



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
VALOR DA TERRA NUA – VTN

GVC
2025
ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO- VALOR DA TERRA NUA (VTN)

1. REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Mirassol D' Oeste – Mato Grosso

CNPJ: 03.755.477/0001-75

Endereço: Rua Antônio Tavares n° 3310

CEP: 78280-000

Fone: (65) 3241-1914

Contrato n° 022/2025

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Esta avaliação, realizada de acordo com a NBR 14.653-1:2019 e NBR 14.653- 3:2019, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), atende a Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, da Receita Federal do Brasil, e tem como objetivo principal a determinação do Valor da Terra Nua (VTN) das áreas rurais do Município de Mirassol D' Oeste – MT, para fins tributários.

O VTN, preço de mercado do imóvel, é entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta, pastagem nativa e qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações, benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas. O cálculo do VTN se dará em função dos seguintes critérios:

a) localização do imóvel;

b) aptidão agrícola;

c) dimensão do imóvel;

Segundo a ABNT 14.653-1, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Assim, esta avaliação visa, conseqüentemente, gerar uma tributação mais justa do Imposto Territorial Rural – ITR, que incide sobre os imóveis rurais do Município de Mirassol D' Oeste - MT.

3. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de Mirassol D' Oeste - MT está localizado a oeste do estado do Mato Grosso nas coordenadas geográficas: Latitude: 15° 40' 30" Sul e Longitude: 58° 05' 45" Oeste. A área urbana encontra-se à margem da MT-250 (rodovia Transefônica) e da MT-175 que corta o município na direção norte - sul. O município se estende por 1.085,48 Km² e contava com uma população de 26.785 pessoas segundo o último censo do IBGE (2022). Está situado a 260 metros de altitude e apresenta os seguintes municípios vizinhos: São José dos Quatro Marcos, Glória d' Oeste, Cuverlândia, Lambari d' Oeste e Cáceres.

