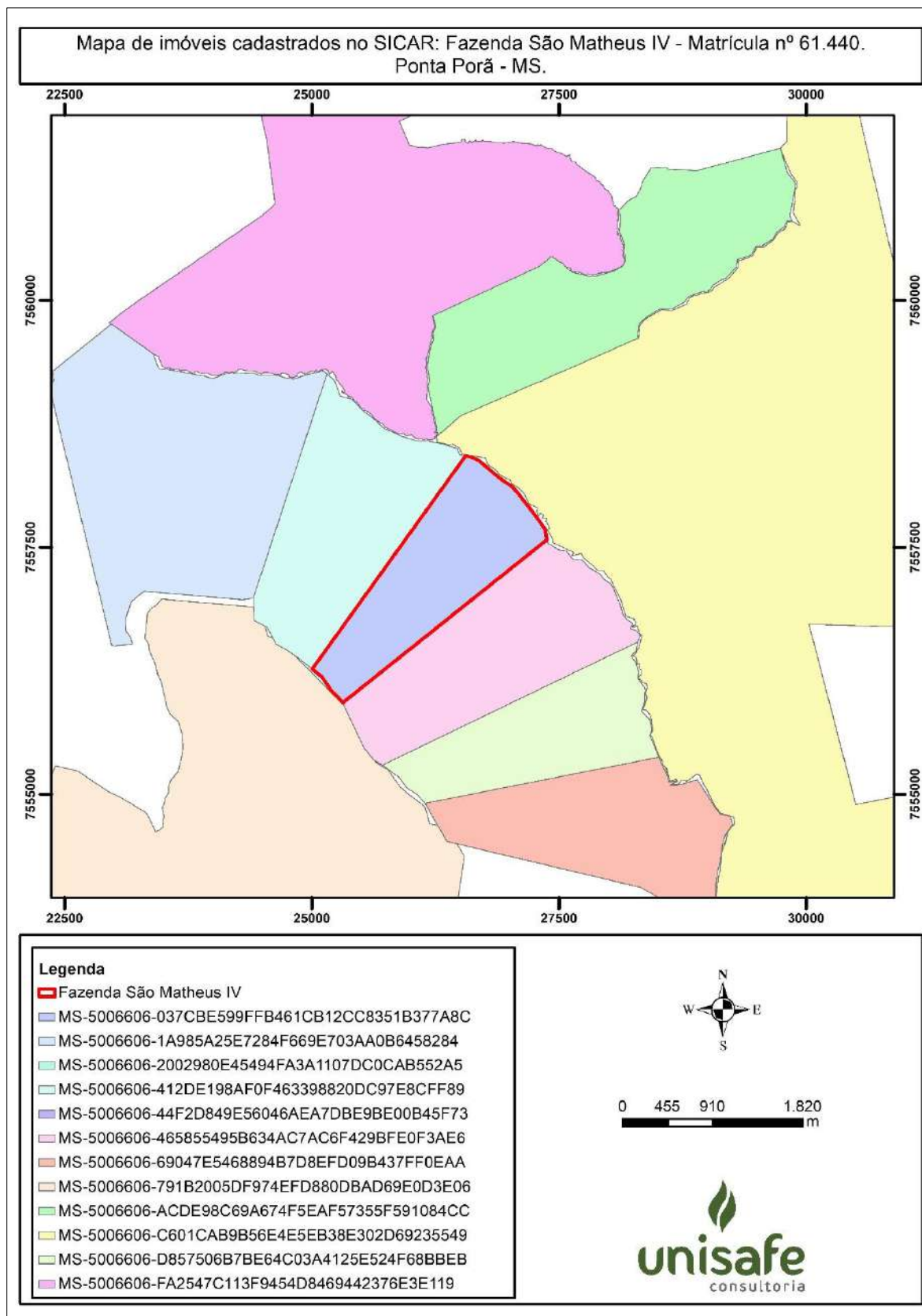


**Figura 8** – Em destaque ao fundo área de vegetação nativa da Fazenda. Ponta Porã - MS.  
**Fonte:** Unisafe Consultoria, 2024.

#### 4.2.4.4. ÁREAS AMBIENTAIS DO IMÓVEL

As áreas de proteção ambiental, ou seja, áreas de preservação permanente e reserva legal não atendem as exigências legais (Código Florestal Lei 12.727/2012 e Decreto nº 7.830/2012), as quais estabelecem que imóveis rurais que detinham, em 22 de julho de 2008, áreas de 2 (dois) até 4 (quatro) módulos fiscais e que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores ao previsto no Art. 12 da Lei 12651/2012, a Reserva Legal será constituída com a área ocupada com a vegetação nativa existente em 22 de julho de 2008, vedadas novas conversões para uso alternativo do solo e seus cursos de água precisam ser preservados na metragem mínima de 15 metros. Em levanto a campo se constatou que os cursos de águas existentes no imóvel não estão preservados na metragem mínima exigida pela legislação vigente.

Em análise ao banco de dados do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Rural), constatou-se que **o imóvel avaliado possui CAR** (Cadastro Ambiental Rural) de recibo nº **MS-5006606-037CBE599FFB461CB12CC8351B377A8C**, conforme **Figura 10**.

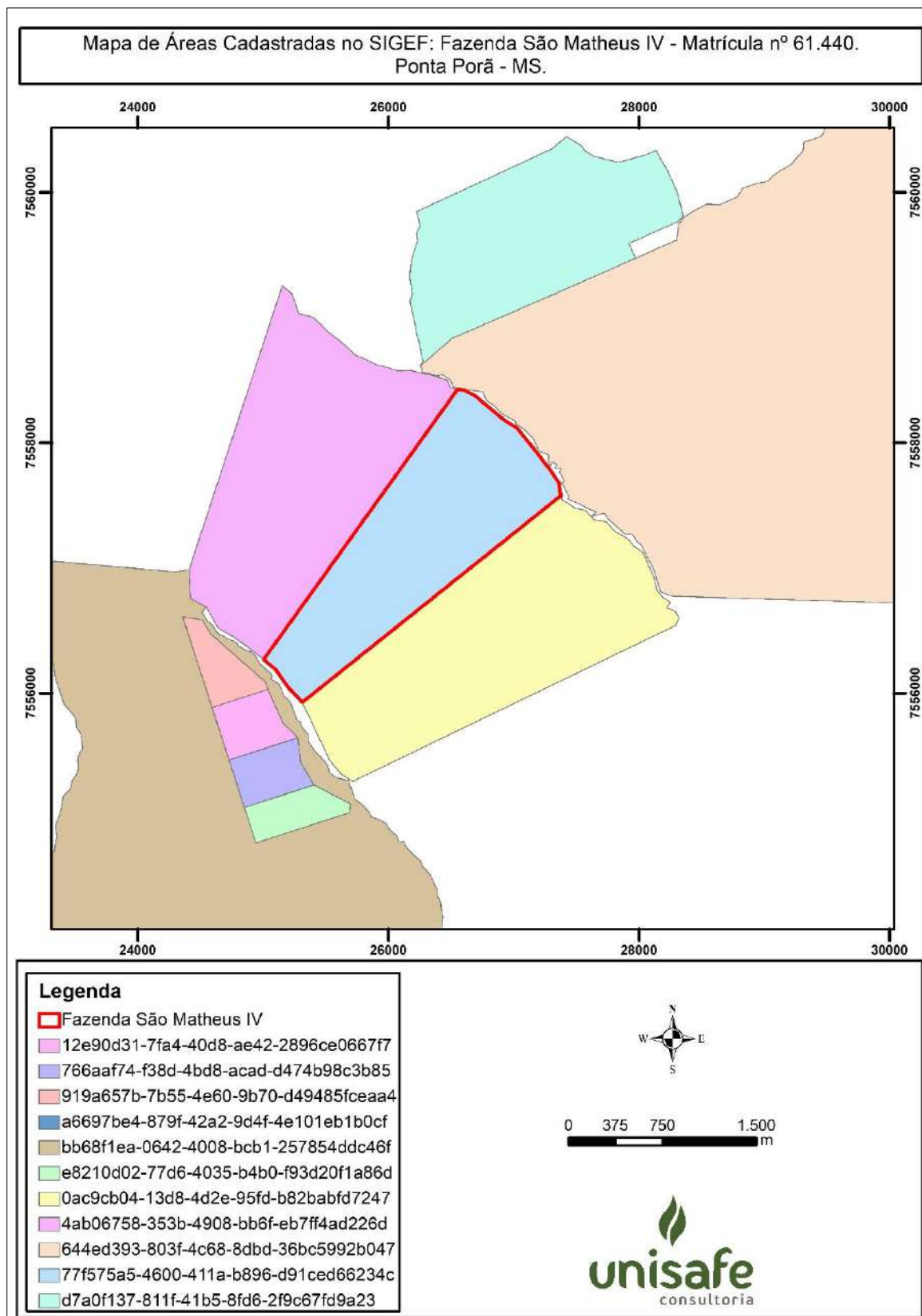


**Figura 10.** Mapa de áreas cadastradas no SICAR. Ponta Porã - MS. **Fonte:** Unisafe Consultoria, 2024.

#### 4.2.4.5. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

De acordo com a Lei federal 10.267/2001 e do Decreto 7.620/2011 georreferenciamento é um mapeamento de um imóvel rural referenciando os vértices de seu perímetro ao Sistema Geodésico Brasileiro, definindo sua área e sua posição geográfica. Serve para a regularização registral dos imóveis rurais, e extingue ambiguidades e dúvidas em relação ao perímetro, visto que é feito com a concordância dos vizinhos sobre a posição das divisas, e garante a não sobreposição com outros imóveis, fornecendo uma maior segurança jurídica sobre os limites do imóvel.

Em análise documental (matrícula) e consulta ao SIGEF (Sistema de gestão fundiária), se constatou que **o imóvel possui georreferenciamento com parcela número 77f575a5-4600-411a-b896-d91ced66234c**, registrado no INCRA, conforme **Figura 11**.



**Figura 11.** Mapa de áreas cadastradas no SIGEF. Ponta Porã - MS. **Fonte:** Unisafe Consultoria, 2024.

## 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR

### 5.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação dos valores do terreno foi utilizada a metodologia de regressão de fatores, com homogeneização dos dados por inferência estatística.

Foi utilizada uma amostra com **11 elementos**, contendo **6 fatores** cada elemento (**Tabela 03**). Para alcançar o Grau III de fundamentação utilizou-se 1 fator, sendo esses: "uso predominante". As demais variáveis foram consideradas não significativas.

**Tabela 03:** Amostras pesquisadas.

| Nº Am. | «Valor Total»  | Área (há) | Valor por hectare | Uso predominante          |
|--------|----------------|-----------|-------------------|---------------------------|
| 1      | 40.000.000,00  | 653,00    | 61.255,74         | Agricultura               |
| 2      | 23.927.000,00  | 243,15    | 98.404,28         | Agricultura e Mata Nativa |
| 3      | 110.000.000,00 | 1.162,00  | 94.664,37         | Agricultura e Mata Nativa |
| «4»    | 64.600.000,00  | 340,00    | 190.000,00        | Agricultura e Pastagem    |
| 5      | 103.000.000,00 | 815,00    | 126.380,37        | Agricultura e Pastagem    |
| 6      | 17.000.000,00  | 173,00    | 98.265,90         | Agricultura               |
| 7      | 5.500.000,00   | 66,00     | 83.333,33         | Agricultura e Pastagem    |
| «8»    | 38.000.000,00  | 851,53    | 44.625,56         | Agricultura               |
| 9      | 80.000.000,00  | 679,00    | 117.820,32        | Agricultura e Pastagem    |
| 10     | 15.000.000,00  | 107,00    | 140.186,92        | Agricultura e Pastagem    |
| 11     | 67.900.000,00  | 679,00    | 100.000,00        | Agricultura e Mata Nativa |
| 12     | 30.000.000,00  | 432,00    | 69.444,44         | Agricultura               |
| 13     | 63.937.000,00  | 605,00    | 105.680,99        | Agricultura               |

| Nº Am. | «Percentual de Agricultura» | «Benfeitoria» | «Relevo» | «Proximo a estrada» |
|--------|-----------------------------|---------------|----------|---------------------|
| 1      | 100,00%                     | [ ] Não       | Plano    | [ ] Não             |
| 2      | 80,00%                      | [ ] Não       | Plano    | [ ] Não             |
| 3      | 70,00%                      | [x] Sim       | Plano    | [ ] Não             |
| «4»    | 50,00%                      | [x] Sim       | Plano    | [ ] Não             |
| 5      | 60,00%                      | [ ] Não       | Plano    | [ ] Não             |
| 6      | 100,00%                     | [ ] Não       | Plano    | [x] Sim             |
| 7      | 50,00%                      | [ ] Não       | Plano    | [ ] Não             |
| «8»    | 100,00%                     | [ ] Não       | Plano    | [x] Sim             |
| 9      | 50,00%                      | [x] Sim       | Plano    | [ ] Não             |
| 10     | 50,00%                      | [ ] Não       | Plano    | [ ] Não             |
| 11     | 80,00%                      | [x] Sim       | Plano    | [ ] Não             |
| 12     | 100,00%                     | [ ] Não       | Plano    | [ ] Não             |
| 13     | 100,00%                     | [ ] Não       | Plano    | [ ] Não             |

| Nº Am. | «Município» | «Contacto»                     |
|--------|-------------|--------------------------------|
| 1      | Dourados    | Imobiliária Terra              |
| 2      | Ponta Porã  | Imobiliária Terra              |
| 3      | Dourados    | SC Fazendas                    |
| «4»    | Maracajú    | Luiz Pereira Neg. Imobiliários |
| 5      | Maracajú    | Info Imóveis                   |
| 6      | Dourados    | Info Imóveis                   |
| 7      | Dourados    | Info Imóveis                   |
| «8»    | Dourados    | Belas Fazendas                 |
| 9      | Dourados    | Central                        |
| 10     | Dourados    | JM Brarros                     |
| 11     | Dourados    | Paraína Imóveis                |
| 12     | Dourados    | Idamar Batista                 |
| 13     | Dourados    | Idamar Batista                 |

Os elementos coletados representam a mesma realidade do imóvel avaliando, quanto nas condições da terra e suas características.

O modelo foi considerado adequado, pois apresentou coerência e correlação forte e pouca dispersão dos dados em relação à reta de ajuste.

A correlação da regressão foi fortíssima, e 1% dos resíduos foram atribuídos a variáveis não presentes no modelo.

Análise da variância – O teste de Snedecor foi considerado aceitável com  $F_{tab}$  menor que  $F_{calc}$ , com significância de 1%, logo há a regressão e o nível de significância se enquadra no grau de fundamentação III, segundo a NBR 14653/3.

Coerência da equação – a equação é coerente.

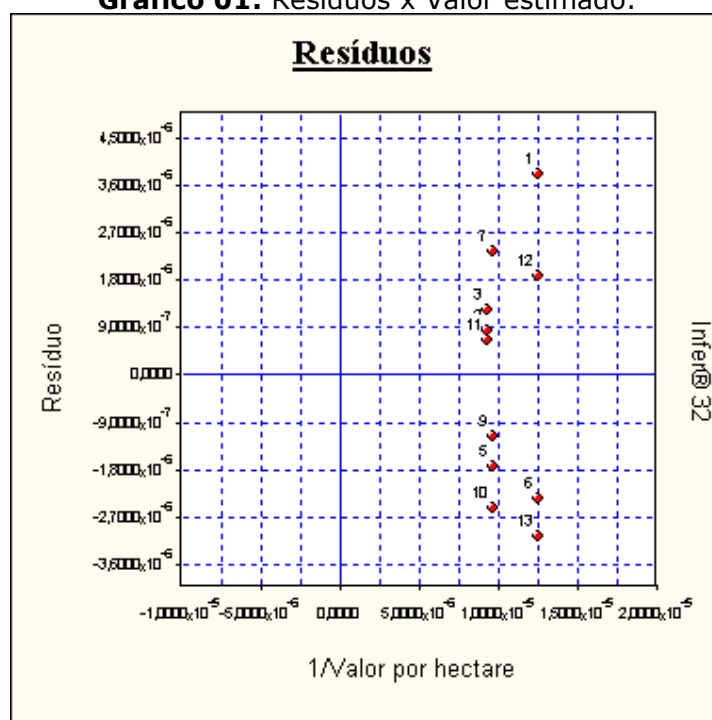
Teste das correlações parciais – as variáveis não apresentam multicolinearidade, sendo a correlação entre as variáveis independentes. O valor teste “t” retornou resultados aceitáveis e as variáveis foram aceitas para a formação do modelo.

