

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
2 de 44



ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA.....	4
2	PONDERAÇÕES INICIAIS SOBRE AS ANÁLISES	4
3	IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES	5
4	VISITA <i>IN LOCO</i>	5
5	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO.....	6
6	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PERICIADO.....	7
6.1	Principais atividades econômicas e distribuição das áreas:.....	7
6.2	Ponderações sobre a área destinada à pecuária:	8
6.3	Ponderações sobre a área destinada à heveicultura:	8
6.4	Ponderações sobre as construções:.....	9
6.5	Localização e acesso ao imóvel periciado:.....	10
6.6	Topografia:	12
6.7	Informações climáticas de Cachoeira Alta/GO:	13
6.8	Passivos e/ou ativos ambientais	15
6.9	Imagens do imóvel periciado:	16
7	METODOLOGIA AVALIATÓRIA	25
7.1	Introdução:.....	25
7.2	Metodologia aplicada:	25
8	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	26
8.1	Introdução:.....	26
8.2	Amostra:	26
8.3	Fontes de dados da amostra:	27
8.4	Cálculos.....	30

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
3 de 44



8.4.1	Variáveis usadas no modelo matemático:	30
8.4.2	Modelo matemático empregado:.....	31
8.4.3	Grau de fundamentação do modelo:.....	32
8.4.4	Grau de precisão do modelo:.....	33
8.4.5	Ponderações sobre fundamentação e precisão:	33
8.4.6	Preço por hectare (terra e construções):	34
8.4.7	Preço final da terra e construções:	35
9	MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA.....	36
9.1	Introdução:.....	36
9.2	Cálculo do valor econômico – madeira dos seringais:	38
9.3	Cálculo do valor econômico – produção de borracha:	39
9.4	Cálculo do valor econômico total dos seringais:.....	40
10	PREÇO FINAL DO IMÓVEL (MÉTODO EVOLUTIVO)	40
11	BIBLIOGRAFIA	41
12	TERMO DE ENCERRAMENTO	44

APENDICE A - AMOSTRA (TRANSCRITA PARA O SOFTWARE INFER 32)

APÊNDICE B - RELATÓRIO - SOFTWARE INFER 32

APÊNDICE C - CÁLCULOS SERINGAIS

APÊNDICE D - QUESITOS

ANEXO A - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ANEXO B - CAR

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
4 de 44



1 INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

As análises realizadas tiveram os seguintes objetivos principais:

- Avaliar e determinar o valor de mercado do imóvel rural denominado “Fazenda Santa Maria” de matrícula nº 189, localizado na Comarca de Cachoeira Alta-GO.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Este valor é baseado na premissa de "Maior e Melhor Aproveitamento" dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao "Aproveitamento Eficiente" definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação vigente.

2 PONDERAÇÕES INICIAIS SOBRE AS ANÁLISES

As análises foram feitas através do estudo de todos os documentos presentes nos autos, visita *in loco*, pesquisa de mercado, tratamento estatístico e precificação final.

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
5 de 44



3 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Polo ativo:

Nome: BANCO DO BRASIL S.A.:

CNPJ: 00.000.000/0001-91;

CNAE Principal: 64.22-1-00 - Bancos múltiplos, com carteira comercial.

Polo passivo:

Nome: ROBERTO MASSAFERA:

CPF: 026.749.808-00.

4 VISITA IN LOCO

Informações sobre a visita:

Data: 17/03/2025 (segunda-feira);

Horário de início: 09h00:

Local de encontro: Sede da Fazenda Santa Maria (matrícula 189) –
Endereço: Zona Rural de Cachoeira Alta, Goiás, 75870-000;

Link do Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/ipM2ZKLeh3Lw55oy9>.

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
6 de 44



Participantes:

- Participante 01: Lucas Meirelles Siqueira, perito;
- Participante 02: Felipe Meirelles Siqueira, apoio ao perito;
- Participante 03: Divino Eurípedes de Freitas, funcionário das partes requeridas (forneceu informações complementares);
- Participante 04: Joel Gerson Dias, prestador de serviços das partes requeridas (forneceu informações complementares).

5 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO



Imagem 01 – Visão geral do imóvel periciado (itens em vermelho = vegetação nativa e apps)

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
7 de 44



Nome do imóvel:	Fazenda Santa Maria
Município:	Cachoeira Alta/GO
Comarca:	Cachoeira Alta/GO
Código Incra:	936.049.002.801-2
Nº CAR:	GO-5204102-2C25FAF3B55A4CF295F71314AC56DDF0
Matricula:	189
Área total:	456 hectares (Av-1/189 da matrícula)
Reserva legal	Reserva legal extra propriedade (Av-28/189 da matrícula)
Coordenadas	-18.442462, -51.143657 < LINK >
Principais atividades	Pecuária e heveicultura (seringais)

6.1 Principais atividades econômicas e distribuição das áreas:

A área do imóvel periciado está distribuída da seguinte maneira (segundo o CAR, imagens de satélite e informações colhidas *in loco*):

Área total	456 hectares
Área adequada para pecuária	217,6 hectares
Área destinada à heveicultura (seringais)	214,74 hectares
Vegetação nativa e APPs	23,66 hectares

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
8 de 44



Imagem 02 – Divisão das áreas do imóvel periciado

Legenda: Branco: área adequada para pecuária
Verde: áreas com seringais
Vermelho: vegetação nativa e APPs

6.2 Ponderações sobre a área destinada à pecuária:

O imóvel periciado possui uma área de aproximadamente 217,6 hectares adequada para pecuária.

Essa área está devidamente cercada e apresenta boa disponibilidade de água e os pastos estão em estado de conservação entre bom e regular.

6.3 Ponderações sobre a área destinada à heveicultura:

O imóvel periciado possui uma área de aproximadamente 214,74 hectares destinada à heveicultura (seringais) e realiza a exploração de borracha há aproximadamente 30 anos.

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
9 de 44



Durante a visita *in loco*, foi possível perceber que os seringais apresentam idades diversas. Essa situação foi confirmada pelas imagens de satélite da fazenda periciada.

Para fins de precificação, as estimativas das idades dos seringais foram feitas através dos documentos presentes nos autos, imagens de satélite do Google Earth e conversa com o senhor Joel, prestador de serviços das partes requeridas.

Combinando-se as informações acima, chegou-se nos seguintes dados estimativos:

- **Seringais com mais de 30 anos:** 138 hectares (aproximadamente);
- **Seringais com 12 anos:** 53,74 hectares (aproximadamente);
- **Seringais com 8 anos:** 23 hectares (aproximadamente).

6.4 Ponderações sobre as construções:

O perito não analisou as construções presentes no imóvel de forma individualizada. Isso ocorreu devido ao fato de a infraestrutura presente na propriedade, de forma geral, ser comum/padrão às outras fazendas da amostra.

Se essa questão fosse considerada de forma individual, o perito estaria dando tratamento diferenciado em relação aos outros imóveis e prejudicando, dessa forma, as premissas do modelo matemático.

De todo modo, apenas para fins de registro, o perito informa que o local possui, em termos gerais, casa de sede, alojamento para funcionários, curral, galpões para armazenagem de implementos agrícolas, pequena ordenha (parcialmente desativada) e cercas.

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
10 de 44



Imagem 03 – Imagem de satélite das benfeitoras



Imagem 04 – Imagem de drone das benfeitorias

6.5 Localização e acesso ao imóvel periciado:

O imóvel periciado está localizado no município de Cachoeira Alta/GO, praticamente tangenciando a divisa com o município de Caçu/GO, posicionado no sudoeste do Estado de Goiás.

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1747263-2025-0000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página
11 de 44**



Imagem 05 – Posicionamento de Cachoeira Alta em relação ao Estado de Goiás

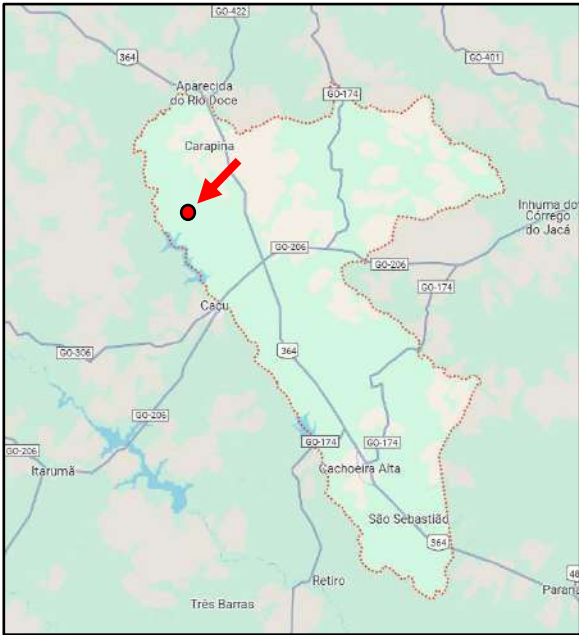


Imagem 06 – Limites do município de Cachoeira Alta de indicação aproximada do posicionamento do imóvel periciado (seta vermelha)

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página
12 de 44**



Quanto ao acesso, a fazenda periciada fica a uma distância de \pm 52 km do Fórum de Cachoeira Alta (45 km de estradas asfaltadas de boa qualidade e 7 km de estrada de terra de boa qualidade) e a \pm 31 km do Fórum de Caçu (24 km de estradas asfaltadas de boa qualidade e 7 km de estrada de terra de boa qualidade).



Imagens 07 e 08 – Acesso ao imóvel periciado

6.6 Topografia:

O imóvel apresenta altitude média de 579 metros e topografia adequada para as atividades desenvolvidas (pecuária e heveicultura), tendo o relevo ligeiramente ondulado que, de todo modo, não afeta a mecanização agrícola.

Durante as análises efetuadas pelo perito, também foi verificado o gráfico de elevação gerado pelo Google Earth.

De forma geral, é traçada uma linha que “corta o imóvel”, gerando um gráfico com as elevações encontradas ao longo do caminho, veja-se:

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

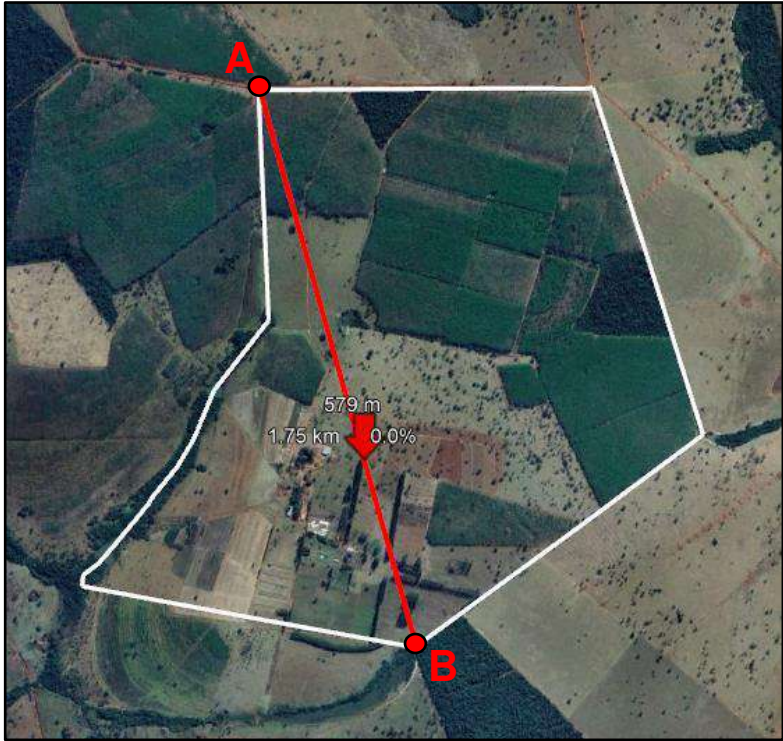
Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
13 de 44



Imagens 09 e 10 – Gráfico de elevação do imóvel periciado

6.7 Informações climáticas de Cachoeira Alta/GO:

Panorama geral:

Cachoeira Alta/GO tem um clima tropical, com muito mais chuvas no verão que no inverno. Segundo a Köppen e Geiger, o clima é classificado como Aw. A temperatura média é 24.5 °C e a precipitação anual gira em torno de 1485 mm.

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
14 de 44



Gráfico de temperatura média anual:

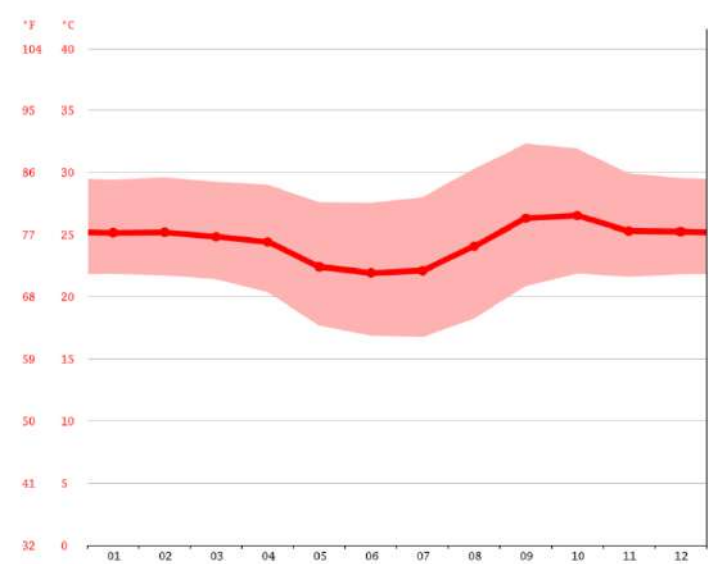


Imagem 11 – Temperatura média anual

Climograma (temperatura e chuvas entre janeiro e dezembro)

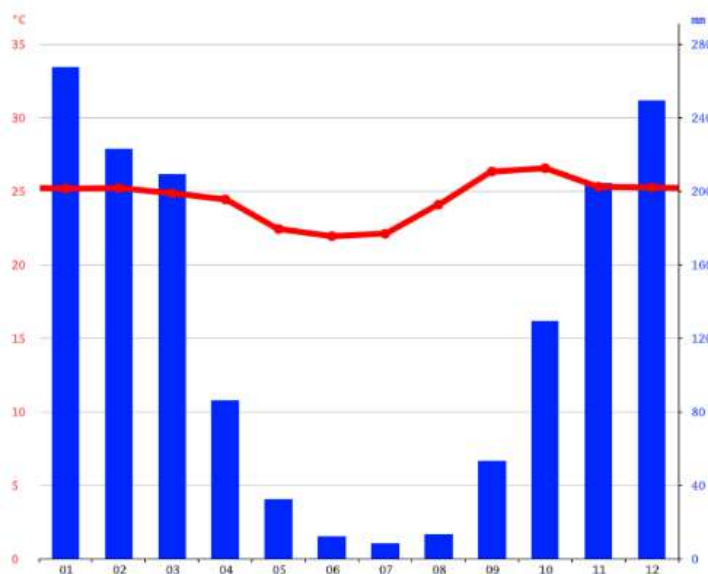


Imagem 12 – Climograma (temperatura e chuvas)

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
15 de 44



Tabela climática com informações condensadas:

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novem- bro	Dezembr
Temperatura média (°C)	25.2	25.2	24.8	24.4	22.4	21.9	22.1	24.1	26.3	26.5	25.3	25.2
Temperatura mínima (°C)	21.8	21.7	21.4	20.4	17.7	16.9	16.7	18.3	20.9	21.9	21.6	21.8
Temperatura máxima (°C)	29.4	29.6	29.3	29	27.6	27.6	28	30.3	32.3	31.9	29.9	29.6
Chuva (mm)	267	223	209	86	32	12	8	13	53	129	204	249
Umidade(%)	77%	77%	79%	71%	63%	58%	50%	41%	44%	59%	73%	77%
Dias chuvosos (d)	18	16	17	9	4	1	1	2	5	12	16	18
Horas de sol (h)	9.5	9.4	8.7	9.0	8.9	9.1	9.5	10.1	10.0	10.1	9.5	9.5

Imagem 13 – Tabela climática

As tabelas e gráficos acima indicam que Cachoeira Alta/GO apresenta boas condições para as atividades desenvolvidas na propriedade (pecuária e heveicultura), com temperaturas adequadas e bom volume de chuvas (distribuídas de forma satisfatória).

OBS: Todas as informações climáticas acima foram obtidas através do seguinte website (acesso em 25/03/2025):

< <https://pt.climate-data.org/americas-do-sul/brasil/goias/cachoeira-alta-312818/> >

6.8 Passivos e/ou ativos ambientais

Não foram analisados passivos e/ou ativos ambientais no imóvel avaliando, pois essas características/informações não foram apuradas nos imóveis que fazem parte da amostra.

Se essa questão fosse considerada de forma individual, o perito estaria dando tratamento diferenciado em relação aos outros imóveis e prejudicando, dessa forma, as premissas do modelo matemático.