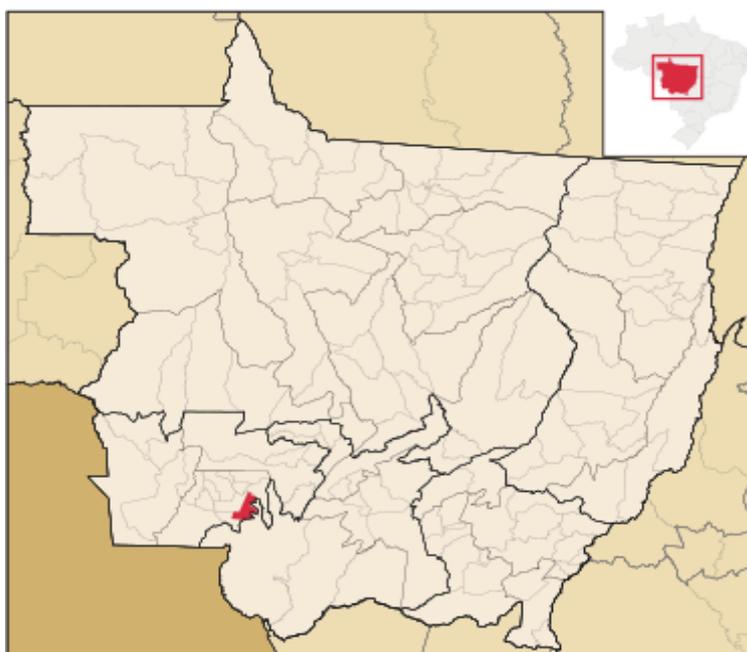


Figura 1- Localização de Mirassol D' Oeste em relação ao estado do Mato Grosso

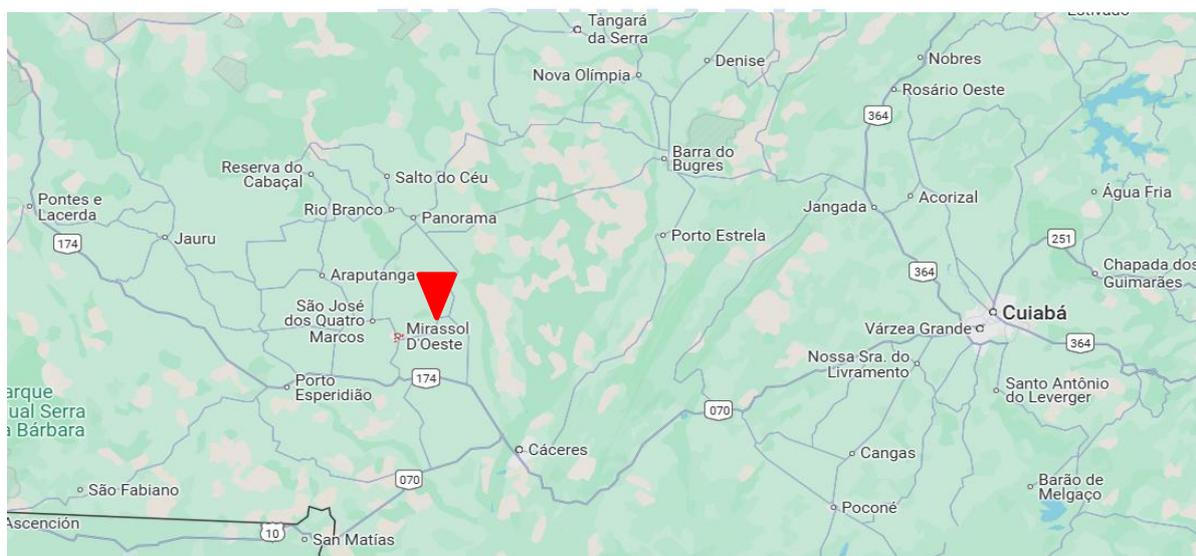


Figura 2- Municípios limítrofes a Mirassol D' Oeste – MT

3.1. BREVE HISTÓRICO DO MUNICÍPIO

O município de Mirassol D' Oeste -MT foi fundado em 1964 por pioneiros originários de Mirassol, São Paulo. O nome da cidade foi em homenagem a essa cidade paulista. Impulsionada pelos desbravadores que aproveitaram as terras devolutas do estado de Mato Grosso para fundar Mirassol D' Oeste. O município concentra um grande número de migrantes (e de seus descendentes) paulistas de Mirassol, Fernandópolis, Jales, Santa fé do Sul, São José do Rio Preto e Votuporanga, entre outras que investiram no desenvolvimento da região.

A economia de Mirassol D' Oeste – MT, é baseada na agropecuária, indústria, serviços e administração pública. O parque industrial conta com frigoríficos, laticínios, indústria de ração animal, usina de etanol e outras.

Na agricultura o destaque é para produção de cana de açúcar, tomate, soja, banana, mandioca, melancia e milho. A pecuária é composta por rebanho bovino de corte e leiteiro.



Figura 3 - Imagem aérea do município de Mirassol d' Oeste - MT

4. DESCRIÇÃO REGIONAL

4.1. RELEVO

O relevo de Mirassol D' Oeste está situada na depressão do rio Paraguai, calha rio Jauru, explicitamente na porção que alcança os limites entre as bacias Platina e Amazônica.

O relevo do município é pouco movimentado, pois 84,9% de sua extensão varia de plano à suave ondulado, com declividades entre 0% até 8%.

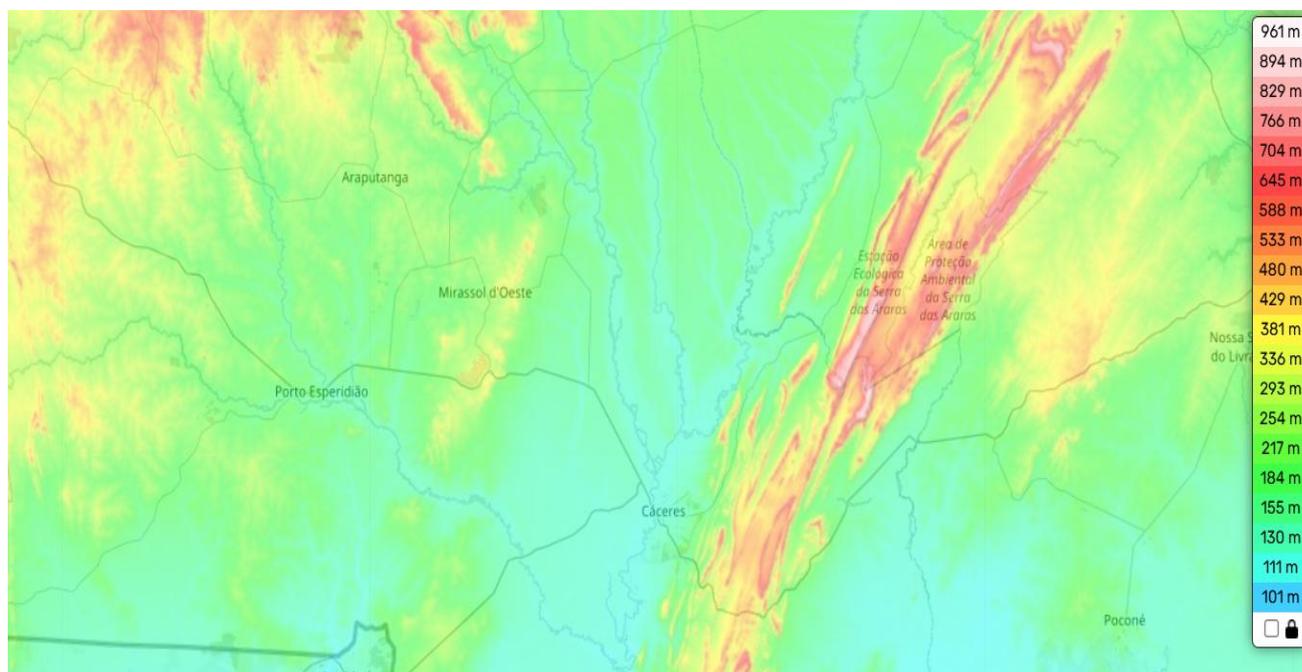


Figura 4 – Mapa topográfico de Mirassol D' Oeste – MT

4.2. SOLO

O tipo de solo predominante no município de Mirassol D' Oeste são os Latossolos com cerca de 66,6% da área municipal. Os Argissolos representam 20,48%.

Os latossolos é um tipo de solo constituído por minerais do com horizonte B latossólico. Em geral são solos evoluídos, não são formados por minerais que facilitam o processo de intemperismo. Apresentam boa drenagem e são muito profundos o que acarreta poucas rochas na superfície e grande espaço para o desenvolvimento de raízes. A fertilidade é baixa . O CTC (Capacidade de Troca de Cátions) desses solos pode ser melhorado, adotando-se práticas de manejo que promovam a elevação dos teores de matéria orgânica do solo.