A **Tabela 04** e o **Gráfico 01** a seguir demonstram os resíduos dos valores estimados das amostras.

**Tabela 04:** Resíduos da variável dependente  $1/([R\$/m^2])$ .

| Nº Am. | Observado               | Estimado                | Resíduo                  | Normalizado | Studentizado | Quadrático               |
|--------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------------|--------------------------|
| 1      | $1,6325 \times 10^{-5}$ | $1,2513 \times 10^{-5}$ | $3,8119 \times 10^{-6}$  | 1,5893      | 1,8337       | $1,4530 \times 10^{-11}$ |
| 2      | $1,0162 \times 10^{-5}$ | $9,3247 \times 10^{-6}$ | $8,3741 \times 10^{-7}$  | 0,3491      | 0,3812       | $7,0125 \times 10^{-13}$ |
| 3      | $1,0563 \times 10^{-5}$ | $9,3247 \times 10^{-6}$ | $1,2388 \times 10^{-6}$  | 0,5165      | 0,5640       | $1,5348 \times 10^{-12}$ |
| 5      | $7,9126 \times 10^{-6}$ | $9,6491 \times 10^{-6}$ | $-1,7365 \times 10^{-6}$ | -0,7240     | -0,7763      | $3,0156 \times 10^{-12}$ |
| 6      | $1,0176 \times 10^{-5}$ | $1,2513 \times 10^{-5}$ | $-2,3365 \times 10^{-6}$ | -0,9742     | -1,1240      | $5,4596 \times 10^{-12}$ |
| 7      | $1,2000 \times 10^{-5}$ | $9,6491 \times 10^{-6}$ | $2,3508 \times 10^{-6}$  | 0,9801      | 1,0509       | $5,5263 \times 10^{-12}$ |
| 9      | $8,4875 \times 10^{-6}$ | $9,6491 \times 10^{-6}$ | $-1,1616 \times 10^{-6}$ | -0,4843     | -0,5193      | $1,3494 \times 10^{-12}$ |
| 10     | $7,1333 \times 10^{-6}$ | $9,6491 \times 10^{-6}$ | $-2,5158 \times 10^{-6}$ | -1,0489     | -1,1247      | $6,3294 \times 10^{-12}$ |
| 11     | $1,0000 \times 10^{-5}$ | $9,3247 \times 10^{-6}$ | $6,7525 \times 10^{-7}$  | 0,2815      | 0,3074       | $4,5596 \times 10^{-13}$ |
| 12     | $1,4400 \times 10^{-5}$ | $1,2513 \times 10^{-5}$ | $1,8869 \times 10^{-6}$  | 0,7867      | 0,9077       | $3,5605 \times 10^{-12}$ |
| 13     | $9,4624 \times 10^{-6}$ | $1,2513 \times 10^{-5}$ | $-3,0506 \times 10^{-6}$ | -1,2719     | -1,4674      | $9,3062 \times 10^{-12}$ |

**Gráfico 01:** Resíduos x Valor estimado.



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Análise da variância – O teste de Snedecor foi considerado aceitável com  $F_{tab}$  menor que  $F_{calc}$ , com significância de 1%, logo há a regressão e o nível de significância se enquadra no grau de fundamentação III, segundo a NBR 14653-3. (**Tabela 05**).

**Tabela 05:** Grau de fundamentação na utilização do modelo de regressão linear.

| Item | Descrição                       | Grau                                                                  |                                                   |                              |
|------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
|      |                                 | III                                                                   | II                                                | I                            |
| 1    | Caracterização do bem avaliando | Completa quanto às variáveis consideradas influenciam a <i>priori</i> | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma |

|   |                                                                                                                                            |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                         | 4(k+1) onde k é o número de variáveis independentes          | 3(k+1) onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2(k+1) onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3 | Apresentação dos dados                                                                                                                     | Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto | Todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4 | Extrapolação                                                                                                                               | Não admitida                                                 | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo. | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo. |
| 5 | Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                          | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                           | 1%                                                           | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Graus                                 | III                                                      | II                                                     | I                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                        | 15                                                       | 9                                                      | 6                          |
| Itens obrigatórios                    | 2, 5 e 6 no grau III e demais itens no mínimo no grau II | 2, 5 e 6 no grau II e demais itens no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |
| <b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO</b> |                                                          | <b>III</b>                                             |                            |

**Tabela 06:** Grau de precisão da estimativa do valor na utilização modelo de regressão linear.

| Descrição                                                                          | Grau  |            |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|-------|
|                                                                                    | III   | II         | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤ 30% | ≤ 40%      | ≤ 50% |
| <b>GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO</b>                                                   |       | <b>III</b> |       |

Coerência da equação – a equação é coerente.

Teste das correlações parciais – as variáveis não apresentam multicolinearidade, sendo a correlação entre as variáveis independentes. O valor teste “t” retornou resultados aceitáveis e as variáveis foram aceitas para a formação do modelo.

A partir destes dados, o modelo de regressão adotado para a avaliação do imóvel foi o seguinte:

$$[R\$/m^2] = 1/(1,2513 \times 10^{-5} - 1,7794 \times 10^{-6} \times \ln([Uso\ predominante]))$$

**Estima-se o Valor (R\$/ha) = 82.991,58**

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

**Mínimo: 70.584,33**

**Máximo: 92.092,45**

Para um terreno de 223,8068 ha temos o valor de:

**Valor Obtido do Imóvel(R\$/ha) = 18.574.079,95**

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está caracterizado por um uso ocupação, maioritariamente constituído por área agricultável e duas áreas menores a norte e sul do mesmo, constituídas por mata nativa, o qual é condicente com as amostras analisadas na região.

O imóvel, mesmo distante da cidade de Ponta Porã, apresenta um bom acesso por rodovias estaduais e municipais e é atravessado por estrada vicinal, o que facilita a chegada no mesmo.

Levando em consideração as características do mercado regional, e a localização do imóvel em avaliação, classifica-se o mesmo como de **média liquidez**.

### 6.1. SITUAÇÃO DO MERCADO

| Nível de oferta | Nível de Demanda | Absorção | Desempenho atual do mercado |
|-----------------|------------------|----------|-----------------------------|
| Médio           | Médio            | Normal   | Normal                      |

## 7. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

| Valores                     |                   |           |            |
|-----------------------------|-------------------|-----------|------------|
| Valor de Mercado            | R\$ 18.574.000,00 |           |            |
| Valor de Liquidação Forçada | R\$ 13.930.500,00 |           |            |
| Grau de Liquidez            | Médio             | Data Base | 07/10/2024 |

## 8. ENCERRAMENTO

Este Laudo consta de 31 (trinta folhas e uma) folhas, foi redigido, impresso e rubricado, sendo esta última folha datada e assinada.

O presente Laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I- Pesquisa de Homogeneização dos valores e Relatório de Processamento
- II- Documentação Fotográfica
- III- Documentação do Imóvel

Londrina, 07 de outubro de 2024.

  
**Unisafe Treinamentos e Consultoria em Silvicultura, Meio-  
Ambiente e Agronegócios Ltda.**

**CNPJ: 20.126.897/0001-01**

**CREA: 69.530**

  
**Mary Sílvia Cobra Ferro**

**Engenheira Agrônoma**

**CREA: PR/ 81.290/D**

## **I – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES E RELATÓRIO DE PROCESSAMENTO**

## Amostra

| Nº Am. | «Valor Total»  | Área (há) | Valor por hectare | Uso predominante          |
|--------|----------------|-----------|-------------------|---------------------------|
| 1      | 40.000.000,00  | 653,00    | 61.255,74         | Agricultura               |
| 2      | 23.927.000,00  | 243,15    | 98.404,28         | Agricultura e Mata Nativa |
| 3      | 110.000.000,00 | 1.162,00  | 94.664,37         | Agricultura e Mata Nativa |
| «4»    | 64.600.000,00  | 340,00    | 190.000,00        | Agricultura e Pastagem    |
| 5      | 103.000.000,00 | 815,00    | 126.380,37        | Agricultura e Pastagem    |
| 6      | 17.000.000,00  | 173,00    | 98.265,90         | Agricultura               |
| 7      | 5.500.000,00   | 66,00     | 83.333,33         | Agricultura e Pastagem    |
| «8»    | 38.000.000,00  | 851,53    | 44.625,56         | Agricultura               |
| 9      | 80.000.000,00  | 679,00    | 117.820,32        | Agricultura e Pastagem    |
| 10     | 15.000.000,00  | 107,00    | 140.186,92        | Agricultura e Pastagem    |
| 11     | 67.900.000,00  | 679,00    | 100.000,00        | Agricultura e Mata Nativa |
| 12     | 30.000.000,00  | 432,00    | 69.444,44         | Agricultura               |
| 13     | 63.937.000,00  | 605,00    | 105.680,99        | Agricultura               |

| Nº Am. | «Percentual de Agricultura» | «Benfeitoria» | «Relevo» | «Proximo a estrada» |
|--------|-----------------------------|---------------|----------|---------------------|
| 1      | 100,00%                     | [ ]Não        | Plano    | [ ]Não              |
| 2      | 80,00%                      | [ ]Não        | Plano    | [ ]Não              |
| 3      | 70,00%                      | [x]Sim        | Plano    | [ ]Não              |
| «4»    | 50,00%                      | [x]Sim        | Plano    | [ ]Não              |
| 5      | 60,00%                      | [ ]Não        | Plano    | [ ]Não              |
| 6      | 100,00%                     | [ ]Não        | Plano    | [x]Sim              |
| 7      | 50,00%                      | [ ]Não        | Plano    | [ ]Não              |
| «8»    | 100,00%                     | [ ]Não        | Plano    | [x]Sim              |
| 9      | 50,00%                      | [x]Sim        | Plano    | [ ]Não              |
| 10     | 50,00%                      | [ ]Não        | Plano    | [ ]Não              |
| 11     | 80,00%                      | [x]Sim        | Plano    | [ ]Não              |
| 12     | 100,00%                     | [ ]Não        | Plano    | [ ]Não              |
| 13     | 100,00%                     | [ ]Não        | Plano    | [ ]Não              |

| Nº Am. | «Município» | «Contacto»                     |
|--------|-------------|--------------------------------|
| 1      | Dourados    | Imobiliária Terra              |
| 2      | Ponta Porã  | Imobiliária Terra              |
| 3      | Dourados    | SC Fazendas                    |
| «4»    | Maracajú    | Luiz Pereira Neg. Imobiliários |
| 5      | Maracajú    | Info Imóveis                   |
| 6      | Dourados    | Info Imóveis                   |
| 7      | Dourados    | Info Imóveis                   |
| «8»    | Dourados    | Belas Fazendas                 |
| 9      | Dourados    | Central                        |
| 10     | Dourados    | JM Brarros                     |
| 11     | Dourados    | Paraína Imóveis                |
| 12     | Dourados    | Idamar Batista                 |
| 13     | Dourados    | Idamar Batista                 |

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

## Modelos Pesquisados

| Nº Modelo | Correlação | r <sup>2</sup> ajustado | F Calculado | Regressores | Nº de "Outliers" |
|-----------|------------|-------------------------|-------------|-------------|------------------|
| 1         | 0,5748     | 0,1630                  | 1,9737      | 1 em 2      | 0                |

|    |        |         |                         |        |   |
|----|--------|---------|-------------------------|--------|---|
| 2  | 0,5723 | 0,1594  | 1,9478                  | 1 em 2 | 0 |
| 3  | 0,5700 | 0,1561  | 1,9251                  | 1 em 2 | 0 |
| 4  | 0,5689 | 0,2485  | 4,3070                  | 1 em 1 | 0 |
| 5  | 0,5631 | 0,1464  | 1,8574                  | 1 em 2 | 0 |
| 6  | 0,5604 | 0,1426  | 1,8317                  | 1 em 2 | 0 |
| 7  | 0,5578 | 0,1389  | 1,8065                  | 1 em 2 | 0 |
| 8  | 0,5576 | 0,1387  | 1,8050                  | 1 em 2 | 0 |
| 9  | 0,5576 | 0,1386  | 1,8044                  | 1 em 2 | 0 |
| 10 | 0,7557 | 0,5321  | 4,0217                  | 1 em 1 | 0 |
| 11 | 0,5549 | 0,1349  | 1,7798                  | 1 em 2 | 0 |
| 12 | 0,5538 | 0,2297  | 3,9814                  | 1 em 1 | 0 |
| 13 | 0,5451 | 0,1214  | 1,6909                  | 0 em 2 | 0 |
| 14 | 0,5401 | 0,1146  | 1,6473                  | 0 em 2 | 0 |
| 15 | 0,5392 | 0,1134  | 1,6395                  | 0 em 2 | 0 |
| 16 | 0,5391 | 0,1132  | 1,6384                  | 0 em 2 | 0 |
| 17 | 0,5390 | 0,1132  | 1,6379                  | 0 em 2 | 0 |
| 18 | 0,5369 | 0,2092  | 3,6453                  | 1 em 1 | 0 |
| 19 | 0,5342 | 0,1066  | 1,5968                  | 0 em 2 | 0 |
| 20 | 0,5334 | 0,1057  | 1,5906                  | 0 em 2 | 0 |
| 21 | 0,5331 | 0,1053  | 1,5882                  | 0 em 2 | 0 |
| 22 | 0,5312 | 0,2024  | 3,5376                  | 1 em 1 | 0 |
| 23 | 0,5293 | 0,1002  | 1,5568                  | 0 em 2 | 0 |
| 24 | 0,5291 | 0,1999  | 3,4981                  | 1 em 1 | 0 |
| 25 | 0,5213 | 0,0897  | 1,4924                  | 0 em 2 | 0 |
| 26 | 0,5149 | 0,0814  | 1,4430                  | 0 em 2 | 0 |
| 27 | 0,5138 | 0,0800  | 1,4348                  | 0 em 2 | 0 |
| 28 | 0,5121 | 0,0778  | 1,4218                  | 0 em 2 | 0 |
| 29 | 0,5106 | 0,1786  | 3,1741                  | 0 em 1 | 0 |
| 30 | 0,5084 | 0,0731  | 1,3942                  | 0 em 2 | 0 |
| 31 | 0,5043 | 0,0679  | 1,3643                  | 0 em 2 | 0 |
| 32 | 0,5039 | 0,1711  | 3,0636                  | 0 em 1 | 0 |
| 33 | 0,4852 | 0,0443  | 1,2316                  | 0 em 2 | 0 |
| 34 | 0,4776 | 0,0351  | 1,1819                  | 0 em 2 | 0 |
| 35 | 0,4716 | 0,0280  | 1,1440                  | 0 em 2 | 0 |
| 36 | 0,4715 | 0,1359  | 2,5724                  | 0 em 1 | 0 |
| 37 | 0,0813 | -0,1038 | 0,0599                  | 0 em 1 | 0 |
| 38 | 0,0738 | -0,1051 | 0,0492                  | 0 em 1 | 0 |
| 39 | 0,0727 | -0,1052 | 0,0478                  | 0 em 1 | 0 |
| 40 | 0,0585 | -0,1073 | 0,0308                  | 0 em 1 | 0 |
| 41 | 0,0561 | -0,1076 | 0,0284                  | 0 em 1 | 0 |
| 42 | 0,0521 | -0,1081 | 0,0244                  | 0 em 1 | 0 |
| 43 | 0,0357 | -0,1097 | 0,0114                  | 0 em 1 | 0 |
| 44 | 0,0215 | -0,1106 | 4,1688x10 <sup>-3</sup> | 0 em 1 | 0 |
| 45 | 0,0159 | -0,1108 | 2,2623x10 <sup>-3</sup> | 0 em 1 | 0 |

| Nº Modelo | Normalidade | Autocorrelação | Valor Avaliado | Mínimo    | Máximo    |
|-----------|-------------|----------------|----------------|-----------|-----------|
| 1         | Sim         | Não há         | 80.598,52      | 69.831,77 | 95.290,53 |
| 2         | Sim         | Não há         | 79.205,38      | 69.340,90 | 92.342,02 |
| 3         | Sim         | Não há         | 79.987,63      | 69.438,50 | 94.316,18 |
| 4         | Sim         | Não há         | 79.586,61      | 70.397,83 | 91.534,24 |
| 5         | Sim         | Não há         | 81.014,35      | 70.113,92 | 95.928,04 |
| 6         | Sim         | Não há         | 82.991,58      | 69.800,86 | 98.675,03 |
| 7         | Sim         | Não há         | 80.441,48      | 69.759,16 | 94.986,96 |
| 8         | Sim         | Não há         | 81.309,37      | 69.111,54 | 95.660,04 |
| 9         | Sim         | Não há         | 79.662,76      | 69.640,71 | 93.054,27 |
| 10        | Sim         | Não há         | 82.991,58      | 70.584,33 | 92.092,45 |

