



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : ESH THETA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO

PROPRIETÁRIOS : TS BRASIL S.A., OTAVIANO OLAVO PIVETTA E OUTROS

TIPO DE BENS : IMÓVEIS RURAIS E URBANO

**MUNICÍPIOS : DIAMANTINO, SANTA RITA DO TRIVELATO, NOVA MUTUM,
CAMPO NOVO DO PARECIS, NOVA MARINGÁ E TABAPORÃ
ESTADO DO MATO GROSSO**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO

DATA : 18 DE NOVEMBRO DE 2022



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Porto Alegre, 18 de novembro de 2022

À

Diretoria da

ESH THETA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO

Av. Presidente Wilson, 231 - Centro

Rio de Janeiro - RJ

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis de propriedade de **TS BRASIL S.A.**, **OTAVIANO OLAVO PIVETTA** e **OUTROS** com vistas à determinação do atual valor de mercado desses bens.

Trata este laudo de imóveis rurais e urbano situados nos municípios de Diamantino, Santa Rita do Trivelato, Nova Mutum, Campo Novo do Parecis, Nova Maringá e Tabaporã, no estado do Mato Grosso.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1, 2 e 3, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.



1. RESUMO

Valor de MercadoR\$ 4.270.000.000,00

(Quatro bilhões e duzentos e setenta milhões de reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação, portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.



3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Cláudio Renk Obino – engenheiro agrônomo, com experiência de mais de 40 anos na área de licenciamentos e serviços ambientais, inventários e avaliações de ativos florestais, geoprocessamento e mapeamentos temáticos, laudos ambientais e processos na legislação fundiária.

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 15 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.



4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1. Vistoria

Não foi possível vistoriar os imóveis, portanto maiores detalhes como aguadas (e outorgas); classificação detalhada de solo; tipos e quantidade de benfeitorias; dentre outras informações, podem não estar constantes neste Laudo. Também não tivemos acesso aos CAR (Cadastro Ambiental Rural) e CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) dos imóveis.

4.2. Ocupação

Os imóveis destinam-se à atividade agroindustrial e estão ocupados pelos proprietários e/ou terceiros.

4.3. Classificação da Circunvizinhança

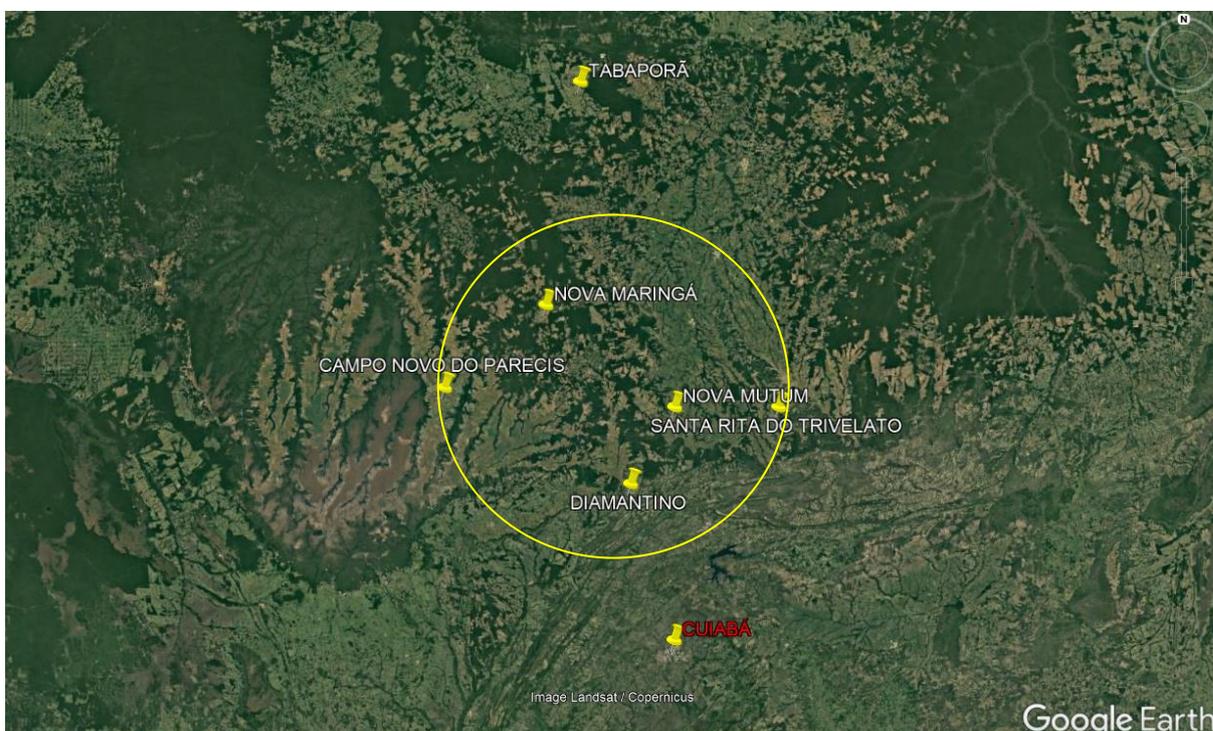
A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

4.4. Liquidez

Temos que a liquidez destas fazendas é média (ou normal). Mesmo que a economia brasileira esteja “tumultuada” e haja incerteza sobre o futuro, o bem não se torna menos atrativo. Por se tratar de imóveis destinados à economia primária, a demanda existe inclusive para interesses estrangeiros.

4.5. Localização e Situação

As fazendas localizam-se nos municípios de Diamantino, Santa Rita do Trivelato, Nova Mutum, Campo Novo do Parecis, Nova Maringá e Tabaporã, no Estado do Mato Grosso. Todos são municípios com baixa população, com sedes municipais pequenas, variando de cerca de 10 mil a 30 mil habitantes por município.



A distância de Cuiabá a Diamantino, cidade mais próxima da capital, conforme o Google Earth é de 182 km. Com exceção de Tabaporã, as demais fazendas ficam dentro de um raio de aproximadamente 150 km umas das outras.



4.6. Titularidade

Foram fornecidas 35 matrículas, que estão anexadas ao final deste laudo. Os imóveis estão descritos pelas matrículas dos Registros de Imóveis das cidades de Diamantino, Nova Mutum, Campo Novo do Parecis, São José do Rio Claro e Tabaporã, MG. A soma das matrículas fornecidas totaliza 56.743,7494 ha.