Os Argissolos também possuem baixa CTC e podem conter altos teores de alumínio, necessitando de correção. Os Argissolos eutróficos apresentam maior aptidão agrícola, ressaltando, contudo, sua alta acidez e suscetibilidade a processos erosivos. São menos drenados e profundos. Em regiões com fluxo de máquinas pesadas podem sofrer com a compactação.

O fato de ser um solo com alto teor de alumínio acarreta a diminuição do PH tornando o solo mais ácido.

4.3. CLIMA

O clima de Mirassol D' Oeste – MT é do tipo tropical quente e úmido, com pluviosidade média anual de 1457 mm. A maior quantidade de chuvas ocorre no verão, sendo o mês mais chuvoso e quente janeiro e o mais seco julho. A temperatura média anual é de 25,4 °C. Junho apresenta a temperatura média mais baixa (22,6°C) e em outubro a temperatura média mais elevada (27,2°C).

Tabela 1: Temperaturas médias para o município de Mirassol D' Oeste -MT.

Mês	Minima (°C)	Máxima (°C)	Precipitação (mm)
Janeiro	24°	31°	233
Fevereiro	24°	31°	205
Março	23°	31°	174
Abril	22°	30°	101
Maio	20°	29°	46
Junho	19°	29°	13
Julho	18°	30°	11
Agosto	20°	32°	14
Setembro	23°	34°	48
Outubro	24°	33°	116
Novembro	24°	32°	184
Dezembro	24°	31°	208

Fonte: <https://www.climatempo.com.br/climatologia/1178/mirassoldoeste-mt>

4.4. HIDROGRAFIA

O Município de Mirassol D' Oeste - MT apresenta a extensão territorial distribuída nas bacias dos rios Jauru (36,38%), Cabeçal (35,40%) e córrego Padre Inácio (28,22%). Na porção Oeste do município, o riacho Caetés é o mais representativo, sendo que nas suas nascentes é que ocorre a captação de água para o abastecimento urbano. Ao Sul, próximo à divisa de Cáceres, temos as nascentes do córrego Padre Inácio. Na porção Noroeste do Município, aparece o córrego do Bugres, que deságua no rio Cabaçal. Ao Leste, estão as nascentes do córrego do Caramujo.

O rio Jauru é um importante rio da bacia do rio Paraguai e atualmente está sob ameaça de barramento em vários trechos com a construção de um “complexo hidrelétrico” de seis represas, distribuídas por seis municípios.

4.5. VEGETAÇÃO

A vegetação de Mirassol D' Oeste -MT compreende principalmente Florestas Estacionais Submontanhas, Savana Florestada e áreas de tensão ecológica onde camuflam características do bioma amazônico e do cerrado.

As Florestas Estacionais Submontanhas são formações florestais que ocorrem em encostas de serras e são típicas de regiões de clima tropical. Apresentam árvores de médio e grande porte, pouco espaçadas, com dinâmica de perda foliar, floração e frutificação. A estação seca é bem demarcada.

A Savana Florestada (Cerradão) é um tipo de vegetação típica de áreas areníticas lixiviadas com solos profundos. Ocorre em regiões normalmente planas, climas seco (um a quatro meses sem chuva) e solos pobres e ácidos. Apresenta arbustos e árvores de médio porte, mais fechada e densa que o cerrado típico. O teor de matéria orgânica nos horizontes superficiais é médio e recebe um incremento anual de resíduos orgânicos provenientes da deposição de folhas durante a estação seca.

A vegetação de Mirassol D' Oeste apresenta elevado grau de modificação, pois aproximadamente 72% desta foi substituída por algum tipo de uso da terra. Nos locais de serra com declividades maiores a vegetação está preservada. Alguns exemplos de vegetação de altitude preservadas são o morro Pé da Serra e Serra São Joaquim.