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
16 de 44



6.9 Imagens do imóvel periciado:



Imagem 14 – Visão geral da entrada da fazenda periciada



Imagem 15 – Visão geral das condições da estrada de terra

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
17 de 44



Imagem 16 – Mata-burro de acesso à fazenda periciada



Imagem 17 – Estrada de acesso à sede da fazenda (cruzando o interior de um seringal)

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

17/10/2025 08:34:11
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cive
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página
18 de 44**



Imagem 18 – Visão geral do interior de área de seringal – exemplo A



Imagem 19 – Visão geral do interior de área de seringal – exemplo B

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2025 12:09:22
Assinado por SILVANIA MENDES DE PAULA
Localizar pelo código: 109587665432563873790511460, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número **1410025-8.2022.8.26.0037** e código 5k793Cxa. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página
19 de 44**



Imagem 20 – Detalhe do látex sendo extraído



Imagem 21 – Colaboradores responsáveis pela extração de látex
(durante pausa para almoço)

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
20 de 44



Imagem 22 – Visão aérea de drone da fazenda periciada – ângulo A



Imagem 23 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – ângulo B

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
21 de 44



Imagem 24 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – ângulo C
(área destinada à pecuária)



Imagem 25 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – ângulo D
(área destinada à pecuária)

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
22 de 44



Imagem 26 – Imagem aérea de drone da fazenda periciada – ângulo E
(área destinada à pecuária)



Imagem 27 – Exemplo de pastagem em bom estado de conservação

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
23 de 44



Imagem 28 – Exemplo de pastagem em estado de conservação regular



Imagem 29 – Detalhe de uma parte do seringal com 8 anos

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 5k793Cxa.
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
24 de 44



Imagem 30 – Detalhe de uma parte do seringal com 8 anos



Imagem 31 – Detalhe de uma parte do seringal com mais de 30 anos

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
25 de 44



7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

7.1 Introdução:

Conforme orientações da Norma Técnica ABNT 14.463-3, temos como Metodologias Básicas Aplicáveis para avaliação de Imóveis Rurais:

MÉTODOS DIRETOS:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Método Evolutivo (somatório dos componentes de valor do bem)
- Método do Custo
 - Método comparativo direto de Custo
 - Método da quantificação de Custo

MÉTODOS INDIRETOS:

- Método da Capitalização da Renda
- Método Involutivo ou Residual

7.2 Metodologia aplicada:

Para o caso em tela, por julgar mais adequado, o perito utilizou o **MÉTODO EVOLUTIVO**, usando a seguinte combinação:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**
(para precificar a terra e as construções)
- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA**
(para precificar os seringais)

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1747263. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8.

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
26 de 44



8 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

8.1 Introdução:

Para executar o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, o perito buscou imóveis com características semelhantes às apresentadas pela propriedade periciada (aptidão agrícola, localização, tipo de terra, tipo de acesso, infraestrutura e afins) e formou um amostra.

Na sequência, esses dados foram tratados estatisticamente com o software de estatística INFER 32 e foi criado um modelo matemático para “explicar” as variações de valores e determinar o preço da terra e benfeitorias “padrões” da propriedade avaliada.

8.2 Amostra:

Através de pesquisa de imóveis anunciados na região, obteve-se a seguinte amostra (a imagem abaixo será enviada em tamanho maior em conjunto com o Laudo Técnico Pericial):

Modificado: 17 linhas, 10 colunas, 39 VALOR TOTAL AJUSTADO 41										
Estatística Inferencial (Análise por Regressão)										
ITEM	VALOR TOTAL	FATOR DE AJUSTE	VALOR TOTAL AJUSTADO	ÁREA TOTAL	R\$ / HECTARE	APTIDÃO DO SOLO	CIDADE MAIS PRÓXIMA	APROVEITAMENTO DA ÁREA	PERFIL TOPOGRÁFICO	
1	1.00	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	71,14	25.302,22	REGULAR	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	RUM
2	2.00	3.484.000,00	0,90	3.135.600,00	84,31	37.191,32	REGULAR	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	RUM
3	3.00	37.500.000,00	0,90	33.750.000,00	726,90	46.487,60	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	BOM
4	4.00	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00	96,80	41.838,84	REGULAR	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	BOM
5	5.00	6.900.000,00	0,90	6.120.000,00	96,80	63.759,80	BOA	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	RUM
6	6.00	45.000.000,00	0,90	40.500.000,00	740,50	54.652,70	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	EXCELENTE
7	7.00	31.500.000,00	0,90	28.350.000,00	508,20	55.785,12	BOA	CACHOEIRA ALTA	NÃO INFORMADO	EXCELENTE
8	8.00	3.750.000,00	0,90	3.375.000,00	72,80	46.487,60	EXCELENTE	CAÇU	NÃO INFORMADO	EXCELENTE
9	9.00	20.000.000,00	0,90	18.000.000,00	484,80	37.190,08	REGULAR	CAÇU	NÃO INFORMADO	BOM
10	10.00	40.000.000,00	0,90	36.000.000,00	735,69	48.934,32	BOA	CAÇU	NÃO INFORMADO	EXCELENTE
11	11.00	35.100.000,00	0,90	31.590.000,00	1.132,59	27.862,50	REGULAR	ITARUMA	NÃO INFORMADO	RUM
12	12.00	25.500.000,00	0,90	22.950.000,00	726,90	31.611,57	REGULAR	ITARUMA	NÃO INFORMADO	BOM
13	13.00	6.940.000,00	0,90	6.156.000,00	183,92	33.471,07	BOA	ITARUMA	NÃO INFORMADO	BOM
14	14.00	19.040.000,00	0,90	17.136.000,00	411,40	41.852,89	REGULAR	ITARUMA	NÃO INFORMADO	BOM
15	15.00	11.900.000,00	0,90	10.710.000,00	704,90	13.600,71	REGULAR	ITARUMA	NÃO INFORMADO	RUM
16	16.00	16.000.000,00	0,90	14.400.000,00	387,20	37.190,08	REGULAR	CAÇU	NÃO INFORMADO	BOM
17	17.00	21.900.000,00	0,90	19.710.000,00	502,90	39.282,95	EXCELENTE	ITARUMA	NÃO INFORMADO	RUM

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
27 de 44



OBS A: Embora o imóvel avaliado esteja em Cachoeira Alta/GO, após minuciosa análise, constatou-se que ele apresenta características equivalentes (aptidão agrícola, localização, tipo de terra, tipo de acesso, infraestrutura e afins), às propriedades localizadas nos municípios de Caçu/GO, Aparecida do Rio Doce/GO e Itarumã/GO

Dessa forma, na amostra também foram levados em considerações imóveis presentes nessas Comarcas.

OBS B: Para correção das ofertas online, foi considerado um fator de ajuste de 0,90 (em virtude de prazos e sobrepreço).

8.3 Fontes de dados da amostra:

FAZENDA 01 (ANUNCIANTE – LUCIANO CARVALHO):

https://www.facebook.com/marketplace/item/1287164339258635/?rdid=BFiYjtli pPMf5cLW&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F12 Dck8dwVRJ%2F#/ < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 02 (ANUNCIANTE – REALIZA GO JATAI):

https://www.facebook.com/story.php?story_fbid=1100616775407595&id=100063778471240&rdr/ < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 03 (ANUNCIANTE – LUCIANO CARVALHO):

https://www.facebook.com/commerce/listing/2196656544084828/?media_id=1&ref=share_attachment < Acesso em 21/01/2025 >

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página
28 de 44**



FAZENDA 04 (ANUNCIANTE – LUCIANO CARVALHO):

<https://www.facebook.com/groups/1429373293951183/posts/40955767706641>

[42](#) < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 05 (ANUNCIANTE – IMOBILIARIA REDENTORA):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-no-municipio-de-cachoeira-alta-goias-1363332441?lis=listing_1100 < Acesso em

21/03/2025 >

FAZENDA 06 (ANUNCIANTE – MIL FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-em-cachoeira-alta-go-153-alqueires-1135162692?lis=listing_1100 < Acesso em

21/03/2025 >

FAZENDA 07 (ANUNCIANTE – RAPAHÉL BORGES):

https://www.facebook.com/marketplace/item/594711583190138/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af46fba7a-d3ab-4b64-9df7-ead8fc078230 < Acesso em 21/01/2025 >

FAZENDA 08 (ANUNCIANTE – LUCIANO CARVALHO):

https://www.facebook.com/commerce/listing/1326226741841595/?ref=share_attachment < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 09 (ANUNCIANTE – GO HOME):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-em-cacu-goias-1277736239?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1747263-2025-0000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
29 de 44



FAZENDA 10 (ANUNCIANTE – INEDITA FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-por-r-40-000-000-zona-rural-cacu-go-1316862884?lis=listing_1100 <

Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 11 (ANUNCIANTE – INEDITA FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-por-r-35-100-000-zona-rural-itaruma-go-1316862956?lis=listing_1100 <

Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 12 (ANUNCIANTE – INEDITA FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-por-r-25-500-000-zona-rural-itaruma-go-1310634754?lis=listing_1100 <

Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 13 (ANUNCIANTE – GO HOME):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-em-itaruma-goias-1309878880?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 14 (MIL FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-dupla-aptidao-119-alqueires-575-9-ha-municipio-de-itaruma-go-1295389065?lis=listing_1100

< Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 15 (ANUNCIANTE – INEDITA FAZENDAS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-4120000-m-por-r-11-900-000-00-zona-rural-itaruma-go-1294717434?lis=listing_1100 <

Acesso em 21/03/2025 >

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
30 de 44



FAZENDA 16 (ANUNCIANTE – VILLATO IMOVEIS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/vendo-fazenda-municipio-de-cacu-1374515961?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

FAZENDA 17 (ANUNCIANTE – LIDER IMOVEIS):

https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/fazenda-a-venda-area-rural-de-itaruma-itaruma-go-1388440131?lis=listing_1100 < Acesso em 21/03/2025 >

8.4 Cálculos

8.4.1 Variáveis usadas no modelo matemático:

Em breve síntese, as variáveis são parâmetros individuais apresentados por cada uma das fazendas que exprimem determinada característica.

Através da combinação dessas variáveis, deve-se chegar em um modelo matemático capaz de explicar as diferenças de preço entre as propriedades e determinar o valor do imóvel sendo avaliado.

Para o caso em tela, com base nas características da amostra, os seguintes itens apresentaram potencial para se tornarem variáveis úteis:

- ÁREA TOTAL (hectares);
- APTIDÃO DO SOLO (pecuária, misto ou lavoura);
- CIDADE PRÓXIMA (cidades “estruturadas” mais próximas);
- PERFIL TOPOGRÁFICO (acidentado, ondulado ou plano).

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 5042831-52.2024.8.09.0020 - PROC. J. 5042831-52.2024.8.09.0020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página
31 de 44**



Conforme ensina ARANTES (2020, p. 374), especialista de renome na área de avaliação de imóveis rurais, em relação às variáveis, temos que:

“[...] De nada adianta a utilização de um numero sem fim de variáveis (regressores) se estas não atenderem à Norma Técnica ABNT NBR 14.653, ou seja, não passarem nos testes específicos”.

Dessa forma, as variáveis, em etapas posteriores, foram testadas matematicamente através do software de estatística INFER 32, a fim de, conforme já dito anteriormente, encontrar-se um modelo matemático que determine o valor por hectare (R\$ / HECTARE) para a fazenda periciada.

8.4.2 Modelo matemático empregado:

Conforme extrato do relatório gerado pelo software de estatística INFER 32, após processamento e cálculos adequados, o modelo matemático adotado foi o seguinte:

Modelo para a Variável Dependente

$[R\$ / HECTARE] = 1/(3,5948 \times 10^{-5} + 3,2480 \times 10^{-6} / [APTID\tilde{A}O \text{ DO SOLO}] - 7,3981 \times 10^{-6} \times \ln([CIDADE \text{ MAIS PR\acute{O}XIMA}]) - 3,7012 \times 10^{-6} \times [PERFIL \text{ ELEVAC\~{A}O}])$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9965
Valor t calculado	: 33,74
Valor t tabelado (t crítico)	: 3,355 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r²)	: 0,9930
Coefficiente r² ajustado	: 0,9904

Classificação: Correlação Fortíssima

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página
32 de 44**



8.4.3 Grau de fundamentação do modelo:

O grau de fundamentação, no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, é obtido através da classificação presente na ABNT NBR 14653-3:2019 (itens contemplados pelo laudo em vermelho):

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes <i>a 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 dependentes	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 apenas para uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimado não ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per</i> e <i>si</i> simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	1%	2%	5%

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
33 de 44



Somando-se os valores acima, foram atingidos 16 pontos e, em virtude de exigências da ABNT NBR 14653-3:2019, foi obtido grau de fundamentação II, a segunda melhor classificação possível, conforme ABNT NBR 14653-3:2019 (destaque em vermelho):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

8.4.4 Grau de precisão do modelo:

O grau de precisão, no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, é obtido através de classificação presente na ABNT NBR 14653-3:2019.

A precisão do modelo foi de 2,54% (quanto menor, melhor). O valor ficou abaixo de 30%, logo, foi obtido grau de precisão III, a melhor classificação possível, conforme ABNT NBR 14653-3:2019 (destaque em vermelho):

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

8.4.5 Ponderações sobre fundamentação e precisão:

Os valores de fundamentação e precisão atingidos (graus II e III, respectivamente), demonstram que o modelo matemático encontrado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
34 de 44



apresentou grande aplicabilidade e pode ser usado para determinar, de forma fidedigna, o valor de mercado do imóvel avaliado.

Comprovando essa alegação, será inserido um extrato do cálculos efetuados pelo software INFER 32, que compara o valor por hectare presente nas ofertas encontradas pelo perito com o valor estimado pelo modelo com base nas variáveis, veja-se:

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável R\$ / HECTARE.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	37.191,32	36.540,79	-650,53	-1,7491 %
3	46.487,60	46.511,35	23,75	0,0511 %
4	41.838,84	42.255,66	416,82	0,9962 %
6	54.692,78	56.183,17	1.490,39	2,7250 %
7	55.785,12	54.524,86	-1.260,26	-2,2591 %
8	46.487,60	48.080,12	1.592,52	3,4257 %
9	37.190,08	37.502,12	312,04	0,8390 %
10	48.934,32	46.860,46	-2.073,86	-4,2380 %
11	27.892,56	28.173,48	280,92	1,0071 %
12	31.611,57	31.453,30	-158,27	-0,5007 %
13	33.471,07	33.146,43	-324,64	-0,9699 %
16	37.190,08	37.502,12	312,04	0,8390 %

Observando-se a tabela acima, percebe-se que a diferença entre o valor por hectare presente nas ofertas encontradas pelo perito (mundo real) e o valor estimado pelo modelo com base nas variáveis (mundo hipotético do modelo matemático) é, em média e em módulo, de apenas 2,54%, ou seja, em linhas gerais, o modelo é extremamente representativo.

8.4.6 Preço por hectare (terra e construções):

De acordo com extrato dos cálculos realizados pelo software de análise estatística, chegou-se ao seguinte preço por hectare (R\$/ha):

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

**Página
35 de 44**



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- APTIDÃO DO SOLO = REGULAR
- CIDADE MAIS PRÓXIMA = CAÇU
- PERFIL ELEVAÇÃO = BOM

Outras variáveis não usadas no modelo:

- ITEM = ???
- VALOR TOTAL = ???
- FATOR DE AJUSTE = ???
- VALOR TOTAL AJUSTADO = 0,00
- ÁREA TOTAL = 456,00
- APROVEITAMENTO DA ÁREA = INFORMADO

Estima-se R\$ / HECTARE do Imóvel = 37.502,12

O modelo utilizado foi:

$$[R\$ / HECTARE] = 1 / (3,5948 \times 10^{-5} + 3,2480 \times 10^{-5} / [APTIDÃO DO SOLO] - 7,3981 \times 10^{-5} \times \ln([CIDADE MAIS PRÓXIMA]) - 3,7012 \times 10^{-5} \times [PERFIL ELEVAÇÃO])$$

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

Mínimo: 37.030,04
Máximo: 37.986,38

Ressalta-se que o valor encontrado pelo modelo matemático também é condizente com informações coletadas durante as pesquisas efetuadas pelo perito com fazendeiros e corretores que comercializam terras na região.

Os fazendeiros disseram que as fazendas do entorno do imóvel periciado são vendidas, em média, por R\$ 150.000,00 a R\$ 200.000,00 por alqueire, ou seja, aproximadamente R\$ 30.991,74 a R\$ 41.322,31 por hectare, valor condizente com o encontrado pelo modelo matemático, indicando que ele é válido e fidedigno.

8.4.7 Preço final da terra e construções:

Multiplicando-se o valor encontrado por hectare, R\$ 37.502,12, pela área do imóvel, 456 hectares, temos o valor de mercado da terra e das construções, veja-se:

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 5042831-52.2024.8.09.0020-56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCr8.

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
36 de 44



- $37.502,12 \times 456 = \text{R\$ } 17.100.966,72$

Logo, após todas as análises acima, o valor total da terra e das construções do imóvel avaliado, na data de 26/03/2025, é de:

R\$ 17.100.966,72 (dezesete milhões cem mil
novecentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos)

9 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

9.1 Introdução:

Conforme relatado anteriormente, para fins de precificação, as estimativas das idades dos seringais foram feitas de através dos documentos presentes nos autos, imagens de satélite do Google Earth e conversa com o senhor Joel, prestador de serviços das partes requeridas.

Combinando-se as informações acima, chegou-se nos seguintes dados estimativos:

- **Seringais com mais de 30 anos:** 138 hectares (aproximadamente);
- **Seringais com 12 anos:** 53,74 hectares (aproximadamente);
- **Seringais com 8 anos:** 23 hectares (aproximadamente).

Quanto ao valor dos seringais, devemos somar a receita líquida da produção de madeira (que será vendida no final da vida da cultura) e da borracha (produzida pelas árvores).

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1747263-2025-0000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

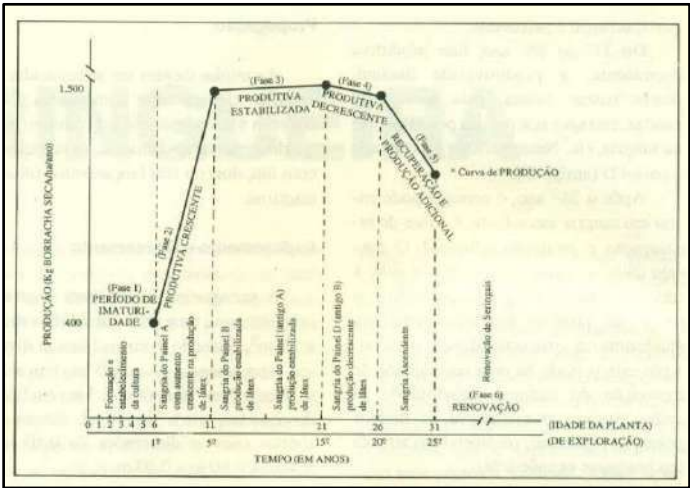
Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
37 de 44



Em relação ao tema, com base em estudos científicos (referenciados na bibliografia), adotou-se que os seringais apresentam o seguinte ciclo produtivo:



Condensando-se o quadro acima, em resumo, temos que:

IDADE DO SERINGAL	DESCRIÇÃO
1º ao 6º ano	Fase de implantação da cultura
6º ao 11º ano	Fase produtiva crescente
11º ao 21º ano	Fase produtivo estabilizada
21º ao 26º ano	Fase produtiva decrescente
26º ao 31º ano	Recuperação e produção adicional
Acima do 31º ano	Remoção e/ou renovação do seringal

Aplicando-se as definições acima às áreas com seringais observadas na Fazenda Santa Maria, temos que, os seringais mais antigos, com mais de 30 anos (área de 138 hectares), encontram-se em um estágio em que a produção não é mais viável economicamente. Nesse sentido, eles precisam passar por um processo de corte, “destoca” e destinação das raízes e tocos, para que a área seja aproveitada para outro fim (pecuária, por exemplo).