|    |     |        |            |           |            |
|----|-----|--------|------------|-----------|------------|
| 11 | Sim | Não há | 82.234,76  | 69.245,24 | 97.660,95  |
| 12 | Sim | Não há | 81.773,83  | 70.492,35 | 94.860,78  |
| 13 | Sim | Não há | 83.547,13  | 70.200,38 | 99.431,41  |
| 14 | Sim | Não há | 85.611,91  | 68.898,44 | 102.325,37 |
| 15 | Sim | Não há | 81.878,98  | 70.717,40 | 97.224,22  |
| 16 | Sim | Não há | 81.934,73  | 69.550,68 | 96.523,85  |
| 17 | Sim | Não há | 82.846,55  | 69.705,19 | 98.465,43  |
| 18 | Sim | Não há | 82.246,59  | 70.783,71 | 95.565,78  |
| 19 | Sim | Não há | 83.550,10  | 67.821,19 | 99.279,01  |
| 20 | Sim | Não há | 81.367,64  | 70.436,35 | 96.315,16  |
| 21 | Sim | Não há | 84.705,97  | 68.092,40 | 101.319,55 |
| 22 | Sim | Não há | 84.016,89  | 69.663,57 | 98.370,22  |
| 23 | Sim | Não há | 80.581,18  | 70.278,45 | 94.423,54  |
| 24 | Sim | Não há | 80.659,22  | 71.059,25 | 93.258,22  |
| 25 | Sim | Não há | 86.331,41  | 69.496,49 | 103.166,34 |
| 26 | Sim | Não há | 84.657,60  | 71.036,54 | 100.890,45 |
| 27 | Sim | Não há | 85.504,54  | 68.789,52 | 102.219,56 |
| 28 | Sim | Não há | 84.377,00  | 68.498,63 | 100.255,38 |
| 29 | Sim | Não há | 84.669,89  | 70.134,85 | 99.204,93  |
| 30 | Sim | Não há | 84.047,99  | 70.653,81 | 99.981,37  |
| 31 | Sim | Não há | 83.145,78  | 70.460,68 | 98.114,58  |
| 32 | Sim | Não há | 83.250,51  | 71.481,47 | 96.957,25  |
| 33 | Sim | Não há | 87.718,73  | 70.717,16 | 104.720,30 |
| 34 | Sim | Não há | 87.017,76  | 70.188,43 | 103.847,09 |
| 35 | Sim | Não há | 85.924,51  | 69.861,80 | 101.987,23 |
| 36 | Sim | Não há | 85.990,60  | 71.204,05 | 100.777,15 |
| 37 | Sim | Não há | 100.655,80 | 88.809,64 | 112.501,96 |
| 38 | Sim | Não há | 95.349,15  | 84.153,21 | 109.981,31 |
| 39 | Sim | Não há | 97.988,34  | 86.495,57 | 111.008,16 |
| 40 | Sim | Não há | 94.443,16  | 84.787,60 | 106.580,49 |
| 41 | Sim | Não há | 99.697,05  | 89.452,47 | 109.941,63 |
| 42 | Sim | Não há | 97.112,61  | 87.184,91 | 108.170,78 |
| 43 | Sim | Não há | 100.285,26 | 86.651,57 | 113.918,95 |
| 44 | Sim | Não há | 97.438,13  | 84.409,09 | 112.478,28 |
| 45 | Sim | Não há | 94.647,47  | 82.160,75 | 111.609,85 |

| Nº Modelo | Precisão |
|-----------|----------|
| 1         | 30,83 %  |
| 2         | 28,45 %  |
| 3         | 30,38 %  |
| 4         | 26,10 %  |
| 5         | 31,09 %  |
| 6         | 34,27 %  |
| 7         | 30,62 %  |
| 8         | 32,22 %  |
| 9         | 28,78 %  |
| 10        | 26,44 %  |
| 11        | 34,04 %  |
| 12        | 29,47 %  |
| 13        | 34,46 %  |
| 14        | 39,04 %  |
| 15        | 31,56 %  |
| 16        | 32,48 %  |
| 17        | 34,20 %  |
| 18        | 29,79 %  |
| 19        | 37,65 %  |

|    |         |
|----|---------|
| 20 | 31,03 % |
| 21 | 39,22 % |
| 22 | 34,16 % |
| 23 | 29,31 % |
| 24 | 27,01 % |
| 25 | 39,00 % |
| 26 | 34,72 % |
| 27 | 39,09 % |
| 28 | 37,63 % |
| 29 | 34,33 % |
| 30 | 34,37 % |
| 31 | 32,80 % |
| 32 | 30,24 % |
| 33 | 38,76 % |
| 34 | 38,68 % |
| 35 | 37,38 % |
| 36 | 34,39 % |
| 37 | 23,53 % |
| 38 | 26,60 % |
| 39 | 24,82 % |
| 40 | 22,77 % |
| 41 | 20,55 % |
| 42 | 21,48 % |
| 43 | 27,18 % |
| 44 | 28,51 % |
| 45 | 30,39 % |

#### MODELOS

- (1) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área (há)}] + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (2) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área (há)}] + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (3) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área (há)}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (4) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (5) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área (há)}] + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (6) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área (há)}] + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (7) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área (há)}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (8) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área (há)}] + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (9) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área (há)}] + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (10) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (11) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área (há)}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (12) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (13) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área (há)}] + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (14) :  $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área (há)}] + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (15) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área (há)}] + b_2 \cdot [\text{Uso predominante}]$
- (16) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área (há)}] + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (17) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área (há)}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (18) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (19) :  $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área (há)}] + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (20) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área (há)}]) + b_2 \cdot [\text{Uso predominante}]$
- (21) :  $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área (há)}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (22) :  $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Uso predominante}]$
- (23) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área (há)}] + b_2 \cdot [\text{Uso predominante}]$
- (24) :  $1/[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Uso predominante}]$
- (25) :  $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área (há)}] + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (26) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Área (há)}] + b_2 \cdot [\text{Uso predominante}]$
- (27) :  $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área (há)}]) + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (28) :  $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área (há)}] + b_2 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (29) :  $[\text{Valor por hectare}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Uso predominante}])$
- (30) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{Área (há)}]) + b_2 \cdot [\text{Uso predominante}]$
- (31) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Área (há)}] + b_2 \cdot [\text{Uso predominante}]$
- (32) :  $\ln([\text{Valor por hectare}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Uso predominante}]$

- (33) : [Valor por hectare ] =  $b_0 + b_1[\text{Área (há)}] + b_2[\text{Uso predominante}]$
- (34) : [Valor por hectare ] =  $b_0 + b_1 \ln([\text{Área (há)}]) + b_2[\text{Uso predominante}]$
- (35) : [Valor por hectare ] =  $b_0 + b_1 \frac{1}{[\text{Área (há)}]} + b_2[\text{Uso predominante}]$
- (36) : [Valor por hectare ] =  $b_0 + b_1[\text{Uso predominante}]$
- (37) : [Valor por hectare ] =  $b_0 + b_1 \ln([\text{Área (há)}])$
- (38) :  $\frac{1}{[\text{Valor por hectare }]} = b_0 + b_1 \ln([\text{Área (há)}])$
- (39) :  $\ln([\text{Valor por hectare }]) = b_0 + b_1 \ln([\text{Área (há)}])$
- (40) :  $\frac{1}{[\text{Valor por hectare }]} = b_0 + b_1 \frac{1}{[\text{Área (há)}]}$
- (41) : [Valor por hectare ] =  $b_0 + b_1 \frac{1}{[\text{Área (há)}]}$
- (42) :  $\ln([\text{Valor por hectare }]) = b_0 + b_1 \frac{1}{[\text{Área (há)}]}$
- (43) : [Valor por hectare ] =  $b_0 + b_1[\text{Área (há)}]$
- (44) :  $\ln([\text{Valor por hectare }]) = b_0 + b_1[\text{Área (há)}]$
- (45) :  $\frac{1}{[\text{Valor por hectare }]} = b_0 + b_1[\text{Área (há)}]$

#### Observações:

(a) Regressores testados a um nível de significância de 10,00%

(b) Critério de identificação de outlier:

Intervalo de  $\pm 2,00$  desvios padrões em torno da média.

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%

(d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 1,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

## Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor por hectare

Variáveis Independentes:

- Valor Total (variável não utilizada no modelo)

- Área (há)

- Uso predominante

Classificação:

Agricultura = 1; Pastagem = 2; Pastagem e Vegetação Nativa = 3; Pecuária = 4; Agricultura e Pastagem = 5; Agricultura e Mata Nativa = 6;

- Percentual de Agricultura (variável não utilizada no modelo)

Classificação:

100,00% = 1; 90,00% = 2; 80,00% = 3; 70,00% = 4; 60,00% = 5; 50,00% = 6;

- Benfeitoria (variável não utilizada no modelo)

Opções: Sim|Não

- Relevo (variável não utilizada no modelo)

Classificação:

Plano = 1; Suave = 2; Ondulado = 3; Suave Ondulado = 4;

- Proximo a estrada (variável não utilizada no modelo)

Opções: Sim|Não

- Município (variável não utilizada no modelo)

- Contacto (variável não utilizada no modelo)

## Estatísticas Básicas

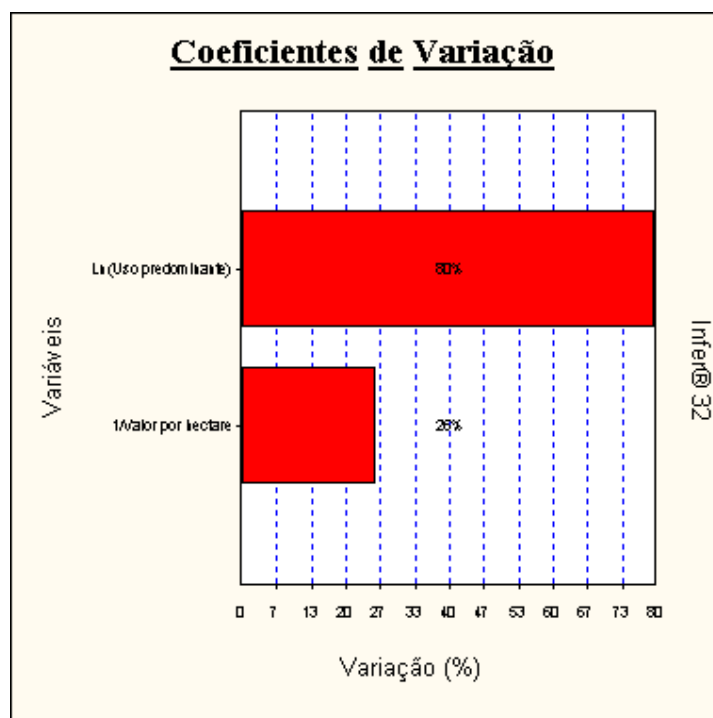


Nº de elementos da amostra : 11  
 Nº de variáveis independentes : 1  
 Nº de graus de liberdade : 9  
 Desvio padrão da regressão :  $2,3983 \times 10^{-6}$

| Variável             | Média                   | Desvio Padrão           | Coef. Variação |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| 1/Valor por hectare  | $1,0602 \times 10^{-5}$ | $2,7368 \times 10^{-6}$ | 25,81%         |
| Ln(Uso predominante) | 1,0739                  | 0,8547                  | 79,59%         |

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes: 8.

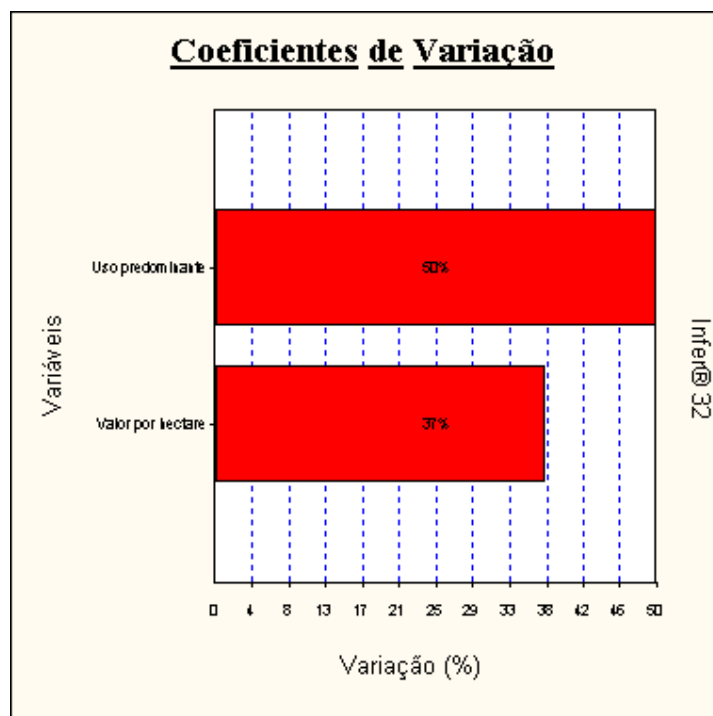
### Distribuição das Variáveis



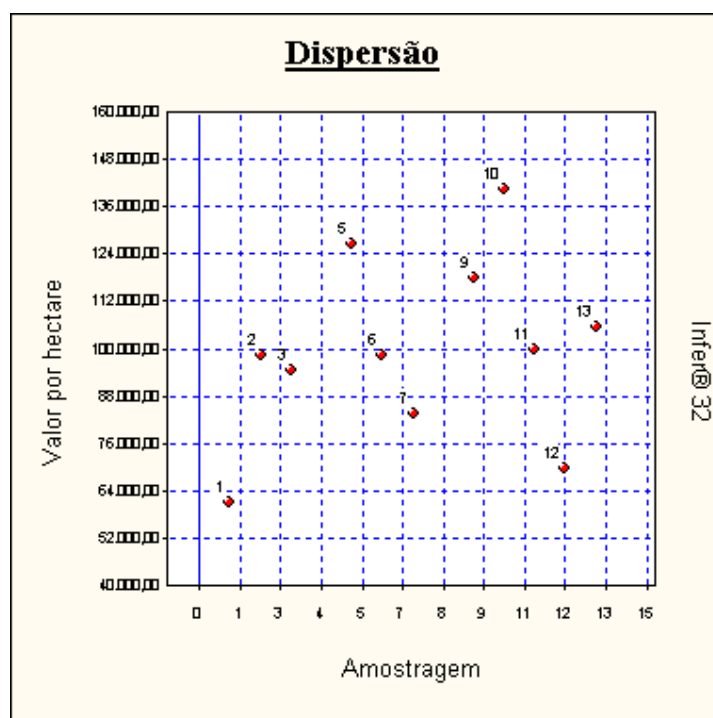
### Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

| Nome da Variável  | Valor médio | Desvio Padrão | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude total | Coeficiente de variação |
|-------------------|-------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|-------------------------|
| Valor por hectare | 99585,15    | 23249,5526    | 61255,74     | 140186,92    | 78931,18        | 23,3464                 |
| Uso predominante  | 3,8181      | 2,2723        | 1,0000       | 6,0000       | 5,0000          | 59,5142                 |

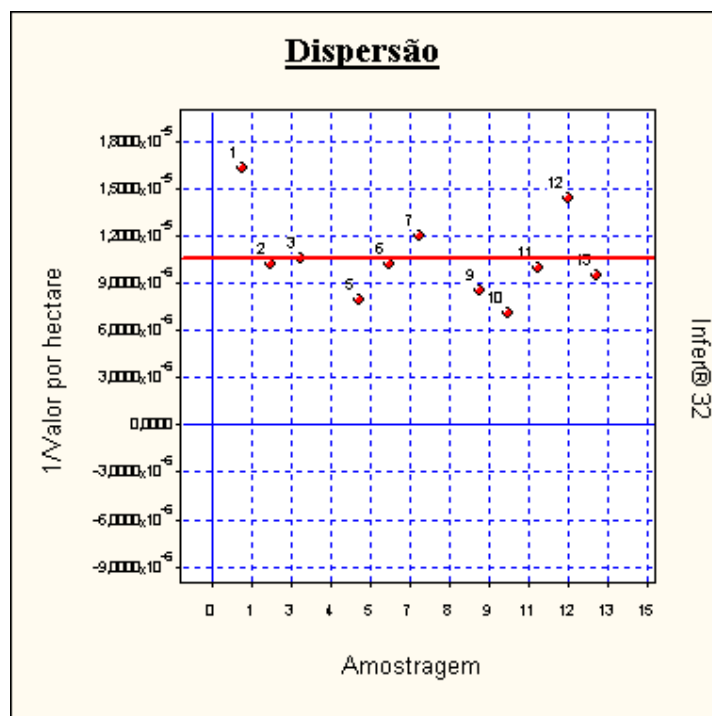
### Distribuição das Variáveis não Transformadas