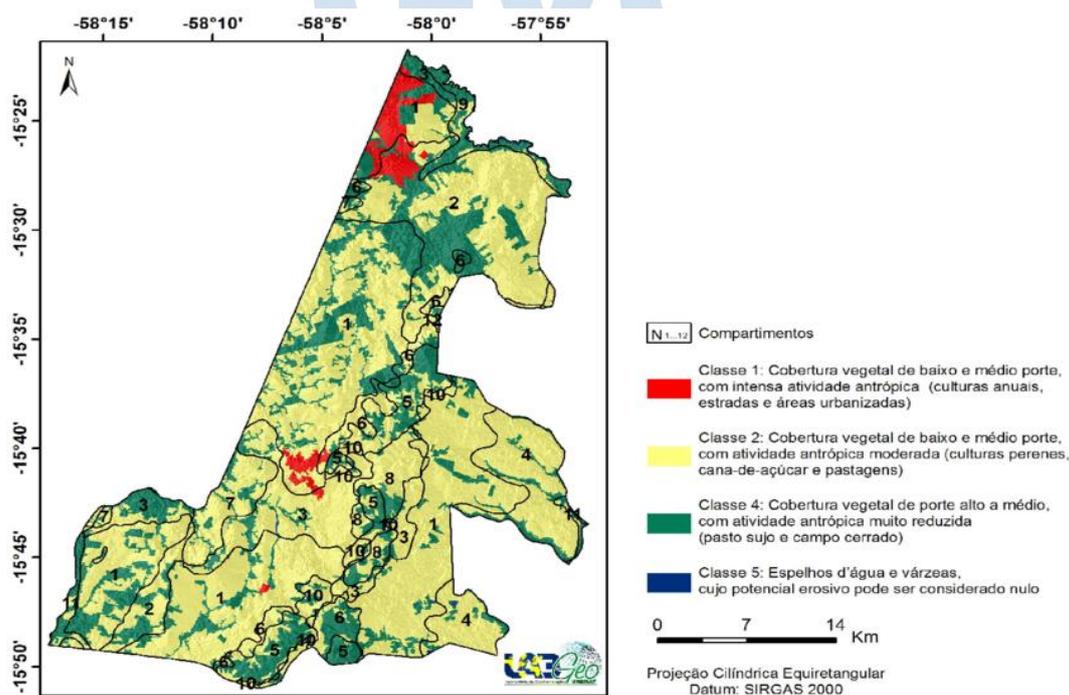


Figura 5 - Vegetação de Mirassol D' Oeste - MT.

4.6. CARACTERIZAÇÃO FIDUCIÁRIA

Segundo os dados publicados no site do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SNCR, até o mês de março/2025 foram cadastrados 1.441 imóveis rurais no município. O módulo fiscal de Mirassol D' Oeste - MT é de 80 hectares.

Grande parte da economia municipal é proveniente da Agropecuária e a distribuição das atividades segue a tabela abaixo:

Lavouras		
Permanentes	590	hectares
Temporárias	9929	hectares
Pastagens		
Naturais		hectares
Plantadas em boas condições	66401	hectares
Plantadas em más condições	219	hectares
Matas ou florestas		
Naturais	96	hectares
Naturais destinadas a preservação permanente ou reserva legal	14020	hectares
Florestas Plantadas	883	hectares

Tabela 2: Produção agrícola municipal – Censo Agropecuário IBGE (2017)

5. INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR DA TERRA NUA (VTN)

5.1. MÉTODO

A efetivação dos cálculos de VTN no município de Mirassol D' Oeste/MT foi através do Método Comparativo de Dados de Mercado que está em conformidade com a norma NBR 14.653-3:2019.

Nesse sentido, a pesquisa de mercado realizada foi dirigida para apuração de valores praticados e/ou propostos para imóveis rurais semelhantes e/ou comparáveis ao imóvel avaliando (paradigma), quanto à sua localização, aptidão agrícola, dimensão, topografia e outros fatores que influenciam, direta ou indiretamente, na valorização ou desvalorização dos imóveis. O imóvel paradigma possui área equivalente ao limite da dimensão de um imóvel pequeno para o município (320 hectares) segundo o módulo fiscal de Mirassol D' Oeste/MT. A aptidão é restrita, sem benfeitoria e localização próximo do município.

5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As investigações referentes aos imóveis ofertados e transacionados no mercado forneceram subsídios para a determinação dos valores de VTN. Após a coleta dos dados de mercado, foi realizado o cálculo do valor de VTN através da inferência estatística com a utilização do programa SISDEA.

O modelo obteve segundo os parâmetros normativos Grau de fundamentação I e Grau de precisão II.

6. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

O tratamento estatístico visa eliminar eventuais diferenças que, porventura existam entre os elementos comparativos coletados, com o imóvel avaliando ou paradigma. A função é realizada através da aplicação de expressões ou fatores empíricos consagrados juntamente com a regressão linear, utilizando-se estatística inferencial.

Neste caso, utilizamos as variáveis localização, área, benfeitorias e aptidão agrícola na formação da equação matemática explicativa.

Para se obter o valor de mercado da propriedade rural paradigma por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, utilizando imóveis semelhantes ofertados na zona rural. Contabilizamos 15 (quinze) dados para composição da amostra.

A amostra foi elaborada com a utilização da variável dependente, valor unitário (Valor total da área dividido pela área total - R\$/hectare) e quatro variáveis independentes: localização, área, benfeitoria e aptidão agrícola.

6.1. VARIÁVEL DEPENDENTE

- Valor por hectare (valor unitário)

Esta variável é exatamente o que procuramos calcular para o imóvel avaliando ou imóvel paradigma. É o VTN Médio (Valor Médio da Terra Nua). Nos casos das amostras, esta variável será calculada pela expressão:

$$\text{Valor/hectare} = \text{Valor total} / \text{Área total}$$

6.2. VARIÁVEIS INDEPENDENTES UTILIZADAS NO MODELO

- Área total: Variável quantitativa medida em ha.
- Aptidão agrícola: 0 = pastagem degradada
1 = pastagem boa

Localização: 1 = Imóvel distante a mais de 15 km da rodovia pavimentada
2 = imóvel distante de 5km a 15 km da rodovia pavimentada
3 = imóvel próximo à rodovia pavimentada

- Benfeitoria: 0 = Sem Benfeitoria
1 = Com Benfeitoria

7. ESTIMATIVA DE VALOR

Após os cálculos do VTN do município de Mirassol D' Oeste/MT pode-se verificar que o valor mínimo para o imóvel paradigma encontrado no modelo foi de R\$ 16.793,19/ha, o valor médio foi de R\$ 19.710,50/ha e o valor máximo de R\$ 22.667,07/ha.