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
38 de 44



Quanto à madeira obtida com esse processo, a prática mais usual (e adotada pelo perito para precificação) é a venda para geração de energia térmica (queima em fornalhas).

Quanto aos seringais mais novos, 23 hectares (8 anos) e 53,74 hectares (12 anos), eles ainda irão produzir por muitos anos e, de acordo com o preço da borracha, podem ser viáveis economicamente.

9.2 Cálculo do valor econômico – madeira dos seringais:

Quanto ao valor obtido com a venda da madeira, o perito ressalta que considerou que uma parte seria usada para “destoca” e destinação das raízes e tocos, para que a área seja aproveitada para outro fim (pecuária, por exemplo).

Acerca do volume de madeira, com base nos estudos científicos referenciados na bibliografia do Laudo Técnico Pericial, adotou-se uma média de 200 m³ de madeira/hectare para um seringal no final da vida.

Para fins de precificação, foi considerado um valor de R\$ 130,00 por m³ de madeira em pé.

Combinando-se as informações acima, a receita bruta da venda de madeira para cada hectare seria de:

- $R\$ 200,00 \times R\$ 130,00 = R\$ 26.000,00$ (receita bruta)

Quanto ao preço para a atividade de “destoca” e destinação das raízes e tocos, com base em pesquisas com empresas especializadas, adotou-se uma média de R\$ 13.000,00 / hectare.

Os cálculos foram feitos em planilha eletrônica que será anexada em conjunto com o Laudo Técnico Pericial, porém, em resumo, temos que:

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1747263-2025-0000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCr8.

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
39 de 44



DESCRIÇÃO	VENDA DA MADEIRA (RECEITA LÍQUIDA)
<u>Seringais com mais de 30 anos:</u> 138 hectares	R\$ 1.794.000,00
<u>Seringais com 12 anos:</u> 53,74 hectares	R\$ 36.730,95
<u>Seringais com 8 anos:</u> 23 hectares	R\$ 125.652,95

9.3 Cálculo do valor econômico – produção de borracha:

Com base nas produtividades de borracha esperadas para os seringais, é calculado o valor econômico, que, em linhas gerais, é o valor total de todas as safras que as árvores irão produzir convertido para valor presente líquido, ou seja, “valor atual” (a planilha com os cálculos será enviada em anexo).

Quanto aos parâmetros da heveicultura, os números empregados pelo perito foram baseados em estudos científicos sobre o tema, em especial da EPAMIG e do Instituto de Economia Agrícola – IEA (SP).

Acerca dos parâmetros econômicos, o perito ressalta que foi adotada uma taxa de risco de 5%, uma taxa de juros de 10% ao ano e um preço de R\$ 5,00 para o coágulo 53% DRC.

Após os cálculos apropriados, os valores encontrados foram os seguintes:

DESCRIÇÃO	VENDA DA BORRACHA (RECEITA LÍQUIDA)
<u>Seringais com mais de 30 anos:</u> 138 hectares	(não é mais viável economicamente)
<u>Seringais com 12 anos:</u> 53,74 hectares	R\$ 1.593.008,68
<u>Seringais com 8 anos:</u> 23 hectares	R\$ 706.321,88

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
40 de 44



9.4 Cálculo do valor econômico total dos seringais:

Logo, após todas as análises acima, para obter-se o valor total dos seringais do imóvel avaliado, devemos somar a receita líquida da produção de madeira (que será vendida no final da vida da cultura) e da borracha, veja-se:

Valor da madeira	Valor da borracha
R\$ 1.794.000,00 + R\$ 36.730,95 + R\$ 125.652,95	R\$ 1.593.008,68 + R\$ 706.321,88

Logo, na data de 26/03/2025, o valor total dos seringais é de:

R\$ 4.255.714,46 (quatro milhões duzentos e cinquenta e cinco mil setecentos e quatorze reais e quarenta e seis centavos)

10 PREÇO FINAL DO IMÓVEL (MÉTODO EVOLUTIVO)

Por fim, conforme informado anteriormente, para o **MÉTODO EVOLUTIVO** (determinação do preço final do imóvel), deve-se combinar o os valores encontrados pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** (preço da terra e construções) com o encontrado pelo **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA** (preço dos seringais), veja-se:

• $R\$ 17.100.966,72 + R\$ 4.255.714,46 = R\$ 21.356.681,18$

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/CO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
41 de 44



OBS: Para fins de precificação e, tendo em vista o intervalo de confiança do modelo, o perito irá arredondar o valor encontrado.

Esse ajuste no valor, quando comparado ao montante total da propriedade, é insignificante.

Dessa forma, após todas as análises anteriores, o valor de mercado total do imóvel avaliado, na data de 26/03/2025, é de:

R\$ 21.357.000,00 (vinte e um milhões trezentos e cinquenta e sete mil reais)

11 BIBLIOGRAFIA

ABNT NBR 14653-1:2019 Versão Corrigida:2019 – Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14653-3:2019 Versão Corrigida 2:2022 – Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes;

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. **Engenharia de Avaliações Aplicada em Propriedades Rurais – Tratamento científico e por fatores e perícias em desapropriações e servidões**. 1ª edição, São Paulo: Editora Leud, 2021;

ARANTES, Carlos Augusto, ARANTES, Camila de. **Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14653-3/2019 Revisada e ampliada**. 3ª edição, Araçatuba, São Paulo: Editora dos autores, 2020

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
42 de 44



ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Engenharia legal e de avaliações**. 5ª edição, São Paulo: Oficina de textos, 2022;

LARA, Márcio Antônio. **Curso Básico de Avaliação de Imóveis Rurais com uso da Inferência Estatística**. < [LINK](#) > Acesso em 22/03/2025;

VIRGENS FILHO, Adonias de Castro. **XX VII REUNIÃO DA CÂMARA SETORIAL DA BORRACHA – CUSTOS E RENTABILIDADE DA SERINGUEIRA EM DIFERENTES CENÁRIOS DE PREÇO E PRODUTIVIDADE**. < [LINK](#) > Acesso em 22/03/2025;

DURÃES, Frederico; CARVALHO, Marco Antônio de; MACHADO, Francisco Rodrigues. **EPAMIG – RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS – SERINGUEIRAS** < [LINK](#) > Acesso em 22/03/2025;

LEAL, Stella Tosta. **TESE DE DOUTORADO: A heveicultura na mesorregião leste do estado de Mato Grosso do Sul: aspectos técnicos e econômicos**. UNESP, Ilha Solteira, 2017;

SEBRAE/GO. **GESTÃO DE CUSTOS EM SERINGAIS**. < [LINK](#) > Acesso em 22/03/2025;

OLIVEIRA, M. D. M.; GONÇALVES, E. C. P. **Custos de Implantação e Formação da Cultura da Seringueira na Região Noroeste do Estado de São Paulo. Análises e Indicadores do Agronegócio**, São Paulo, v. 17, n. 4, p. 1-7, abr. 2022. < [LINK](#) > Acesso em 22/03/2025;

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 5042831-52.2024.8.09.0020 - E-Proc 1747263
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

Lucas Meirelles Siqueira

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
43 de 44



OLIVEIRA, M. D. M.; GONÇALVES, E. C. P. **Estimativa de Custo de Produção da Cultura da Seringueira, em Pico de Safra no Estado de São Paulo, Fevereiro de 2022. Análises e Indicadores do Agronegócio**, São Paulo, v. 17, n. 4, p. 1-8, abr. 2022. < [LINK](#) > Acesso em 22/03/2025;

OLIVEIRA, M. D. M.; GONÇALVES, E. C. P. **Custo operacional de produção e rentabilidade econômica da cultura da seringueira, estado de São Paulo - safra 2021/22. Análises e Indicadores do Agronegócio**, v. 17, n. 1, p. 1-7, jan. 2022. < [LINK](#) > Acesso em 22/03/2025.

FOELKEL, Celso. **PinusLetter nº 41 – Janeiro de 2014**. < [LINK](#) > Acesso em 25/03/2025.

LIMA, I. L., BERGAMO, R., BERMUDEZ, K. R., MORAES, M. L. T., & GARCIA, J. N. (2020). **Caracterização das propriedades mecânicas da madeira de clones de Hevea brasiliensis (Willd. ex Adr.)**. Scientia Forestalis, 48(125), e2877. < [LINK](#) > Acesso em 25/03/2025.

RIBEIRO, Lucas da Silva. **TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO: MODELAGEM DO VOLUME DE MADEIRA E ESTOQUE DE CARBONO EM PLANTACÕES DE SERINGUEIRA**. UFMS, Chapadão do Sul, 2023.

E-mail: lucas.msiq@gmail.com

Tel: (64) 99984-9492



Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
44 de 44



12 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, Lucas Meirelles Siqueira, encerro o Laudo Técnico Pericial que contou com um total de 44 (quarenta e quatro) páginas.

Rio Verde, 26 de março de 2025.

Lucas Meirelles Siqueira
Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

E-mail: lucas.msiq@gmail.com Tel: (64) 99984-9492

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1747263-2025-0000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

APÊNDICE A

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL

PROJUDI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o nº 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00 , sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 5042831-52.2024.8.09.0020 e código 21aKCrV8.

AMOSTRA UTILIZADA

TRANSCRITA PARA O SOFTWARE INFER 32

Modificado		17 linhas	10 colunas	• 30 • VALOR TOTAL AJUSTADO		Estatística Inferencial (Análise por regressão)		
	ITEM	VALOR TOTAL	FATOR DE AJUSTE	VALOR TOTAL AJUSTADO	ÁREA TOTAL	R\$ / HECTARE	APTIDÃO DO SOLO	CIDADE MAIS PRÓXIMA
		1.234,56	1.234,56	1.234,56	1.234,56	Z=X+Y	albid	albid
1	1,00	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	71,14	25.302,22	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
2	2,00	3.484.000,00	0,90	3.135.600,00	84,31	37.191,32	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
3	3,00	37.500.000,00	0,90	33.750.000,00	726,00	46.487,60	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA
4	4,00	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00	96,80	41.838,84	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
5	5,00	6.800.000,00	0,90	6.120.000,00	96,00	63.750,00	BOA	CACHOEIRA ALTA
6	6,00	45.000.000,00	0,90	40.500.000,00	740,50	54.692,78	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA
7	7,00	31.500.000,00	0,90	28.350.000,00	508,20	55.785,12	BOA	CACHOEIRA ALTA
8	8,00	3.750.000,00	0,90	3.375.000,00	72,60	46.487,60	EXCELENTE	CAÇU
9	9,00	20.000.000,00	0,90	18.000.000,00	484,00	37.190,08	REGULAR	CAÇU
10	10,00	40.000.000,00	0,90	36.000.000,00	735,68	48.934,32	BOA	CAÇU
11	11,00	35.100.000,00	0,90	31.590.000,00	1.132,56	27.892,56	REGULAR	ITARUMA
12	12,00	25.500.000,00	0,90	22.950.000,00	726,00	31.611,57	REGULAR	ITARUMA
13	13,00	6.840.000,00	0,90	6.156.000,00	183,92	33.471,07	BOA	ITARUMA
14	14,00	19.040.000,00	0,90	17.136.000,00	411,40	41.652,89	REGULAR	ITARUMA
15	15,00	11.900.000,00	0,90	10.710.000,00	784,00	13.660,71	REGULAR	ITARUMA
16	16,00	16.000.000,00	0,90	14.400.000,00	387,20	37.190,08	REGULAR	CAÇU
17	17,00	21.900.000,00	0,90	19.710.000,00	502,00	39.262,95	EXCELENTE	ITARUMA

APÊNDICE B

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

PROCESO 5042831-52.2024.8.09.0020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o nº 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.

Amostra

Nº Am.	«ITEM»	«VALOR TOTAL»	«FATOR DE AJUSTE»	«VALOR TOTAL AJUSTADO»
«1»	1,00	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00
2	2,00	3.484.000,00	0,90	3.135.600,00
3	3,00	37.500.000,00	0,90	33.750.000,00
4	4,00	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00
«5»	5,00	6.800.000,00	0,90	6.120.000,00
6	6,00	45.000.000,00	0,90	40.500.000,00
7	7,00	31.500.000,00	0,90	28.350.000,00
8	8,00	3.750.000,00	0,90	3.375.000,00
9	9,00	20.000.000,00	0,90	18.000.000,00
10	10,00	40.000.000,00	0,90	36.000.000,00
11	11,00	35.100.000,00	0,90	31.590.000,00
12	12,00	25.500.000,00	0,90	22.950.000,00
13	13,00	6.840.000,00	0,90	6.156.000,00
«14»	14,00	19.040.000,00	0,90	17.136.000,00
«15»	15,00	11.900.000,00	0,90	10.710.000,00
16	16,00	16.000.000,00	0,90	14.400.000,00
«17»	17,00	21.900.000,00	0,90	19.710.000,00

Nº Am.	«ÁREA TOTAL»	R\$ / HECTARE	APTIDÃO DO SOLO	CIDADE MAIS PRÓXIMA
«1»	71,14	25.302,22	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
2	84,31	37.191,32	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
3	726,00	46.487,60	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA
4	96,80	41.838,84	REGULAR	CACHOEIRA ALTA
«5»	96,00	63.750,00	BOA	CACHOEIRA ALTA
6	740,50	54.692,78	EXCELENTE	CACHOEIRA ALTA
7	508,20	55.785,12	BOA	CACHOEIRA ALTA
8	72,60	46.487,60	EXCELENTE	CAÇU
9	484,00	37.190,08	REGULAR	CAÇU
10	735,68	48.934,32	BOA	CAÇU
11	1.132,56	27.892,56	REGULAR	ITARUMA
12	726,00	31.611,57	REGULAR	ITARUMA
13	183,92	33.471,07	BOA	ITARUMA
«14»	411,40	41.652,89	REGULAR	ITARUMA
«15»	784,00	13.660,71	REGULAR	ITARUMA
16	387,20	37.190,08	REGULAR	CAÇU
«17»	502,00	39.262,95	EXCELENTE	ITARUMA

Nº Am.	«APROVEITAMENTO DA ÁREA»	PERFIL TOPOGRÁFICO
«1»	[]NÃO INFORMADO	RUIM
2	[]NÃO INFORMADO	RUIM
3	[x]INFORMADO	BOM
4	[]NÃO INFORMADO	BOM
«5»	[x]INFORMADO	RUIM
6	[x]INFORMADO	EXCELENTE
7	[x]INFORMADO	EXCELENTE
8	[x]INFORMADO	EXCELENTE
9	[x]INFORMADO	BOM
10	[]NÃO INFORMADO	EXCELENTE
11	[]NÃO INFORMADO	RUIM
12	[]NÃO INFORMADO	BOM
13	[]NÃO INFORMADO	BOM
«14»	[]NÃO INFORMADO	BOM
«15»	[]NÃO INFORMADO	RUIM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 250301747263-17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