Nº	Matrícula	Área (ha)	Nome	Município
1	426	1.300,0000	Gleba Brasília Land	Santa Rita do Trivelato
2	427	1.075,0000	Gleba Brasília Land	Santa Rita do Trivelato
3	1.936	131,0000	Faz. Reunidas Campina Verde	Nova Mutum
4	14.139	949,0934	Fazenda Ribeiro Velho	Nova Mutum
5	14.144	836,8555	Fazenda Água Limpa	Nova Mutum
6	14.146	11,8225	Fazenda Ribeiro do Céu	Nova Mutum
7	19.145	5,0037	Area II Loc Irmandade	Nova Mutum
8	19.414	400,8486	Fazenda Coopervale	Nova Mutum
9	22.789	648,9574	Fazenda Ribeiro Velho - Gleba A	Nova Mutum
10	3.918	5.574,9494	Fazenda São José - Area A	Campo Novo do Parecis
11	3.919	640,5557	Fazenda São José - Area B	Campo Novo do Parecis
12	3.920	2.488,9882	Fazenda São José	Campo Novo do Parecis
13	3.921	1.846,7426	Fazenda São José	Campo Novo do Parecis
14	3.922	2.448,0763	Fazenda São José	Campo Novo do Parecis
15	3.937	3.457,5787	Fazenda Sarandi	Campo Novo do Parecis
16	10.162	677,3016	Fazenda Pôr do Sol	Campo Novo do Parecis
17	6.620	1.598,2400	Lote B-1	Nova Maringá
18	6.621	750,7371	Lote A-1	Nova Maringá
19	6.622	1.583,7483	Lote B-2 - Fazenda Iporana	Nova Maringá
20	6.623	776,6293	Lote A-2	Nova Maringá
21	6.624	1.777,6181	Lote A-1-1 - Fazenda Iporanga	Nova Maringá
22	6.678	3.144,5751	Lote B-4	Nova Maringá
23	6.679	1.480,7262	Lote A-4 - Fazenda Iporanga	Nova Maringá
24	6.680	1.688,2484	Lote A-13 - Fazenda Iporanga	Nova Maringá
25	1.990	2.831,3412	Lote 5 - Fazenda Rio dos Peixes	Tabaporã
26	2.560	2.807,8686	Lote 7 -	Tabaporã
27	2.561	2.817,7295	Lote 9	Tabaporã
28	2.562	2.828,1293	Lote 8	Tabaporã
29	2.673	4.108,2792	Lote 10	Tabaporã
30	2.814	2.804,1662	Lote 6 - Fazenda Terra Santa	Tabaporã
31	2.815	26,9660	Lote 6 - Fazenda Terra Santa	Tabaporã
32	36.235	53,7846	Gleba Sucuína III	Diamantino
33	39.730	2.902,4807	Fazenda São Francisco	Diamantino
34	43.676	260,7080	Fazenda São Luiz	Diamantino
35	2.666	9,0000		Diamantino
TOTAL		56.743,7494		



5. OS IMÓVEIS

5.1. Terra Nua

As áreas da região apresentam normalmente relevo predominantemente plano e destinam-se ao plantio de soja, algodão, milho, feijão, etc.

As diversas áreas possuem formatos irregulares e têm suas divisas e dimensões detalhadas nas suas respectivas matrículas (constantes em anexo), motivo pelo qual deixaremos de aqui descrevê-las.

5.2. Características Gerais do Solo

De acordo com o Mapa de Solos do Estado de Mato Grosso, disponibilizado pela Secretaria de Estado e Planejamento e Coordenação Geral, os municípios dos diversos imóveis apresentam os seguintes tipos predominantes de solo:

Nova Mutum

- Latossolo vermelho-amarelo distrófico
- Latossolo vermelho-escuro distrófico

Santa Rita do Trivelato

- Areias quartzosas distróficas

Campo Novo do Parecis

- Areias quartzosas distróficas
- Latossolo vermelho-escuro distrófico
- Latossolo vermelho-amarelo distrófico

Nova Maringá

- Latossolo vermelho-amarelo distrófico
- Latossolo vermelho-escuro distrófico



Tabaporã

- Latossolo vermelho-escuro distrófico
- Latossolo vermelho-amarelo distrófico

Diamantino

- Latossolo vermelho-amarelo distrófico
- Areias quartzosas distróficas

5.2.1. LATOSSOLO VERMELHO AMARELO

Bem drenados, são solos caracterizados pelo horizonte B latossólico de cores vermelhas a vermelho-amareladas, com teores de Fe_2O_3 iguais ou inferiores a 11%, normalmente superiores a 7%, quando a textura é argilosa ou muito argilosa.

São solos profundos, possuindo características físicas que se refletem em boa drenagem interna, boa aeração e ausência de impedimentos físicos à mecanização e penetração de raízes, condições extremamente favoráveis ao aproveitamento agrícola. Suas características químicas são as principais limitações ao aproveitamento agrícola, impondo a execução de práticas para correção destas limitações com adubação e calagem dentro de manejo agroecológico. São intensivamente utilizados, ora com pastagens plantadas (textura média), ora com lavouras (textura argilosa).

O relevo onde ocorre é suave ondulado ou plano, sob vegetação de Cerrado e Floresta. Distribuem-se por praticamente todas as regiões do Estado do Mato Grosso tendo suas ocorrências mais significativas no extremo Norte (município de Apiacás), Noroeste (municípios de Aripuanã e Juína), Planalto dos Parecis, Planície do Guaporé (Comodoro e Vila Bela da Santíssima Trindade), Bacia do Alto Paraguai (Diamantino, Nortelândia, Denise e Barra do Bugres, entre outros), Chapada dos Guimarães e a Planície do Araguaia (Barra do Garças, Água Boa, Canarana e São Félix do Araguaia).

5.2.2. LATOSSOLO VERMELHO ESCURO

São solos minerais com teores médios a altos de Fe_2O_3 . Possuem textura argilosa, muito argilosa ou média. Suas condições físicas aliadas ao relevo plano ou suavemente ondulado favorecem sua utilização para a agricultura. Os de textura

média são mais pobres e podem ser degradados facilmente por compactação e erosão.

Fonte: Laboratório Laborsolo.

5.2.3. AREIAS QUARTZOSAS

Geralmente são solos profundos, de pelo menos 2 metros de profundidade, e ocorrem em 15,2% do bioma, com extensas áreas no Mato Grosso do Sul, Oeste da Bahia, Sul do Pará, Maranhão e Piauí. Se as Areais Quartzosas ocorrem em cabeceiras de drenagem e adjacentes a mananciais, devem ser destinados à preservação. Nelas normalmente predominam o cerrado ralo, o cerrado sentido restrito e cerradão.

Fonte: Laboratório Laborsolo

5.3. As Fazendas

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante, este laudo contempla 7 fazendas localizadas no Mato Grosso num total de 80.545 ha, superfície que serviu de base para os cálculos, não obstante as matrículas fornecidas concluírem com uma área menor.