### Dispersão dos elementos



### Dispersão em Torno da Média



### **Tabela de valores estimados e observados**

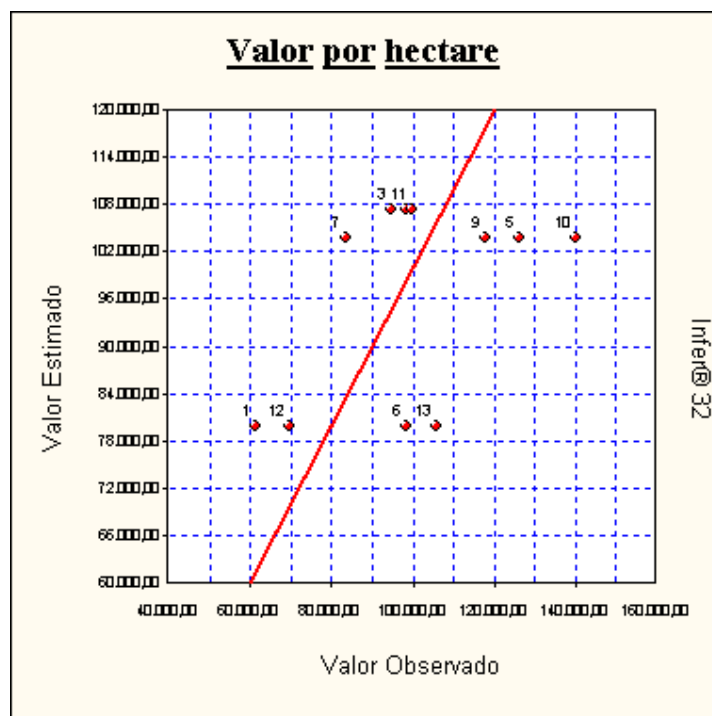
Valores para a variável Valor por hectare .

| Nº Am. | Valor observado | Valor estimado | Diferença  | Variação % |
|--------|-----------------|----------------|------------|------------|
| 1      | 61.255,74       | 82.991,58      | 18.660,81  | 30,4638 %  |
| 2      | 98.404,28       | 107.241,49     | 8.837,21   | 8,9805 %   |
| 3      | 94.664,37       | 107.241,49     | 12.577,12  | 13,2860 %  |
| 5      | 126.380,37      | 103.635,78     | -22.744,59 | -17,9969 % |
| 6      | 98.265,90       | 82.991,58      | -18.349,35 | -18,6732 % |
| 7      | 83.333,33       | 103.635,78     | 20.302,45  | 24,3629 %  |
| 9      | 117.820,32      | 103.635,78     | -14.184,54 | -12,0391 % |
| 10     | 140.186,92      | 103.635,78     | -36.551,14 | -26,0731 % |
| 11     | 100.000,00      | 107.241,49     | 7.241,49   | 7,2415 %   |
| 12     | 69.444,44       | 82.991,58      | 10.472,11  | 15,0798 %  |
| 13     | 105.680,99      | 79.916,55      | -25.764,44 | -24,3794 % |

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

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

### **Valores Estimados x Valores Observados**



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

### **Modelo da Regressão**

$$1/[\text{Valor por hectare}] = 1,2513 \times 10^{-5} - 1,7794 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Uso predominante}])$$

### **Modelo para a Variável Dependente**

$$[\text{Valor por hectare}] = 1/(1,2513 \times 10^{-5} - 1,7794 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Uso predominante}]))$$

### **Regressores do Modelo**

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis        | Coefficiente                  | D. Padrão               | Mínimo                   | Máximo                   |
|------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Uso predominante | b1 = -1,7794x10 <sup>-6</sup> | 8,8730x10 <sup>-7</sup> | -3,0065x10 <sup>-6</sup> | -5,5225x10 <sup>-7</sup> |

### **Correlação do Modelo**

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,7557  
 Valor t calculado ..... : 2,005  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 3,250 (para o nível de significância de 1,00 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,3088  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,5321

**Classificação: Correlação Forte**

### Tabela de Somatórios

|                   | 1                       | Valor por hectare       | Uso predominante        |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Valor por hectare | $1,1662 \times 10^{-4}$ | $1,3113 \times 10^{-9}$ | $1,1224 \times 10^{-4}$ |
| Uso predominante  | 11,8130                 | $1,1224 \times 10^{-4}$ | 19,9923                 |

### Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados       | Graus de liberdade | Quadrados médios         | F calculado |
|---------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| Regressão     | $2,3134 \times 10^{-11}$ | 1                  | $2,3134 \times 10^{-11}$ | 4,022       |
| Residual      | $5,1770 \times 10^{-11}$ | 9                  | $5,7522 \times 10^{-12}$ |             |
| Total         | $7,4904 \times 10^{-11}$ | 10                 | $7,4904 \times 10^{-12}$ |             |

F Calculado : 4,022

F Tabelado : 10,56 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 7,6%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.*

### Correlações Parciais

|                   | Valor por hectare | Uso predominante |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Valor por hectare | 1,0000            | -0,7557          |
| Uso predominante  | -0,5557           | 1,0000           |

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

|                   | Valor por hectare | Uso predominante |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Valor por hectare | $\infty$          | -2,005           |
| Uso predominante  | -2,005            | $\infty$         |

Valor t tabelado (t crítico): 3,250 (para o nível de significância de 1,00 %)

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,8331

| Variável         | Coefficiente | t Calculado | Significância | Aceito |
|------------------|--------------|-------------|---------------|--------|
| Uso predominante | b1           | -2,005      | 7,6%          | Sim    |

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.*

*Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.*

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

### Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student:  $t(\text{crítico}) = 1,3830$

| Variável         | Coefficiente | t Calculado | Significância |
|------------------|--------------|-------------|---------------|
| Uso predominante | b1           | -2,005      | 3,8%          |

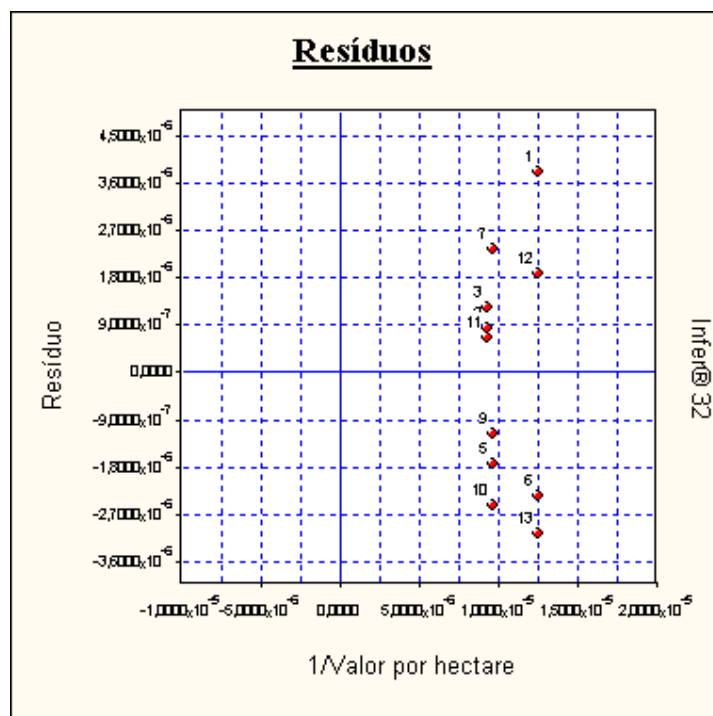
### Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor por hectare ].

| Nº Am. | Observado               | Estimado                | Resíduo                  | Normalizado | Studentizado |
|--------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------------|
| 1      | $1,6325 \times 10^{-5}$ | $1,2513 \times 10^{-5}$ | $3,8119 \times 10^{-6}$  | 1,5893      | 1,8337       |
| 2      | $1,0162 \times 10^{-5}$ | $9,3247 \times 10^{-6}$ | $8,3741 \times 10^{-7}$  | 0,3491      | 0,3812       |
| 3      | $1,0563 \times 10^{-5}$ | $9,3247 \times 10^{-6}$ | $1,2388 \times 10^{-6}$  | 0,5165      | 0,5640       |
| 5      | $7,9126 \times 10^{-6}$ | $9,6491 \times 10^{-6}$ | $-1,7365 \times 10^{-6}$ | -0,7240     | -0,7763      |
| 6      | $1,0176 \times 10^{-5}$ | $1,2513 \times 10^{-5}$ | $-2,3365 \times 10^{-6}$ | -0,9742     | -1,1240      |
| 7      | $1,2000 \times 10^{-5}$ | $9,6491 \times 10^{-6}$ | $2,3508 \times 10^{-6}$  | 0,9801      | 1,0509       |
| 9      | $8,4875 \times 10^{-6}$ | $9,6491 \times 10^{-6}$ | $-1,1616 \times 10^{-6}$ | -0,4843     | -0,5193      |
| 10     | $7,1333 \times 10^{-6}$ | $9,6491 \times 10^{-6}$ | $-2,5158 \times 10^{-6}$ | -1,0489     | -1,1247      |
| 11     | $1,0000 \times 10^{-5}$ | $9,3247 \times 10^{-6}$ | $6,7525 \times 10^{-7}$  | 0,2815      | 0,3074       |
| 12     | $1,4400 \times 10^{-5}$ | $1,2513 \times 10^{-5}$ | $1,8869 \times 10^{-6}$  | 0,7867      | 0,9077       |
| 13     | $9,4624 \times 10^{-6}$ | $1,2513 \times 10^{-5}$ | $-3,0506 \times 10^{-6}$ | -1,2719     | -1,4674      |

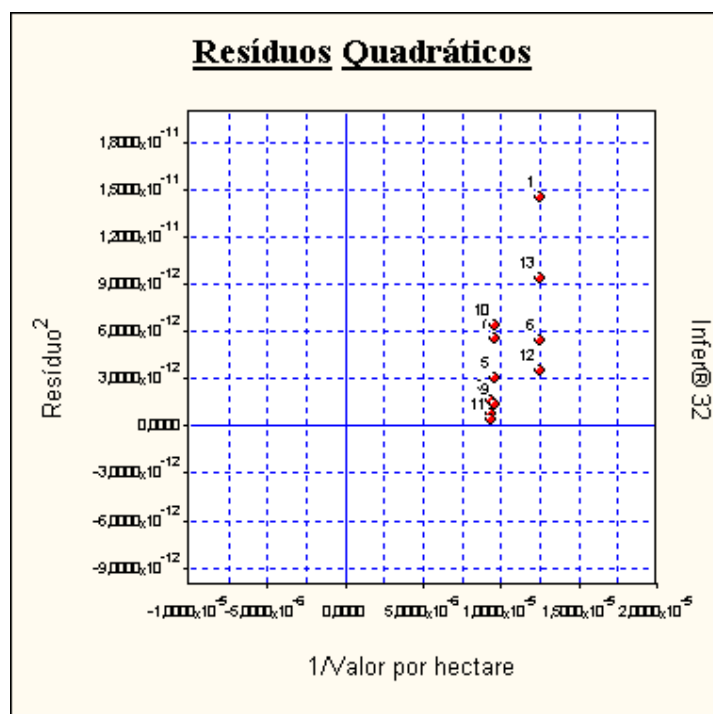
| Nº Am. | Quadrático               |
|--------|--------------------------|
| 1      | $1,4530 \times 10^{-11}$ |
| 2      | $7,0125 \times 10^{-13}$ |
| 3      | $1,5348 \times 10^{-12}$ |
| 5      | $3,0156 \times 10^{-12}$ |
| 6      | $5,4596 \times 10^{-12}$ |
| 7      | $5,5263 \times 10^{-12}$ |
| 9      | $1,3494 \times 10^{-12}$ |
| 10     | $6,3294 \times 10^{-12}$ |
| 11     | $4,5596 \times 10^{-13}$ |
| 12     | $3,5605 \times 10^{-12}$ |
| 13     | $9,3062 \times 10^{-12}$ |

### Resíduos x Valor Estimado



*Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.*

### **Gráfico de Resíduos Quadráticos**



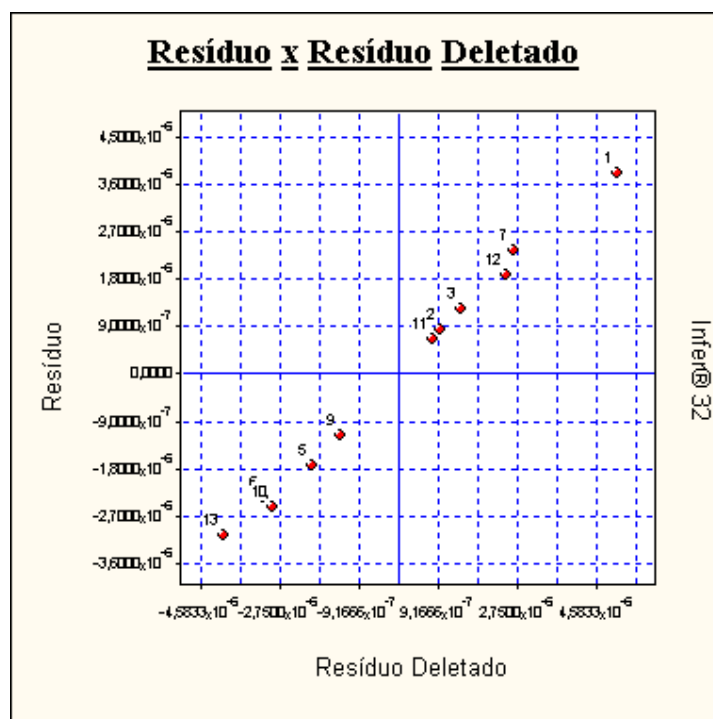
### **Tabela de Resíduos Deletados**

Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor por hectare ].

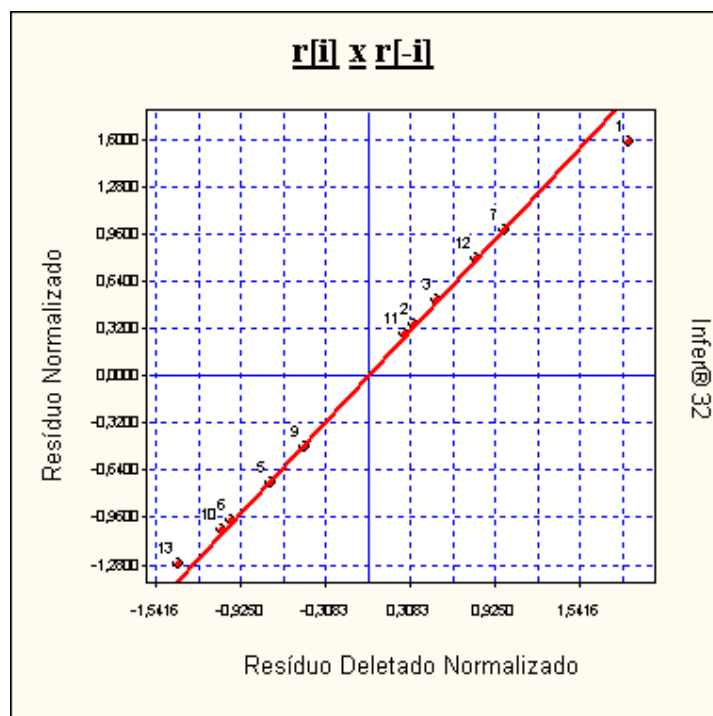
*Handwritten signature*

| Nº Am. | Deletado                 | Variância                | Normalizado | Studentizado |
|--------|--------------------------|--------------------------|-------------|--------------|
| 1      | $5,0742 \times 10^{-6}$  | $4,0534 \times 10^{-12}$ | 1,8933      | 2,1844       |
| 2      | $9,9862 \times 10^{-7}$  | $6,3667 \times 10^{-12}$ | 0,3318      | 0,3624       |
| 3      | $1,4773 \times 10^{-6}$  | $6,2425 \times 10^{-12}$ | 0,4958      | 0,5414       |
| 5      | $-1,9964 \times 10^{-6}$ | $6,0379 \times 10^{-12}$ | -0,7067     | -0,7577      |
| 6      | $-3,1102 \times 10^{-6}$ | $5,5628 \times 10^{-12}$ | -0,9906     | -1,1429      |
| 7      | $2,7025 \times 10^{-6}$  | $5,6771 \times 10^{-12}$ | 0,9866      | 1,0578       |
| 9      | $-1,3355 \times 10^{-6}$ | $6,2773 \times 10^{-12}$ | -0,4636     | -0,4971      |
| 10     | $-2,8923 \times 10^{-6}$ | $5,5617 \times 10^{-12}$ | -1,0667     | -1,1438      |
| 11     | $8,0524 \times 10^{-7}$  | $6,4033 \times 10^{-12}$ | 0,2668      | 0,2914       |
| 12     | $2,5117 \times 10^{-6}$  | $5,8788 \times 10^{-12}$ | 0,7782      | 0,8978       |
| 13     | $-4,0607 \times 10^{-6}$ | $4,9228 \times 10^{-12}$ | -1,3749     | -1,5863      |