16	[] NÃO INFORMADO	BOM
«17»	[x] INFORMADO	RUIM

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9965	0,9904	379,3875	3 em 3	0
2	0,9951	0,9867	272,3685	3 em 3	0
3	0,9941	0,9837	222,1648	3 em 3	0
4	0,9940	0,9835	218,9756	3 em 3	0
5	0,9935	0,9821	202,3433	3 em 3	0
6	0,9932	0,9815	195,5119	3 em 3	0
7	0,9929	0,9807	187,0655	3 em 3	0
8	0,9928	0,9803	183,6542	3 em 3	0
9	0,9924	0,9792	173,8933	3 em 3	0
10	0,9924	0,9791	172,5510	3 em 3	0
11	0,9923	0,9788	170,5309	3 em 3	0
12	0,9914	0,9764	153,0287	3 em 3	0
13	0,9910	0,9755	146,7719	3 em 3	0
14	0,9906	0,9743	140,1473	3 em 3	0
15	0,9903	0,9733	134,8919	3 em 3	0
16	0,9897	0,9717	126,9174	3 em 3	0
17	0,9894	0,9742	208,6834	2 em 2	0
18	0,9886	0,9690	115,4609	3 em 3	0
19	0,9886	0,9689	115,1015	3 em 3	0
20	0,9884	0,9684	113,4426	3 em 3	0
21	0,9883	0,9716	189,2995	2 em 2	0
22	0,9875	0,9659	104,7184	3 em 3	0
23	0,9871	0,9648	101,3897	3 em 3	0
24	0,9870	0,9684	169,7076	2 em 2	0
25	0,9869	0,9642	99,7868	3 em 3	0
26	0,9857	0,9608	90,9340	3 em 3	0
27	0,9852	0,9595	87,9179	3 em 3	0
28	0,9849	0,9587	86,1680	3 em 3	0
29	0,9847	0,9582	85,1144	3 em 3	0
30	0,9837	0,9555	79,7929	3 em 3	0
31	0,9836	0,9552	79,2062	3 em 3	0
32	0,9834	0,9547	78,2367	3 em 3	0
33	0,9834	0,9546	78,1693	3 em 3	0
34	0,9833	0,9545	77,9726	3 em 3	0
35	0,9833	0,9545	77,9441	3 em 3	0
36	0,9814	0,9494	69,8293	3 em 3	0
37	0,9813	0,9490	69,2415	3 em 3	0
38	0,9813	0,9546	116,6868	2 em 2	0
39	0,9812	0,9487	68,8694	3 em 3	0
40	0,9807	0,9474	67,0382	3 em 3	0
41	0,9805	0,9468	66,3114	3 em 3	0
42	0,9803	0,9524	111,0222	2 em 2	0
43	0,9797	0,9447	63,6446	3 em 3	0
44	0,9794	0,9439	62,6606	3 em 3	0
45	0,9785	0,9481	101,3882	2 em 2	0
46	0,9784	0,9411	59,5943	3 em 3	0
47	0,9783	0,9409	59,3622	3 em 3	0
48	0,9781	0,9403	58,7626	3 em 3	0
49	0,9778	0,9464	98,0472	2 em 2	0
50	0,9772	0,9381	56,5365	3 em 3	0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o nº 2501747263-2025.00000000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo	Precisão
1	Sim	Não há	37.502,12	37.030,04	37.986,38	2,54 %
2	Sim	Não há	37.647,03	37.102,11	38.208,20	2,93 %
3	Sim	Não há	36.746,36	36.160,95	37.351,02	3,23 %
4	Sim	Não há	37.277,21	36.629,94	37.935,90	3,50 %
5	Sim	Não há	37.841,74	37.231,73	38.472,06	3,27 %
6	Sim	Não há	36.857,83	36.249,84	37.486,56	3,35 %
7	Sim	Não há	38.207,76	37.504,77	38.937,60	3,74 %
8	Sim	Não há	37.421,53	36.734,62	38.121,27	3,70 %
9	Sim	Não há	37.852,03	37.115,83	38.618,01	3,96 %
10	Sim	Não há	38.048,96	37.302,42	38.810,44	3,96 %
11	Sim	Não há	37.004,52	36.379,56	37.651,33	3,43 %
12	Sim	Não há	37.612,57	36.892,54	38.346,65	3,86 %
13	Sim	Não há	38.372,57	37.592,15	39.186,08	4,15 %
14	Sim	Não há	38.221,57	37.413,36	39.047,24	4,27 %
15	Sim	Não há	38.047,60	37.229,26	38.902,72	4,39 %
16	Sim	Não há	38.542,55	37.642,59	39.486,58	4,78 %
17	Sim	Não há	37.549,76	37.035,87	38.078,11	2,77 %
18	Sim	Não há	38.601,64	37.746,42	39.496,51	4,53 %
19	Sim	Não há	37.108,83	36.250,43	38.008,86	4,73 %
20	Sim	Não há	38.455,45	37.591,93	39.338,80	4,54 %
21	Sim	Não há	38.638,53	38.072,41	39.221,74	2,97 %
22	Sim	Não há	38.321,06	37.424,74	39.261,37	4,79 %
23	Sim	Não há	37.270,90	36.378,21	38.208,50	4,90 %
24	Sim	Não há	38.338,70	37.725,00	38.962,38	3,22 %
25	Sim	Não há	38.758,82	37.761,08	39.810,71	5,28 %
26	Sim	Não há	38.737,43	37.683,94	39.820,36	5,51 %
27	Sim	Não há	37.494,08	36.572,64	38.463,15	5,03 %
28	Sim	Não há	37.857,87	36.722,21	38.993,53	5,99 %
29	Sim	Não há	37.930,73	36.859,03	39.066,63	5,81 %
30	Sim	Não há	38.633,73	37.472,79	39.868,90	6,19 %
31	Sim	Não há	38.330,11	37.183,24	39.512,34	6,07 %
32	Sim	Não há	38.922,54	37.809,00	40.068,87	5,80 %
33	Sim	Não há	37.576,65	36.451,33	38.736,71	6,07 %
34	Sim	Não há	38.042,25	36.886,33	39.198,17	6,07 %
35	Sim	Não há	39.069,76	37.973,93	40.230,71	5,77 %
36	Sim	Não há	38.283,30	37.120,61	39.445,99	6,07 %
37	Sim	Não há	38.171,84	37.004,62	39.415,09	6,30 %
38	Sim	Não há	39.442,22	38.691,71	40.207,29	3,84 %
39	Sim	Não há	37.784,64	36.618,58	38.987,83	6,26 %
40	Sim	Não há	38.565,67	37.349,69	39.821,24	6,40 %
41	Sim	Não há	39.182,19	38.011,97	40.388,45	6,06 %
42	Sim	Não há	39.675,22	38.874,29	40.509,84	4,12 %
43	Sim	Não há	38.892,80	37.612,12	40.263,77	6,80 %
44	Sim	Não há	38.644,06	37.311,99	39.976,12	6,89 %
45	Sim	Não há	38.448,08	37.701,67	39.224,64	3,95 %
46	Sim	Não há	38.072,29	36.873,40	39.310,16	6,39 %
47	Sim	Não há	37.172,80	35.961,56	38.468,48	6,73 %
48	Sim	Não há	39.003,04	37.640,28	40.415,13	7,10 %
49	Sim	Não há	39.581,76	38.793,86	40.402,33	4,06 %
50	Sim	Não há	38.849,86	37.487,35	40.212,37	7,01 %

MODELOS

- (1) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \ln([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(2) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot \ln([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(3) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(4) : $\ln([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o nº 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

TOPOGRÁFICO]
(5) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(6) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(7) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(8) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(9) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(10) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(11) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(12) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(13) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(14) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(15) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(16) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(17) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_2 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(18) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(19) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(20) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(21) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_2 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(22) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(23) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(24) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_2 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(25) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(26) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(27) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(28) : $[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(29) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot 1/[\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(30) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot 1/[\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(31) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(32) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(33) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(34) : $[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(35) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(36) : $[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(37) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot 1/[\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(38) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_2 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(39) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(40) : $\text{Ln}([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

- (41) : $\ln([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(42) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_2 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(43) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot 1/[\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(44) : $[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot \ln([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(45) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_2 \cdot \ln([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(46) : $\ln([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \ln([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(47) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot [\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot 1/[\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$
(48) : $\ln([R\$ / \text{HECTARE}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{APTIDÃO DO SOLO}] + b_2 \cdot 1/[\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}] + b_3 \cdot \ln([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(49) : $1/[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_2 \cdot \ln([\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$
(50) : $[R\$ / \text{HECTARE}] = b_0 + b_1 \cdot \ln([\text{APTIDÃO DO SOLO}]) + b_2 \cdot \ln([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) + b_3 \cdot [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}]$

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 10,00%
(b) Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 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:

• $\frac{R\$}{\text{HECTARE}}$ Equação:
$$[\text{VALOR TOTAL AJUSTADO}] \div [\text{ÁREA TOTAL}]$$

Variáveis Independentes:

- ITEM (variável não utilizada no modelo)
- VALOR TOTAL (variável não utilizada no modelo)
- FATOR DE AJUSTE (variável não utilizada no modelo)
- VALOR TOTAL AJUSTADO (variável não utilizada no modelo)
Equação:
$$[\text{VALOR TOTAL}] \times [\text{FATOR DE AJUSTE}]$$
- ÁREA TOTAL (variável não utilizada no modelo)
- APTIDÃO DO SOLO
Classificação:
REGULAR = 1; BOA = 2; EXCELENTE = 3;
- CIDADE MAIS PRÓXIMA
Classificação:
ITARUMA = 1; CAÇU = 2; CACHOEIRA ALTA = 3;
- APROVEITAMENTO DA ÁREA (variável não utilizada no modelo)
Opções: INFORMADO/NÃO INFORMADO
- PERFIL TOPOGRÁFICO
Classificação:
RUIM = 1; BOM = 2; EXCELENTE = 3;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 2025.03.0000000-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

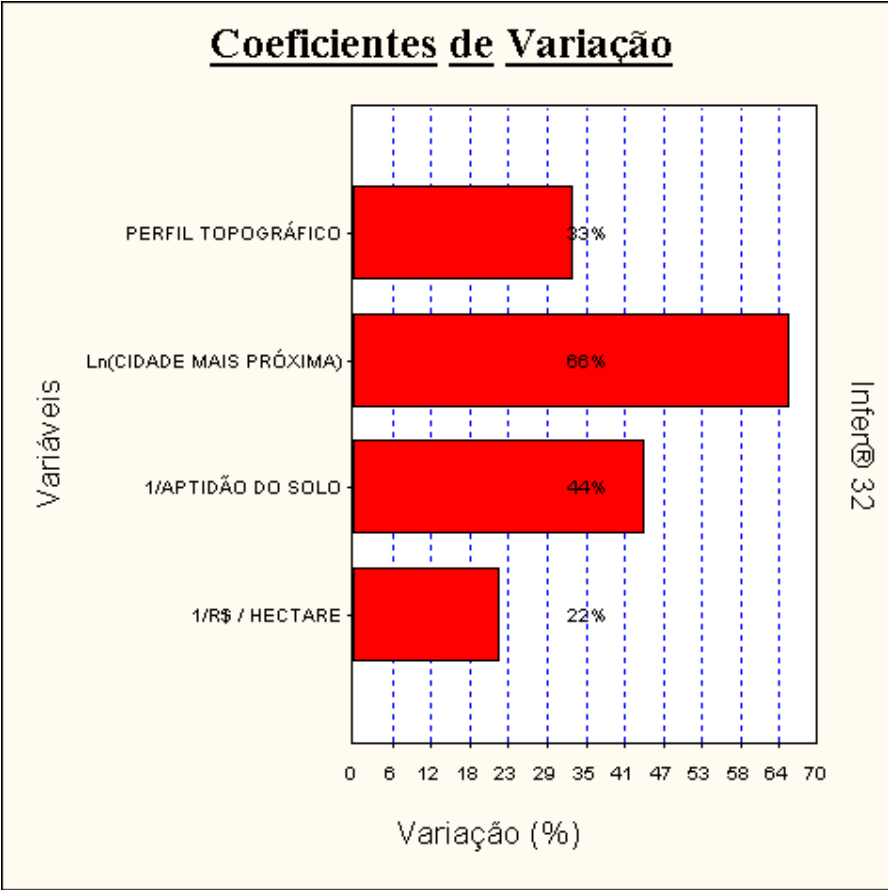
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 8
Desvio padrão da regressão : 5,4270x10⁻⁷

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/R\$ / HECTARE	2,5133x10 ⁻⁵	5,5397x10 ⁻⁶	22,04%
1/APTIDÃO DO SOLO	0,7083	0,3107	43,88%
Ln(CIDADE MAIS PRÓXIMA)	0,6888	0,4535	65,85%
PERFIL TOPOGRÁFICO	2,17	0,7177	33,13%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.
Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
R\$ / HECTARE	41564,41	8976,3491	27892,56	55785,12	27892,56	21,5962
APTIDÃO DO SOLO	1,7500	0,8660	1,0000	3,0000	2,0000	49,4871
CIDADE MAIS PRÓXIMA	2,1666	0,8348	1,0000	3,0000	2,0000	38,5314

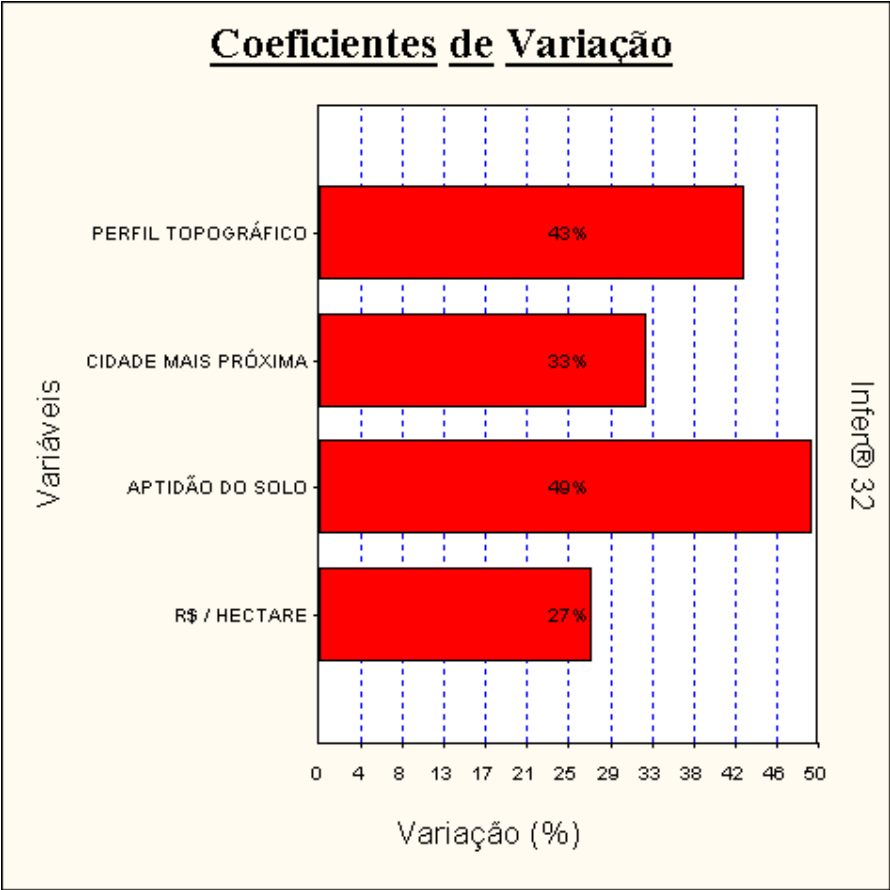
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

PERFIL TOPOGRÁFICO	2,1666	0,7177	1,0000	3,0000	2,0000	33,1264
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

Distribuição das Variáveis não Transformadas



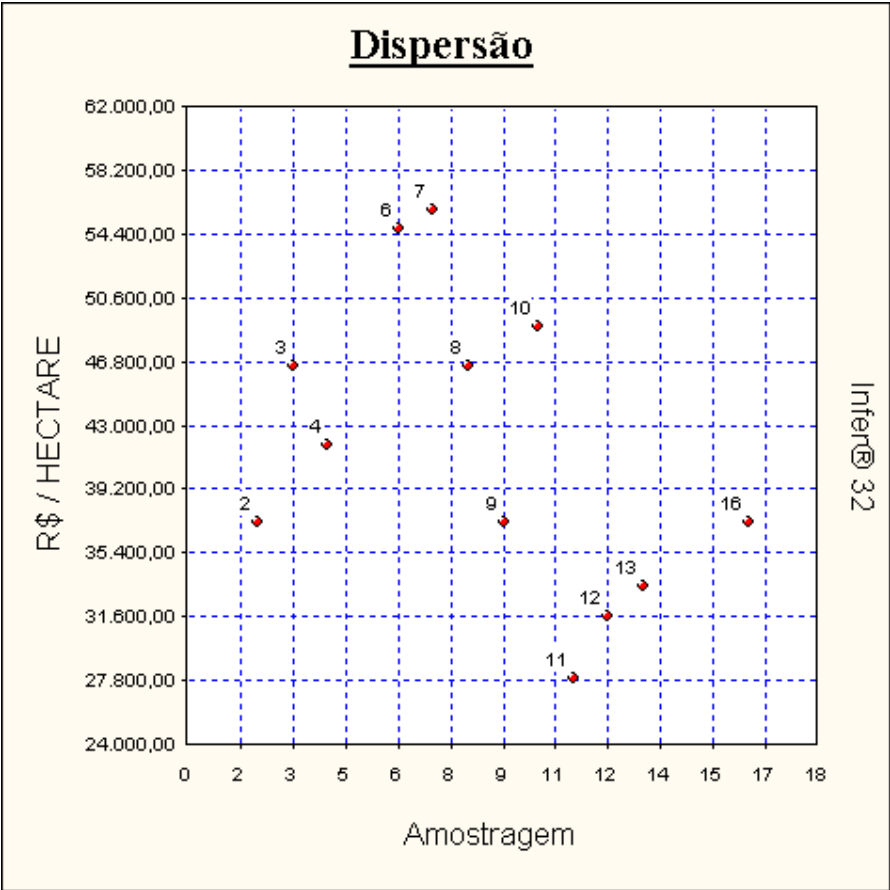
Dispersão dos elementos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11