Fazenda	Área Arrendada (Ha)	Arrendatário/Atividade
1 - Fazenda São Francisco	1.438,7	SLC Agrícola
2 - Fazenda Mãe Margarida	4.176,8	SLC Agrícola
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	8.937,7	SLC Agrícola
4 - Fazenda Terra Santa	14.858,5	SLC Agrícola
5 - Fazenda São José	9.687,4	SLC Agrícola
6 - Fazenda C-Vale	103,5	Fabio Rochemback
7 - Fazenda Iporanga	-	Manejo Florestal
Total	39.202,6	

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóveis – propriedades rurais – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 39 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, dos quais 33 serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:



$$VUnit = f (Uso ; Área Aberta)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/ha), aplicável sobre a área da propriedade.
- Uso: variável independente, ou explicativa, tipo código alocado, que expressa a vocação predominante da área rural, sendo 3 = agricultura, 2 = agricultura e pecuária e 1 = pecuária.
- Área Aberta: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a relação entre a área aberta da propriedade e a sua área total.

Obs.: a variável “Área” não se mostrou significativa sob o ponto de vista estatístico, motivo pelo qual não consideramos na pesquisa. Além disso, salientamos que áreas rurais são vendidas tendo por parâmetro sacos de soja por hectare ou arroba de boi por hectare, independem da área. Por exemplo, em certa região a terra para pecuária é vendida por R\$ 20.000,00/ha, independe se tiver 500, 1.000 ou 10.000 ha, o valor unitário permanece o mesmo.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$VUnit = 14.385,017 * e^{(0,12144985 * Uso^2)} * e^{(0,86244637 * ÁreaAberta^2)}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,94456$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo



As propriedades avaliadas apresentam os seguintes atributos:

- Uso = 3 (uso predominante para agricultura)
- Área Aberta = 0,49 (39.880 / 80.545)

Logo, o valor unitário inferido para as propriedades é de:

$$V_{Unit} = 14385,017 * e^{(0,12144985 * 3^2)} * e^{(0,86244637 * 0,49^2)} =$$

$$V_{Unit} = R\$ 52.789,34/ha$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 47.135,63/ha
- Lim Sup. = R\$ 59.121,19/ha

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 53.000,00/ha**

(Cinquenta e três mil reais por hectare)

Tal cifra é equivalente a aproximadamente 325 sacos de soja/ha.

Logo, o valor total das propriedades importa em:

$$VI = 80.545,00 \text{ ha} \times R\$ 53.000,00/ha = R\$ 4.268.885,00$$

ou, em números comerciais

R\$ 4.270.000.000,00

(Quatro bilhões e duzentos e setenta milhões de reais)