A decisão sobre os valores arbitrados para o VTN levou em consideração, além da classe de uso da terra, os respectivos tamanhos e a ocupação das propriedades, a sua localização e a infraestrutura envolvida como um todo. Desta forma, adotaremos o valor para o VTN como valor médio calculado por inferência estatística.

Neste sentido, o VTN para Mirassol D' Oeste/MT no ano de 2025 é de R\$ 19.710,50 (dezenove mil, setecentos e dez reais e cinquenta centavos) para as terras de aptidão boa. Neste contexto, para fins de cálculos sobre o Imposto Territorial Rural (ITR) no município de Mirassol D' Oeste/MT apresentaremos os valores para as respectivas classes de terras que em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, define:

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições,

que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III - lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV - pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V - silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos;

VI - preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários.

O valor do hectare para o município de Mirassol D' Oeste/MT para o ano de 2025, calculado de acordo com a metodologia descrita neste laudo é exemplificado na tabela abaixo. Dessa forma, estabelece primeiro o valor terra nua de "classe I - lavoura - aptidão boa", obtido através da inferência estatística pelo Método Comparativo de Dados de Mercado e depois os demais valores correlacionando as capacidades de uso.

Enquadramento	Descrição	VTN/ha (R\$)
I	Lavoura-aptidão boa	R\$ 19.710,50
II	Lavoura-aptidão regular	R\$ 18.724,97
III	Lavoura aptidão restrita	R\$ 14.782,86
IV	Pastagem plantada	R\$ 10.840,77
V	Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 9.855,25
VI	Preservação de fauna e flora	R\$ 7.884,19

8. QUALIFICAÇÃO COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 3, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Mirassol D'Oeste/MT, 27 de março de 2025



Engenheiro Gabriel Ciccozzi
Resp. Técnico
CREA/PR nº 181925 – D
RNP: 1718865716
ART: 1720251539869

9. ANEXOS

Anexo I: Tratamento dos dados de Mercado;

Anexo II: Pesquisas de Mercado;

ANEXO I: TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Valores de VTN Mirassol D'Oeste/MT

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Aptidão	Numérica	Dicotomica	0 – Pastagem degradada; 1 -Pastagem boa	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotomica	0 – Sem benfeitoria; 1- Com benfeitoria	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel próximo; 2-Imóvel de 5 a 15 km de distância rodovia pavimentada; 3-Imóvel acima de 15 km de distancia rodovia pavimentada	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	50,82	6.050,00	5.999,18	1.655,45
Aptidão	0,00	1,00	1,00	0,60
Benfeitoria	0,00	1,00	1,00	0,53
Localização	1,00	3,00	2,00	1,87
Valor unitário	12.469,44	50.217,39	37.747,95	24.977,39

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9129380 / 0.8739128
Coefficiente de determinação:	0.8334558
Fisher - Snedecor:	12.51
Significância do modelo (%):	0.07

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	4	0.000	12.511
Não Explicada	0.000	10	0.000	
Total	0.000	14		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = $e(+7.976003731E-05 - 0.001456680908 / \text{Area total } -6.743831283E-06 * \text{Aptidão } -1.247405219E-05 * \text{Benfeitoria } -8.157839011E-06 * \text{Localização})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-3.06	1.21
Aptidão	x	-1.15	27.71
Benfeitoria	x	-2.44	3.47
Localização	x	-2.45	3.44
Valor unitário	1/y	12.67	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0.00	0.44	0.05	0.40	-0.70
Aptidão	x2	0.44	0.00	0.33	0.37	-0.62
Benfeitoria	x3	0.05	0.33	0.00	0.18	-0.48
Localização	x4	0.40	0.37	0.18	0.00	-0.66
Valor unitário	y	-0.70	-0.62	-0.48	-0.66	0.00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0.00	0.01	0.50	0.26	0.69
Aptidão	x2	0.01	0.00	0.02	0.06	0.34
Benfeitoria	x3	0.50	0.02	0.00	0.31	0.61
Localização	x4	0.26	0.06	0.31	0.00	0.61
Valor unitário	y	0.69	0.34	0.61	0.61	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00002100	0,00001600	0,00000600	26,5032%	0,608376	0,56023800
2	0,00003400	0,00005000	-0,00001600	-47,8058%	-1,765713	0,43939600
3	0,00008000	0,00007100	0,00000900	10,7982%	0,936465	0,06620200
4	0,00005100	0,00004400	0,00000700	13,8444%	0,761319	0,03982600
5	0,00005500	0,00005400	0,00000200	3,1738%	0,190795	0,01529200
6	0,00002000	0,00002000	0,00000000	-1,6156%	-0,034877	0,00012000
7	0,00005200	0,00004400	0,00000900	16,3562%	0,929102	0,06030500
8	0,00006300	0,00005900	0,00000400	6,1409%	0,416831	0,02772400
9	0,00003800	0,00003500	0,00000300	7,1290%	0,292127	0,01423300
10	0,00004600	0,00005000	-0,00000400	-9,5354%	-0,475289	0,02140200
11	0,00006100	0,00006900	-0,00000800	-12,6708%	-0,838694	0,05599100
12	0,00008000	0,00007000	0,00001000	12,1964%	1,060315	0,08539900
13	0,00004000	0,00005100	-0,00001100	-28,1668%	-1,207165	0,19376900
14	0,00005800	0,00006100	-0,00000400	-6,3539%	-0,396650	0,03263700
15	0,00002300	0,00002800	-0,00000400	-18,8555%	-0,476942	0,06240200

Obs: Todos os dados da amostra estão de acordo com NBR 14653 e foram aprovados na distância de cook, pois nenhum elemento apresenta valores superiores a 1.