Dispersão em Torno da Média

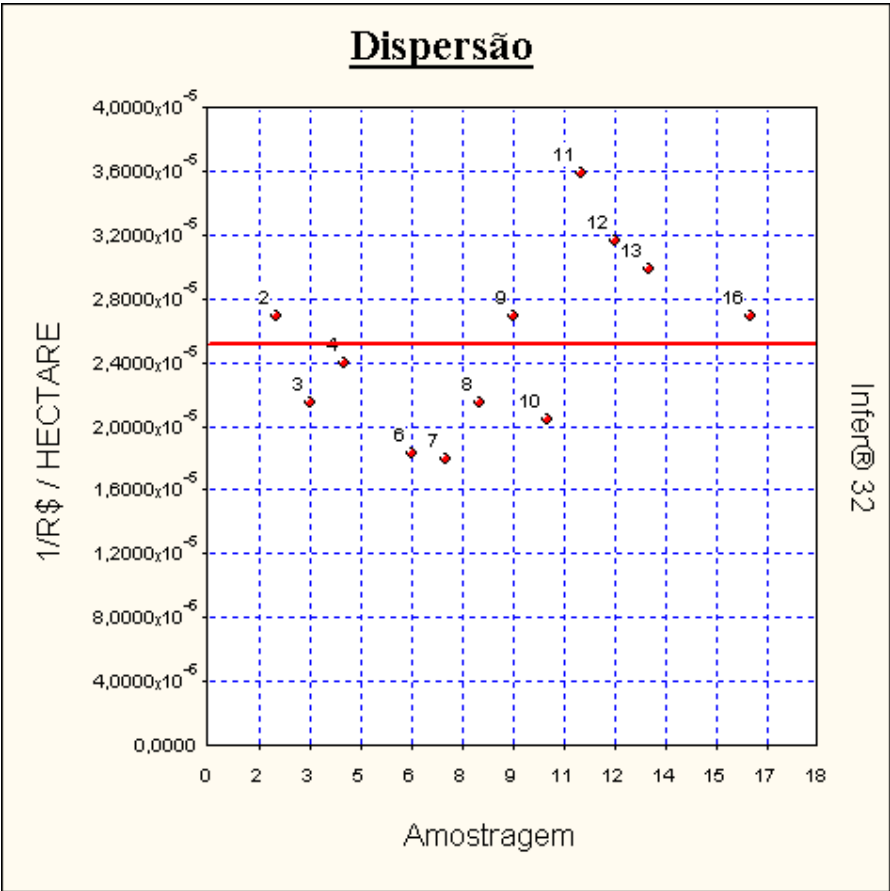


Tabela de valores estimados e observados

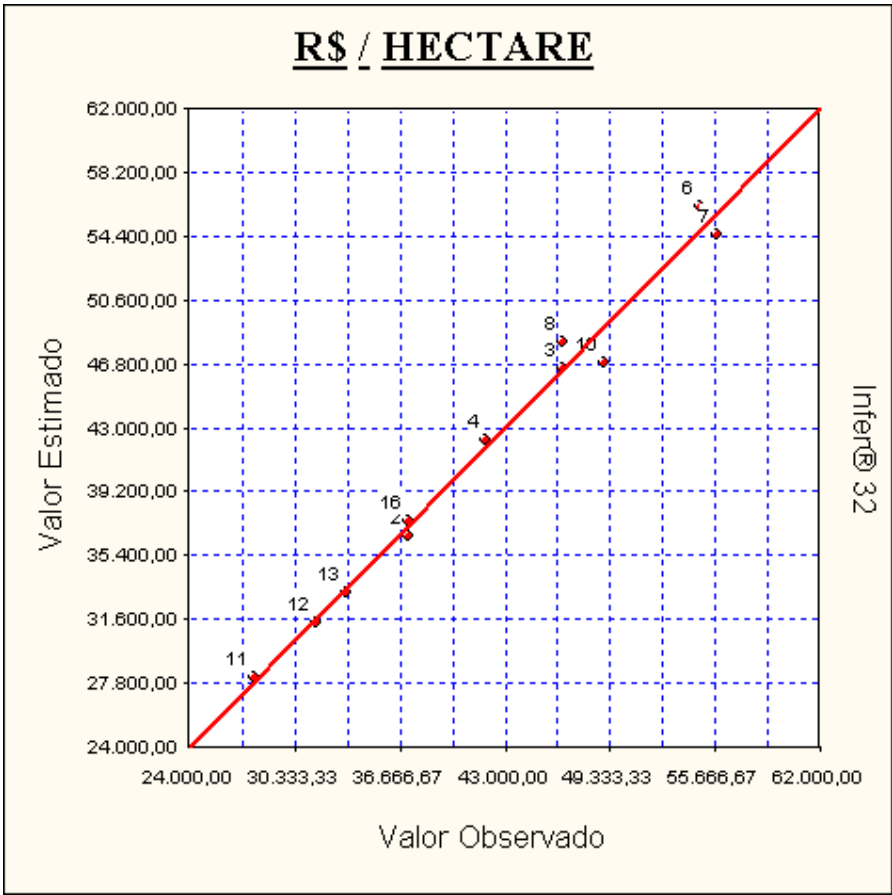
Valores para a variável R\$ / HECTARE.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
2	37.191,32	36.540,79	-650,53	-1,7491 %
3	46.487,60	46.511,35	23,75	0,0511 %
4	41.838,84	42.255,66	416,82	0,9962 %
6	54.692,78	56.183,17	1.490,39	2,7250 %
7	55.785,12	54.524,86	-1.260,26	-2,2591 %
8	46.487,60	48.080,12	1.592,52	3,4257 %
9	37.190,08	37.502,12	312,04	0,8390 %
10	48.934,32	46.860,46	-2.073,86	-4,2380 %
11	27.892,56	28.173,48	280,92	1,0071 %
12	31.611,57	31.453,30	-158,27	-0,5007 %
13	33.471,07	33.146,43	-324,64	-0,9699 %
16	37.190,08	37.502,12	312,04	0,8390 %

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

Valor: R\$ 3.348,74
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 2025.01.0001747263-1. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

$$1/[R\$ / HECTARE] = 3,5948 \times 10^{-5} + 3,2480 \times 10^{-6} / [APTID\tilde{A}O DO SOLO] - 7,3981 \times 10^{-6} \times \ln([CIDADE MAIS PR\acute{O}XIMA]) - 3,7012 \times 10^{-6} \times [PERFIL TOPOGR\acute{A}FICO]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[R\$ / HECTARE] = 1/(3,5948 \times 10^{-5} + 3,2480 \times 10^{-6} / [APTID\tilde{A}O DO SOLO] - 7,3981 \times 10^{-6} \times \ln([CIDADE MAIS PR\acute{O}XIMA]) - 3,7012 \times 10^{-6} \times [PERFIL TOPOGR\acute{A}FICO])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
APTIDÃO DO SOLO	b1 = 3,2480x10 ⁻⁶	7,5283x10 ⁻⁷	2,1964x10 ⁻⁶	4,2995x10 ⁻⁶
CIDADE MAIS PRÓXIMA	b2 = -7,3981x10 ⁻⁶	3,8021x10 ⁻⁷	-7,9292x10 ⁻⁶	-6,8670x10 ⁻⁶
PERFIL TOPOGRÁFICO	b3 = -3,7012x10 ⁻⁶	3,3046x10 ⁻⁷	-4,1628x10 ⁻⁶	-3,2396x10 ⁻⁶

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9965
Valor t calculado : 33,74
Valor t tabelado (t crítico) : 3,355 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) : 0,9930
Coefficiente r² ajustado : 0,9904

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	R\$ / HECTARE	APTIDÃO DO SOLO
R\$ / HECTARE	3,0159x10 ⁻⁴	7,9176x10 ⁻⁹	2,2660x10 ⁻⁴
APTIDÃO DO SOLO	8,5000	2,2660x10 ⁻⁴	7,0833
CIDADE MAIS PRÓXIMA	8,2656	1,8556x10 ⁻⁴	5,4428
PERFIL TOPOGRÁFICO	26,0000	6,1861x10 ⁻⁴	16,6666

	CIDADE MAIS PRÓXIMA	PERFIL TOPOGRÁFICO
R\$ / HECTARE	1,8556x10 ⁻⁴	6,1861x10 ⁻⁴
APTIDÃO DO SOLO	5,4428	16,6666
CIDADE MAIS PRÓXIMA	7,9565	19,0162
PERFIL TOPOGRÁFICO	19,0162	62,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,3521x10 ⁻¹⁰	3	1,1173x10 ⁻¹⁰	379,4
Residual	2,3562x10 ⁻¹²	8	2,9452x10 ⁻¹³	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o nº 2025.0.0000000-1747263
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

Total	3,3757x10 ⁻¹⁰	11	3,0688x10 ⁻¹¹	
-------	--------------------------	----	--------------------------	--

F Calculado : 379,4
F Tabelado : 7,591 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 5,8x10⁻⁷%

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

Correlações Parciais

	R\$ / HECTARE	APTIDÃO DO SOLO	CIDADE MAIS PRÓXIMA
R\$ / HECTARE	1,0000	0,6852	-0,8024
APTIDÃO DO SOLO	0,6852	1,0000	-0,2657
CIDADE MAIS PRÓXIMA	-0,8024	-0,2657	1,0000
PERFIL TOPOGRÁFICO	-0,7968	-0,7132	0,3092

	PERFIL TOPOGRÁFICO
R\$ / HECTARE	-0,7968
APTIDÃO DO SOLO	-0,7132
CIDADE MAIS PRÓXIMA	0,3092
PERFIL TOPOGRÁFICO	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	R\$ / HECTARE	APTIDÃO DO SOLO	CIDADE MAIS PRÓXIMA
R\$ / HECTARE	∞	2,661	-3,803
APTIDÃO DO SOLO	2,661	∞	-0,779
CIDADE MAIS PRÓXIMA	-3,803	-0,779	∞
PERFIL TOPOGRÁFICO	-3,730	-2,878	0,920

	PERFIL TOPOGRÁFICO
R\$ / HECTARE	-3,730
APTIDÃO DO SOLO	-2,878
CIDADE MAIS PRÓXIMA	0,920
PERFIL TOPOGRÁFICO	∞

Valor t tabelado (t crítico): 3,355 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,8595

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
APTIDÃO DO SOLO	b1	6,169	2,7x10 ⁻² %	Sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

CIDADE MAIS PRÓXIMA	b2	-20,51	3,3x10 ⁻⁶ %	Sim
PERFIL TOPOGRÁFICO	b3	-16,23	2,1x10 ⁻⁵ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β 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(critico) = 1,3968

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
APTIDÃO DO SOLO	b1	4,314	0,13%
CIDADE MAIS PRÓXIMA	b2	-19,46	2,5x10 ⁻⁶ %
PERFIL TOPOGRÁFICO	b3	-11,20	1,8x10 ⁻⁴ %

Tabela de Resíduos

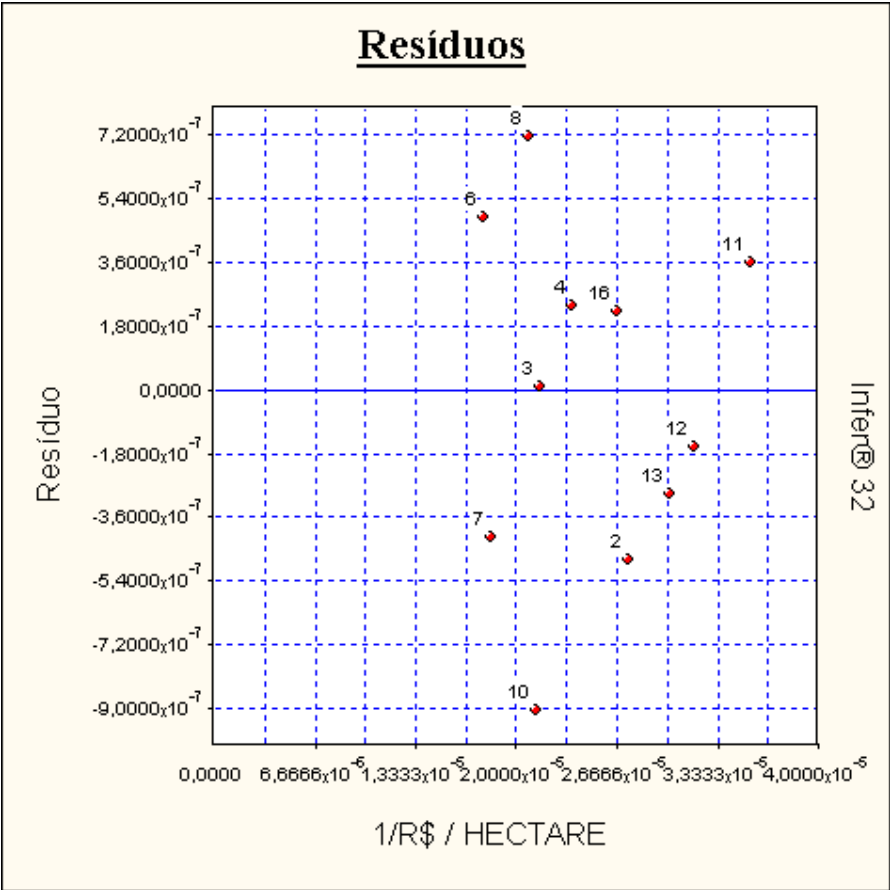
Resíduos da variável dependente 1/[R\$ / HECTARE].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
2	2,6887x10 ⁻⁵	2,7366x10 ⁻⁵	-4,7868x10 ⁻⁷	-0,8820	-1,2817
3	2,1511x10 ⁻⁵	2,1500x10 ⁻⁵	1,0983x10 ⁻⁸	0,0202	0,0288
4	2,3901x10 ⁻⁵	2,3665x10 ⁻⁵	2,3576x10 ⁻⁷	0,4344	0,5227
6	1,8283x10 ⁻⁵	1,7798x10 ⁻⁵	4,8502x10 ⁻⁷	0,8937	1,0379
7	1,7925x10 ⁻⁵	1,8340x10 ⁻⁵	-4,1433x10 ⁻⁷	-0,7634	-0,8769
8	2,1511x10 ⁻⁵	2,0798x10 ⁻⁵	7,1249x10 ⁻⁷	1,3128	1,5132
9	2,6888x10 ⁻⁵	2,6665x10 ⁻⁵	2,2372x10 ⁻⁷	0,4122	0,4612
10	2,0435x10 ⁻⁵	2,1339x10 ⁻⁵	-9,0439x10 ⁻⁷	-1,6664	-1,8890
11	3,5851x10 ⁻⁵	3,5494x10 ⁻⁵	3,5747x10 ⁻⁷	0,6587	0,8810
12	3,1633x10 ⁻⁵	3,1793x10 ⁻⁵	-1,5918x10 ⁻⁷	-0,2933	-0,3755
13	2,9876x10 ⁻⁵	3,0169x10 ⁻⁵	-2,9261x10 ⁻⁷	-0,5391	-0,7283
16	2,6888x10 ⁻⁵	2,6665x10 ⁻⁵	2,2372x10 ⁻⁷	0,4122	0,4612

Nº Am.	Quadrático
2	2,2913x10 ⁻¹³
3	1,2063x10 ⁻¹⁶
4	5,5585x10 ⁻¹⁴
6	2,3524x10 ⁻¹³
7	1,7167x10 ⁻¹³
8	5,0765x10 ⁻¹³
9	5,0054x10 ⁻¹⁴
10	8,1793x10 ⁻¹³
11	1,2779x10 ⁻¹³
12	2,5339x10 ⁻¹⁴
13	8,5624x10 ⁻¹⁴
16	5,0054x10 ⁻¹⁴

Resíduos x Valor Estimado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

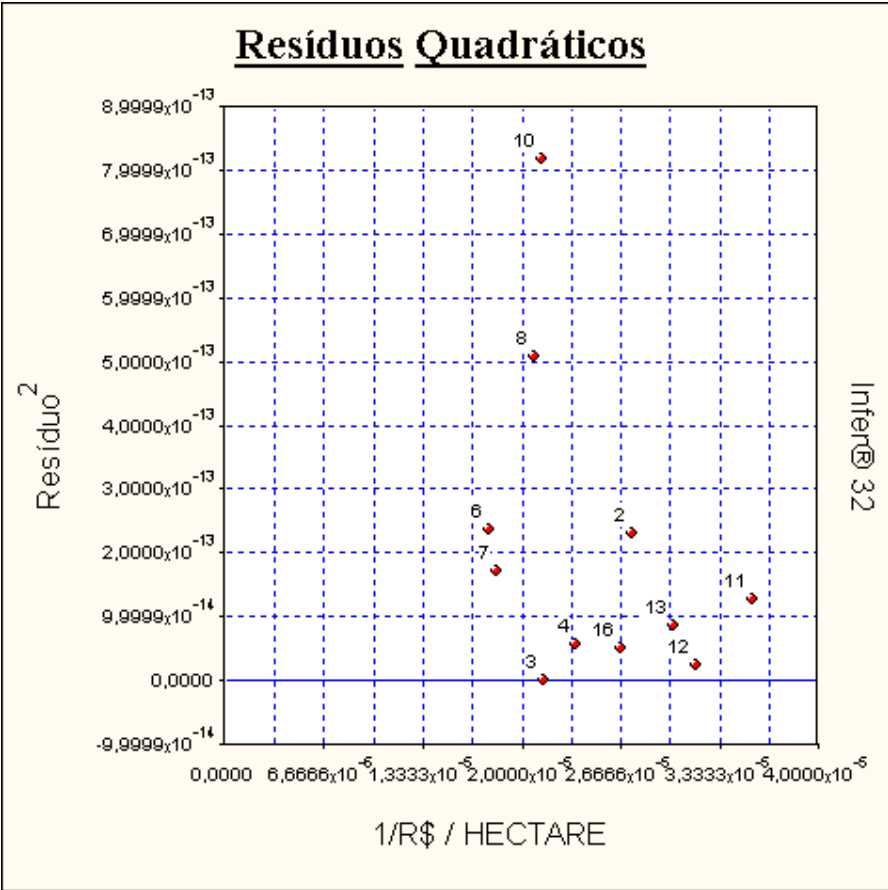
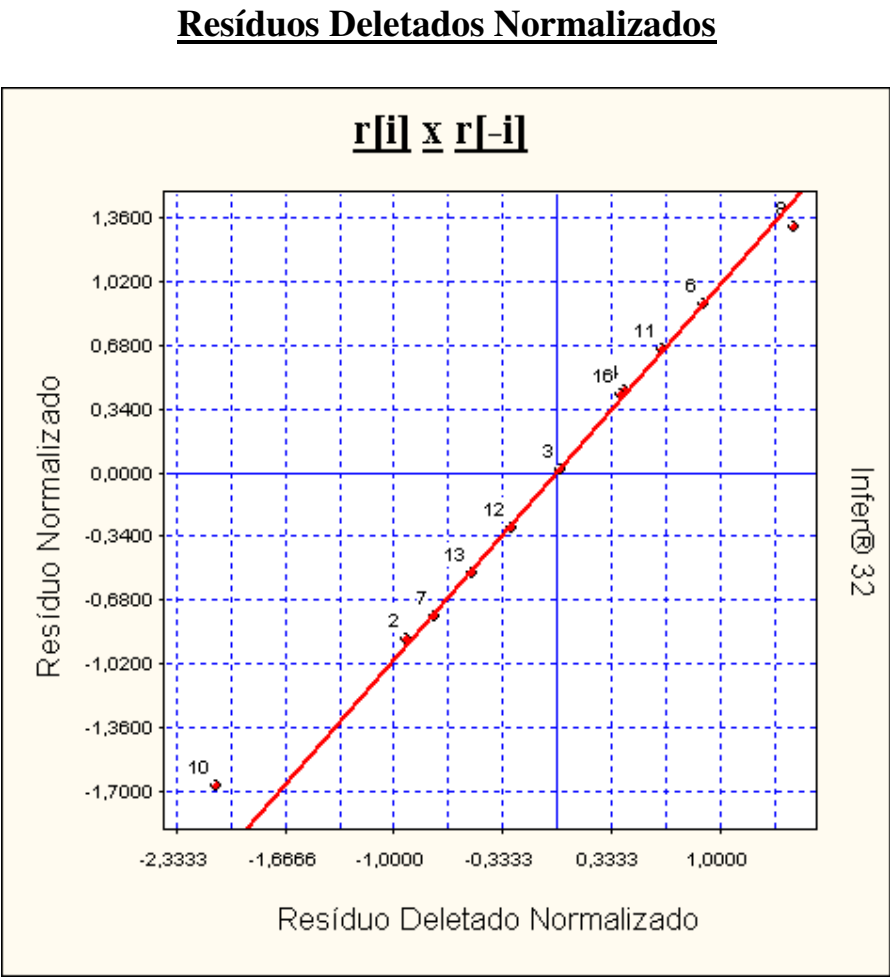
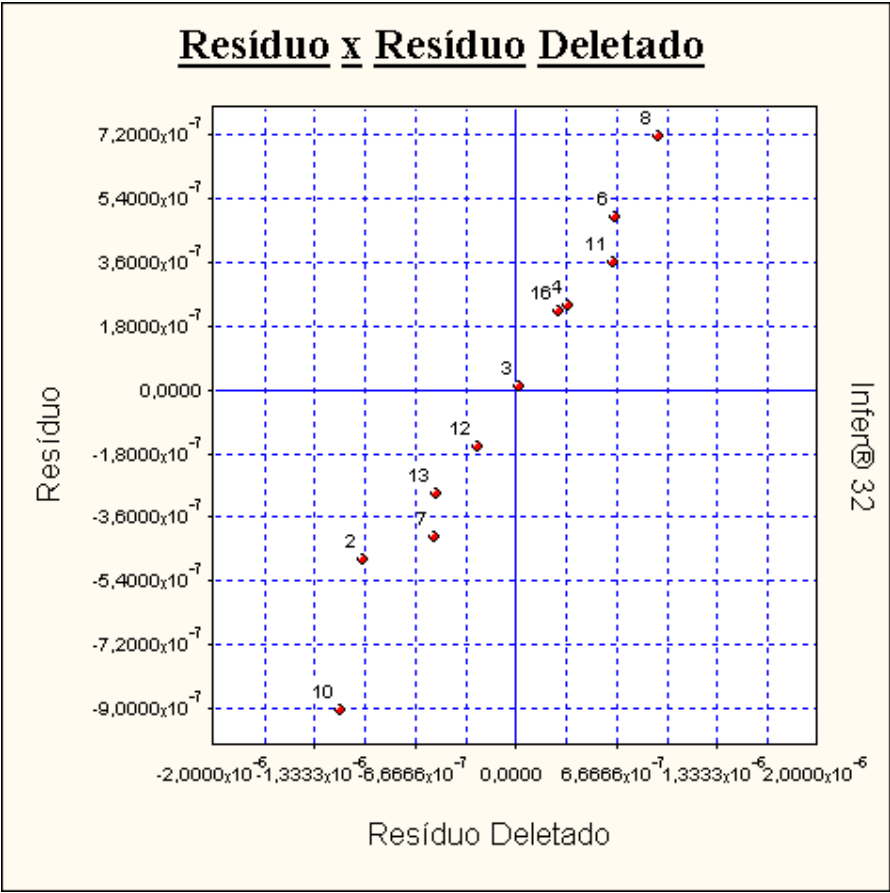