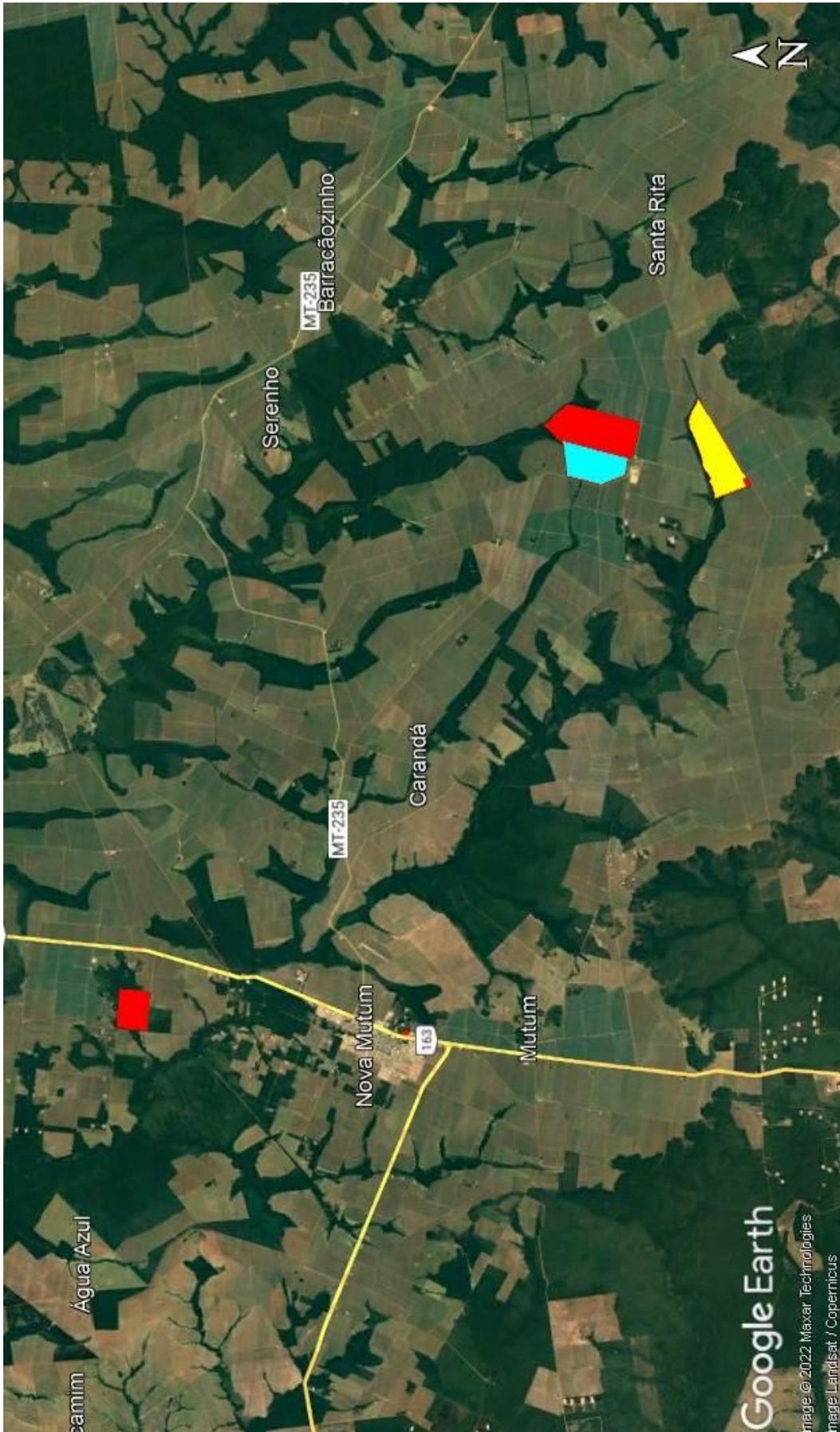
Nova Mutum, 18 de novembro de 2022

Eng. Agrº Cláudio Renck Obino
CREA/RS 44.669

Eng. Paulo Rondelli Silveira
CREA/RS 32.777



VISTAS AÉREAS DAS FAZENDAS



Situação das fazendas no município de Nova Mutum

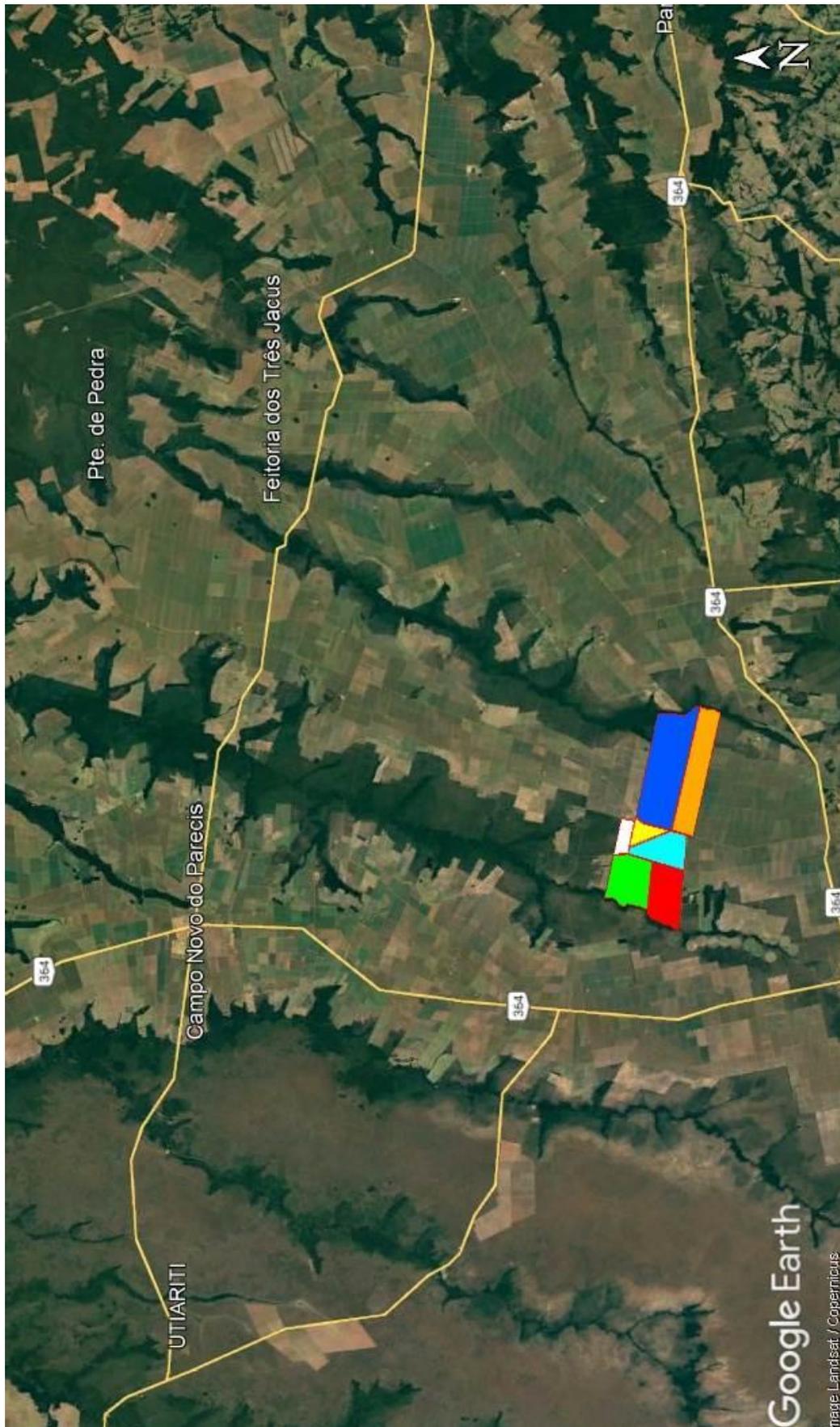