### Resíduo x Resíduo Deletado

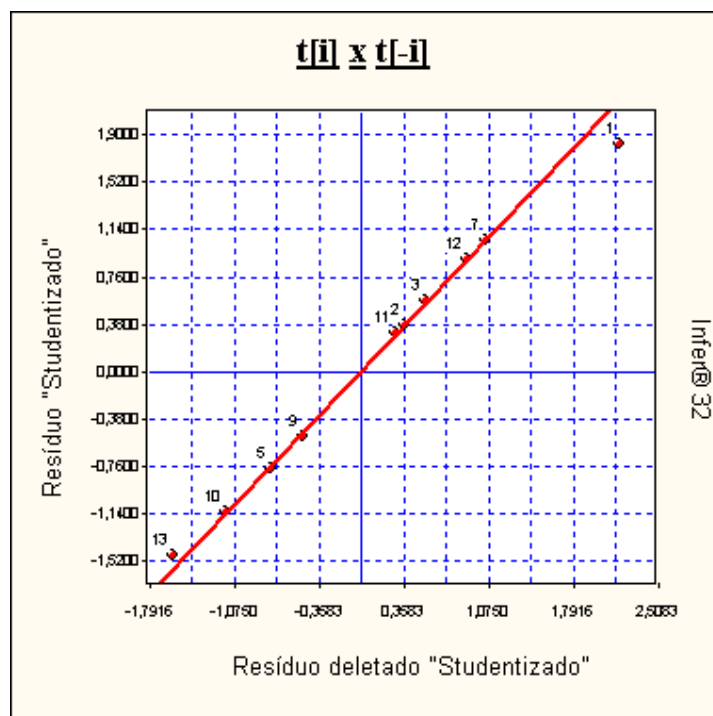


### Resíduos Deletados Normalizados



*As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.*

### Resíduos Deletados Studentizados



*As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.*

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 11  
 Graus de liberdade ..... : 10  
 Valor médio ..... :  $6,7678 \times 10^{-25}$   
 Variância ..... :  $4,7064 \times 10^{-12}$   
 Desvio padrão ..... :  $2,1694 \times 10^{-6}$   
 Desvio médio ..... :  $1,9638 \times 10^{-6}$   
 Variância (não tendenciosa) ..... :  $5,7522 \times 10^{-12}$   
 Desvio padrão (não tend.) ..... :  $2,3983 \times 10^{-6}$   
 Valor mínimo ..... :  $-3,0506 \times 10^{-6}$   
 Valor máximo ..... :  $3,8119 \times 10^{-6}$   
 Amplitude ..... :  $6,8625 \times 10^{-6}$   
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... :  $1,7156 \times 10^{-6}$

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $6,7678 \times 10^{-25}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $4,7064 \times 10^{-12}$   
 Momento central de 3ª ordem :  $1,2748 \times 10^{-18}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $1,1589 \times 10^{-19}$

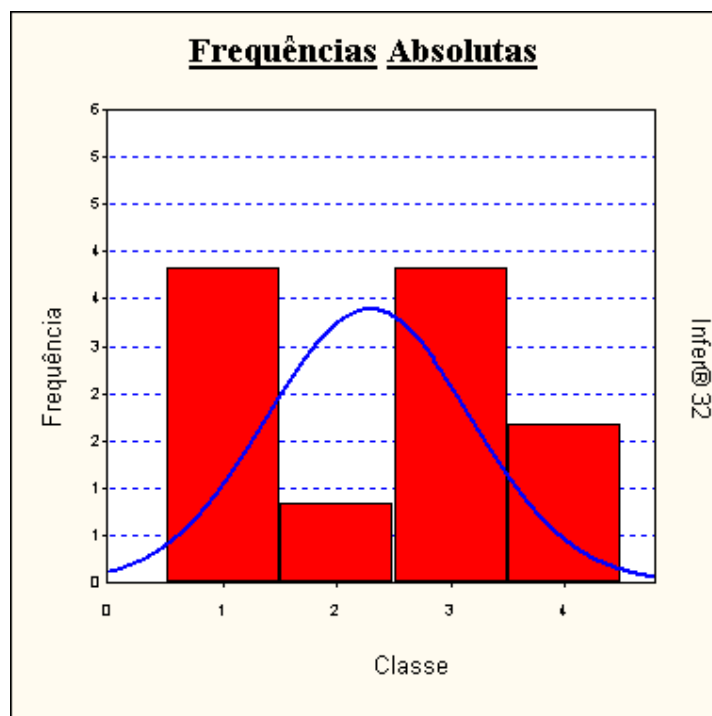
| Coeficiente | Amostral  | Normal | t de Student |
|-------------|-----------|--------|--------------|
| Assimetria  | 0,1248    | 0      | 0            |
| Curtose     | 5229,1347 | 0      | Indefinido   |

*Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.*

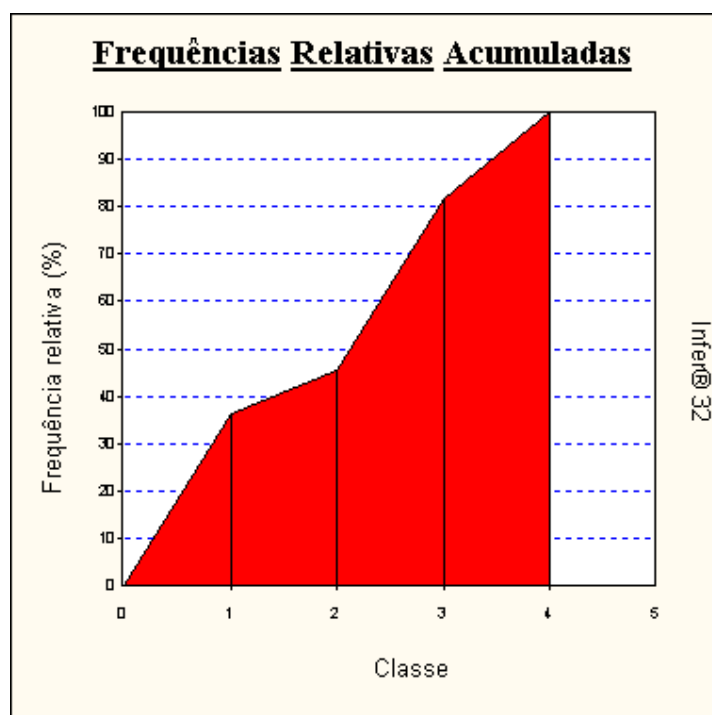
## Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo                   | Máximo                   | Freq. | Freq.(%) | Média                    |
|--------|--------------------------|--------------------------|-------|----------|--------------------------|
| 1      | $-3,0506 \times 10^{-6}$ | $-1,3349 \times 10^{-6}$ | 4     | 36,36    | $-2,4098 \times 10^{-6}$ |
| 2      | $-1,3349 \times 10^{-6}$ | $3,8066 \times 10^{-7}$  | 1     | 9,09     | $-1,1616 \times 10^{-6}$ |
| 3      | $3,8066 \times 10^{-7}$  | $2,0963 \times 10^{-6}$  | 4     | 36,36    | $1,1596 \times 10^{-6}$  |
| 4      | $2,0963 \times 10^{-6}$  | $3,8119 \times 10^{-6}$  | 2     | 18,18    | $3,0813 \times 10^{-6}$  |

## Histograma



**Ogiva de Frequências**



**Amostragens eliminadas**

Amostragens não utilizadas na avaliação:

| Nº Am. | Valor por hectare | Erro/Desvio Padrão(*) |
|--------|-------------------|-----------------------|
|--------|-------------------|-----------------------|

*Handwritten signature*

|   |                        |         |
|---|------------------------|---------|
| 4 | 1,9000x10 <sup>5</sup> | -4,0231 |
| 8 | 44625,5600             | -5,2172 |

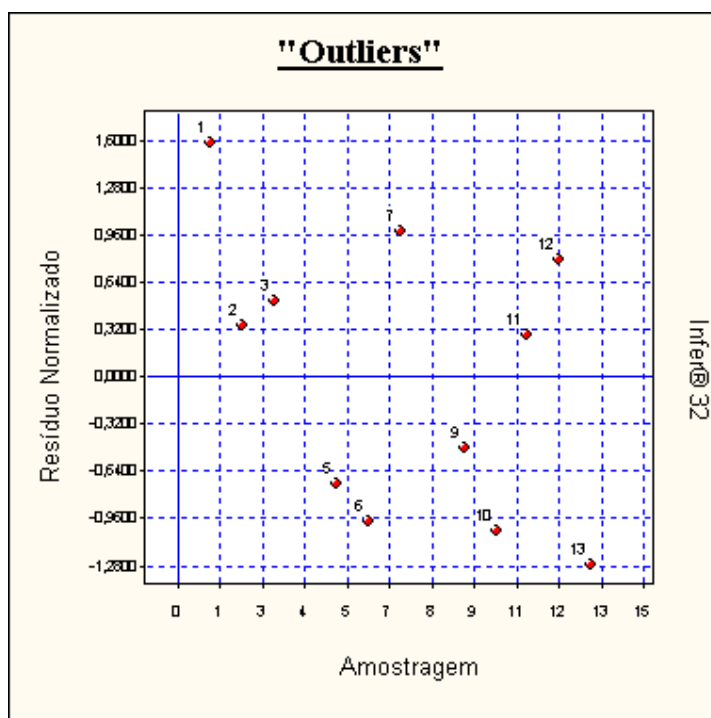
### Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

### Gráfico de Indicação de Outliers



### Efeitos de cada Observação na Regressão

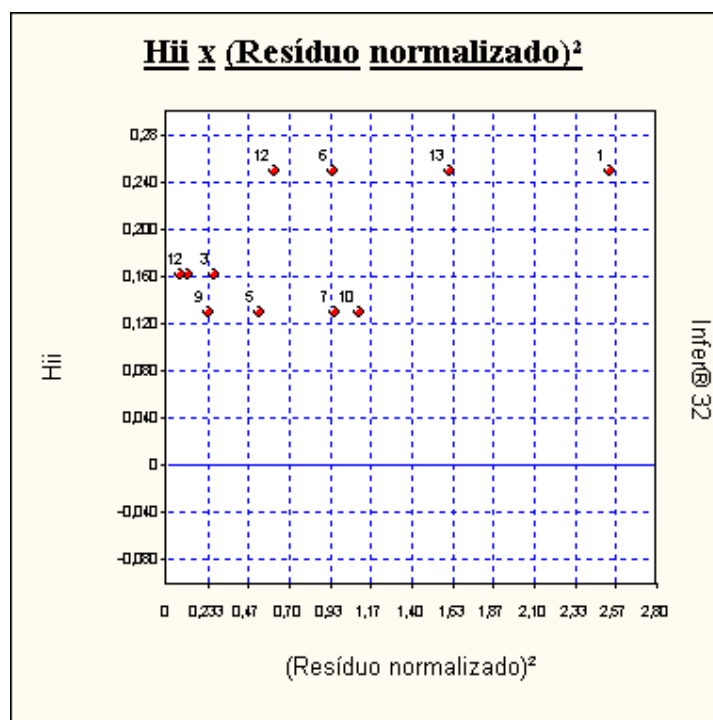
F tabelado: 16,39 (para o nível de significância de 0,10 %)

| Nº Am. | Distância de Cook(*)    | Hii(**) | Aceito |
|--------|-------------------------|---------|--------|
| 1      | 0,5567                  | 0,2487  | Sim    |
| 2      | 0,0139                  | 0,1614  | Sim    |
| 3      | 0,0306                  | 0,1614  | Sim    |
| 5      | 0,0450                  | 0,1301  | Sim    |
| 6      | 0,2091                  | 0,2487  | Sim    |
| 7      | 0,0826                  | 0,1301  | Sim    |
| 9      | 0,0201                  | 0,1301  | Sim    |
| 10     | 0,0946                  | 0,1301  | Sim    |
| 11     | 9,0991x10 <sup>-3</sup> | 0,1614  | Sim    |
| 12     | 0,1364                  | 0,2487  | Sim    |
| 13     | 0,3565                  | 0,2487  | Sim    |

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

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

### Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".  
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

### Distribuição dos Resíduos Normalizados

| Intervalo    | Distribuição de Gauss | % de Resíduos no Intervalo |
|--------------|-----------------------|----------------------------|
| -1; +1       | 68,3 %                | 72,73 %                    |
| -1,64; +1,64 | 89,9 %                | 100,00 %                   |
| -1,96; +1,96 | 95,0 %                | 100,00 %                   |

### Teste de Kolmogorov-Smirnov

| Nº Am. | Resíduo                  | F(z)   | G(z)   | Dif. esquerda | Dif. Direita            |
|--------|--------------------------|--------|--------|---------------|-------------------------|
| 13     | -3,0506x10 <sup>-6</sup> | 0,1017 | 0,0909 | 0,1016        | 0,0107                  |
| 10     | -2,5158x10 <sup>-6</sup> | 0,1471 | 0,1818 | 0,0561        | 0,0347                  |
| 6      | -2,3365x10 <sup>-6</sup> | 0,1650 | 0,2727 | 0,0168        | 0,1077                  |
| 5      | -1,7365x10 <sup>-6</sup> | 0,2345 | 0,3636 | 0,0382        | 0,1291                  |
| 9      | -1,1616x10 <sup>-6</sup> | 0,314  | 0,4545 | 0,0495        | 0,1404                  |
| 11     | 6,7525x10 <sup>-7</sup>  | 0,611  | 0,5455 | 0,1563        | 0,0653                  |
| 2      | 8,3741x10 <sup>-7</sup>  | 0,637  | 0,6364 | 0,0910        | 1,5002x10 <sup>-4</sup> |

|           |                         |       |        |        |        |
|-----------|-------------------------|-------|--------|--------|--------|
| <b>3</b>  | 1,2388x10 <sup>-6</sup> | 0,697 | 0,7273 | 0,0609 | 0,0300 |
| <b>12</b> | 1,8869x10 <sup>-6</sup> | 0,784 | 0,8182 | 0,0570 | 0,0338 |
| <b>7</b>  | 2,3508x10 <sup>-6</sup> | 0,836 | 0,9091 | 0,0183 | 0,0725 |
| <b>1</b>  | 3,8119x10 <sup>-6</sup> | 0,944 | 1,0000 | 0,0349 | 0,0559 |

Maior diferença obtida: 0,1563

Valor crítico: 0,4680 (para o nível de significância de 1 %)

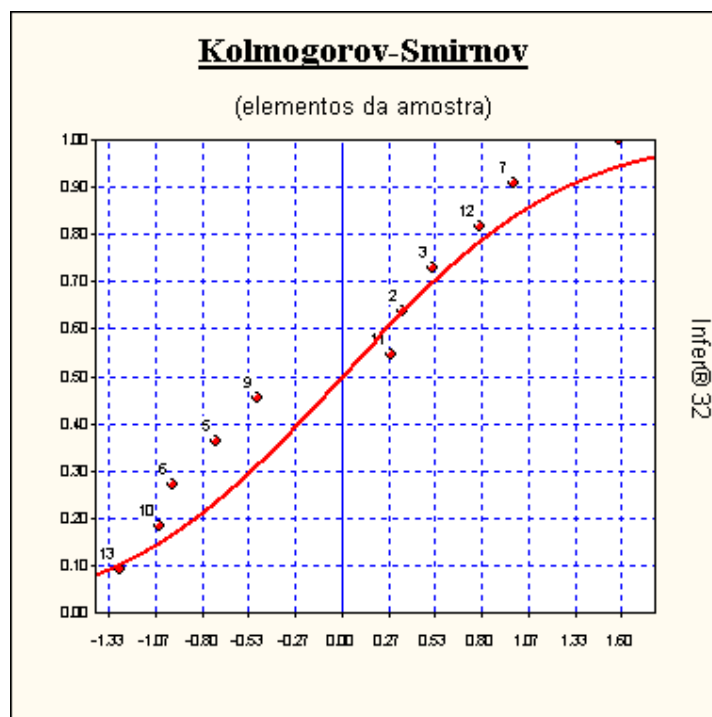
*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).*