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
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	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas 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	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 e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela 5 da NBR 14653 -3: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: I

Tabela 6 da NBR 14653 -3: Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo de dados de mercado.

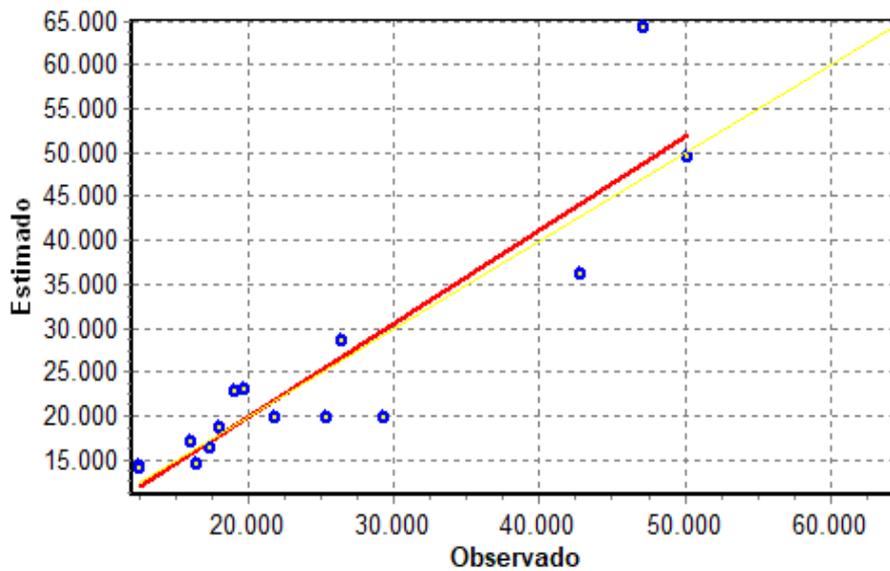
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1 NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado			

GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO: II

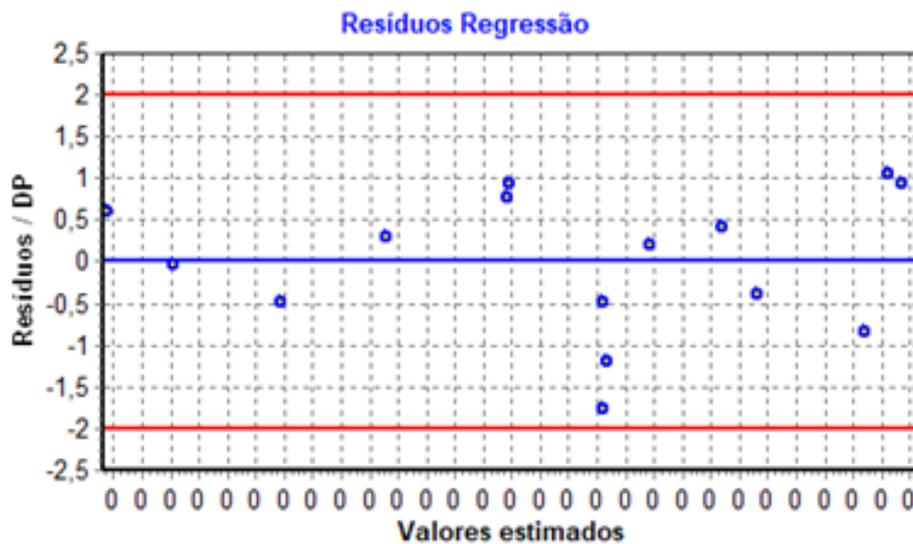
Para este laudo foram obtidos, de acordo com a Tabela 3 e 6 da NBR ABNT 14.653-3, 13 pontos dando ao laudo Grau de Fundamentação I, conforme Tabela 5. Sendo a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, menor que 40%, assume, portanto, o Grau de Precisão II, conforme a tabela 6.

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



VTN Mirassol D' Oeste/MT

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 320,00
- Aptidão = 0,00
- Benfeitoria = 0,00
- Localização = 3,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (14,80%) = 16.793,19
 - **Médio = 19.710,50**
 - Máximo (21,02%) = 23.854,49
-
- Campo de Arbótrio
 - RL Mínimo = 16.753,92
 - RL Máximo = 22.667,07



Dados Amostrais:

ID	Desabilitado	Area total	Aptidão	Benfeitoria	Localização	Tamanho	Valor unitário
1		1.050,00	2,00	2,00	0,00	3,00	31.428,57
2		13.000,00	3,00	3,00	1,00	3,00	60.000,00
3		400,00	3,00	3,00	0,00	2,00	45.000,00
4		185,00	2,00	2,00	1,00	1,00	35.027,03
5		202,00	2,00	1,00	1,00	2,00	40.000,00
6		572,00	2,00	1,00	0,00	2,00	35.000,00
7		165,00	1,00	2,00	0,00	1,00	25.030,03
8		189,00	2,00	2,00	1,00	1,00	35.000,00
9		4.271,00	2,00	3,00	0,00	3,00	35.120,58
10		1.200,00	1,00	1,00	1,00	3,00	25.000,00
11		1.820,00	3,00	2,00	0,00	3,00	43.956,04
12		6.000,00	2,00	3,00	0,00	3,00	40.000,00
13		165,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25.000,00
14		1.300,00	1,00	2,00	0,00	3,00	26.923,08
15		4.040,00	1,00	1,00	0,00	3,00	21.039,60

ANEXO II: PESQUISAS DE MERCADO

Dado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
1	Zona rural Mirassol D' Oeste/ MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/ MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
			Descrição: 22km de Mirassol D'oeste - Mato Grosso; 1 Divisao de Pasto Area toda cercada; 1 Alqueire de reserva; Corrego passa dentro da propriedade 20 pés de pequi produzindo Casa: 3 quartos; 2 Salas; 1 Banheiro; Garagem para 1 carro; Poço caipira	
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 2.400.000,00		R\$ 47.225,50	50,82	Ferrato Imobiliária
Site:		https://www.youtube.com/watch?v=FlfHtm611TI		

Dado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
2	Zona rural Mirassol D' Oeste/ MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
			Descrição: 2.008 alqueires hoje está juquirada; Curral para 3.000 bois com 06 divisões, Propriedade rica em água, rio Sepotuba ao fundo e várias nascentes, poço artesiano com caixa d'água de 80.000 litros, represas. Terra mista, boa, arenosa, com 22% argila.	
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 70.000.000,00		R\$ 29.350,10	2385,00	Waldir
Site:		https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/fazenda-5-771-hect-reg-de-mirassol-mt-4-480hect-aberta-70-milhoes-1355994084?lis=listing_1100		

Índice	Endereço	Imóvel	Município	Estado
3	Zona rural Lambari D' Oeste - Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
  GVC ENGENHARIA PROJETO E AVALIAÇÕES		Descrição: 50 km de Mirassol D Oeste com 14 km de estrada de terra. Propriedade rica em água, poço artesiano com caixa d água de 80.000 litros e dois bebedouros australianos grande para o gado, e quatro represas. Fazenda totalmente com abertura consolidada, porém juquirada necessitando de limpeza com autorização. Relevo muito plano com grande aproveitamento pra lavoura. Curral para 2.500 bois com 06 divisões. Um rancho na beira do rio Sepotuba, com água encanada e luz elétrica. Terra mista, boa, arenosa, com 32% argila.		
		Valor Total (R\$)	Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)
R\$ 75.625.000,00		R\$ 12.500,00	6050,00	Bento Imóveis
Site:		https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-lambari-d-oeste-6-050-hectares/FA0031-BENV		

Item	Endereço	Imóvel	Município	Estado	
4	Zona rural Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso	
			<p>Descrição: Área total: 2.790 hectares (1.150 alqueires). Área formada: 1.089 hectares (450 alqueires). Potencial de expansão: Área restante pode ser formada com licença ambiental; bioma cerrado.</p>		
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)		Área (ha)	Contato
R\$ 55.000.000,00		R\$ 19.713,26		2790,00	Fazendas MT Oficial
Site:		https://www.facebook.com/marketplace/item/1664166577645309/			

Dado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
5	Zona rural Cáceres - Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
				
		Descrição: Casa Sede 4 Quartos ,Cozinha, Sala. Fazenda toda cercada arame liso; 02 Barracão 12 x 20; 01 Curral Coberto, Balança, Tronco, Aroeira, Cordoalha; 02 Poços Artesianos; 01 Barracão 6 Baias Cavalos; Pasto, Branquiarão, Andropologo, Manbaça, Umedicula; 18 Repartições Todas Com águas Frente Rodovia Br 070		
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 16.500.000,00		R\$ 18.032,79	915,00	J-Prime Imóveis
Site:		https://www.jprimeimoveis.com.br/2426/imoveis/venda-fazenda-4-quartos-cuiaba-mt		

Dado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
6	Zona rural Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
			Descrição: 92 hectares , 17km de Mirassol D'oste - Mato Grosso; 7 km de asfalto e 10 de terra estrada patrolada; Fazenda conta com 4 divisoes de pasto, 2 represas e 1 correjo com agua o ano todo, toda cercada, contem uma casa simples e 1 curral pequeno; Toda em pastagem braquiaria e monbassa.	
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 4.620.000,00		R\$ 50.217,39	92,00	Ferrato Imobiliária
Site:		https://www.youtube.com/watch?v=kOeVO9eTEjY		

Número	Endereço	Imóvel	Município	Estado
7	Zona rural Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
		<p>Descrição:</p> <p>1.515 alqueires ou 3.668 hectares.</p> <p>Área aberta 940 alqueires.</p> <p>900 hectares foi lavoura de arroz. 40 alqueires de banana.</p> <p>Área toda cercada e dividida, com 41 divisões pasto. 86 represas que nunca cercaram. 2 barracões de 700 m². 1 casa máquinas, ração e sal. 4 casas alvenaria de 80 m², 2 suítes completas, com ar-condicionado e 1 cozinha externa.</p> <p>1 cantina completa. 1 curral para 800 cabeças, com brete Romancini, balança coima, tronco coberto 126 km de cerca, tudo em aroeira em perfeito estado, porteiras todas de Ipê, pastos em corredores, estrada cascalhada com mata burro trilho, passagem superior em tubo de aço com vão de 2 metros, cocho de alvenaria coberto.</p> <p>Área Aberta: 65%</p> <p>Reserva Legal: 20%</p>		
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 70.000.000,00		R\$ 19.083,97	3668,00	Chãozão Imóveis Rurais
Site:		https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-porto-esperidiao-mato-grosso-com-area-de-3668-ha-r-7000000-cod-vsiryh/VSIRH		

Idado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
8	Zona rural Cáceres - Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
		<p>Descrição:</p> <p>4.070 hectares de área total</p> <p>2.325 hectares de área consolidada e 2.500 ha aberto e formado de Humidícola (80%) e Braquiarão (20%)</p> <p>2 Casa sede muito boa; 2 Currais ótimos; Barracão e casa de funcionários; Casas para funcionários; Curral com brete e balança; Poço artesiano e Reservatório com 300 mil litros; Rio nos fundos; Toda cercada no arame liso com 31 divisões de pastos</p> <p>Área Aberta: 100%</p> <p>Reserva Legal: 20%</p> <p>Altitude:</p> <p>160</p>		
		Valor Total (R\$)	Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)
R\$ 65.000.000,00		R\$ 15.970,52	4070,00	Chãozão Imóveis Rurais
Site:		https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-caceres-mato-grosso-com-area-de-4070-ha-r-65000000-cod-f86tzt/F86TZR		

Índice	Endereço	Imóvel	Município	Estado
9	Zona rural Lambari D' Oeste - Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
		<p>Descrição: Beira da Rodovia MT-247 Área Total: 1.512 hectares; Área Formada em Pastagem: 800 hectares Casas para funcionários; Curral de madeira com tronco e balança; Energia elétrica monofásica Transformador de 15 KVA; 2 poços artesianos; 2 caixas d'água (10.000L e 15.000L); 500 hectares divididos em piquetes de 20 a 25 hectares com cerca elétrica</p>		
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 40.000.000,00		R\$ 26.455,03	1512,00	Agro Bless Soluções Imobiliárias
Site:		https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/fazenda-venda-lambari-doeste-mt-1386846409?lis=listing_1100		

Item	Endereço	Imóvel	Município	Estado
10	Zona rural Cáceres - Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
			Descrição: 95 alqueiros : 229,9 hectares Casa 2 suítes com churrasqueira, tanque; Depósito de sal, sala de ferramentas e sala de medicamentos ; Curral com tronco Pastagens de massai e humidicola e brachiaria	
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 5.000.000,00		R\$ 21.748,59	229,90	Gilson Tavares
Site:		https://www.facebook.com/groups/908584389205887/posts/8940652999332279/		

Item	Endereço	Imóvel	Município	Estado
11	Zona rural Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
			Descrição: 519 Alqueires; 260 Alqueires aberto formado capim Braquiaria, 14 divisas de pastos, Terra ondulada; 2 casas; Energia elétrica; curral completo, 117 km fora do asfalto	
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 8.500.000,00		R\$ 16.377,65	519,00	Bento Imóveis
Site:		https://reland.com.br/pt-br/imovel/fazenda-de-519-ha-em-porto-esperidiao-mt-8fdf6b8b356f4474a07a		

Dado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
12	Zona rural Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
			Descrição: 1.227 Hectare 533 Hectare de pasto (Humidicula, massai, braquiara e andropogon); Tem pasto para 1.000 bezerros; 2 Casas boas;	
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 15.300.000,00		R\$ 12.469,44	1227,00	Bento Imóveis
Site:		https://reland.com.br/pt-br/imovel/fazenda-de-1227-ha-em-porto-esperidiao-mt-4b08638d28f14efcb7a0		

Ídado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
13	Zona rural Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
		<p>Descrição: 350 alqueires ou 850 hectares; Área aberta 425 hectares em pastagens podendo abrir até chegar aos 65%. 40 km da Br 174; Estrada boa Vizinhos de cerca plantando soja; Pecuária com aptidão pra agricultura, podendo fazer lavoura em toda área aberta com argila 22% a 30%</p>		
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 21.500.000,00		R\$ 25.294,12	850,00	Regi Imóveis
Site:		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-2-salas-com-garagem-mt-porto-esperidiao-zona-rural-RS21500000/id-28386349/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda&origin=galleryOverlay		

Lado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
14	Zona rural Cáceres - Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
			<p>Descrição:</p> <p>16 Km de estrada de Terra. A área é banhada pelo rio Paraguai em toda sua extensão e possui duas casas; galpão de maquinário, celeiro e curral. Área de lazer com churrasqueira e fogão a lenha. Tem em torno de 50% de pasto formado, atualmente recebendo 200 cabeças de gado, totalmente plana e de fácil acesso.</p>	
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 7.000.000,00		R\$ 17.365,42	403,10	Maisvalor Imóveis
Site:		https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/fazenda-mato-grosso-caceres-pantanal-1365380977?lis=listing_1100		

Dado	Endereço	Imóvel	Município	Estado
15	Zona rural Cáceres - Mirassol D' Oeste/MT	Fazenda Mirassol D' Oeste/MT	Mirassol D' Oeste	Mato Grosso
			Descrição: Área consolidada 53ha; Restante é vegetação nativa A área conta com uma nascente de água	
Valor Total (R\$)		Preço por Hectare (R\$)	Área (ha)	Contato
R\$ 3.000.000,00		R\$ 42.857,14	70,00	My BroKer Cuiabá
Site:		https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/fazenda-a-venda-em-caceres-70-hectares-r-3-000-000-00-codigo-60930-1376984345?lis=listing_1100		