Vistas aéreas do imóvel de Matrícula nº 19.145 na zona urbana de Nova Mutum

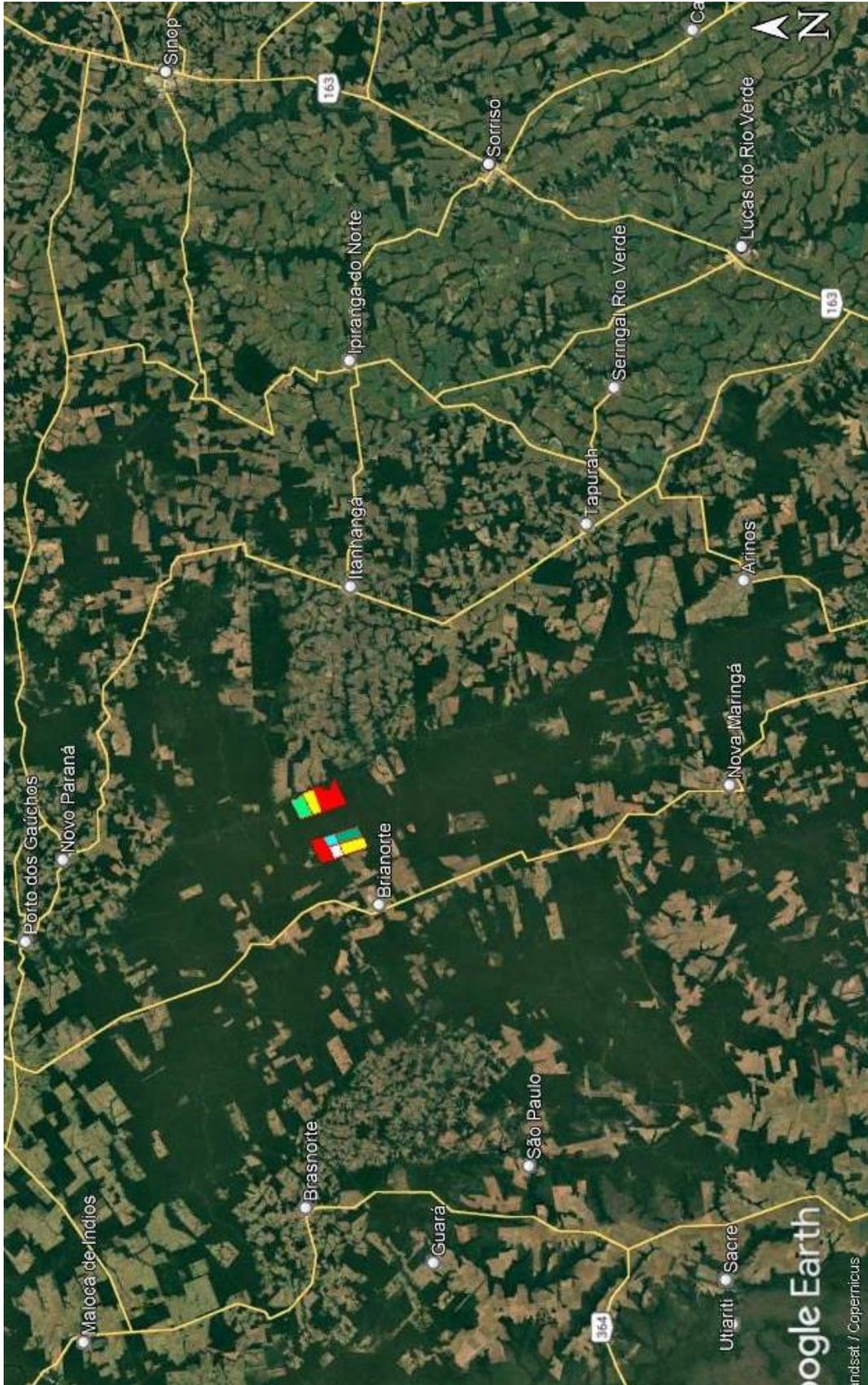


Situação das fazendas no município de Campo Novo do Parecis



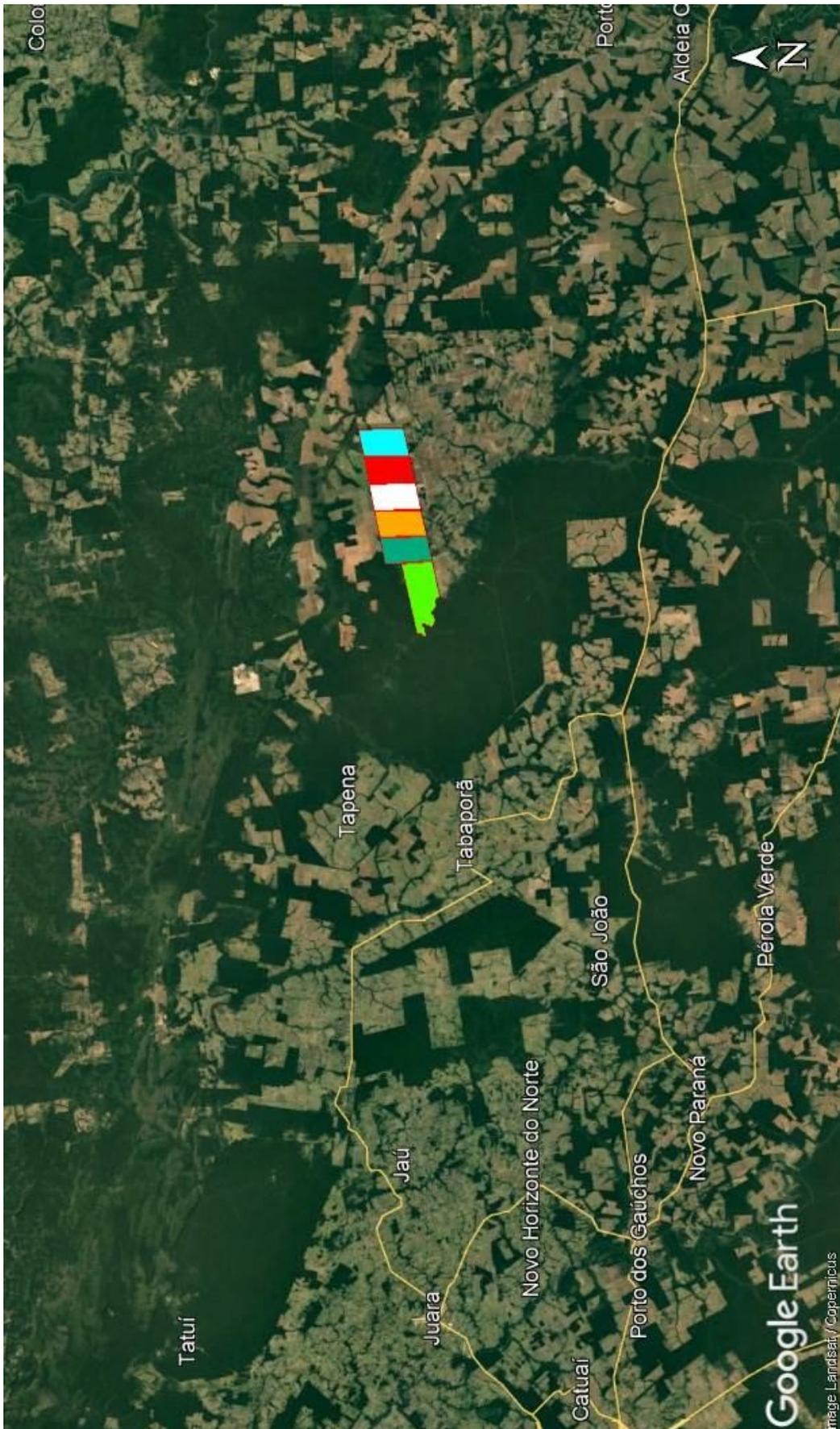
Situação das fazendas no município de Campo Novo do Parecis