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

**Observação:**

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

### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6  
 Número de elementos negativos . : 5  
 Número de sequências ..... : 6  
 Média da distribuição de sinais .... : 5,5  
 Desvio padrão ..... : 1,658

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 0,0292  
 Limite superior . : -0,6124  
 Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)



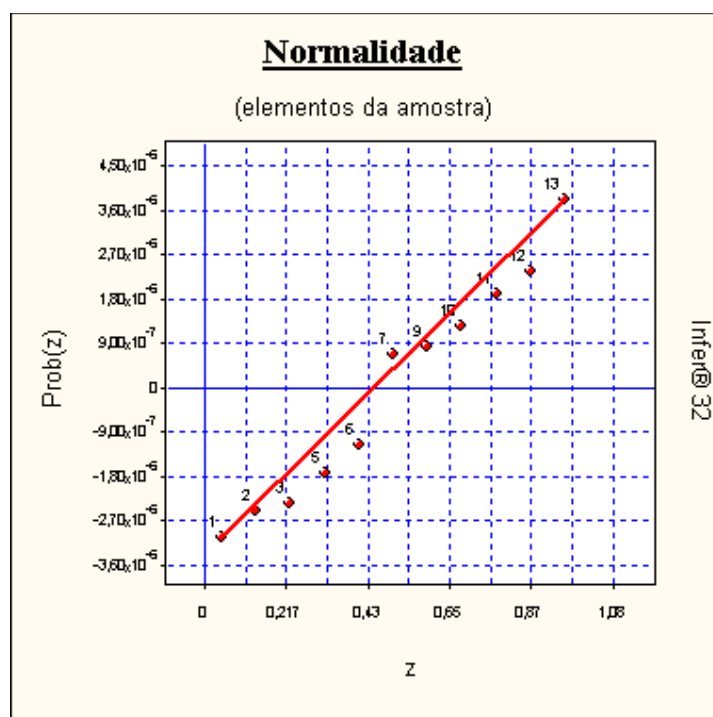
*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.*

### Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,3015  
Valor z (crítico) ..... : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

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

### Reta de Normalidade



### Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7461  
(nível de significância de 1,0%)

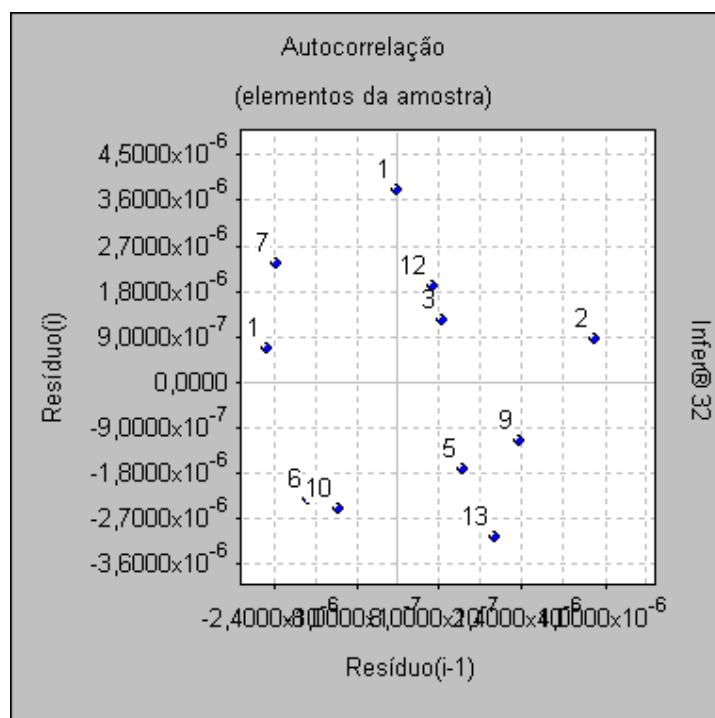
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,81  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,19

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,07 4-DU = 2,93

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.*

*A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.*

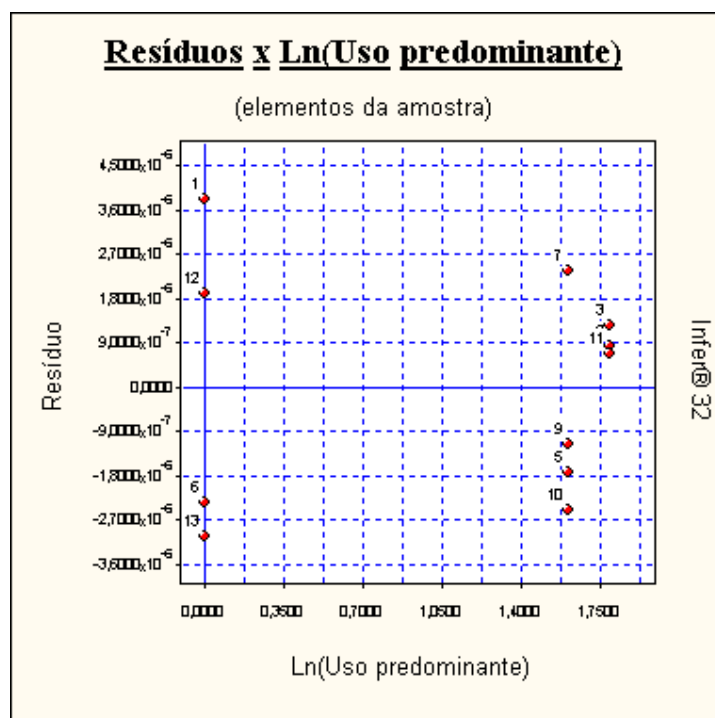
Gráfico de Autocorrelação



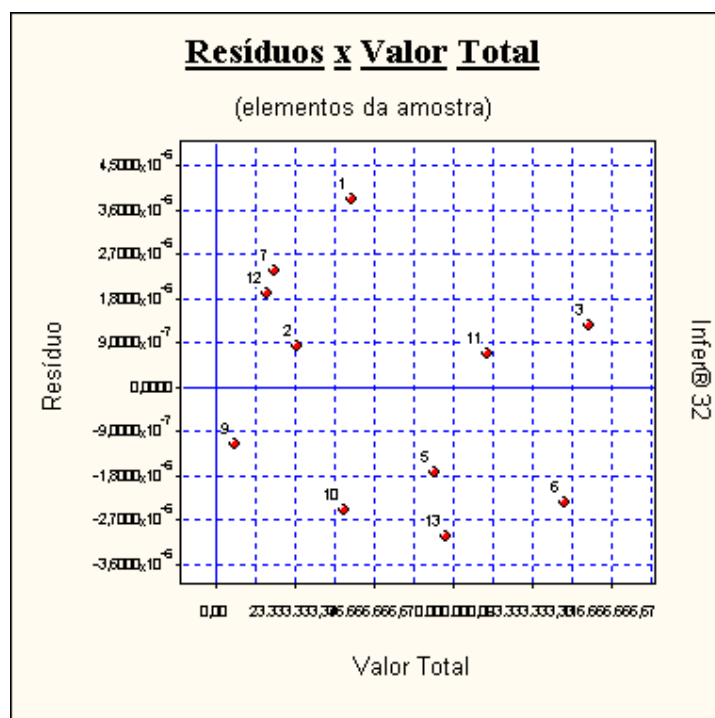
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

### **Resíduos x Variáveis Independentes**

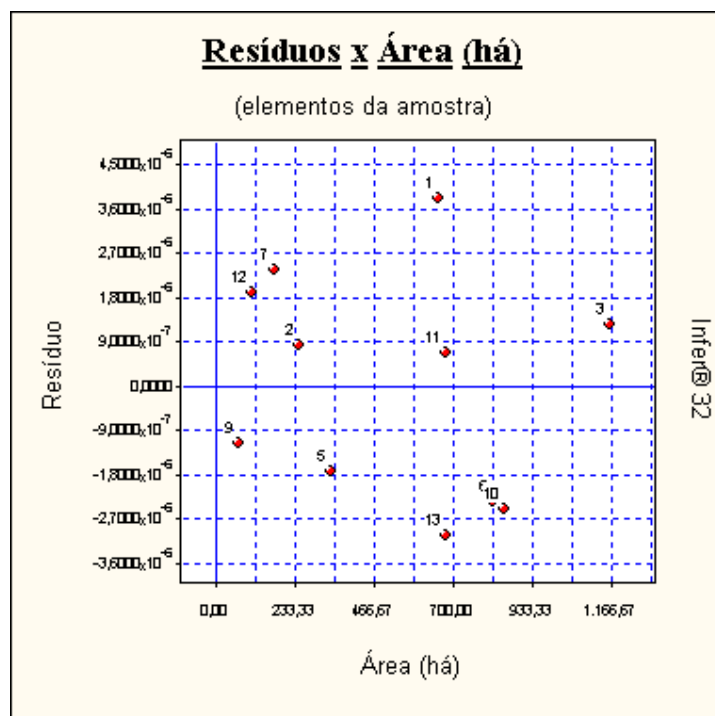
Verificação de multicolinearidade:



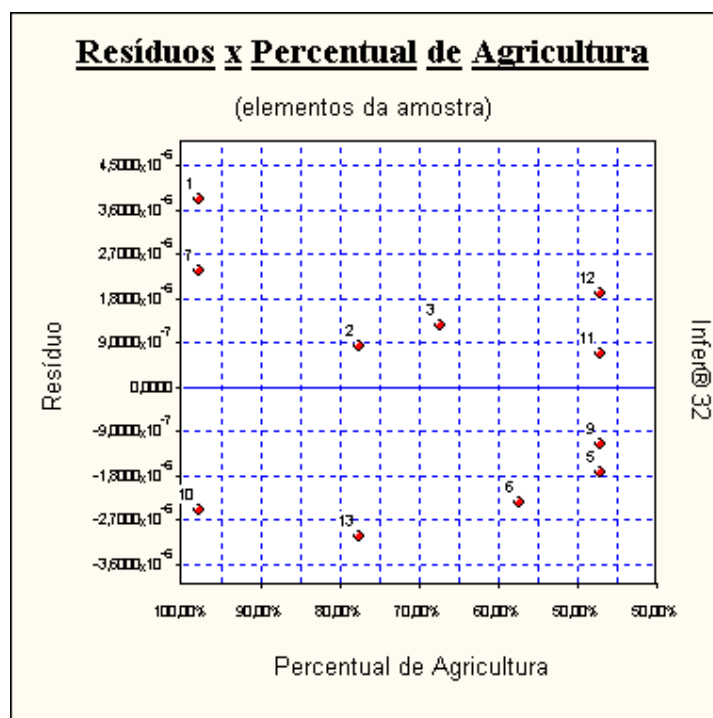
## Resíduos x Variáveis Omitidas



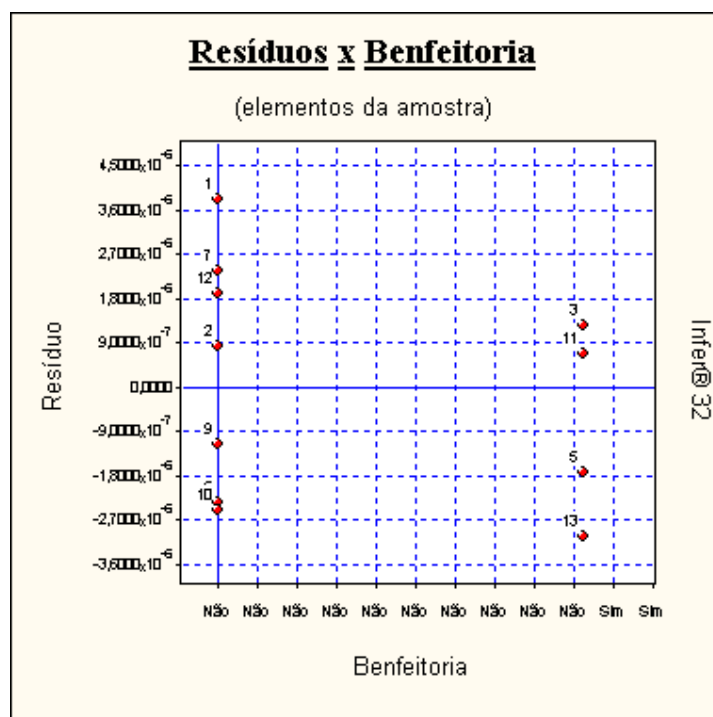
## Resíduos x Variáveis Omitidas



## Resíduos x Variáveis Omitidas

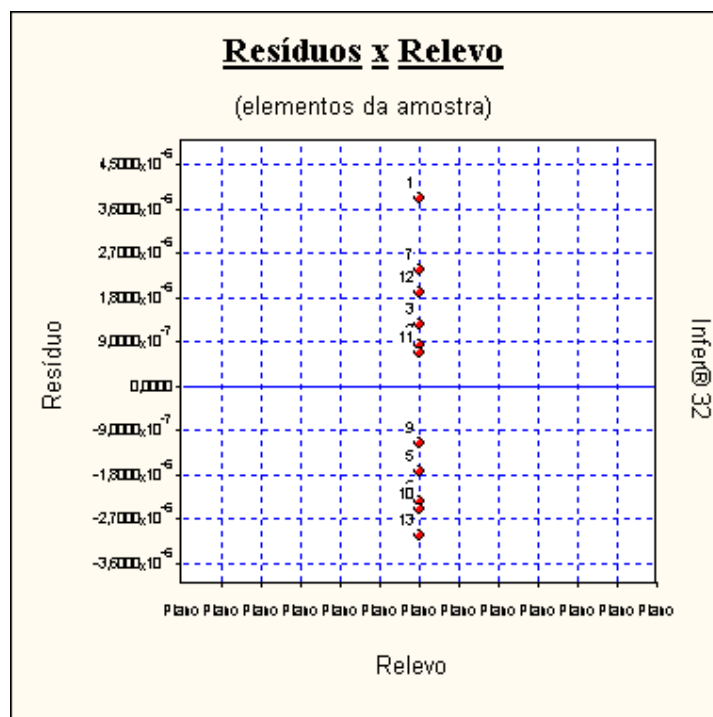


## Resíduos x Variáveis Omitidas

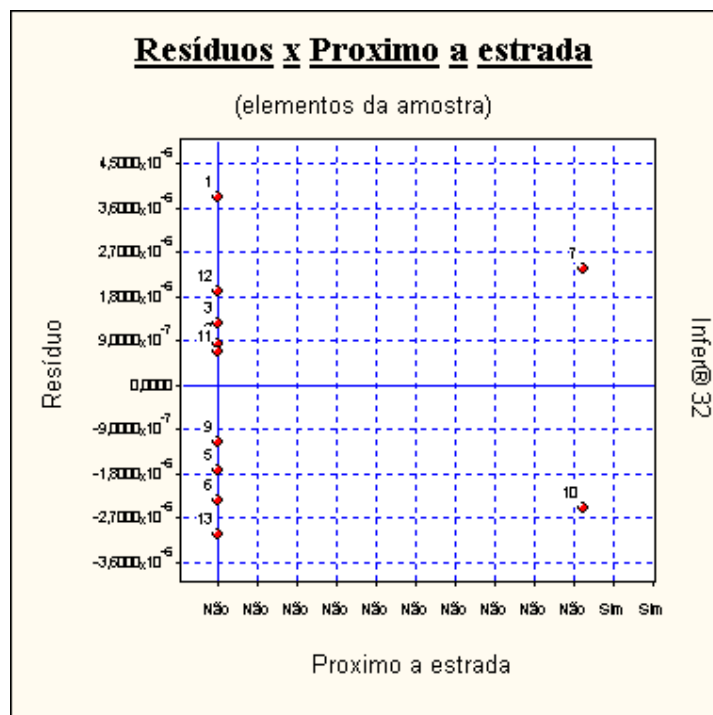


## Resíduos x Variáveis Omitidas

*Handwritten signature*



### **Resíduos x Variáveis Omitidas**



Estimativa x Amostra

| Nome da Variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Imóvel Avaliando |
|------------------|--------------|--------------|------------------|
|------------------|--------------|--------------|------------------|

*Handwritten signature*

|                  |             |                           |             |
|------------------|-------------|---------------------------|-------------|
| Uso predominante | Agricultura | Agricultura e Mata Nativa | Agricultura |
|------------------|-------------|---------------------------|-------------|

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

## Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (há) ..... = 223,80
- Uso predominante ..... = Agricultura

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor Total ..... = ???
- Percentual de Agricultura ..... = 60,00%
- Benfeitoria ..... = Não
- Relevo ..... = Plano
- Proximo a estrada ..... = Sim
- Municipio ..... = Ponta Porã
- Contacto ..... = ???

Estima-se Valor por hectare = 82.991,58

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ por\ hectare] = 1 / (1,2513 \times 10^{-5} - 1,7794 \times 10^{-6} \times \ln([Uso\ predominante]))$

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

Mínimo: 70.584,33

Máximo: 92.092,45

## Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, as extrapolações não podem ser admitidas.

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

| Característica do objeto sob avaliação | Limite amostral inferior | Limite amostral superior  | Valor no ponto de avaliação |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Uso predominante                       | Agricultura              | Agricultura e Mata Nativa | Agricultura                 |

| Característica do objeto sob avaliação | Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais | Situação |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|
| Uso predominante                       | Dentro dos limites amostrais                                         | Aprovada |

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

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro do limite amostral.

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

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

| Variável dependente | Limite amostral inferior  | Limite amostral superior  | Valor estimado            |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Valor por hectare   | Agricultura e Mata Nativa | Agricultura e Mata Nativa | Agricultura e Mata Nativa |

| Variável dependente | Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais | Situação |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|----------|
| Valor por hectare   | Dentro dos limites definidos                                | Aprovada |

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.

O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais superiores a 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 82.991,58
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 159.833,11
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

| Variável independente | Valor estimado no limite amostral inferior | Valor estimado no limite amostral superior | Maior variação em relação ao ponto de avaliação | Situação |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------|
| Uso predominante      | 82.991,58                                  | 107.241,49                                 | 34,1% acima do lim. superior                    | Aprovada |

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitido que as estimativas nos limites amostrais extrapolem o valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

### Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado  $E[Y]$  )

Intervalo de confiança de 80,0%:

| Nome da variável      | Limite Inferior | Limite Superior | Amplitude Total | Amplitude/média - Precisão - |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Uso predominante      | 72.301,75       | 89.324,15       | 17.022,40       | 21,06 %                      |
| E(Valor por hectare ) | 61.653,14       | 113.554,68      | 51.901,55       | 59,25 %                      |
| Valor estimado        | 70.584,33       | 92.092,45       | 21.508,13       | 26,44 %                      |

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau III:

- E(Valor por hectare ) possui uma precisão superior ao limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

### **Variação da Função Estimativa**

Variação da variável dependente (Valor por hectare ) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

| Variável         | dy/dx (*)  | dy % (**) |
|------------------|------------|-----------|
| Uso predominante | 11364,5796 | 0,1422%   |

(\*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(\*\*) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

### **Gráficos da Regressão (2D)**

Não existem informações neste item do relatório.

### **Curvas de Nível**

Não existem informações neste item do relatório.

### **Gráficos da Regressão (3D)**

Não existem informações neste item do relatório.

## II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



7 de out. de 2024 08:45:01  
Estrada sem nome  
Cabeceira do Apa  
Ponta Porã  
Mato Grosso do Sul

Vista da estrada que corta a Fazenda.



7 de out. de 2024 08:44:52  
Estrada sem nome  
Cabeceira do Apa  
Ponta Porã  
Mato Grosso do Sul

Área agricultável e mata nativa aos fundos na Fazenda.

*Handwritten signature*



Área agricultável na Fazenda.



Área agricultável na Fazenda.

*Handwritten signature*



7 de out. de 2024 08:32:41  
Estrada sem nome  
Cabeceira do Apa  
Ponta Porã  
Mato Grosso do Sul

Em destaque ao fundo área de vegetação nativa na Fazenda.

### III - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



**TORRES**  
REGISTRO DE IMÓVEIS

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES - OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã - MS - Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 - Site: [www.rpontapora.com.br](http://www.rpontapora.com.br)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ**

CNM 158030.2.0061440-50

**MATRÍCULA Nº**  
**61.440**

**FICHA Nº**  
**01**

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0  
**NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES**  
OFICIAL

*gephi*

Ponta Porã - MS, 09 de Abril de 2020.

**IMÓVEL: 223.8068 ha (duzentos e vinte e três hectares, oitenta ares e sessenta e oito centiares), de terras pastais e lavradias no imóvel rural denominado "FAZENDA SÃO MATHEUS IV", localizado neste Município e Comarca de Ponta Porã-MS, com perímetro de 6.974,74m e tem a seguinte descrição:**

| DESCRIÇÃO DA PARCELA |                |                |              |                |         |           |                                                           |
|----------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| VÉRTICE              |                |                |              | SEGMENTO VANTE |         |           |                                                           |
| Código               | Longitude      | Latitude       | Altitude (m) | Código         | Azímute | Dist. (m) | Confrontações                                             |
| EHA-V-3820           | -55°35'01,183" | -22°00'53,241" | 540,27       | AEE-P-0787     | 103°03' | 55,27     | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0787           | -55°34'59,306" | -22°00'53,647" | 538,65       | AEE-P-0788     | 117°30' | 88,51     | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0788           | -55°34'56,569" | -22°00'54,976" | 539,16       | AEE-P-0789     | 131°59' | 159,25    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0789           | -55°34'52,442" | -22°00'58,439" | 535,04       | AEE-P-0790     | 131°11' | 142,68    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0790           | -55°34'48,699" | -22°01'01,494" | 530,92       | AEE-P-0791     | 124°38' | 119,65    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0791           | -55°34'45,267" | -22°01'03,705" | 528,79       | AEE-P-0792     | 140°36' | 106,08    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0792           | -55°34'42,920" | -22°01'06,370" | 531,22       | AEE-P-0793     | 143°14' | 151,82    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0793           | -55°34'39,752" | -22°01'10,324" | 520,91       | AEE-P-0794     | 144°34' | 174,8     | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0794           | -55°34'36,219" | -22°01'14,954" | 519,03       | AEE-P-0795     | 147°06' | 118,65    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0795           | -55°34'33,973" | -22°01'18,193" | 517,37       | AEE-P-0796     | 173°08' | 76,06     | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| AEE-P-0796           | -55°34'33,656" | -22°01'20,648" | 516,17       | EHA-V-3822     | 167°26' | 28,08     | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Domingos       |
| EHA-V-3822           | -55°34'33,443" | -22°01'21,539" | 515,26       | AEE-P-0935     | 233°02' | 2638,88   | CNS: 15.803-0   Mat. 57.173   Fazenda São Pedro - Gleba D |
| AEE-P-0935           | -55°35'46,966" | -22°02'13,116" | 586,09       | AEE-P-0936     | 318°18' | 164,56    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Dionísio       |
| AEE-P-0936           | -55°35'50,782" | -22°02'09,121" | 591,76       | AEE-P-0937     | 326°23' | 177,99    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Dionísio       |
| AEE-P-0937           | -55°35'54,217" | -22°02'04,302" | 595,13       | AEE-P-0938     | 311°21' | 120,37    | CNS: 15.803-0   Mat. Córrego   Córrego São Dionísio       |
| AEE-P-0938           | -55°35'57,367" | -22°02'01,716" | 594,56       | EHA-V-3820     | 37°25'  | 2652,09   | CNS: 15.803-0   Mat. 57.173   Fazenda São Pedro - Gleba B |

Memorial Descritivo e Mapa, ambos elaborados por Evandro Wilson Bareta - Engenheiro Agrimensor - CREA: 8426/D/MS, Código de Credenciamento: EHA. ART quitada n.º 1320190026625 - MS. Abertura de Matrícula: R\$23,00 + R\$2,30 (10% Funjecc) + R\$1,38 (6% Funadep) + R\$0,92 (4% Funde-PGE) + R\$2,30 (10% Feadmp/MS) = R\$29,90 (total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$1,15 (5% Funjecc).

**PROPRIETÁRIOS:** ALCIDES GETULIO CARBONARO, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG n.º 2.286.357 SSP/MS, expedido em 19/03/2015, inscrito no CPF/MF sob n.º 105.391.901-87, filho de José Olindo Carbonaro e de Izolina Aparecida Sorigoti Carbonaro, nascido em Presidente Venceslau-SP, no dia 30/05/1948, casado com CREUSA FORTES CARBONARO, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG n.º 2.286.360 SSP/MS, expedida em

Continua no verso...

Selo digital: AKD99365-090-NOR

Página 1 de 7

Cartório em Rede pelo SIREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

**saec**

*unif*

**TORRES**  
REGISTRO DE IMÓVEIS

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES - OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã - MS - Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 - Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº**  
**61.440**

**FICHA Nº**  
**01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ**  
**CNM 158030.2.0061440-50**

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0**  
**NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES**  
**OFICIAL**

19/03/2018, inscrita no CPF/MF sob n.º 003.484.951-37, filha de José Fortes e de Maria Esperandio Fortes, nascida em Mirandópolis-SP, no dia 08/08/1950, sob o regime de Comunhão Universal de Bens, anterior à vigência da Lei n.º 6.515/77 (em 21/07/1973), conforme Certidão de Casamento sob n.º 1835, lavrada às fls. 241 do Livro B-7, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Itaporã-MS, residentes e domiciliados na Rua José Pacheco Pontes, n.º 350 - Casa 09, Centro, na cidade de Itaporã-MS; DULCIMAR COFFERI, brasileiro, empresário, nascido no dia 28/07/1965, na cidade de Maracaju-MS, filho de Selvino Cofferi e de Adele Cofferi, portador da cédula de identidade RG n.º 000.679.383 SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n.º 476.120.450-87, e sua esposa SIRLEI CACERES COFFERI, brasileira, empresária, nascida no dia 14/08/1968, na cidade de Dourados-MS, filha de Adonis Caceres e de Carmen Nunes Caceres, portadora da cédula de identidade RG n.º 491.601 SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob n.º 518.410.611-15, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77 (em 29/04/1992), conforme Certidão de Casamento matrícula 062612 01 05 1992 2 00012 266 0001694-65, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Maracaju-MS, expedida em 07/11/2017, residentes e domiciliados na Rua Lourival Duarte Alvarenga, n.º 219, Vila Prata, na cidade de Maracaju-MS; BRUNO CACERES COFFERI, brasileiro, maior, solteiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG n.º 1945491 SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n.º 044.297.871-58, filho de Dulcimar Cofferi e de Sirlei Caceres Cofferi, nascido em Dourados-MS, no dia 02/04/1994, residente e domiciliado na Rua Lourival Duarte Alvarenga, n.º 219, Vila Prata, na cidade de Maracaju-MS; e JOÃO ANTONIO NETO, brasileiro, agropecuarista, viúvo, portador da cédula de identidade RG n.º 304.280 SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n.º 040.594.841-72, filho de Claudio do Nascimento Neto e de Bernardina Schimith Neto, nascido em Amambai-MS, no dia 23/04/1945, residente e domiciliado na Rua Jorge Roberto Salomão, n.º 355, Centro, nesta cidade de Ponta Porã-MS.

**REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 57.173 - L.º 2 deste Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã-MS.**

**ÔNUS:** 1) Em virtude de requerimento de pessoa interessada e conforme certidão expedida pelo Poder Judiciário desta cidade, em 03/09/2008, assinada por Alan Ale Abdallah - Operador Judiciário, acha-se averbado (Av-9 - matrícula anterior 35.062) que em 29/08/2008, foi distribuída para a 3.ª Vara Cível desta comarca, a Ação de execução de título extrajudicial registrada sob n.º 019.08.200877-7, tendo como valor atribuído à causa R\$ 1.195.066,04 (um milhão, cento e noventa e cinco mil sessenta e seis reais e quatro centavos), em que figuram como exequente: Fertiplantas Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. e Executado: Alexandrino Marques Sobrinho e outro.- 2) AUTORA: Fertiplantas Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. RÉUS: Alexandrino Marques Sobrinho e outro. PENHORA: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos n.º 019.08.200877-7 de ação de execução de Título Executivo Extrajudicial, expedido pela 3.ª Vara Cível desta comarca, em 02/09/2008, assinado por Edir Aparecida Maciel - Escrivã, assina por Determ. Judicial, valor do débito R\$ 1.195.066,04 (um milhão, cento e noventa e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos data do cálculo 20/08/2008, ficando como fiel depositário o próprio executado; Penhorada somente a área de 28,8050ha (R.10 - matrícula anterior 35.062).- 3) Em virtude de requerimento de pessoa interessada e conforme

Continua na ficha 02...

Selo digital: AKD99365-090-NOR

Página 2 de 7

certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

**saec**

**TORRES**  
REGISTRO DE IMÓVEIS

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES – OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã – MS – Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 – Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº**  
**61.440**

**FICHA Nº**  
**02**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ**

CNM 158030.2.0061440-50

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES

OFICIAL

*[Assinatura]*

certidão expedida pela 2ª Vara Cível desta comarca, assinada por Luiz Alfredo Pereira Soto, Operador Judiciário, em 05/11/2008, acha-se averbado (Av.11 - matrícula anterior 35.062) que foi distribuída no dia 28/09/2007 para a 2ª Vara Cível desta comarca, a ação de execução de entrega de coisa incerta registrada sob n.º 019.07.103626-0, que Marcilene Martins Antunes Brandeleiro move em desfavor de Fernando Augusto Battaglin Marques, valor da causa R\$ 217.756,00 (duzentos e dezessete mil, setecentos e cinquenta e seis reais). - 4) Em virtude do Mandado de Registro de Penhora n.º 019.2008/009470-5, extraído dos autos n.º 019.08.200877-7 de Ação de execução Fiscal, expedido pela 3ª Vara Cível desta comarca, em 02 de setembro de 2008, assinado por Edir Aparecida Maciel - escrivã, assina por determinação judicial, tendo como exequente: FERTIPLANTAS - Comércio de Produtos Agrícolas Ltda. e executados: Alexandrino Marques Sobrinho e outros, fica registrada a PENHORA sobre a área de 228,8050ha (R.14-matricula anterior 35.062), de propriedade de Alexandrino Marques Sobrinho, a fim de garantir a ação supramencionada, no valor de R\$1.195.066,04 (um milhão, cento e noventa e cinco mil, sessenta e seis reais e quatro centavos), calculados até 20 de agosto de 2008; tendo como fiel depositário, o Sr. Alexandrino Marque Sobrinho.- 5) Em virtude da Certidão de Inteiro Teor da Penhora, extraído dos Autos n.º 0103626-27.2007.8.12.0019 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, expedido pelo 2ª Vara Cível desta comarca, aos 24/11/2014, assinado por Marcos Armin Marchewicz - Escrivão Judicial; tendo como exequente: Marcilene Martins Antunes Brandeleiro, e executado: Fernando Augusto Bataglin Marques; fica registrada a PENHORA (R.17-matricula anterior 35.062) nas seguintes áreas: 30,0000ha, 5,0000ha e 31,0000ha de propriedade do executado, a fim de garantir a ação supramencionada, valor da ação R\$ 246.400,00 (duzentos e quarenta e seis mil e quatrocentos reais), tendo como fiel depositário: Fernando Augusto Bataglin Marques.- 6) Em virtude da Certidão de Registro de Penhora, extraído dos Autos n.º 0839532-81.2013.8.12.0001 de Cumprimento Provisório de Sentença, expedido pela 11ª Vara Cível da comarca de Campo Grande-MS, aos 27/04/2015, assinado digitalmente por Marilestina Vieira - Chefe de Cartório; tendo como exequente: Miguel A. de Miranda Sá, e executado: Alexandrino Marques Sobrinho; fica registrada a PENHORA sobre a área de 100,0000ha(R.18-matricula anterior 35.062)de propriedade do executado, a fim de garantir a ação supramencionada, valor da ação R\$1.305.243,73 (um milhão, trezentos e cinco mil e duzentos e quarenta e três reais e setenta e três centavos), ficando como fiel depositário: Alexandrino Marques Sobrinho.- 7) Em virtude de requerimento de pessoa interessada e conforme Certidão expedida pelo Cartório Distribuidor desta Comarca, assinada por Itamara Cavalcante Nogueira - Distribuidora, em 28/07/2015; acha-se averbado sobre a área de 975,0000ha(Av.19-matricula anterior 35.062) de propriedade do executado Fernando Augusto Bataglin Marques, que em 06 de Fevereiro de 2014, foi distribuída para a 2ª Vara Cível desta Comarca a Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrada sob n.º. 0800279-95.2014.8.12.0019, tendo como valor atribuído a causa R\$206.349,38 (duzentos e seis mil trezentos e quarenta e nove reais e trinta e oito centavos), em que figuram como Exequente: Bio Rural Comércio e Representações Ltda; e Executado: Fernando Augusto Bataglin Marques.- 8) Em virtude do Mandado de Intimação para Averbação em Matrícula de Imóvel (Mandado n.º 019.2015/010149-7), expedido pela 3ª Vara

Continua no verso...

Selo digital: AKD99365-090-NOR

Página 3 de 7

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 406a26b7-a226-4fad-aa7d-80906bed63129

Cartão emitido pelo SIREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

**saes**

Esse documento foi assinado digitalmente por LUANA TORRES AZAMBUJA - 25/06/2024 11:42

*[Assinatura]*

**TORRES**  
REGISTRO DE IMÓVEIS

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES – OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã – MS – Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 – Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº**  
**61.440**

**FICHA Nº**  
**02**

VERSO

VERSO

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ**

CNM 158030.2.0061440-50

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

**NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES**

**OFICIAL**

Cível desta Comarca, em 02/10/2015, assinado por Eliane Vilanova - Chefe de Cartório e conforme determinação da MM.ª Juíza de Direito, Dra. Liliana de Oliveira Monteiro, em 01/09/2015; acha-se AVERBADO o AJUIZAMENTO DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA conforme autos n.º 0100547-11.2005.8.12.0019/01 (Av.20 matrícula anterior 35.062), tendo como exequente: Ministério Público Estadual, e executados: Leny Monteiro de Lima e outro. - Conforme consta na matrícula anterior, já se acha averbada a existência da Reserva legal de 20% (vinte por cento) da área objeto desta matrícula, onde não é permitido o corte raso ou destinada à reposição florestal, na conformidade das leis n.ºs 4.771 de 15/09/65 e 7.803 de 18/07/89 de cujo teor e sanções têm pleno conhecimento. Imóvel cadastrado junto ao INCRA, conforme CCIR 2019 n.º 28951901206, Código do Imóvel Rural 913.154.027.910-1, denominação do imóvel rural: Fazenda São Pedro; área total (ha) 3.031,2245 - módulo fiscal (não consta) - n.º módulos fiscais 86,6064 - FMP(ha) 2,00, e com o ITR em dia, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal (via internet), em 18/11/2019, válida até 16/05/2020, com NIRF: 6.827.864-0. Data da abertura: 09 de Abril de 2020. Dou fé, *[assinatura]*, (Gelson Wirti) Escrevente Autorizado. LM

R-1-61.440 - Protocolo n.º. 227.035 de 12 de Março de 2020.- DIVISÃO AMIGÁVEL - Em virtude da Escritura Pública de Divisão e Extinção de Condomínio, lavrada às fls.051/055 do Livro 48-N, nas notas do Serviço Notarial e Registral de Jatei, Comarca de Fátima do Sul-MS, em 10/03/2020, o imóvel constante desta matrícula passou a pertencer integral e exclusivamente a: DULCIMAR COFFERI, brasileiro, empresário, nascido no dia 28/07/1965, na cidade de Maracaju-MS, filho de Selvino Cofferi e de Adele Cofferi, portador da cédula de identidade RG n.º 000.679.383 SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n.º 476.120.450-87, casado com SIRLEI CACERES COFFERI, brasileira, empresária, nascida no dia 14/08/1968, na cidade de Dourados-MS, filha de Adonis Caceres e de Carmen Nunes Caceres, portadora da cédula de identidade RG n.º 491.601 SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob n.º 518.410.611-15, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77(em 29/04/1992), conforme Certidão de Casamento matrícula 062612 01 05 1992 2 00012 266 0001694-65, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Maracaju-MS, expedida em 07/11/2017, residentes e domiciliados na Rua Lourival Duarte Alvarenga, n.º 219, Vila Prata, na cidade de Maracaju-MS. Imóvel avaliado para efeitos fiscais em R\$ 2.126.165,55 (dois milhões, cento e vinte e seis mil, cento e sessenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos). Imóvel cadastrado junto ao INCRA, conforme CCIR 2019 n.º 28951901206, Código do Imóvel Rural 913.154.027.910-1, denominação do imóvel rural: Fazenda São Pedro; área total (ha) 3.031,2245 - módulo fiscal (não consta) - n.º módulos fiscais 86,6064 - FMP(ha) 2,00, e com o ITR em dia, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal (via internet), em 18/11/2019, válida até 16/05/2020, com NIRF: 6.827.864-0. Emolumentos: R\$1.171,00 + R\$117,10 (10% Funjecc) + R\$117,10 (10% Feadmp/MS) + R\$70,26 (6% Funadep) + R\$46,84 (4% Funde-PGE) + R\$10,00 (Selo Digital) = R\$1.532,30 (Total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$58,55 (5% Funjecc). Selo digital: AAC35160-440-CVD (consulta no site [www.tms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data do Registro: 09 de Abril de 2020. Dou fé, *[assinatura]*, (Gelson Wirti) Escrevente Autorizado. LM

Continua na ficha 03...

Selo digital: AKD99365-090-NOR

Página 4 de 7

onr

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

**TORRES**  
REGISTRO DE IMÓVEIS

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES – OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã – MS – Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 – Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº**  
**61.440**

**FICHA Nº**  
**03**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PONTA PORÃ**  
CNM 158030.2.0061440-50

**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

**NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES**  
OFICIAL

**Av-2-61.440 - Protocolo nº. 227.035 de 12 de Março de 2020.- AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO** - A área objeto desta matrícula acha-se certificada pelo INCRA, conforme certificação emitida digitalmente em 23/03/2020 pelo Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF/INCRA, sob código: 77f575a5-4600-411a-b896-d91ced66234c; **foi encontrada uma área de 223.8068 ha de propriedade de Dulcimar Coffert**. Emolumentos: R\$44,00 + R\$4,40 (10% Funjecc) + R\$4,40 (10% Feadmp/MS) + R\$2,64 (6% Funadep) + R\$1,76 (4% Funde-PGE) + R\$1,50 (Selo Digital) = R\$58,70 (Total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$2,20 (5% Funjecc). Selo digital: **ADD63516-238-NOR** (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data da Averbção: 09 de Abril de 2020. Dou fé, *[assinatura]*, (Gelson Wirti) Escrevente Autorizado. LM

**Av-3-61.440 - Protocolo nº. 228.966 de 16 de Julho de 2020.- CANCELAMENTO DE PENHORA** - Proceda-se a presente averbação, em virtude da Certidão de Levantamento de Penhora, extraída dos Autos n.º 0200877-11.2008.8.12.0019 - número antigo: 019.08.200877-7 de Ação de Processo de Execução, expedida pela 3.ª Vara Cível desta Comarca de Ponta Porã-MS, em 15/06/2020, assinado digitalmente por Marco Aurélio Oliveira de Souza - Analista Judiciário; **ficam CANCELADAS a AVERBAÇÃO de DISTRIBUIÇÃO de ACÃO do Item 1 e a PENHORA do Item 2 constantes no ÔNUS desta matrícula**. Emolumentos: R\$44,00 + R\$4,40 (10% Funjecc) + R\$4,40 (10% Feadmp/MS) + R\$2,64 (6% Funadep) + R\$1,76 (4% Funde-PGE) + R\$1,50 (Selo Digital) = R\$58,70 (Total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$2,20 (5% Funjecc). Selo digital: **ADN38442-998-NOR** (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data da Averbção: 24 de Julho de 2020. Dou fé, *[assinatura]*, (Mário Valdemir de Andrade) Substituto do Registrador. LM

**Av-4-61.440 - Protocolo nº. 232.145 de 14 de Janeiro de 2021. CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO** - Em virtude do Ofício nº. 0100547-11.2005.8.12.0019-01-000003, extraído dos Autos n.º 0100547-11.2005.8.12.0019/01 de Ação de Cumprimento de Sentença, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Ponta Porã-MS - Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, em 22/04/2020, assinado digitalmente por Eliane Vilanova - Chefe de Cartório, assina por determinação judicial, em que figuram como Exequente: Ministério Público Estadual, e Executados: Leny Monteiro de Lima e outro; **fica CANCELADA a AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE ACÃO do referido processo constante no item "8" dos ônus desta matrícula**. Emolumentos: R\$44,00+R\$4,40 (10% Funjecc)+R\$4,40 (10% Feadmp/MS)+R\$2,64 (6% Funadep)+ R\$1,76 (4% Funde-PGE)+ R\$1,50 (Selo digital) = **R\$58,70 (Total cobrado)**. Recolhidos pela Serventia: R\$2,20 (5% Funjecc). Selo digital: **AEJ80529-510-NOR**. (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data da averbação: 27 de Janeiro de 2021. Dou fé, *[assinatura]*, **Gelson Wirti**, Escrevente Autorizado do Registro de Imóveis. ML

**Av-5-61.440 - Protocolo nº. 232.581 de 18 de Fevereiro de 2021.- CANCELAMENTO DE PENHORA** - Proceda-se a presente averbação, em virtude da Certidão de Levantamento de Penhora, extraída dos Autos n.º 0200877-11.2008.8.12.0019 - número antigo: 019.08.200877-7 de Ação de Processo de Execução, expedida pela 3.ª Vara Cível desta Comarca de Ponta Porã-MS - Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, em 15/06/2020, assinado digitalmente por Marco

*Continua no verso...*

Selo digital: AKD99365-090-NOR

Página 5 de 7

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 406a26b7-a226-4fad-aa7d-00906ed63129

certificado emitido pelo SITI  
[www.regidores.onr.org.br](http://www.regidores.onr.org.br)  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
**saec**

Esse documento foi assinado digitalmente por LUANA TORRES AZAMBUJA - 25/06/2024 11:42

**TORRES**  
REGISTRO DE IMÓVEIS

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES – OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã – MS – Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 – Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

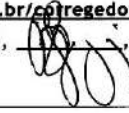
**MATRÍCULA Nº**  
**61.440**

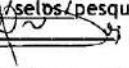
**FICHA Nº**  
**03**

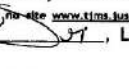
**REGISTRO DE IMÓVEIS** CNM 158030.2.0061440-50

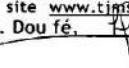
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
Código Nacional de Serventias (CNS): 15.803-0

**NICHOLAS SALLES FERNANDES S. TORRES**  
**OFICIAL**

Aurelio Oliveira de Souza - Analista Judiciário; fica CANCELADA a PENHORA do item nº 4 constante no ÔNUS desta matrícula. Emolumentos: R\$44,00 + R\$4,40 (10% Funjecc) + R\$4,40 (10% Feadmp/MS) + R\$2,64 (6% Funadep) + R\$1,76 (4% Funde-PGE) + R\$1,50 (Selo Digital) = R\$58,70 (Total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$2,20 (5% Funjecc). Selo digital: AEM12517-000-NOR (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data da Averbação: 19 de Fevereiro de 2021. Dou fé, , Maritza C. S. G. Borralho, Substituta do Registrador. PPMD

Av-6/61.440 - Protocolo nº. 238.871, de 04 de Fevereiro de 2022 - CANCELAMENTO DE PENHORA - Procede-se a presente averbação, em virtude do Mandado de Levantamento de Penhora, extraído dos Autos n.º 0103626-27.2007.8.12.0019 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, expedido pela 2ª Vara Cível de Ponta Porã - Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, assinado digitalmente pela M.Mª Juíza de Direito, Dr.ª Tatiana Decarli, em 20 de Janeiro de 2022, tendo como Autores: Marcilene Martins Antunes Brandeireiro e outros - Réu:- Fernando Augusto Bataglin Marques; fica CANCELADA a PENHORA constante no item nº 5, do ÔNUS desta Matrícula. Emolumentos: R\$44,00 + R\$4,40 (10% Funjecc) + R\$4,40 (10% Feadmp/MS) + R\$2,64 (6% Funadep) + R\$1,76 (4% Funde-PGE) + R\$1,50 (Selo Digital) = R\$58,70 (Total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$2,20 (5% Funjecc). Selo digital: AGE68703-098-NOR (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data da Averbação: 14 de Fevereiro de 2022. Dou fé, , Luiz A. Palhano Batista - Escrevente Autorizado do Registro Imobiliário. JCMV

Av-7/61.440 - Protocolo nº. 238.871, de 04 de Fevereiro de 2022 - CANCELAMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO. Procede-se a presente averbação, em virtude do Mandado de Levantamento de Penhora, extraído dos Autos n.º 0103626-27.2007.8.12.0019 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, expedido pela 2ª Vara Cível de Ponta Porã - Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, assinado digitalmente pela M.Mª Juíza de Direito, Dr.ª Tatiana Decarli, em 20 de Janeiro de 2022, tendo como Autores: Marcilene Martins Antunes Brandeireiro e outros - Réu:- Fernando Augusto Bataglin Marques; fica cancelada a Averbação de Distribuição de Ação constante no item nº 3, do ÔNUS desta Matrícula. Emolumentos: R\$44,00 + R\$4,40 (10% FUNJECC) + R\$4,40 (10% FEADMP/MS) + R\$2,64 (6% FUNADEP) + R\$1,76 (4% FUNDE-PGE) + R\$1,50 (SELO DIGITAL) = R\$58,70 (Total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$2,20 (5% FUNJECC). Selo digital: AGE68704-442-NOR (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data da Averbação: 14 de Fevereiro de 2022. Dou fé, , Luiz A. Palhano Batista - Escrevente Autorizado do Registro Imobiliário. JCMV

Av-8/61.440 - PROTOCOLO Nº. 240.147 DE 02 DE MAIO DE 2022.- CANCELAMENTO DE PENHORA - Procede-se a presente averbação, em virtude do Termo de Levantamento de Penhora, extraída dos Autos n.º 0839532-81.2013.8.12.0001, referente a Cumprimento de Sentença - Honorários Advocatícios, tendo como Exequente: Miguel A. de Miranda Sá e Executado: Alire Bataglin Marques e outro, expedida pela 1.ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande - Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul, em 29/04/2022, assinado digitalmente pelo Juiz de Direito, MM Dr. Cássio Roberto dos Santos; fica CANCELADA a PENHORA constante no ÔNUS - ITEM 6, desta matrícula. Emolumentos: R\$44,00 + R\$4,40 (10% Funjecc) + R\$4,40 (10% Feadmp/MS) + R\$2,64 (6% Funadep) + R\$1,76 (4% Funde-PGE) + R\$1,50 (Selo Digital) = R\$58,70 (Total cobrado). Recolhidos pela Serventia: R\$2,20 (5% Funjecc). Selo digital: AGO37509-403-NOR (consulta no site [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)). Data da Averbação: 03 de Maio de 2022. Dou fé, , Luiz A. Palhano Batista, Escrevente Autorizado. PPMD

Selo digital: AKD99365-090-NOR

Página 6 de 7

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 408a28b7-a226-4fad-aa7d-805b6ed63120

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZIA TORRES AZAMBUJA - 25/06/2024 11:42

**TORRES**  
REGISTRO DE IMÓVEIS

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE PONTA PORÃ/MS**

NICHOLAS SALLES FERNANDES SILVA TORRES – OFICIAL REGISTRADOR

Rua D. Pedro II, 335, Ponta Porã – MS – Fone (67) 3431-1255 / 3431-2677

CNPJ/MF: 23.411.925/0001-20 – Site: [www.ripontapora.com.br](http://www.ripontapora.com.br)

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fê que a presente cópia é reprodução Autêntica a ficha nº 61440 extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº. 6.015 de 31/12/1973. Ponta Porã- MS. Dou fê.

Ponta Porã, terça-feira, 25 de junho de 2024.

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| EMOLUMENTOS:   | RS 39,15        |
| FUNJECC(10%):  | RS 3,92         |
| FUNADEP(6%):   | RS 2,35         |
| FUNDE-PGE(4%): | RS 1,57         |
| FEADMP(10%):   | RS 3,92         |
| VALOR SELO:    | RS 2,00         |
| ISS:           | RS 1,96         |
| <b>TOTAL:</b>  | <b>RS 54,87</b> |
| PROTOCOLO Nº   | 110519          |

Edvania Valensuela Sgube  
Auxiliar Extrajudicial

Jaqueline Caceres Machado Vilhagra  
Escrevente Autorizada

Selo Digital utilizado neste ato AKD99365-090-NOR  
Este selo poderá ser conferido e autenticado no site:  
[www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)  
Observar o teor do Art. 32, §2º, da Lei Estadual nº 6.183/2023



Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 409a26b7-a226-4fad-aa7d-809b6ed63129

onr  
Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Competência do

Esse documento foi assinado digitalmente por LUANA TORRES AZAMBUJA - 25/06/2024 11:42

Selo digital: AKD99365-090-NOR

Página 7 de 7

Página 72

*Handwritten signature*