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[R\$ / HECTARE].

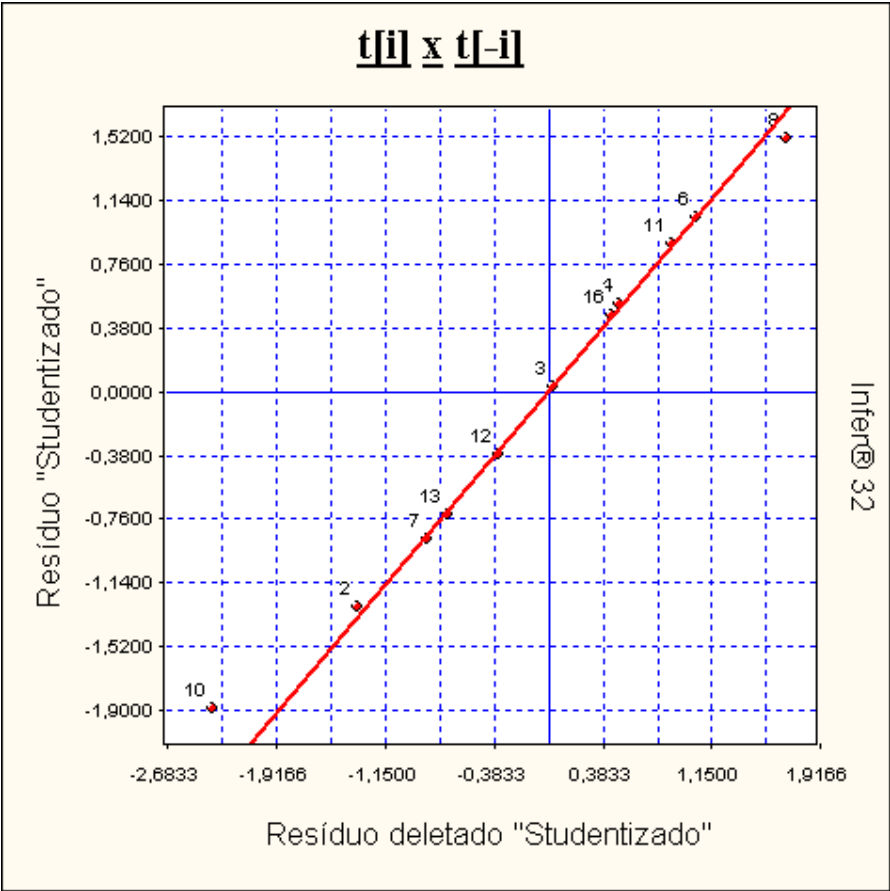
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
2	-1,0109x10 ⁻⁶	2,6747x10 ⁻¹³	-0,9255	-1,3450
3	2,2389x10 ⁻⁸	3,3656x10 ⁻¹³	0,0189	0,0270
4	3,4134x10 ⁻⁷	3,2510x10 ⁻¹³	0,4134	0,4975
6	6,5422x10 ⁻⁷	2,9127x10 ⁻¹³	0,8987	1,0437
7	-5,4663x10 ⁻⁷	3,0424x10 ⁻¹³	-0,7511	-0,8628
8	9,4659x10 ⁻⁷	2,4025x10 ⁻¹³	1,4536	1,6754
9	2,8004x10 ⁻⁷	3,2765x10 ⁻¹³	0,3908	0,4372
10	-1,1621x10 ⁻⁶	1,8644x10 ⁻¹³	-2,0944	-2,3743
11	6,3948x10 ⁻⁷	3,0394x10 ⁻¹³	0,6484	0,8672
12	-2,6090x10 ⁻⁷	3,3066x10 ⁻¹³	-0,2768	-0,3543
13	-5,3391x10 ⁻⁷	3,1428x10 ⁻¹³	-0,5219	-0,7050
16	2,8004x10 ⁻⁷	3,2765x10 ⁻¹³	0,3908	0,4372

Resíduo x Resíduo Deletado



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	: 12
Graus de liberdade	: 11
Valor médio	: -2,3436x10 ⁻²⁴
Variância	: 1,9635x10 ⁻¹³
Desvio padrão	: 4,4311x10 ⁻⁷
Desvio médio	: 3,7486x10 ⁻⁷
Variância (não tendenciosa)	: 2,9452x10 ⁻¹³
Desvio padrão (não tend.)	: 5,4270x10 ⁻⁷
Valor mínimo	: -9,0439x10 ⁻⁷
Valor máximo	: 7,1249x10 ⁻⁷
Amplitude	: 1,6168x10 ⁻⁶
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: 4,0422x10 ⁻⁷

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: -2,3436x10 ⁻²⁴
Momento central de 2ª ordem	: 1,9635x10 ⁻¹³

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8. **PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível** **CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL** **Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11**

Momento central de 3ª ordem : -3,2720x10⁻²⁰
Momento central de 4ª ordem : -2,7266x10⁻²¹

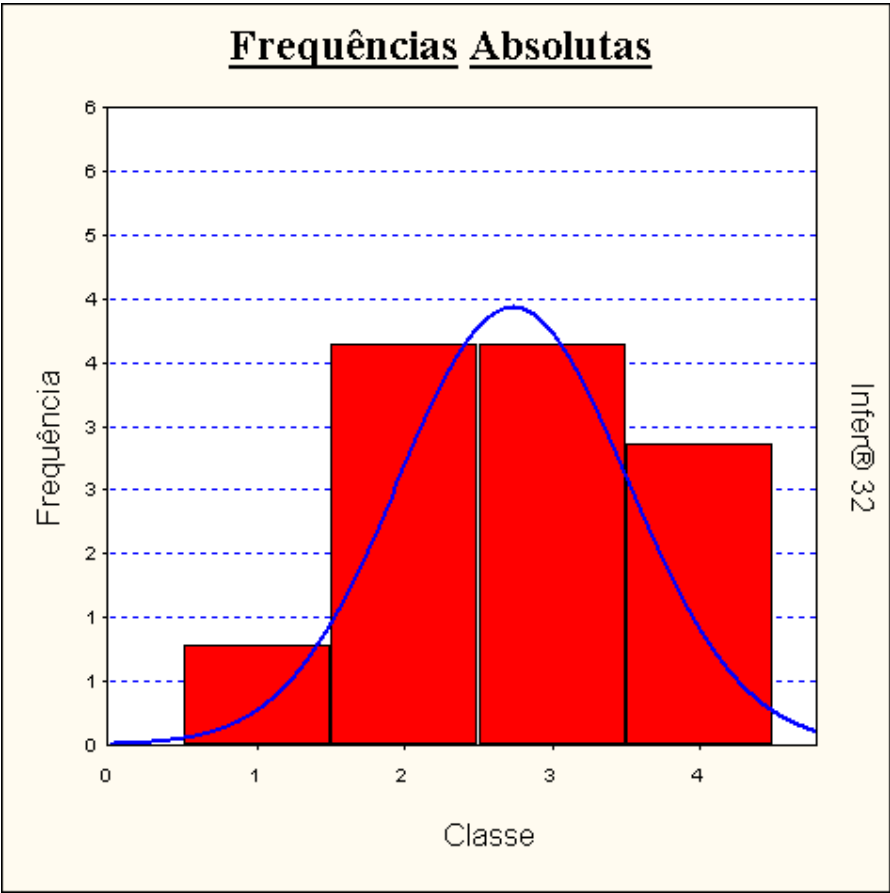
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3760	0	0
Curtose	-70727,5817	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

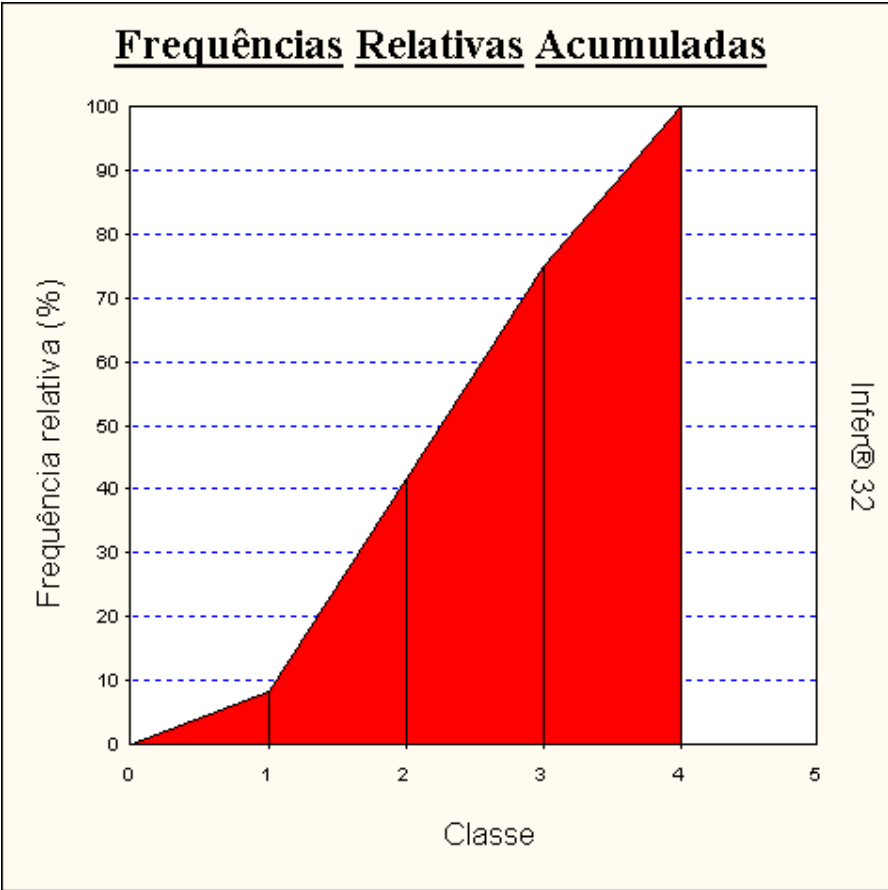
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-9,0439x10 ⁻⁷	-5,0017x10 ⁻⁷	1	8,33	-9,0439x10 ⁻⁷
2	-5,0017x10 ⁻⁷	-9,5948x10 ⁻⁸	4	33,33	-3,3620x10 ⁻⁷
3	-9,5948x10 ⁻⁸	3,0827x10 ⁻⁷	4	33,33	1,7355x10 ⁻⁷
4	3,0827x10 ⁻⁷	7,1249x10 ⁻⁷	3	25,00	5,1833x10 ⁻⁷

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

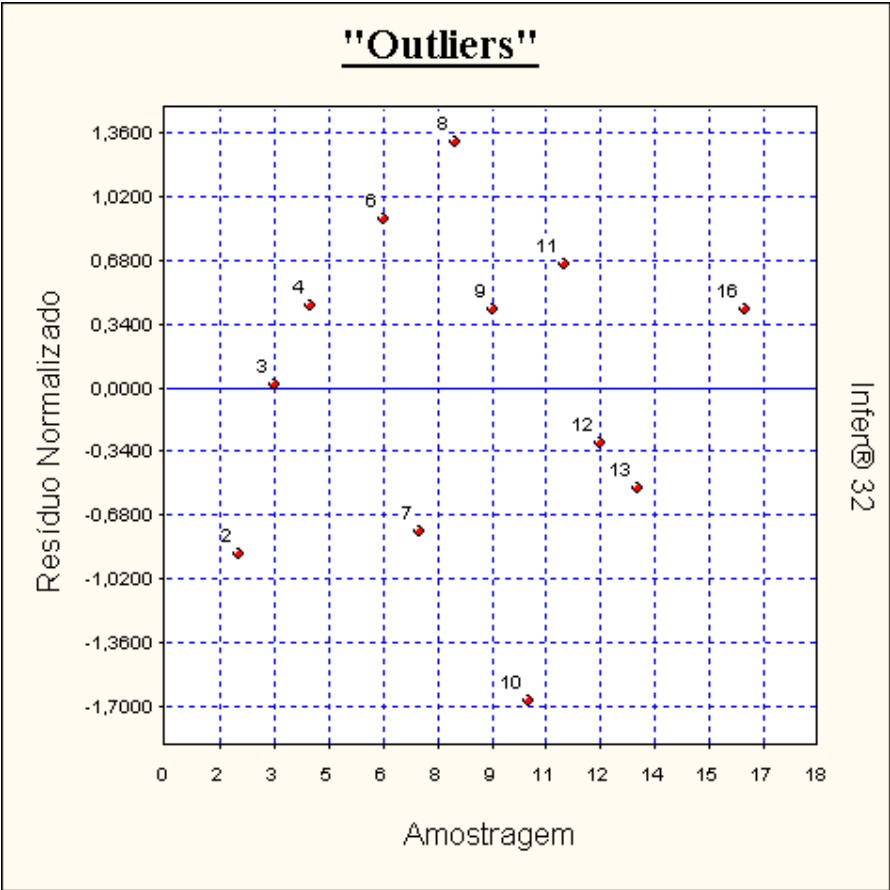
Nº Am.	R\$ / HECTARE	Erro/Desvio Padrão(*)
1	25302,2200	-50,4266
5	63750,0000	-47,4342
14	41652,8900	-58,5830
15	13660,7100	-65,4029
17	39262,9500	-61,4130

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: 14,39 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
2	0,4566	0,5264	Sim
3	2,1677x10 ⁻⁴	0,5094	Sim
4	0,0305	0,3093	Sim
6	0,0939	0,2586	Sim
7	0,0613	0,2420	Sim
8	0,1880	0,2473	Sim
9	0,0133	0,2010	Sim
10	0,2543	0,2218	Sim
11	0,1530	0,4409	Sim
12	0,0225	0,3898	Sim
13	0,1093	0,4519	Sim
16	0,0133	0,2010	Sim

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

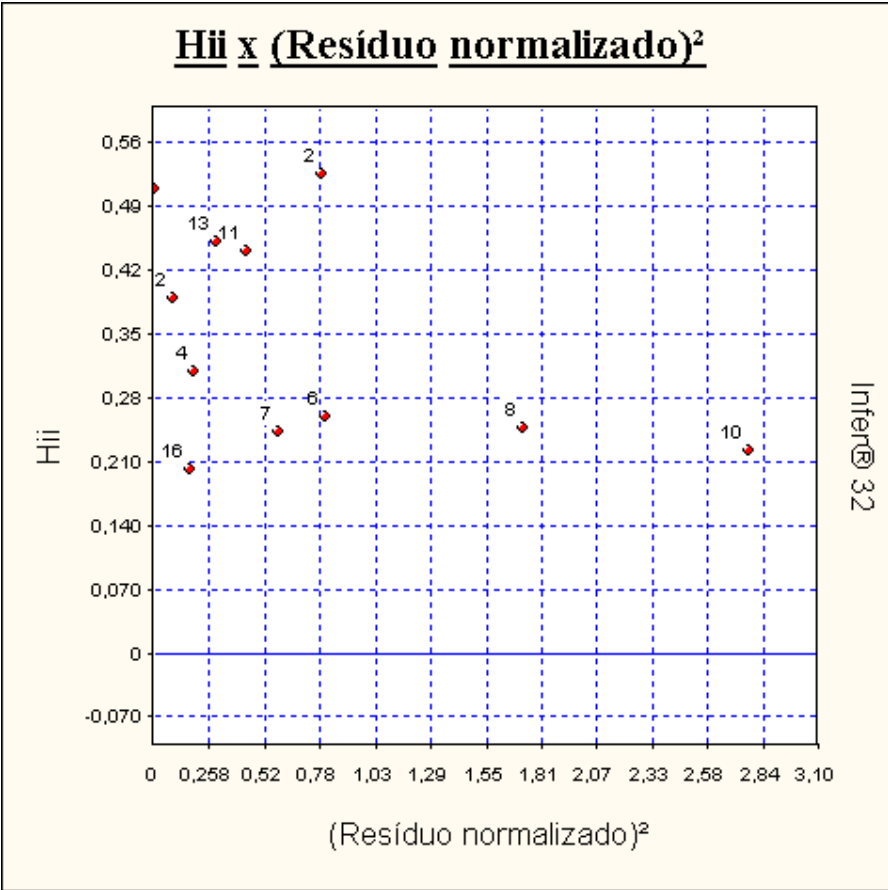
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11



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 %	83,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
10	-9,0439x10 ⁻⁷	0,0478	0,0833	0,0478	0,0355
2	-4,7868x10 ⁻⁷	0,1889	0,1667	0,1055	0,0222
7	-4,1433x10 ⁻⁷	0,2226	0,2500	0,0559	0,0274
13	-2,9261x10 ⁻⁷	0,295	0,3333	0,0448	0,0384
12	-1,5918x10 ⁻⁷	0,385	0,4167	0,0513	0,0320
3	1,0983x10 ⁻⁸	0,508	0,5000	0,0914	8,0735x10 ⁻³
9	2,2372x10 ⁻⁷	0,660	0,5833	0,1599	0,0765
16	2,2372x10 ⁻⁷	0,660	0,6667	0,0765	6,7455x10 ⁻³
4	2,3576x10 ⁻⁷	0,668	0,7500	1,3444x10 ⁻³	0,0819
11	3,5747x10 ⁻⁷	0,745	0,8333	5,0436x10 ⁻³	0,0883
6	4,8502x10 ⁻⁷	0,814	0,9167	0,0190	0,1024
8	7,1249x10 ⁻⁷	0,905	1,0000	0,0112	0,0946

Maior diferença obtida: 0,1599
Valor crítico: 0,4500 (para o nível de significância de 1 %)

Observação:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número **25701747263-8**. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrvb.

Kolmogorov-Smirnov

(elementos da amostra)

The plot displays 16 data points, numbered 1 through 16, plotted against a fitted normal distribution curve. The x-axis represents the values of the sample elements, ranging from -1.70 to 1.42. The y-axis represents the cumulative probability, ranging from 0.00 to 1.00. A vertical blue line is drawn at x = 0.00. The data points are scattered around the curve, with some points (e.g., 10, 13, 16) showing slight deviations from the curve.

Point Number	Approximate X-value	Approximate Y-value
1	-1.65	0.08
2	-0.85	0.18
3	-0.28	0.50
4	0.45	0.75
5	0.55	0.68
6	0.85	0.92
7	-0.65	0.25
8	-0.55	0.35
9	0.45	0.60
10	-1.65	0.08
11	0.75	0.85
12	-0.28	0.42
13	-0.65	0.35
14	0.35	0.65
15	0.55	0.70
16	0.45	0.68

Número de elementos positivos	: 7
Número de elementos negativos	: 5
Número de sequências	: 8
Média da distribuição de sinais	: 6
Desvio padrão	: 1,732

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,0410
 Limite superior ... : 0,4164
 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

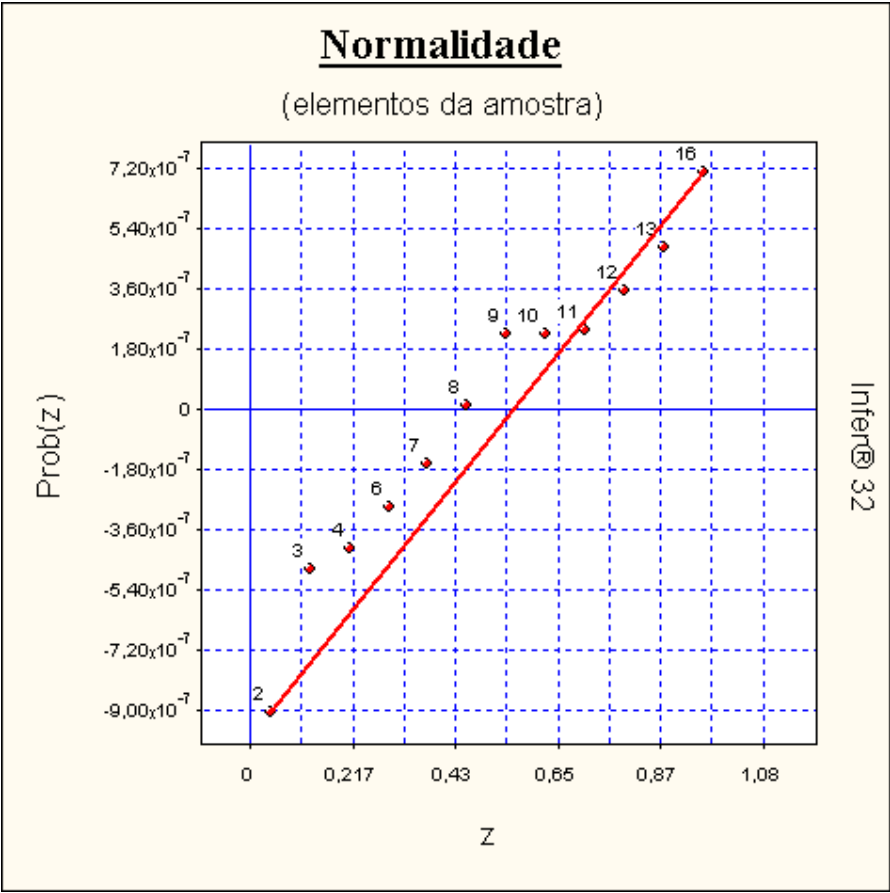


(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,5774
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) : 2,5831
(nível de significância de 1,0%)

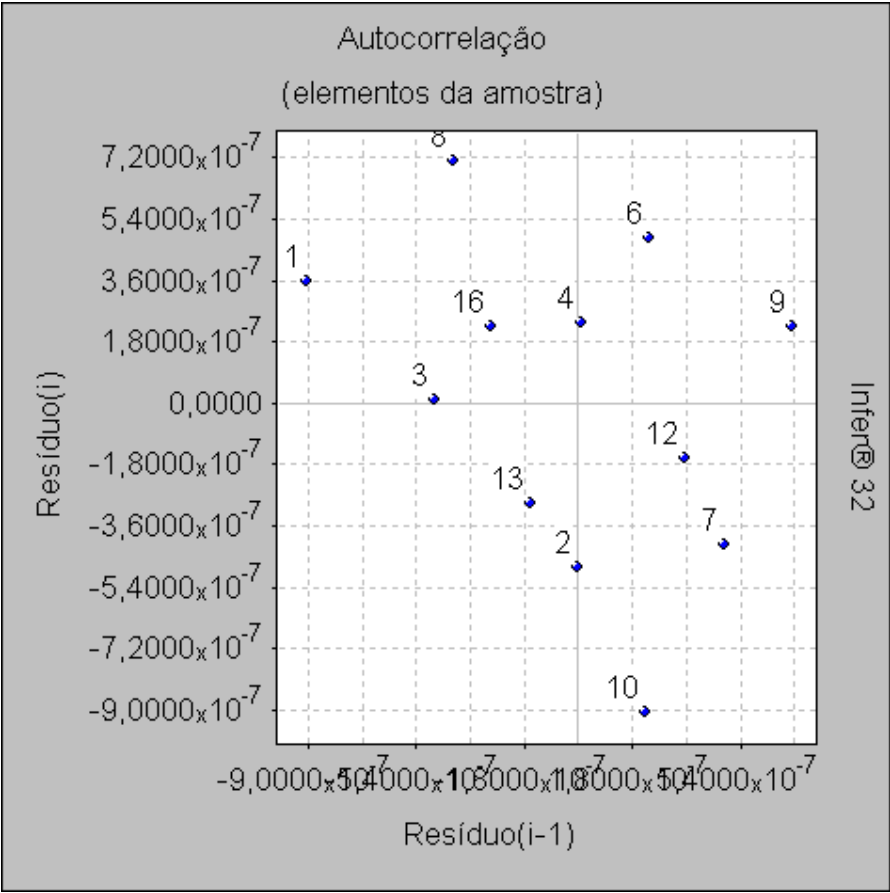
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,59
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,41

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,46 4-DU = 2,54

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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.

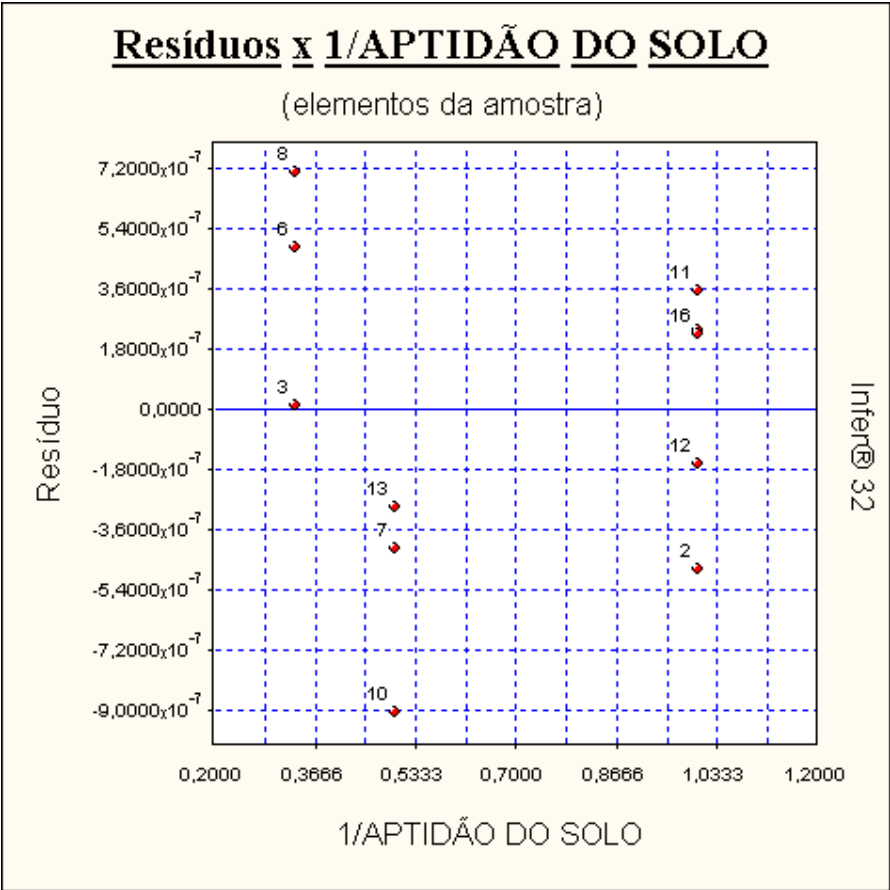
Gráfico de Autocorrelação



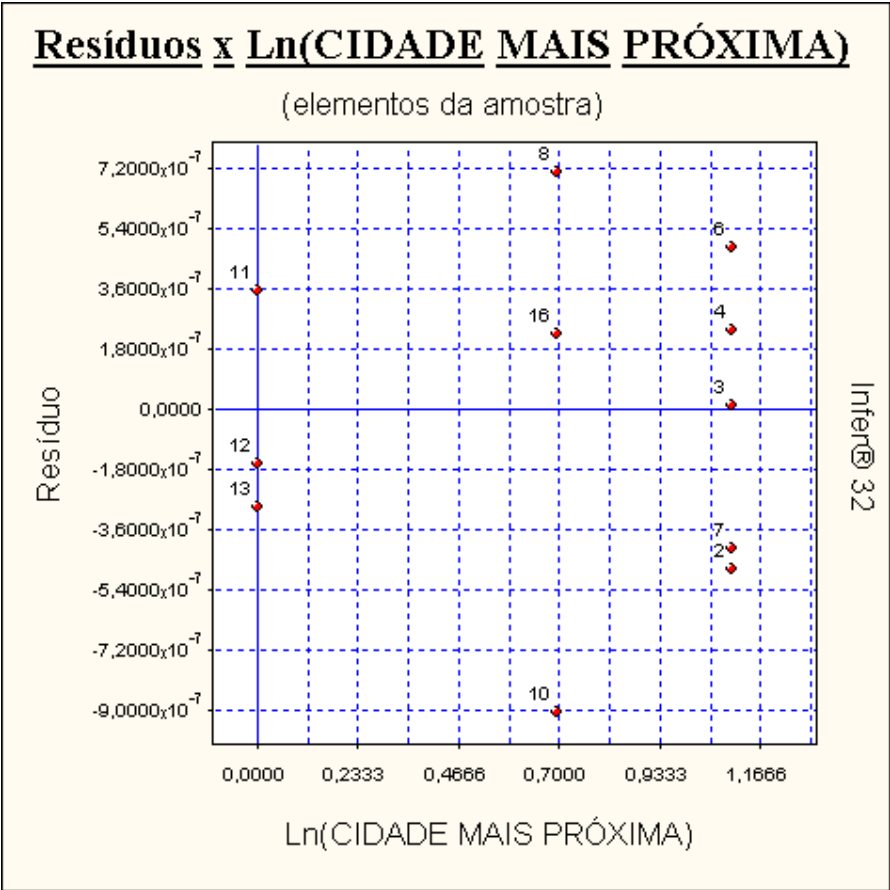
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

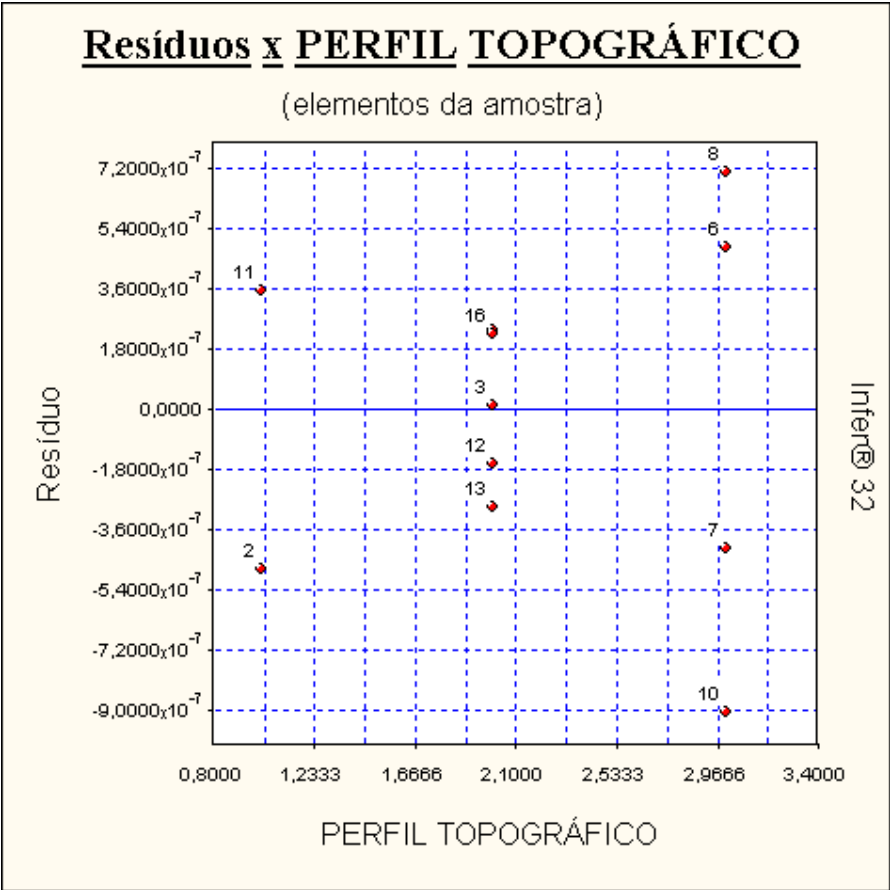
Verificação de multicolinearidade:



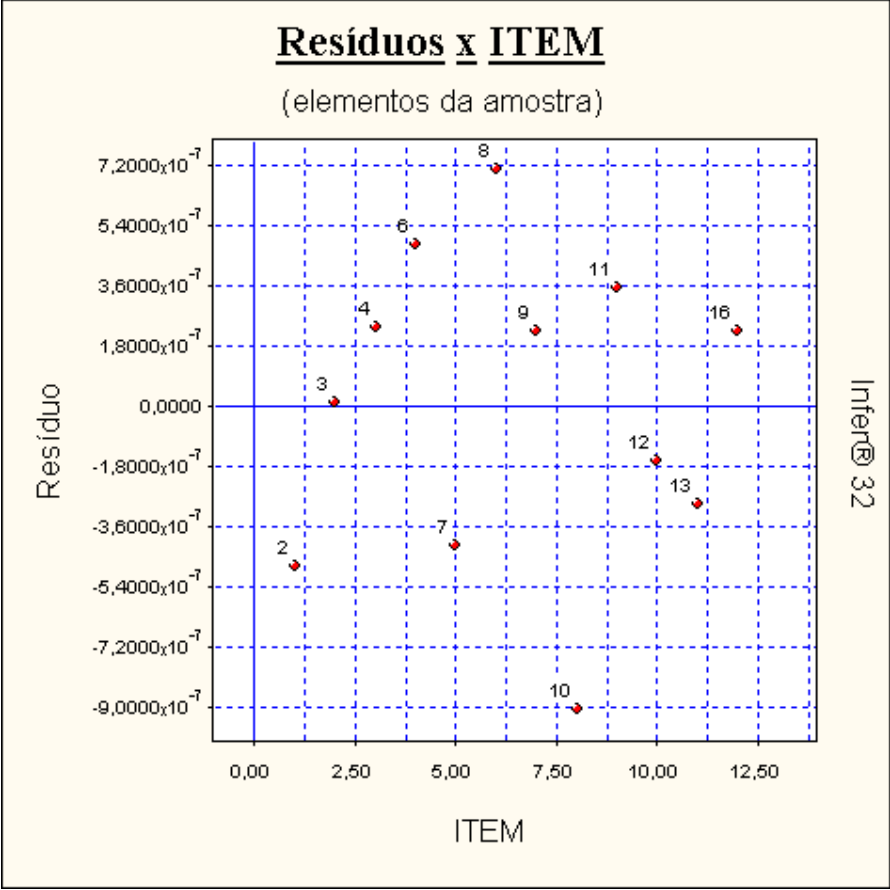
Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Independentes

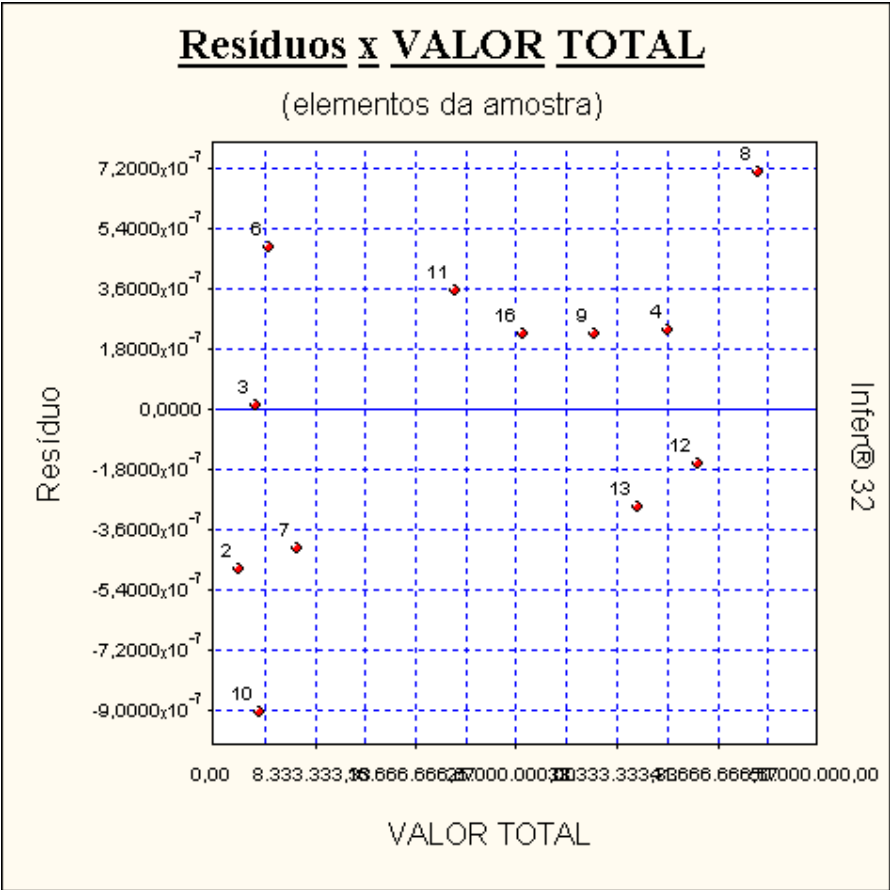


Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11



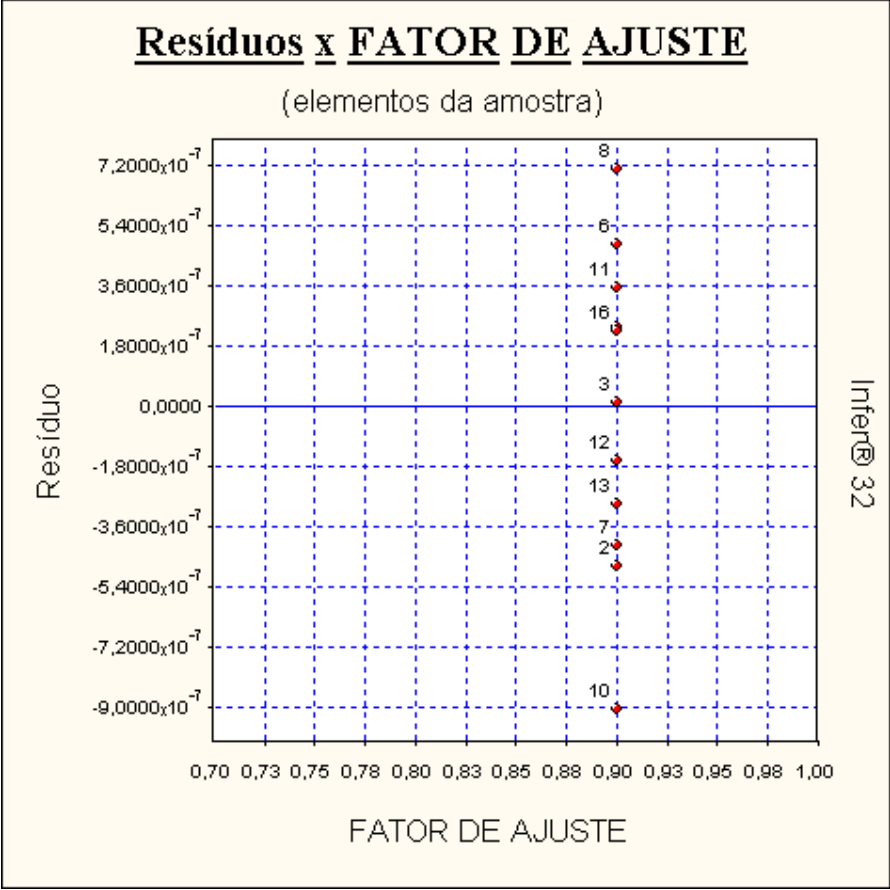
Resíduos x Variáveis Omitidas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

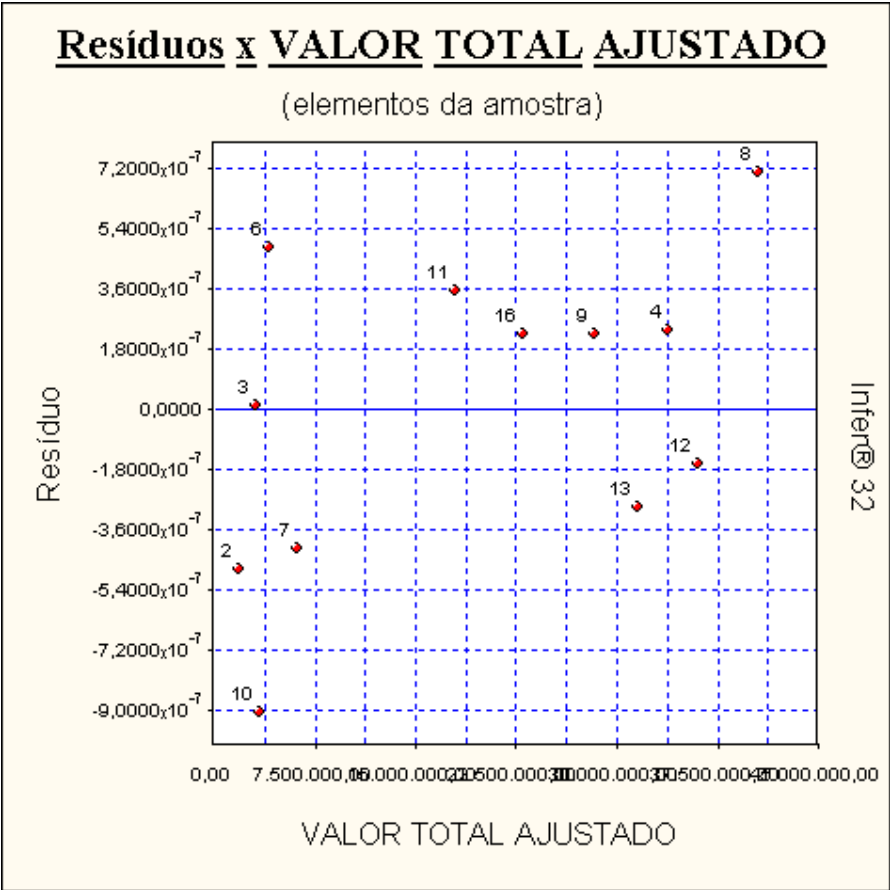


Resíduos x Variáveis Omitidas

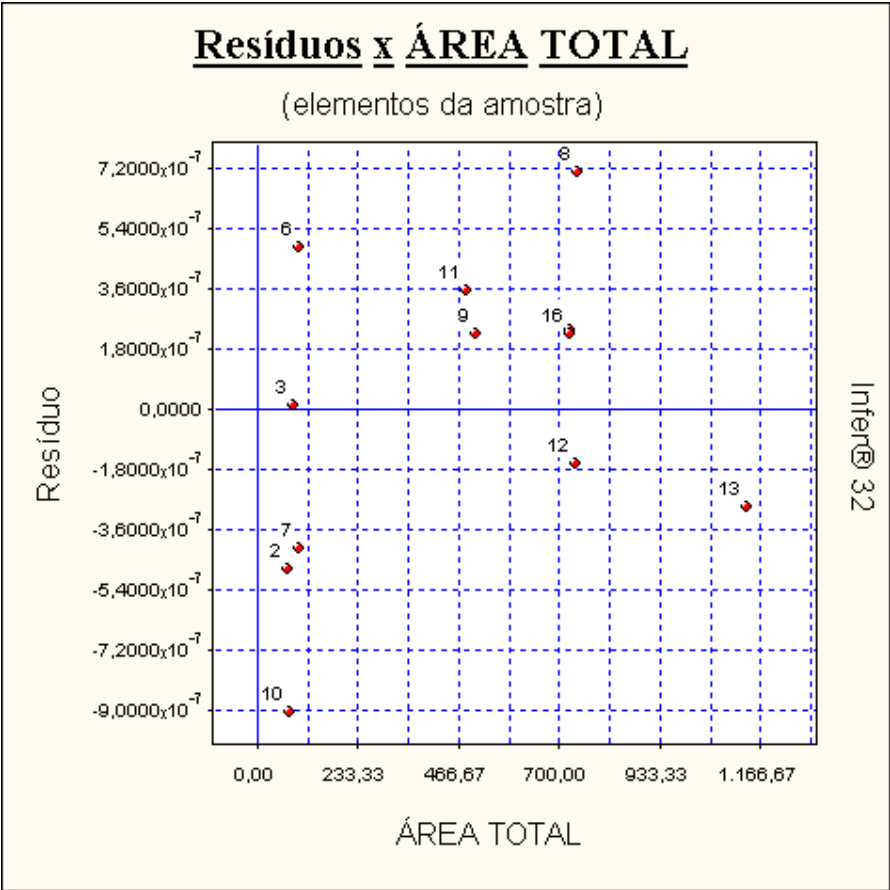
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11



Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
APTIDÃO DO SOLO	REGULAR	EXCELENTE	REGULAR
CIDADE MAIS PRÓXIMA	ITARUMA	CACHOEIRA ALTA	CAÇU
PERFIL TOPOGRÁFICO	RUIM	EXCELENTE	BOM

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- APTIDÃO DO SOLO = REGULAR
- CIDADE MAIS PRÓXIMA = CAÇU
- PERFIL TOPOGRÁFICO = BOM

Outras variáveis não usadas no modelo:

- ITEM = ???
- VALOR TOTAL = ???
- FATOR DE AJUSTE = ???
- VALOR TOTAL AJUSTADO = 0,00
- ÁREA TOTAL = 456,00
- APROVEITAMENTO DA ÁREA = INFORMADO

Estima-se R\$ / HECTARE do Imóvel = 37.502,12

O modelo utilizado foi:

$$[R\$ / \text{HECTARE}] = 1 / (3,5948 \times 10^{-5} + 3,2480 \times 10^{-6} / [\text{APTIDÃO DO SOLO}] - 7,3981 \times 10^{-6} \times \text{Ln}([\text{CIDADE MAIS PRÓXIMA}]) - 3,7012 \times 10^{-6} \times [\text{PERFIL TOPOGRÁFICO}])$$

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

Mínimo: 37.030,04

Máximo: 37.986,38

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
APTIDÃO DO SOLO	REGULAR	EXCELENTE	REGULAR
CIDADE MAIS PRÓXIMA	ITARUMA	CACHOEIRA ALTA	CAÇU
PERFIL TOPOGRÁFICO	RUIM	EXCELENTE	BOM

Característica do objeto sob avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
APTIDÃO DO SOLO	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
CIDADE MAIS PRÓXIMA	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
PERFIL TOPOGRÁFICO	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	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
R\$ / HECTARE	EXCELENTE	EXCELENTE	EXCELENTE	Dentro dos limites definidos

Variável dependente	Situação
R\$ / HECTARE	Aprovada

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



INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

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: 37.502,12
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 75.004,23
- 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
APTIDÃO DO SOLO	37.502,12	40.816,63	8,8% acima do lim. superior
CIDADE MAIS PRÓXIMA	31.453,30	42.255,66	16,1% abaixo do lim. inferior
PERFIL TOPOGRÁFICO	32.931,17	43.546,50	16,1% acima do lim. superior

Variável independente	Situação
APTIDÃO DO SOLO	Aprovada
CIDADE MAIS PRÓXIMA	Aprovada
PERFIL TOPOGRÁFICO	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 e Total	Amplitude/média - Precisão -
APTIDÃO DO SOLO	37.075,66	37.938,49	862,83	2,30 %
CIDADE MAIS PRÓXIMA	37.498,87	37.505,36	6,49	0,02 %
PERFIL TOPOGRÁFICO	37.394,23	37.610,63	216,40	0,58 %
E(R\$ / HECTARE)	36.368,99	38.708,11	2.339,12	6,23 %
Valor estimado	37.030,04	37.986,38	956,34	2,55 %

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

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (R\$ / HECTARE) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
APTIDÃO DO SOLO	4568,0335	0,1218%
CIDADE MAIS PRÓXIMA	5202,4109	0,2774%
PERFIL TOPOGRÁFICO	5205,4077	0,2776%

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 25012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

INFER 32 - Ária Sistemas de Informática Ltda.

(**) *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.

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00 , sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

APÊNDICE C

Ata de Audiência Pública nº 1747263
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

APÊNDICE D

Avaliador de Imóveis - CNAI: 047052
Corretor de Imóveis - CRECI/GO: 40.469

QUALIDADE E AGILIDADE!

Página
1 de 1



Seguem abaixo as respostas para os quesitos elaborados pelo Juízo, pela parte requerente e pelas partes requeridas.

Não foram localizados quesitos apresentados pelo Juízo.

Não foram localizados quesitos apresentados pela parte requerente.

Não foram localizados quesitos apresentados pelas partes requeridas.

Tel: (64) 99984-9492



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrv8.
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

ANEXO A

Atenção: Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 2025.01.0000000-1747262. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCrV8.

Anexo V

C O F E C I

5ª Região - Goiás

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Lucas Meirelles Siqueira, CPF nº 02860601163, RG nº 4340763
PC GO/GO, CRECI nº 40469, Endereço: Rua 12 Nr 55 Parque dos Buritis, Rio Verde-GO.
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao
imóvel com as seguintes características:
Imóvel Rural tipo: Fazenda

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 50428315220248090020
Vara Cível
Comarca: CACHOEIRA ALTA - GO

RIO VERDE-GO , 26 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 095785



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 095785, 26 de Março de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

ANEXO B



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: GO-5204102-2C25FAF3B55A4CF295F71314AC56DDF0	Data da Inscrição: 04/05/2016	Data da Última Retificação: 05/05/2020
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 650,85 ha	Módulos Fiscais: 27,12
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 18°26'25,49" S Longitude: 51°08'26,92" O
Município: Cachoeira Alta	Unidade da Federação: GO
Condição Externa: Aguardando análise	
Situação do Cadastro: Ativo	
Condição do PRA: -	

Informações Gerais

- Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
- As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
- As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
- Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
- Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	23,74
Área Rural Consolidada	626,73
Área de Servidão Administrativa	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 5042831-52.2024.8.09.0020 - PROC. J. 5042831-52.2024.8.09.0020
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Civil
CACHOEIRA ALTA - VARA CIVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: GO-5204102-2C25FAF3B55A4CF295F71314AC56DDF0	Data da Inscrição: 04/05/2016	Data da Última Retificação: 05/05/2020
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	136,78

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	0,00
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	15,94
APP em Área Rural Consolidada	11,46
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	4,48

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 2025.08.00037-17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012421-25.2022.8.26.0037 e código 21aKCv8.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: GO-5204102-2C25FAF3B55A4CF295F71314AC56DDF0	Data da Inscrição: 04/05/2016	Data da Última Retificação: 05/05/2020
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-130,17
Área de Reserva Legal a recompor	0,00
Áreas de Preservação Permanente a recompor	10,90
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR DA SILVEIRA PRATAS GUIMARAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/10/2025 às 13:00, sob o número 2501747263
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Cartas -> Carta Precatória Cível
CACHOEIRA ALTA - VARA CÍVEL
Usuário: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - Data: 23/05/2025 10:49:11