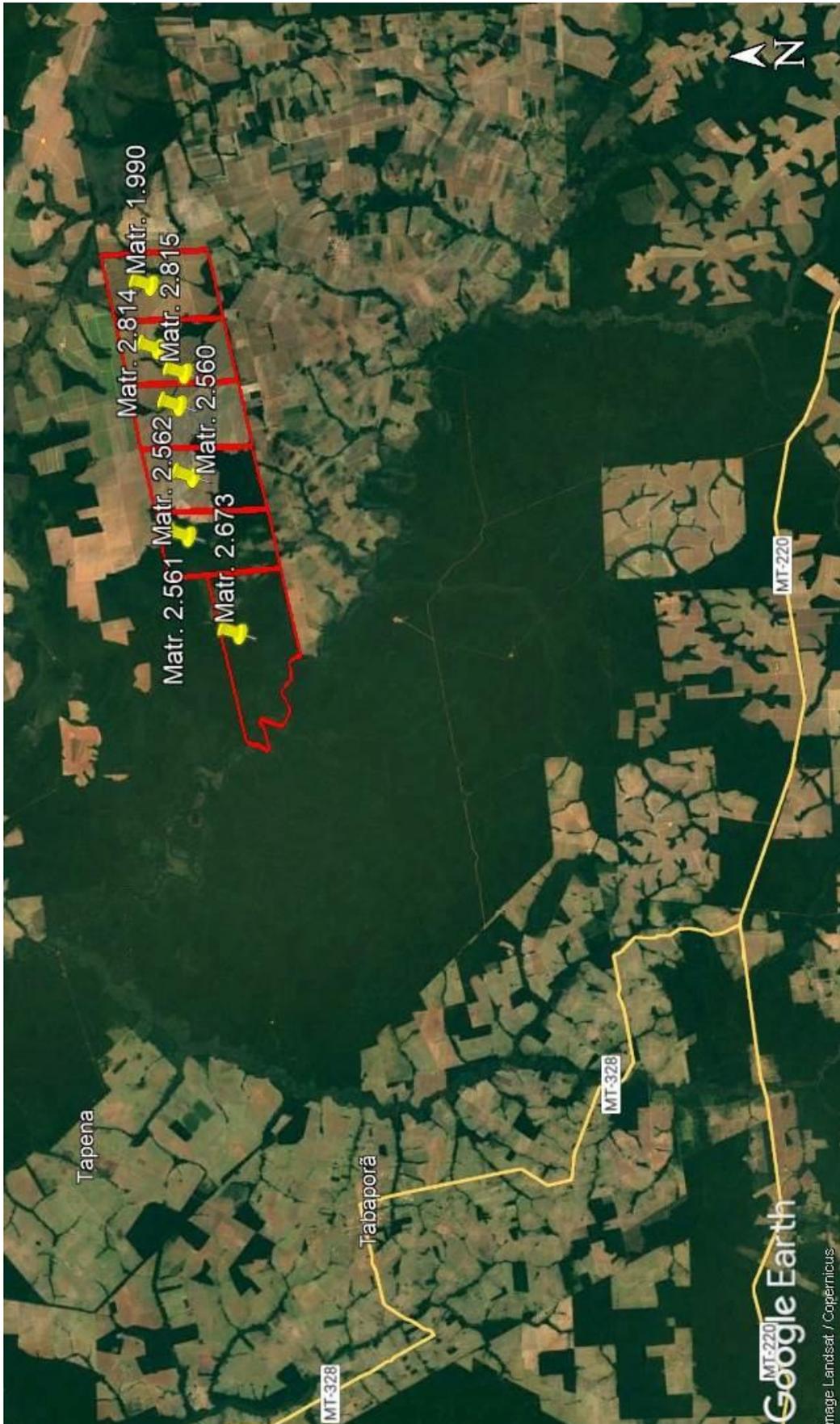


Situação das fazendas no município de Nova Maringá

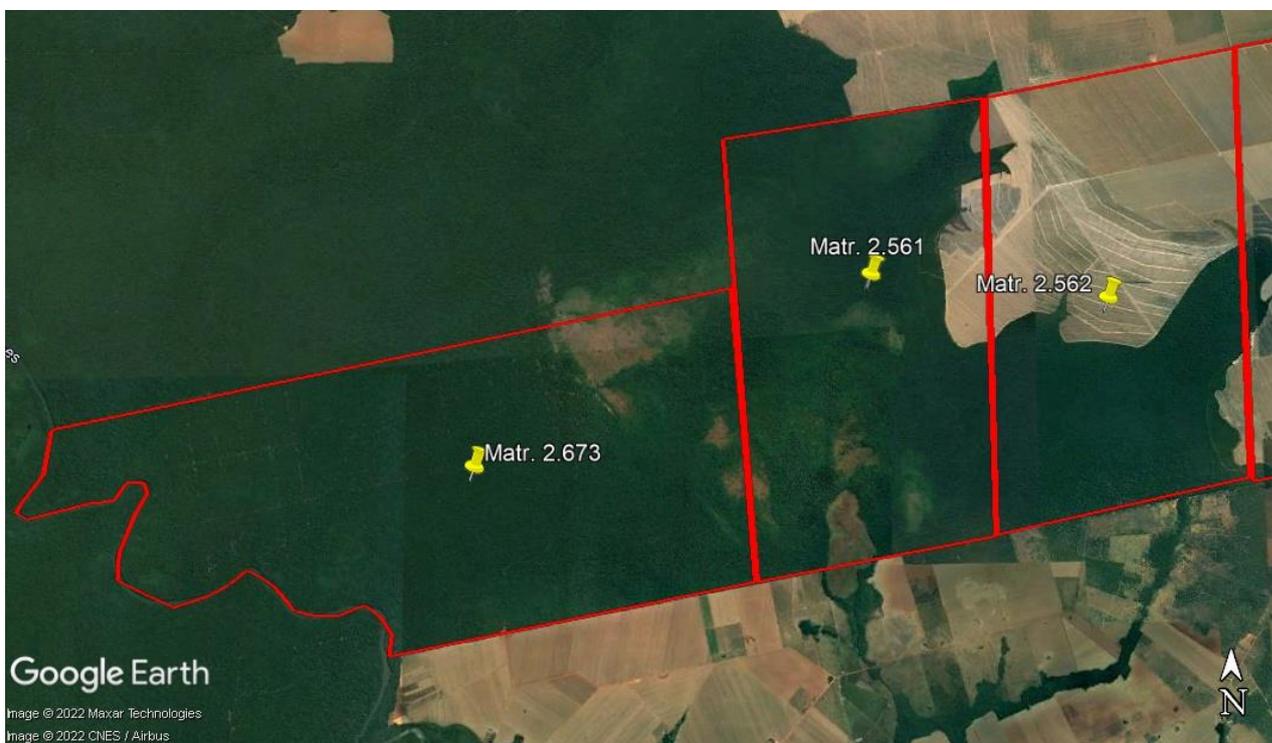




Situação das fazendas no município de Tabaporã



Situação das fazendas no município de Tabaporã



Vistas das fazendas em Tabaporã



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO



DADO	MUNICÍPIO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL (ha)	VALOR	VUnit (R\$/m²)	TELEFONE	CONTATO	LINK	USO	ÁREA ABERTA (%)	ÁREA ABERTA (ha)
1	DIAMANTINO	IMÓVEL LOCALIZADO ÀS MARGENS DA RODOVIA MT 249, A 100 KM DE NOVA MUTUM	3.200,00	R\$ 190.680.000,00	59.587,50	(65) 99909-0101	CASA MINEIRA	https://www.casamineira.com.br/movivelvenda/rural/3-quartos-a-venda-no-zona-rural-diamantino/297069598?utm_source=mlu&utm_medium=CP&utm_campaign=50225p_gatilho_milha	3	Agricultura	1.600,00
2	DIAMANTINO	IMÓVEL LOCALIZADO A 5,7 KM DA CIDADE DE DIAMANTINO -MT, PRÓXIMO A REGIÃO CONHECIDA COMO PONTE	339,00	R\$ 5.424.000,00	16.000,00	(65) 3626-1000	BENTO IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-em-diamantino-a-venda-339000-m-por-5424000-zona-rural-diamantino-mt/EA0174_BENV?from=sale	1	Pecuária	118,00
3	DIAMANTINO	IMÓVEL LOCALIZADO ÀS MARGENS DA RODOVIA MT 249, A CEM KM DE NOVA MUTUM, LOCALIZADO A 20 KM DA CIDADE DE DIAMANTINO, 30 KM DA RODOVIA BR-364	3.270,00	R\$ 255.000.000,00	77.981,65	(44) 99714-5233	WIMÓVEIS	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-agrila-65-propriedade-algoio-2959608257.html	3	Agricultura	1.700,00
4	DIAMANTINO	IMÓVEL LOCALIZADO ÀS MARGENS DA RODOVIA MT 249, A CEM KM DE NOVA MUTUM, LOCALIZADO A 20 KM DA CIDADE DE DIAMANTINO, 30 KM DA RODOVIA BR-364, PRÓXIMO A UM PONTO TURÍSTICO CONHECIDO COMO CACHOEIRA DO ASCARI	1.144,00	R\$ 32.400.000,00	28.321,68	(11) 4154-5889	PARNABA IMÓVEIS	https://parnabaimoveis.com.br/movivelvenda-a-venda-em-diamantino-mt/3868	3	Agricultura	350,00
5	NOVA UBRATÁ	IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO EM ESTRADA RURAL A 40 KM DE NOVA UBRATÁ, A 10 KM DA RODOVIA MT-242	1.097,00	R\$ 70.000.000,00	63.810,39	(65) 99952-2109	JULIO PEREIRA	https://mt.ok.com.br/legiao-e-ondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-polana-agricultura-865e-peleja-faimg_inferior_1100	3	Agricultura	750,00
6	NOBRES	IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO A 5 KM DA CIDADE DE NOBRES - MT, LOCALÉ CONHECIDO COMO BALNEÁRIO DONA MÁXIMA	210,00	R\$ 5.000.000,00	23.809,52	(65) 99909-0101	ZAP IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-nobres-mt-210m2-id-2555130756/	1	Pecuária	50,00
7	NOBRES	IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO ÀS MARGENS DA MT-241 EM LOCALIDADE CONHECIDA COMO PLANICHOÃO	883,00	R\$ 20.000.000,00	22.650,68	(65) 99952-2109	ZAP IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-2578875482/	2	AgriPec	600,00
8	NOBRES	IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO ÀS MARGENS DA MT-241 A 40 KM DE NOBRES SENTIDO PEDRAS.	440,00	R\$ 13.000.000,00	29.545,45	(65) 99909-0101	ZAP IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-7-2578875482/	3	Agricultura	160,00
9	CAMPO NOVO DO PARECIS	ZONA RURAL - CAMPO NOVO DO PARECIS - MT	10.628,00	R\$ 960.000.000,00	90.344,44	(49) 3199-3713	GO HOME	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-258371382/	3	Agricultura	8.650,00
10	CAMPO NOVO DO PARECIS	RODOVIA MT 235 KM 50 DE CAMPO NOVO DO PARECIS SENTIDO A NOVA MUTUM) + 5 KM A DIREITA DIAMANTINO MT. FICA A 97 KM DA CIDADE DE CAMPO NOVO DO PARECIS, PORÉM ESTÁ NO MUNICÍPIO DE DIAMANTINO.	1.502,00	R\$ 214.544.000,00	142.838,88	(65) 3626-1000	BENTO IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-2578875482/	3	Agricultura	1.024,00
11	CAMPO NOVO DO PARECIS	FAZENDA A 5 KM DO POSTO NORTE, DISTRITO DE MARECHAL RONDON	1.600,00	R\$ 105.000.000,00	65.625,00	(19) 3306-1980	IZALINO DA SILVA	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-2578875482/	3	Agricultura	800,00
12	CAMPO NOVO DO PARECIS	ZONA RURAL - CAMPO NOVO DO PARECIS - MT. LOGÍSTICA FICA 80 KM DE CAMPO NOVO DO PARECIS-MT ESTRADA CHÃO E FICA 50 KM DO ARMAZÉM	5.000,00	R\$ 108.000.000,00	21.600,00	(17) 99100-5773	IBR IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-2578875482/	3	Agricultura	3.540,00
13	CAMPO NOVO DO PARECIS	ZONA RURAL - CAMPO NOVO DO PARECIS - MT	1.598,00	R\$ 100.000.000,00	62.576,22	(63) 3609-4777	PONTER	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-2578875482/	3	Agricultura	1.140,00
14	NOVA MARINGÁ	FAZENDA EM NOVA MARINGÁ/MT	350,00	R\$ 6.868.000,00	25.337,14	(43) 3628-7071	GH IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-3-2498000m2-id-2574687592/	2	AgriPec	110,00
15	NOVA MARINGÁ	15 KM DA CIDADE	2.498,00	R\$ 275.520.000,00	110.296,24	(65) 3626-1000	BENTO IMÓVEIS	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-2578875482/	3	Agricultura	1.981,00
16	NOVA MARINGÁ	ZONA RURAL - NOVA MARINGÁ/MT	5.200,00	R\$ 100.000.000,00	19.230,77	-	PEDRO SOARES	https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-2578875482/	2	AgriPec	1.350,00

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra : 39
 Utilizados : 33
 Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 3
 Utilizadas : 3
 Grau Liberdade : 30

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**COEFICIENTES**

Correlação : 0,85147
 Determinação : 0,72500
 Ajustado : 0,70667

VARIAÇÃO

Total : 9,33500
 Residual : 2,56710
 Desvio Padrão : 0,29252

F-SNEDECOR

F-Calculado : 39,54593
 Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,73061
 Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	87
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 14.385,017493 * 2,718^{(0,121450 * X1^2)} * 2,718^{(0,862446 * X2^2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

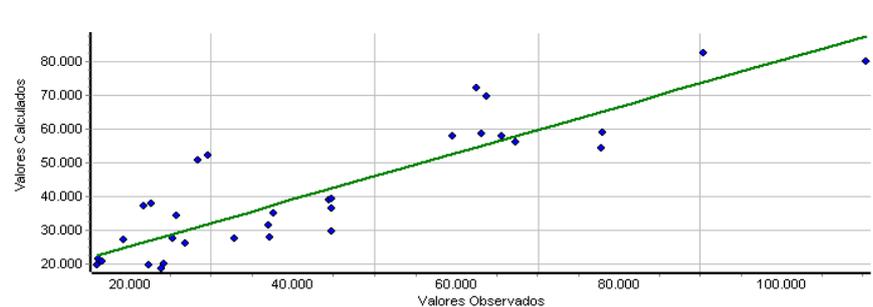
Média : 42546,74
 Variação Total : 18377166411,63
 Variância : 556883830,66
 Desvio Padrão : 23598,39

MODELO

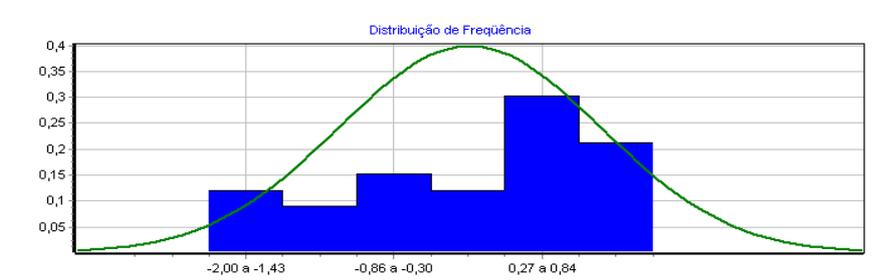
Coefic. Aderência : 0,75517
 Variação Residual : 4499271359,52
 Variância : 149975711,98
 Desvio Padrão : 12246,46



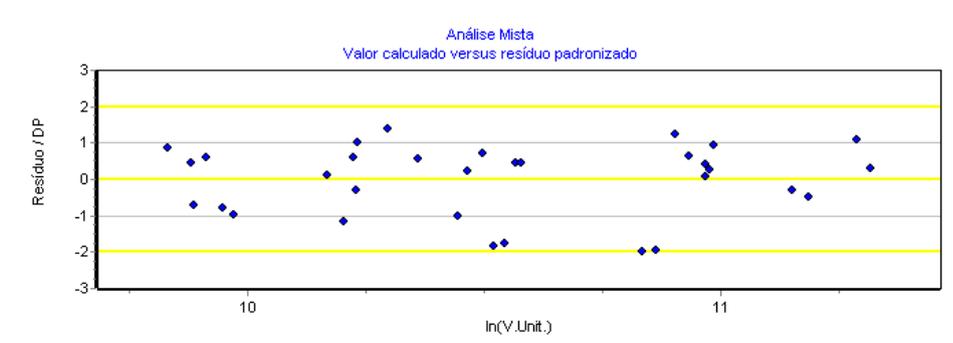
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



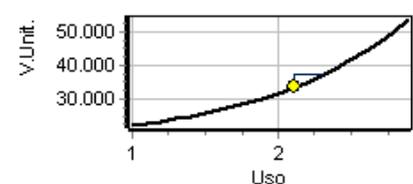
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Uso

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 11,40% na estimativa
Micronumerosidade: atendida



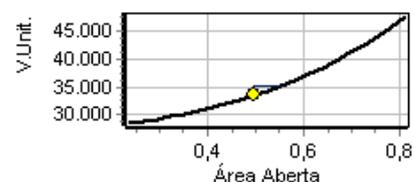
**Área Aberta**

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,24 a 0,81

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,31% na estimativa

**VUnit**

Tipo: Dependente

Amplitude: 16000,00 a 110296,24

Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,70667)
Uso	x^2	7,21	0,01	0,22392
Área Aberta	x^2	2,76	0,99	0,64429

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Uso	Área Aberta	VUnit
X_1	x^2		19	80
X_2	x^2	31		45
Y	$\ln(y)$	81	50	



TITULARIDADE



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Apresentação da Factum Brasil



A empresa Factum Brasil é representada pelos seus diretores e responsáveis técnicos, contando com experiência e tradição de profissionais com mais de 40 anos de atuação no mercado. Prestamos nossos serviços visando sempre às melhores práticas do mercado em consultoria empresarial.

Nossa visão é ser referência nos serviços de consultoria de engenharia e de avaliações e temos como missão satisfazer e superar as necessidades de nossos clientes, trabalhando com integridade e buscando preservar nossas relações com as pessoas e com o meio ambiente.

Os valores buscados pela Factum Brasil são:

- ◆ Satisfação Total do Cliente
- ◆ Qualidade e Excelência dos serviços prestados
- ◆ Práticas da Governança Corporativa
- ◆ Inovação, Agilidade e Competência
- ◆ Transparência
- ◆ Sigilo das Informações

DADOS CADASTRAIS

FACTUM - AVALIAÇÕES E CONSULTORIA S/S – LTDA

CNPJ: 08.272.086/0001-13

CREA-RS: nº 149.214

Endereço: Rua Vasco da Gama, nº 720, conj. 401 – Bairro Rio Branco

Porto Alegre/RS - CEP 90420-110

Fone: (51) 3388-6828

e-mail: contato@factumbrasil.com.br

ÁREA DE ATUAÇÃO

A Factum Brasil presta serviços de assessoria e consultoria em Avaliações e Controle Patrimonial para os seguintes tipos de bens:

- | | |
|---|------------------------------------|
| ◆ Imóveis Urbanos, Rurais e Industriais | ◆ Ativos Biológicos e Jazidas |
| ◆ Máquinas e Equipamentos | ◆ Fundo de Comércio e Concessões |
| ◆ Instalações Industriais | ◆ Valor de Marca |
| ◆ Móveis e Utensílios, Informática | ◆ Análises de Investimento |
| ◆ Veículos | ◆ Avaliações Econômicas |
| ◆ Perícias Judiciais | ◆ Estudos de Viabilidade Econômica |

NORMAS E INSTITUIÇÕES

As normas e instituições que norteiam os serviços prestados pela Factum Brasil estão assim representadas:



EQUIPE FACTUM BRASIL

A Factum Brasil possui uma equipe multidisciplinar de consultores altamente qualificados e especializados. Nossa equipe realiza treinamentos de educação continuada, buscando a melhoria de seus processos e serviços.

A Factum Brasil compõe sua equipe multidisciplinar com profissionais das áreas de:

- ◆ Engenharia
- ◆ Arquitetura
- ◆ Administração
- ◆ Contabilidade
- ◆ Tecnologia da Informação
- ◆ Tecnólogos

Nossos colaboradores são especializados e possuem certificações em diversos cursos, sendo alguns deles os seguintes:

- ◆ American Society of Appraisers – ASA
- ◆ IGEL – Instituto Gaúcho de Engenharia Legal e de Avaliações
- ◆ Gestão Empresarial – FGV
- ◆ ISO 9001:2000 – Bureau Veritás
- ◆ IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias
- ◆ IFRS para todos – IBRACON
- ◆ Participação em diversos congressos, seminários e palestras



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

EXPERIÊNCIAS





FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Instituto do Câncer Infantil





FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica