

Laudo de Avaliação de Valor de Terra Nua para Referência no Município de Porto Velho

Edmundo Machado Neto

Engenheiro Agrônomo

*Porto Velho/RO
Abril de 2024*

DADOS DO CONTRATO:

Contrato nº: 004/PGE/2024

DADOS DO ELABORADOR DO LAUDO

Empresa: E.C.P Soluções em Serviços de Engenharia, Sociais, Ambientais e Produtivas EIRELLI.

CNPJ: 10.726.497/0001-83

Endereço: Avenida Lauro Sodré, nº 2391, Bairro Pedrinhas, Porto Velho/RO

CEP: 76801-575

Nome do Profissional Elaborador: Edmundo Machado Neto

Formação: Engenheiro Agrônomo CREA-772/D/RO, Formado pela UFV/MG em 1987, Especialista em Análise Ambiental pela UNIR/RO em 1999; Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia pela FARO/IBAPE em 2005; Mestre em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente pela UNIR/RO em 2004; Especialista em Auditoria e Perícia Ambiental pela FARO/IBAPE em 2006; Especialista em Elaboração de Políticas Públicas e Projetos Sociais pela FIMCA/RO em 2012; Especialista em Engenharia Sanitária e Ambiental pelo IPOG em 2015; Especialista em Planejamento Estratégico pelo IFRO/RO em 2018; Doutorando em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente pela UNIR/RO (data atual); Perito Oficial do Instituto de Criminalística do Estado de Rondônia desde 2005; Perito Judicial Credenciado no Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia desde 1994 e Perito Judicial da Justiça Federal no Estado de Rondônia desde 1996.

ART nº: 8500278418

DADOS DO CONTRATANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Porto Velho

CNPJ: 05.903.125/0001-45

Endereço: Avenida Farquar, S/N, Centro, CEP nº: 76.801-020, Cidade: Porto Velho/RO

Processo Administrativo: 00600-00039017/2023

Pregão Eletrônico: 225/2023/SML/PVH

LAUDO PARA AFERIÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA (VTN)

ASPECTOS CONCEITUAIS

Segundo ensinamentos do Mestre José Octávio de Souza, em seu livro *Perícias Judiciais Rurais*, o perito tem a função de auxiliar a Justiça e/ou aos Órgãos interessados, prestando esclarecimentos sobre questões técnicas, através de um trabalho simples, objetivo, além de atender a melhor técnica pericial disponível, devendo ainda transmitir seus entendimentos dos fatos e suas conclusões tiradas da verificação dos dados ao Juiz, por intermédio de parecer fundamentado. Desta feita, define avaliação da forma que se segue:

Avaliação – Consiste na determinação técnica do valor pecuniário de um bem, de um fruto ou de um direito num dado momento (NBR-14.653). O mestre José Octávio de Souza, em sua obra retro mencionada diz ser avaliação uma estima de valor em moeda corrente, **de coisas, direitos e obrigações**, quando feita em inventário, partilhas, processos administrativos e judiciais, etc., portanto, a avaliação é a determinação do justo valor de alguma coisa.

No afã de atender estes conceitos elaborou-se o presente Laudo de Avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VTN

Conforme consta na NBR-14.653, norma brasileira que regula a matéria, o laudo de avaliação em questão é fundado em uma pesquisa de mercado realizado na praça da cidade de Porto Velho, em consulta direta as imobiliárias estabelecidas na cidade, como também a pessoas que estavam com imóveis à venda, nesse caso, notadamente, em relação a parte da pesquisa realizada no Baixo Madeira. Nesse interim, vale ponderar que como Porto Velho se trata de um município muito extenso, sendo a capital brasileira com maior extensão territorial (mais de 34.000 km²), é composto de várias regiões (BR 319, Baixo Madeira, Região do Jaci-Paraná, Região do União Bandeirantes, Ponta do Abunã), de tal maneira que as pesquisas realizadas buscaram abarcar essas diferentes localidades, uma vez que, a situação dos imóveis pesquisados tem diferenças de preço de terras em função da sua localização nessas diferentes regiões. O que se busca na verdade nesse laudo é o preço médio do hectare de Terra Nua no município de Porto Velho, elemento composto por diferentes variáveis que levam em consideração, dentre outros fatores, a localização dos 19 (dezenove) elementos de pesquisa nessas diferentes regiões do município, composição esta que foi muito facilitada pelo emprego da técnica de inferência estatística por regressão linear, através do emprego do software INFER-32, aplicado a pesquisa de preços realizada por este avaliador e sua equipe

Outrossim, para obter a Avaliação da Terra Nua, utilizou-se da valência do Método Comparativo de Negócios Realizados e Ofertas, na região de inserção do imóvel e que sejam contemporâneas a época da avaliação (realizadas dentro do último trimestre do ano da época da avaliação). Assim, quando através de diligência pericial, este perito conseguiu amearhar 19 (dezenove) elementos de pesquisa na região do município de Porto

Velho, compreendendo suas sub-regiões (BR 319, Baixo Madeira, Região do Jaci-Paraná, Região do União Bandeirantes, Ponta do Abunã), cujas as informações de interesse foram consignadas em 19 fichas de avaliação de imóveis rurais (ANEXO 2), todas da lavra deste avaliador e sua equipe.

Ato contínuo, os dados obtidos foram então planilhados e processados pelo Software INFER-32, tendo, ao final, obtido os resultados apresentados alhures nesse laudo.

Ao final, para compor o valor do VTN de referência da região de Porto Velho, esse avaliador ponderou ao resultado médio final obtido suas diferentes aplicações de uso (Agricultura, Pastagem, Floresta), de tal modo que, a título de referência sugere-se aplicar fatores de homogeneização para diferentes usos possíveis de Terra Nua no município de Porto Velho.

AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Considerações iniciais

O valor de um bem ou do direito de uso deste bem é decorrente de sua utilidade e/ou de seu potencial para o desenvolvimento de atividades econômicas. Os processos avaliatórios constituem-se de procedimentos estatístico-matemáticos que permitem ao Engenheiro de Avaliações estudar e explicar o valor de um imóvel ou de um direito sobre ele.

Os modelos de regressão múltipla obtidos através de procedimentos estatístico-matemáticos permitem determinar o valor de um bem de direito sobre ele, através do estudo das características intrínsecas e extrínsecas do bem em questão. Dessa maneira, os modelos de regressão se tornam um instrumental técnico que nos permite estudar como o valor está relacionado aos outros atributos do bem. O uso dos modelos de regressão para se chegar ao valor mais provável de um bem são as bases da estatística inferencial.

Destarte, a estatística inferencial nos permite determinar e explicar o valor de mercado através do conhecimento das variáveis que influenciam na sua formação e da relação matemática existente entre estas últimas e o valor de mercado.

No desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios, no dia-a-dia do engenheiro de avaliações, são poucas as oportunidades em que o valor de mercado - variável explicada - é função de uma única variável formadora de valor, a qual é denominada de variável explicativa, de tal modo que, na grande maioria das vezes, o valor de mercado é função de várias variáveis, como é o caso da presente avaliação. Diante do exposto, são raras as oportunidades em que o profissional pode calcular o valor de mercado através de regressões simples, sendo que, na regra geral, o valor de mercado é calculado por regressões múltiplas, como no caso desse estudo.

Assim, como já dito acima, na maioria das situações, o Engenheiro de Avaliações vai observar que são diversas as variáveis que influenciam no valor de mercado do bem que se pretende avaliar - no caso a terra nua, como também como se dá sua formação e qual é a relação matemática existente entre estas últimas e o valor de mercado.

Ao fazer uma grande pesquisa na região, notadamente no Município de Porto Velho, verificou-se que as terras da região têm sofrido uma progressiva valorização nos três últimos anos, muito em função da expansão das atividades agrícolas no município, especialmente pelo avanço do cultivo da soja de milho na região, fato associado a condição geográfica privilegiada do Município de Porto Velho, circunstância potencializada

pela presença da Hidrovia do Rio Madeira e da recente ampliação de seu complexo portuário com instalações adequadas para o embarque de soja e de milho a granel.

Inobstante o exposto, também é verdade que esse incremento no valor das terras, obteve um arrefecimento no ano de 2023 em função das fortes restrições ambientais ocorridas recentemente por parte da política nacional de meio ambiente que, de certa forma, tem impactado a região e se manifestado de sorte a frear a crescente valorização que vinha sendo até então observada. Esse fato repercute e explica a grande procura de terras que vinha sendo observada na região até o ano de 2022, fato que arrefeceu um pouco no ano de 2023 na Região de Porto Velho, em face da observância das restrições ambientais que vem ocorrendo na região, principalmente associadas a pecuária, fato que tem se traduzido num fator inibidor de investimentos, o qual, associado também com a crise do preço da arroba de boi na região, tem tornado o mercado imobiliário de terras rurais, um mercado vendedor (grande oferta de terras), fato que repercutiu na redução do incremento da valorização das terras da região.

No caso da avaliação de VTN rural no Município de Porto Velho, vale dizer que com a prática atual de compra e venda de imóveis na região está muito ligada a existência de terras planas, mecanizáveis e agricultáveis, como também o seu meio de acesso ao porto graneleiro de Porto Velho, de tal maneira que terras distantes e de aplicação pecuária tendem, no momento, a serem mais desvalorizadas do que as terras abertas, planas e melhor localizadas, como também outro fator de desvalorização a presença de floresta no imóvel, uma vez que atualmente existe uma forte restrição ambiental para autorizar novos desmatamentos na região.

METODOLOGIA

Para efetuar a avaliação da terra nua de referência para imóveis rurais na Região de Porto Velho utilizou-se do método comparativo de ofertas e negócios realizados, consoante previsão normativa na **NBR-14.653**, norma da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que regula a matéria. Na referida avaliação procedeu-se o tratamento estatístico preconizado no dispositivo supramencionado, mas especificamente utilizou-se do método de Inferência Estatística, fato que permitiu classificar a **avaliação como de precisão nível 2**.

Uma vez feita a pesquisa de preços no local (Município de Porto Velho), obteve-se um rol de elementos pesquisados de 19 elementos. Logo, efetuou-se o planilhamento desses elementos de pesquisa e utilizou-se do software INFER-32 para proceder a análise estatística da pesquisa, através do método de inferência estatística. Para maior clareza far-se-á uma descrição simplificada do referido método.

Na inferência estatística aplicada, utilizou-se do processamento do rol de elementos amostrados no software INFER-32, que se baseia no estudo de vários modelos matemáticos alternativos até encontrar um dado modelo (ou curva) que melhor se adeque a forma de dispersão de dados formado pela plotagem dos pontos pesquisados (amostras) nos eixos perpendiculares de ordenadas e abcissas.

Uma vez gerado o modelo matemático da distribuição amostral é ainda estudado suas propriedades, tais como: Forma da Regressão Múltipla; Teste de Multicolinearidade;

Homocedasticidade; Autocorrelação; Outliers (Elementos Discrepantes da Amostra); Nível de Regressão; Normalidade dos Resíduos; Intervalo de Confiança. No geral, de forma simplificada, elencou-se o significado de cada uma dessas propriedades.

- **Regressão Múltipla:** Modelo de regressão em que a variável dependente (valor de mercado da terra nua) é formada pela composição de várias variáveis, como por exemplo: a localização; tamanho da área; a qualidade do solo; negociação ou não; como é o caso;
- **Multicolinearidade:** Mede a correlação entre as variáveis explicativas. Quanto maior a correlação entre as variáveis maior a multicolinearidade. Foi feito o teste de multicolinearidade em nossa avaliação e o resultado foi de: 5% de significância que denota uma boa multicolinearidade, a partir da aplicação do teste de aleatoriedade de sinais de resíduos. As variáveis correlacionadas foram: Valor unitário (variável dependente), Localização (variável independente), Tamanho de Área (variável independente), Negociação (essa variável não foi aceita pelo modelo pois não foi considerada variável independente)
- **Homocedasticidade:** Comportamento aleatório dos resíduos da regressão. É o comportamento esperado dos resíduos de uma boa regressão múltipla. Na regressão utilizada, aplicando-se os testes de sequência de sinais, verificou-se que os desvios dos resíduos se distribuem homogeneamente em relação a curva. Assim, pode-se afirmar que o modelo encontrado na pesquisa realizada é homocedástico (Hipótese de Variância Constante), ou seja, significa que pelo teste de sinais, a hipótese foi nula, indicando que a distribuição dos desvios em torno da média da pesquisa realizada segue a curva normal (Curva de Gauss).
- **Autocorrelação:** Ocorre quando os resíduos estão correlacionados entre si. No caso em estudo, vale afirmar que pelo Teste de DurbenWastson não existe autocorrelação entre as variáveis, mas isso não prejudicou a avaliação.
- **Eliminação de Outliers:** Após tratamento estatístico foi eliminada a amostra 11, pois foi considerada discrepante.
- **Nível de Regressão:** Grau 2 - Nível de precisão
- **Normalidade dos Resíduos:** A verificação da normalidade dos resíduos dá-se através da comparação de distribuição dos resíduos com a distribuição de uma curva normal padrão (Curva de Gauss). Assim se os percentuais dos resíduos padronizados da equação de melhor ajuste apresentarem uma distribuição aproximadamente semelhante à de uma curva normal padrão, está assegurada a normalidade dos resíduos que é fundamental no cálculo do intervalo de confiança. No nosso caso atestou-se a normalidade dos resíduos (diferença de cada elemento em relação à média dividido pelo desvio padrão) em relação ao rol dos elementos pesquisados.
- **Intervalo de Confiança:** Em estatística, intervalo de confiança é um tipo de

estimativa por intervalo de um determinado parâmetro desconhecido. Introduzido na estatística por Jerzy Neyman em 1937, é um intervalo observado que pode variar de amostra para amostra e que com dada frequência inclui o parâmetro de interesse real não observável. No caso em análise, os elementos da pesquisa estão dentro do limite amostral, ou seja, não houve extrapolação dos elementos amostrais no intervalo de confiança.

Após encontrado o intervalo de confiança e consignados o valor mínimo, médio e máximo desse intervalo, também denominado de Campo de Arbítrio da Avaliação, no firme propósito de atender as sub-cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Contrato nº 004/PGM/2024, aplicou-se uma Tabela de Correlação de Valores baseada na Aptidão Agrícola dos Solos, mediante a qual foi aplicada uma tabela de enquadramento em relação ao Valor Médio do VTN (R\$/há) encontrado após o tratamento estatístico dos valores da pesquisa realizada, pelo qual, na prática, aplicou-se um desconto tabelado ao VTN Médio encontrado, de acordo com a Aptidão Agrícola dos Solos.

Software INFER-32

O INFER-32 é um **Software de Estatística** no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento matemático – estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas pela **Engenharia de Avaliações**.

O sistema conta ainda com um moderno banco de dados, totalmente configurável, integrado ao INFER-32, possibilitando que dados acumulados no banco de dados sejam selecionados e lançados diretamente no módulo de estatística para serem processados.

O INFER versão 32 é a versão mais nova da série INFER. Lançada em dezembro de 2002, incorpora todos os recursos existentes na versão anterior.

Pesquisa de Valores

É de amplo conhecimento que o valor de terras no Estado de Rondônia possui uma grande variação, assumindo valores extremos devido à localização, o acesso, a qualidade diferencial dos solos, a topografia e a situação do imóvel frente à proximidade ou não dos centros urbanos, portos ou centros industriais.

Em razão da elevada heterogeneidade observada, torna-se praticamente impossível obter avaliações classificadas com alto grau de rigor estatístico, razão pela qual nas

avaliações realizadas no Estado, normalmente pratica-se **nível de rigor Grau 2**.

A situação supramencionada representa um sério risco à obtenção de confiabilidade de qualquer pesquisa de valores de terras no Estado de Rondônia, devendo ser objeto da mais acurada cautela por parte do avaliador. Fundado no interesse de corrigir esta possível fonte de distorção da amostragem, procurou-se aplicar uma considerável pesquisa de valores, chegando-se ao final a um rol de 19 elementos pesquisados, logo bem acima do limite mínimo admissível pela mesma norma que aceita até 05 elementos. Este aparente excesso constitui-se em uma condição fundamental para garantir a representatividade da amostra em relação ao universo tão diverso que representa, protegendo-a de possíveis contaminações por elementos viciados, a partir do auxílio de métodos estatísticos para sanear a amostra de eventuais elementos discrepantes, e, encontrar um modelo matemático que melhor represente estatisticamente o rol de elementos pesquisados (inferência estatística).

No tocante a avaliação das benfeitorias para dedução do valor total do imóvel, vale esclarecer que, como adotamos a sistemática de aplicação do INFER 32, software especializado que faz a auto homogeneização dos dados dos elementos de pesquisa coletados, utilizou-se a classificação das benfeitorias dos imóveis pesquisados em três faixas, quais sejam: Sem Benfeitorias; Benfeitorias Úteis e Necessárias e Muitas Benfeitorias (voluptuárias), de tal modo que o próprio sistema do software faz essa homogeneização, dispensando assim a homogeneização por fatores, já oferecendo, de forma direta, os limites de valores do campo de arbítrio, exemplo disso é a amostra nº1 em que o valor total do imóvel é muito alto por ter muitas benfeitorias, quando após o tratamento dos dados, esse valor a maior foi compensado pelo tratamento.

Assim pela aplicação da inferência estatística, após a escolha do modelo, o próprio software corrige essas eventuais distorções, garantindo ao final um resultado afiançado por parâmetros estatísticos que denotam uma satisfatória credibilidade à pesquisa. Em razão do exposto, apresenta-se abaixo o resultado do processamento das amostras realizadas

QUADRO 1- TABELA DE NEGOCIOS REALIZADOS E OFERTAS ANTECEDENTES

<i>E. P. ¹</i>	<i>#NOME?</i>	<i>Município do imóvel informado</i>	<i>Tamanho Area (ha)</i>	<i>VTN⁴ Bruto (R\$/ha)</i>
01	Viana Imóveis	Porto Velho	612	40.849,67
02	Social Imóveis	Porto Velho	96	31.250,00
03	Social Imóveis	Porto Velho	386	38.860,10
04	Social Imóveis	Porto Velho	90	20.861,11
05	4A Imobiliária	Porto Velho	400	20.000,00
06	RS Imobiliária	Porto Velho	12,5	60.000,00
07	RS Imobiliária	Porto Velho	309,3084	19.398,11
08	RS Imobiliária	Porto Velho	390	34.615,38
09	RS Imobiliária	Porto Velho	95,631	15.208,20
10	Realize Imóveis	Porto Velho	1.057	11.962,15
11	Imobiliária Ribeiro	Porto Velho	400	825,00
12	3A Imóveis	Porto Velho	500	6.000,00
13	Alencar Corretores de Imóveis	Porto Velho	34	11.764,70
14	Alencar Corretores de Imóveis	Porto Velho	390	10.256,41
15	Alencar Corretores de Imóveis	Porto Velho	212	15.000,00
16	Avante Imobiliária	Porto Velho	100	13.500,00
17	Credcasa Imóveis	Porto Velho	25	12.000,00
18	Roberta da Silva Souza	Porto Velho	8	26.666,66
19	Gleison Souza	Porto Velho	18,75	11.733,33

Amostra selecionada

Nº Am.	Y	X1	«X2»	X3	X4
1	40.840,00	612,00	[]Cascalho	Ótima	Pastagem
2	31.500,00	95,00	[x]Asfalto	Ótima	Pastagem
3	38.860,00	386,00	[x]Asfalto	Ótima	Agrícola
4	20.861,00	90,00	[]Cascalho	Boa	Pastagem
5	20.000,00	400,00	[x]Asfalto	Ótima	Pastagem
6	60.000,00	12,50	[x]Asfalto	Ótima	Agrícola
7	19.399,00	309,30	[x]Asfalto	Ótima	Pastagem
8	34.615,00	390,00	[x]Asfalto	Ótima	Agrícola
9	15.685,00	95,63	[x]Asfalto	Ótima	Pastagem
10	11.962,00	1.057,00	[]Cascalho	Boa	Pastagem
«11»	825,00	400,00	[]Cascalho	Regular	Mata
12	6.000,00	500,00	[]Cascalho	Regular	Pastagem
13	11.765,00	34,00	[]Cascalho	Regular	Agrícola
14	10.256,00	390,00	[x]Asfalto	Regular	Agrícola
15	15.000,00	212,00	[]Cascalho	Boa	Agrícola
16	13.500,00	100,00	[]Cascalho	Boa	Pastagem
17	12.000,00	25,00	[]Cascalho	Boa	Pastagem
18	26.666,00	7,50	[]Cascalho	Boa	Agrícola
19	11.733,00	18,75	[]Cascalho	Regular	Mata

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

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
- (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 5%
- (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente: • Y: Valor unitário.

Variáveis Independentes: • X1 : Área.

- X2 : Estrada. (variável não utilizada no modelo) Opções: Asfalto/Cascalho
- X3 : Localização. Classificação: Ótima = 1; Boa = 2; Regular = 3;
- X4 : Natureza. Classificação: Agrícola = 1; Pastagem = 2; Mata = 3;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 14
 Desvio padrão da regressão : 0,2953

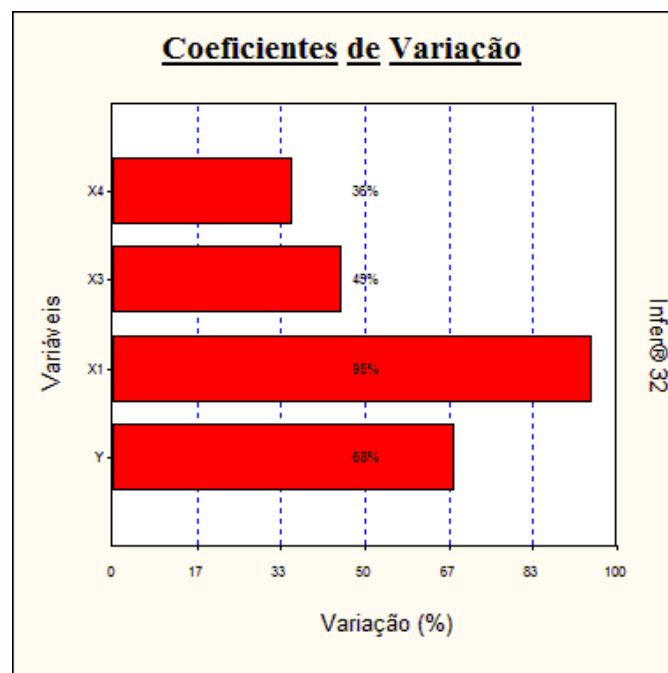
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Y)	9,8420	0,5923	6,02%
1/X1	0,0222	0,0352	158,05%
X3	1,78	0,8084	45,48%
1/X4	0,6851	0,2612	38,13%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

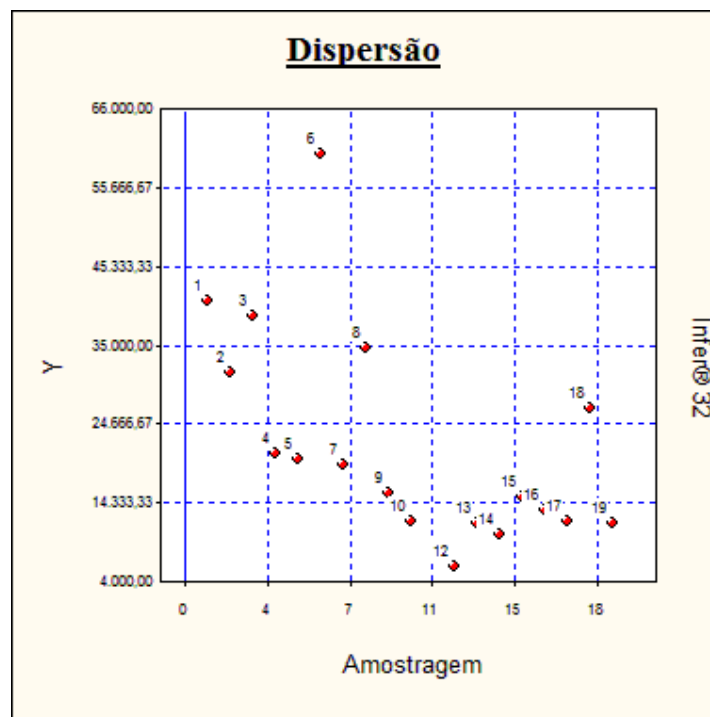
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Y	22257,89	13998,3383	6000,00	60000,00	54000,00	62,8915
X1	263,04	275,3409	7,50	1057,00	1049,50	104,6773
X3	1,7777	0,8084	1,0000	3,0000	2,0000	45,4754
X4	1,6666	0,5940	1,0000	3,0000	2,0000	35,6453

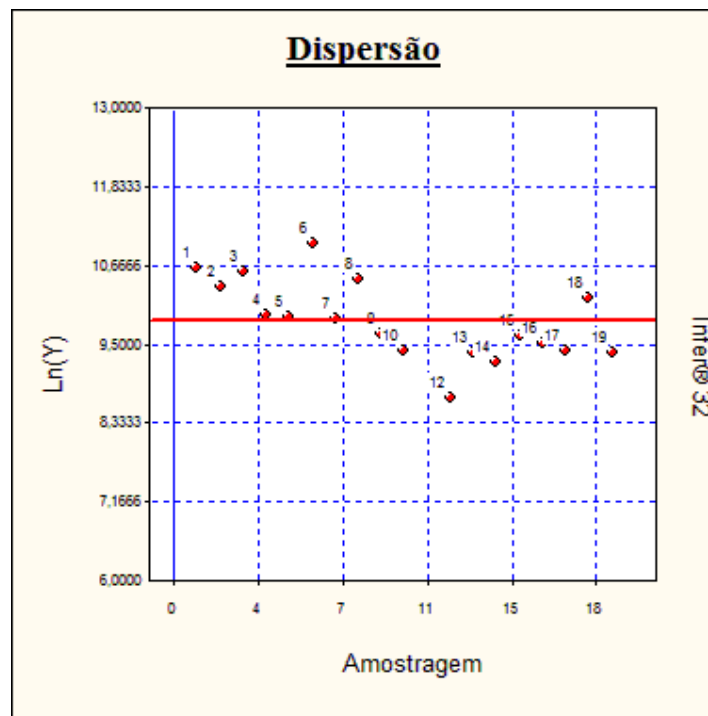
Distribuição das Variáveis não Transformadas



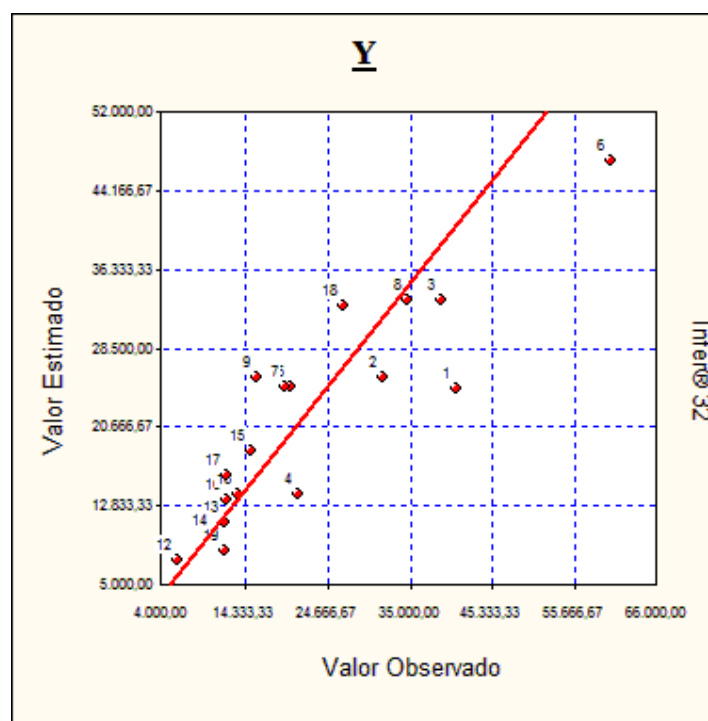
Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Valores Estimados x Valores Observados



Modelo da Regressão

$$\ln([Y]) = 10,406 + 4,4992 / [X1] - 0,6043 \times [X3] + 0,5987 / [X4]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Y] = \text{Exp} (10,406 + 4,4992 / [X1] - 0,6043 \times [X3] + 0,5987 / [X4])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
X1	b1 = 4,4992	2,1405	1,6200	7,3784
X3	b2 = -0,6043	0,0893	-0,7245	-0,4841
X4	b3 = 0,5987	0,2860	0,2139	0,9834

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8918
 Valor t calculado : 7,374
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7953
 Coeficiente r² ajustado : 0,7514
Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Y	X1	X3	X4
--	---	---	----	----	----

Edmundo Machado Netto, Eng.º Agrônomo – CREA 772-D/88

Y	177,1573	1749,5608	4,0292	308,5588	122,2356
X1	0,4009	4,0292	0,0299	0,7756	0,3191
X3	32,0000	308,5588	0,7756	68,0000	22,0000
X4	12,3333	122,2356	0,3191	22,0000	9,6111

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	4,7443	3	1,5814	18,13
Residual	1,2213	14	0,0872	
Total	5,9656	17	0,3509	

F Calculado: 18,13

F Tabelado: 4,549 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $4,3 \times 10^{-3}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Y	X1	X3	X4
Y	1,0000	0,2352	-0,7845	0,3231
X1	0,2352	1,0000	0,1300	0,2843
X3	-0,7845	0,1300	1,0000	0,0206
X4	0,3231	0,2843	0,0206	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Y	X1	X3	X4
Y	∞	0,906	-4,734	1,277
X1	0,906	∞	0,491	1,110
X3	-4,734	0,491	∞	0,0772
X4	1,277	1,110	0,0772	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3450

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
X1	b1	2,211	4,4%	Sim
X3	b2	-6,820	$8,3 \times 10^{-4}\%$	Sim
X4	b3	2,184	4,7%	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 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8681

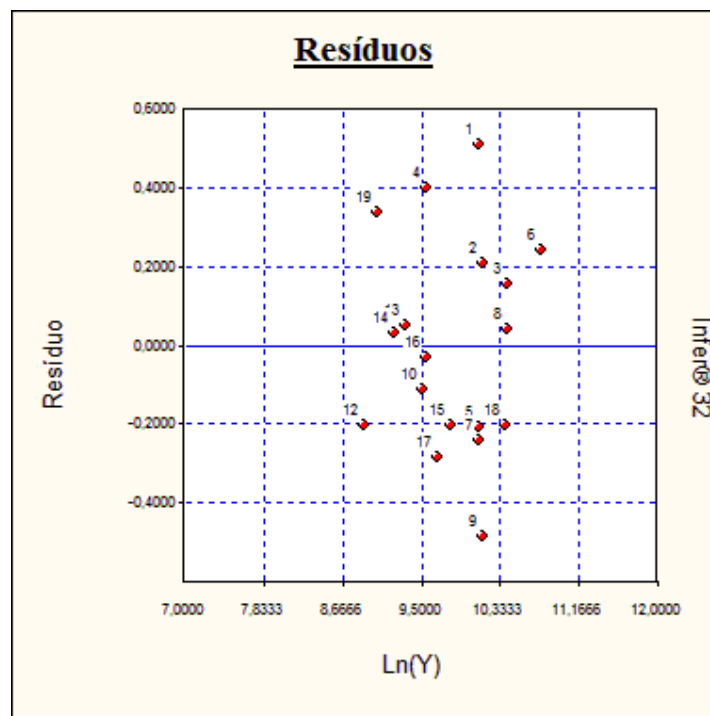
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
X1	b1	2,102	2,7%
X3	b2	-6,761	$4,6 \times 10^{-4}\%$
X4	b3	2,093	2,8%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([Y])$.

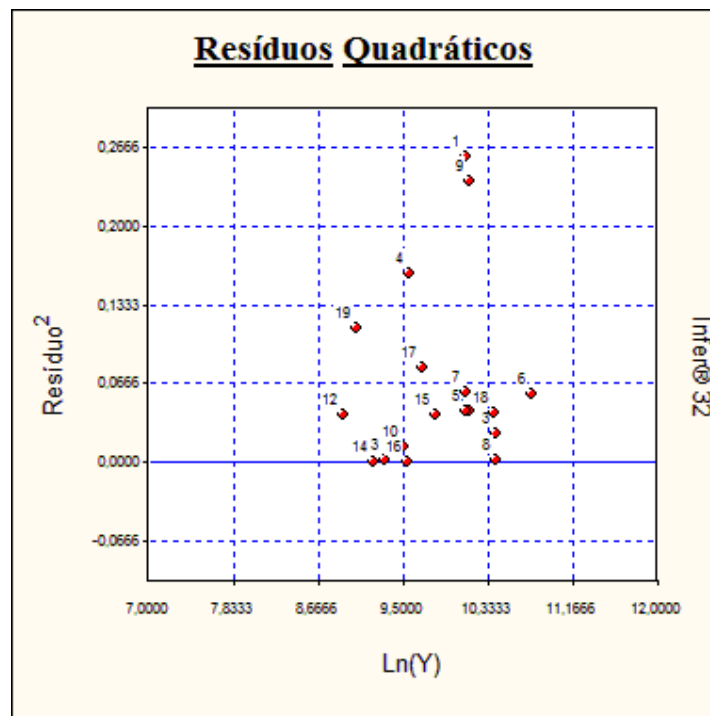
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	10,6174	10,1083	0,5090	1,7234	1,8611	0,2591
2	10,3577	10,1483	0,2093	0,7088	0,7634	0,0438
3	10,5677	10,4120	0,1556	0,5270	0,6037	0,0242
4	9,9456	9,5466	0,3989	1,3507	1,4171	0,1591
5	9,9034	10,1122	-0,2087	-0,7068	-0,7630	0,0435
6	11,0020	10,7603	0,2417	0,8185	0,9996	0,0584
7	9,8729	10,1155	-0,2425	-0,8213	-0,8862	0,0588
8	10,4520	10,4119	0,0401	0,1358	0,1556	$1,6101 \times 10^{-3}$
9	9,6604	10,1480	-0,4876	-1,6508	-1,7780	0,2377
10	9,3894	9,5009	-0,1114	-0,3773	-0,3983	0,0124
12	8,6995	8,9013	-0,2018	-0,6833	-0,7853	0,0407
13	9,3728	9,3240	0,0488	0,1653	0,1945	$2,3855 \times 10^{-3}$
14	9,2356	9,2032	0,0323	0,1095	0,1357	$1,0478 \times 10^{-3}$
15	9,6158	9,8172	-0,2014	-0,6820	-0,7598	0,0405
16	9,5104	9,5416	-0,0312	-0,1057	-0,1110	$9,7581 \times 10^{-4}$
17	9,3926	9,6766	-0,2839	-0,9615	-1,0244	0,0806
18	10,1911	10,3959	-0,2047	-0,6933	-1,1688	0,0419
19	9,3701	9,0325	0,3376	1,1430	1,4479	0,1139

Resíduos x Valor Estimado

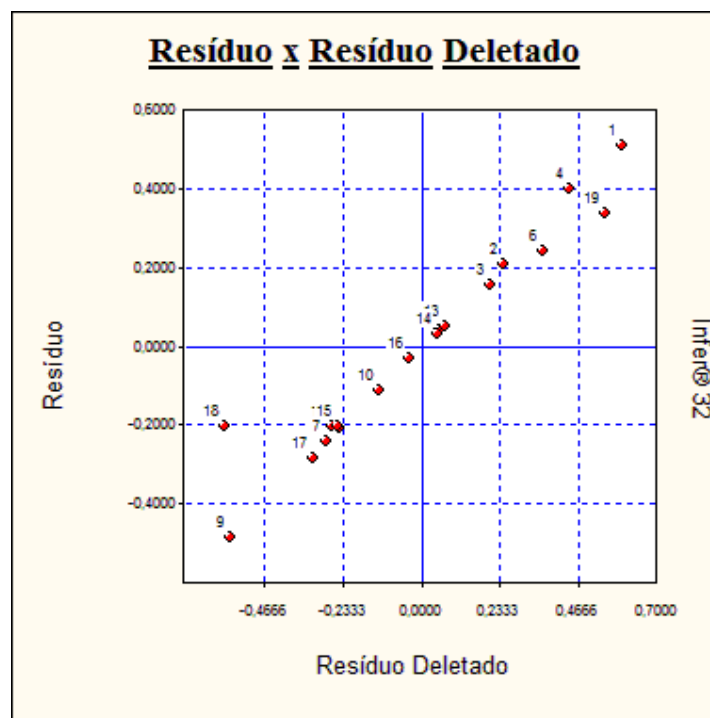


Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

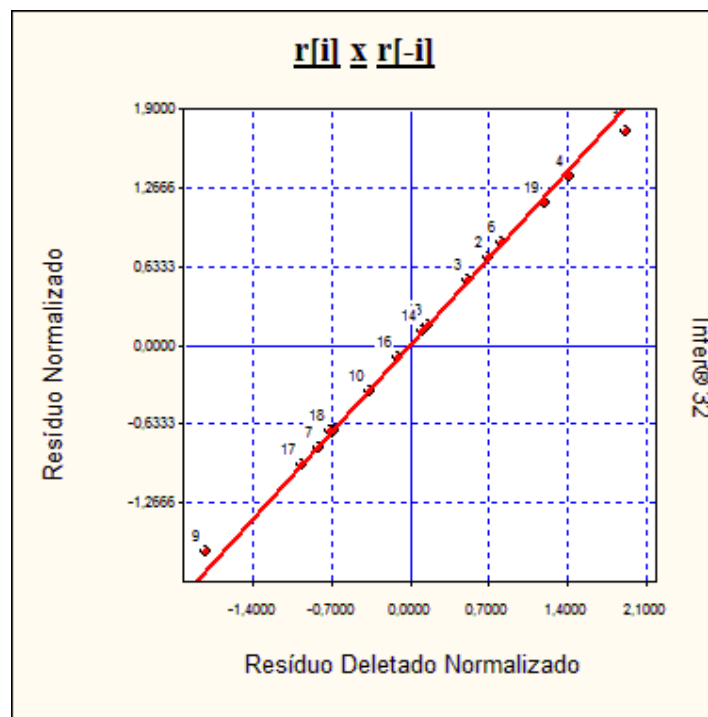
Gráfico de Resíduos Quadráticos



Resíduo x Resíduo Deletado

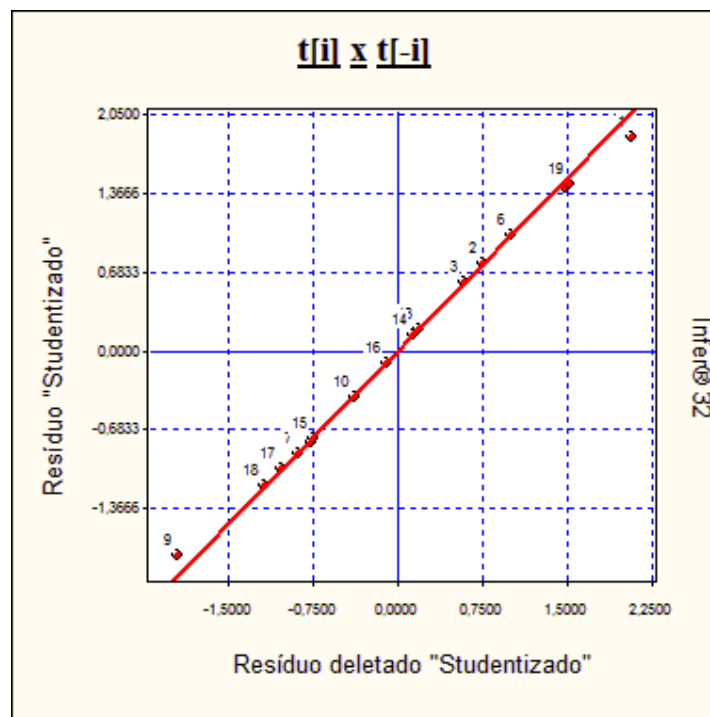


Resíduos Deletados Normalizados



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

Resíduos Deletados Studentizados



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

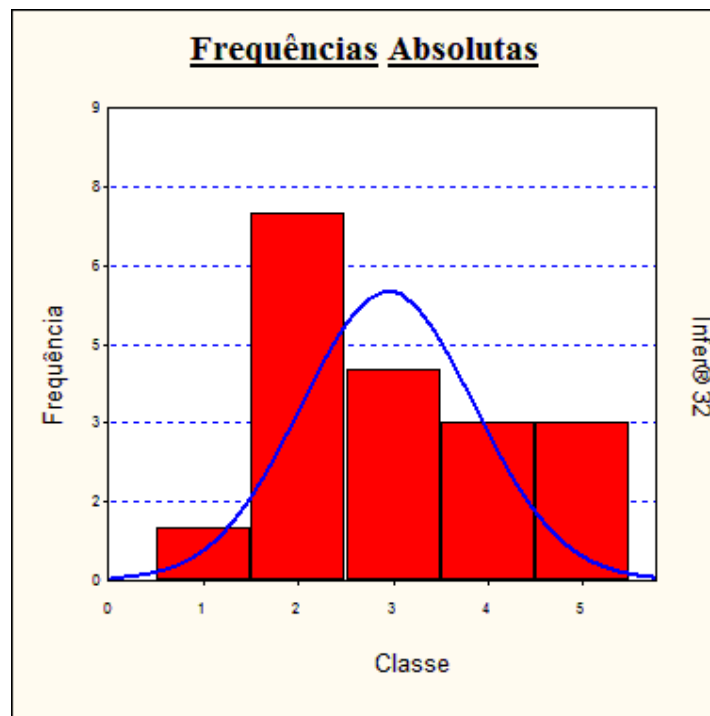
Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 18
 Graus de liberdade : 17
 Valor médio : $-8,6736 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0678
 Desvio padrão : 0,2604
 Desvio médio : 0,2193
 Variância (não tendenciosa) : 0,0872
 Desvio padrão (não tend.) : 0,2953
 Valor mínimo : -0,4876
 Valor máximo : 0,5090
 Amplitude : 0,9966
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 0,1993

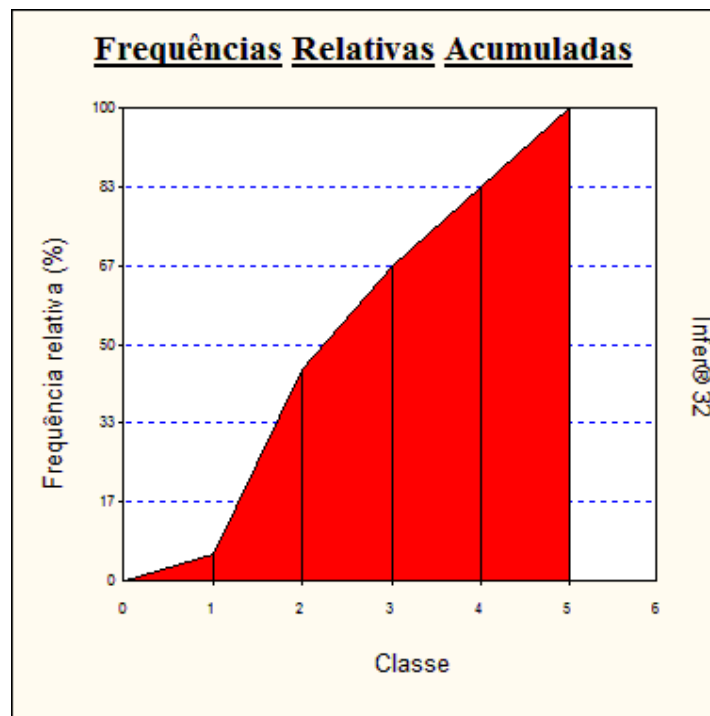
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,4876	-0,2882	1	5,56	-0,4876
2	-0,2882	-0,0889	7	38,89	-0,2078
3	-0,0889	0,1103	4	22,22	0,0225
4	0,1103	0,3097	3	16,67	0,2022
5	0,3097	0,5090	3	16,67	0,4152

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Y	Erro/Desvio Padrão(*)
11	825,0000	-7,0706

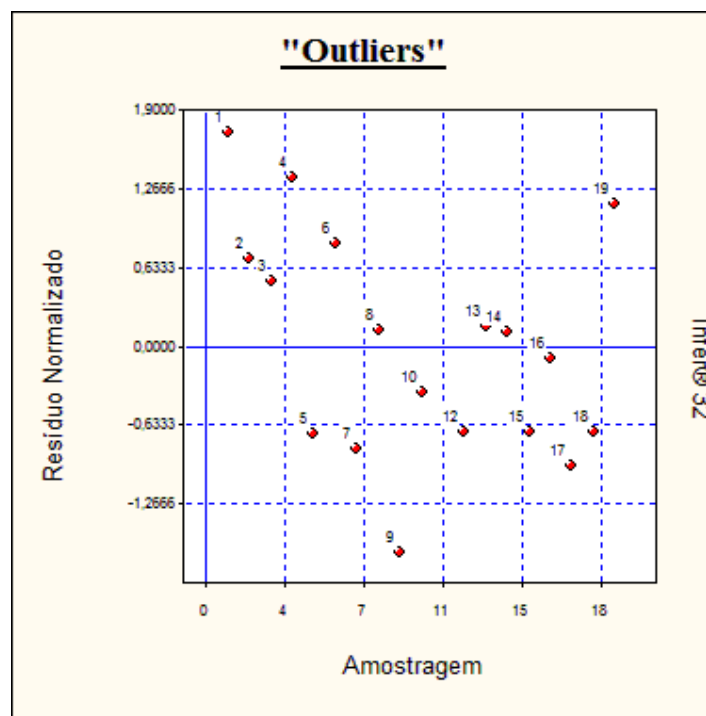
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ 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

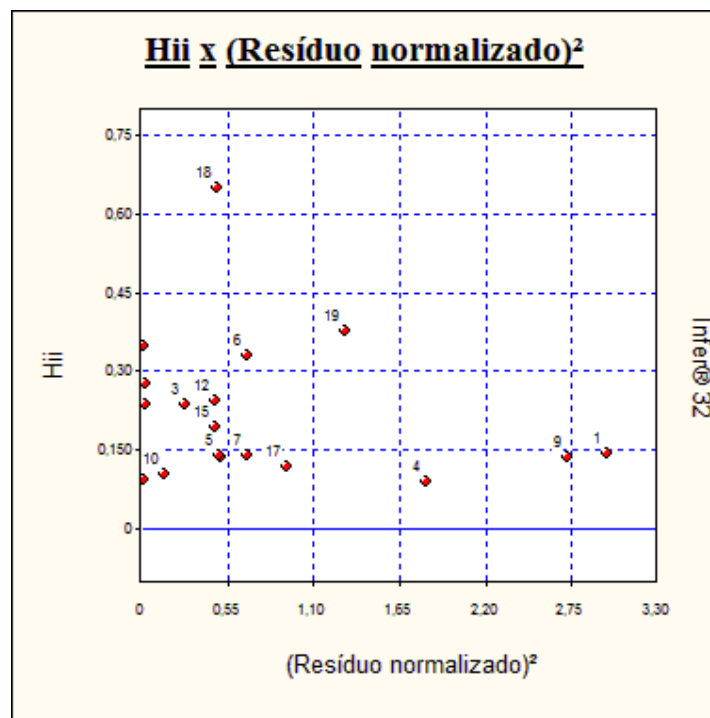
F tabelado : 8,622 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1440	0,1425	Sim
2	0,0233	0,1379	Sim
3	0,0284	0,2377	Sim
4	0,0505	0,0915	Sim
5	0,0240	0,1417	Sim
6	0,1227	0,3294	Sim
7	0,0322	0,1411	Sim
8	$1,8894 \times 10^{-3}$	0,2378	Sim
9	0,1264	0,1379	Sim
10	$4,5382 \times 10^{-3}$	0,1026	Sim
12	0,0494	0,2429	Sim
13	$3,6439 \times 10^{-3}$	0,2779	Sim
14	$2,4579 \times 10^{-3}$	0,3479	Sim
15	0,0347	0,1941	Sim
16	$3,1293 \times 10^{-4}$	0,0922	Sim
17	0,0355	0,1191	Sim
18	0,6290	0,6481	Sim
19	0,3169	0,3768	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



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	77,78 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,89 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

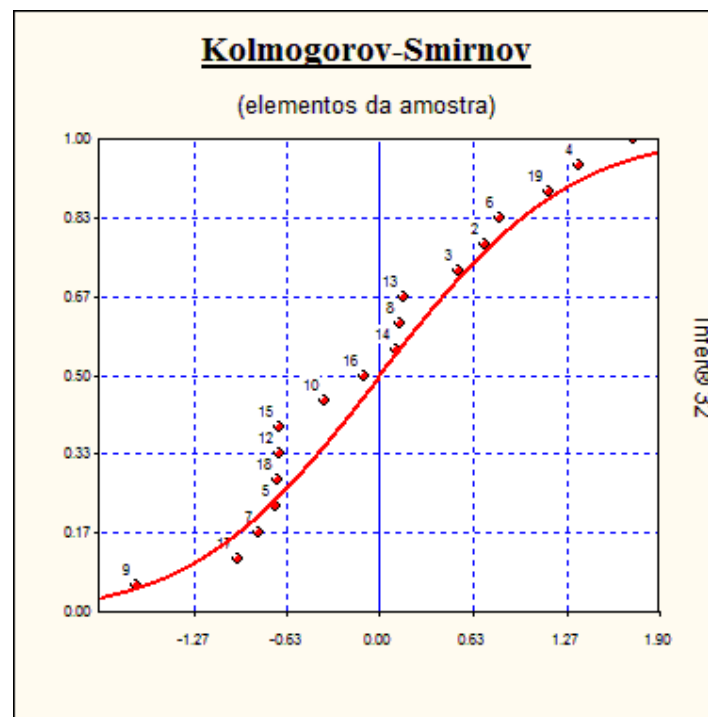
Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
9	-0,4876	0,0494	0,0556	0,0493	$6,1730 \times 10^{-3}$
17	-0,2839	0,1681	0,1111	0,1125	0,0570
7	-0,2425	0,2057	0,1667	0,0946	0,0390
5	-0,2087	0,2398	0,2222	0,0731	0,0176
18	-0,2047	0,2440	0,2778	0,0218	0,0337
12	-0,2018	0,2472	0,3333	0,0305	0,0861
15	-0,2014	0,2476	0,3889	0,0857	0,1412
10	-0,1114	0,353	0,4444	0,0359	0,0914
16	-0,0312	0,458	0,5000	0,0134	0,0421
14	0,0323	0,544	0,5556	0,0436	0,0119
8	0,0401	0,554	0,6111	$1,5242 \times 10^{-3}$	0,0570
13	0,0488	0,566	0,6667	0,0454	0,1009
3	0,1556	0,701	0,7222	0,0342	0,0212
2	0,2093	0,761	0,7778	0,0385	0,0170
6	0,2417	0,793	0,8333	0,0157	0,0398
19	0,3376	0,873	0,8889	0,0401	0,0153
4	0,3989	0,912	0,9444	0,0227	0,0328
1	0,5090	0,958	1,0000	0,0131	0,0424

Maior diferença obtida: 0,1412 Valor crítico: 0,3090 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 9
Número de elementos negativos .	: 9
Número de sequências	: 9
Média da distribuição de sinais	: 9
Desvio padrão	: 2,121

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior... : -0,2430

Limite superior . : -0,7289

Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

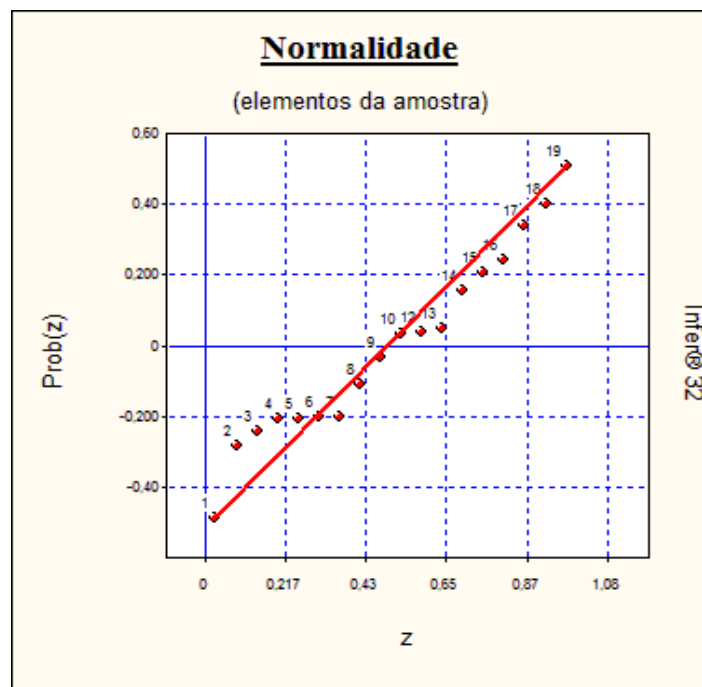
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000

Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6196

(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00

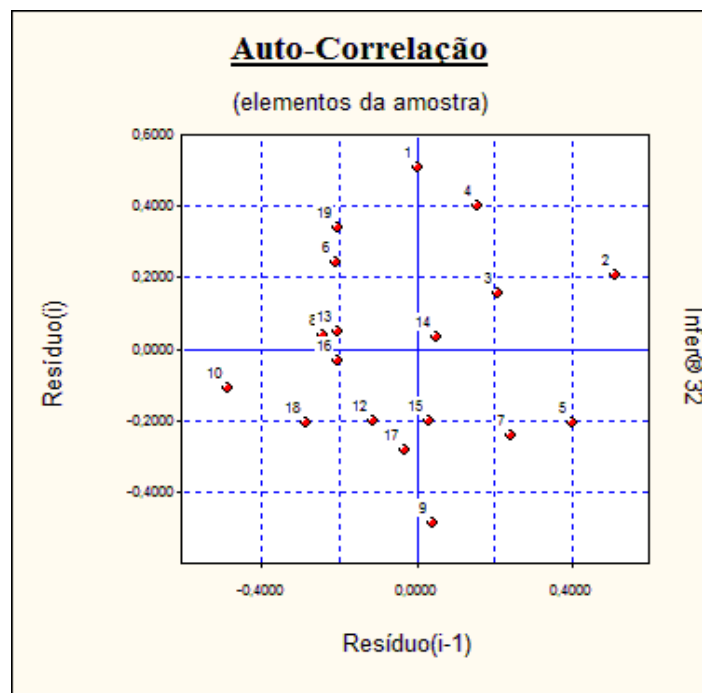
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,68 4-DU = 2,32

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) 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.

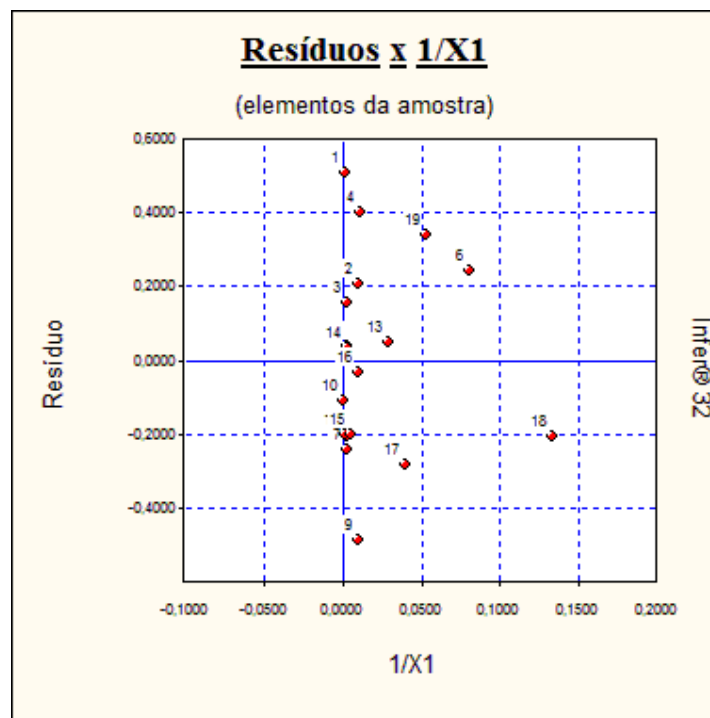
Gráfico de Auto-Correlação

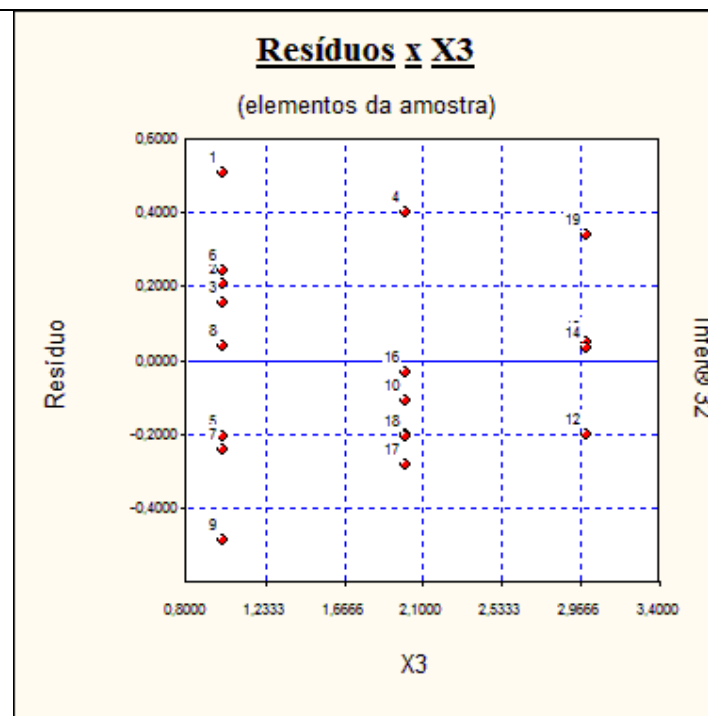


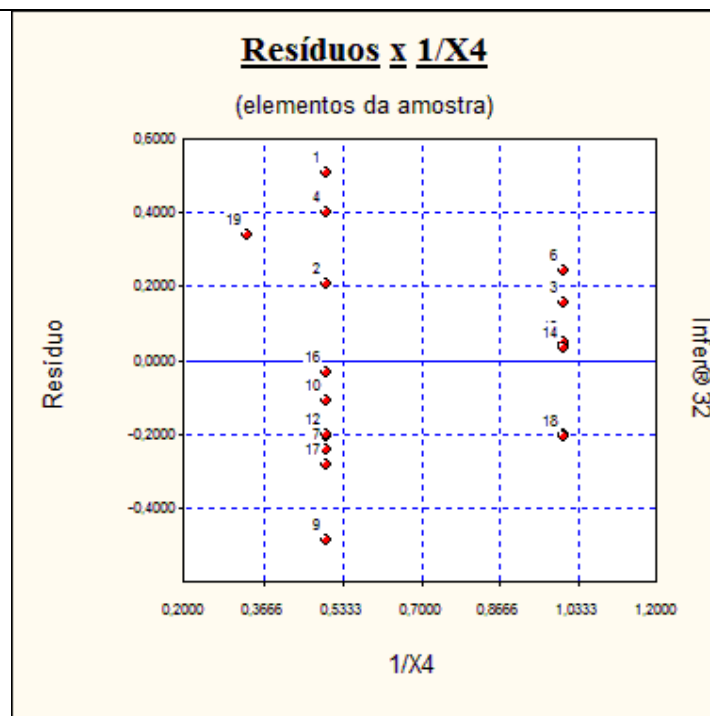
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

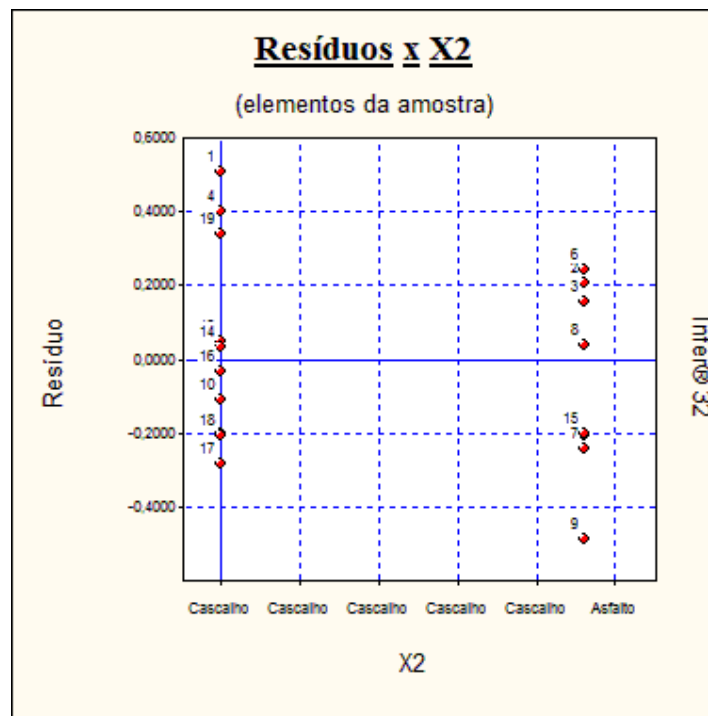
Verificação de multicolinearidade:







Resíduos x Variáveis Omitidas



Formação dos Valores

O modelo utilizado foi: $[Y] = \text{Exp}(10,406 + 4,4992 / [X1] - 0,6043 \times [X3] + 0,5987 / [X4])$

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

Mínimo: 12.345,40

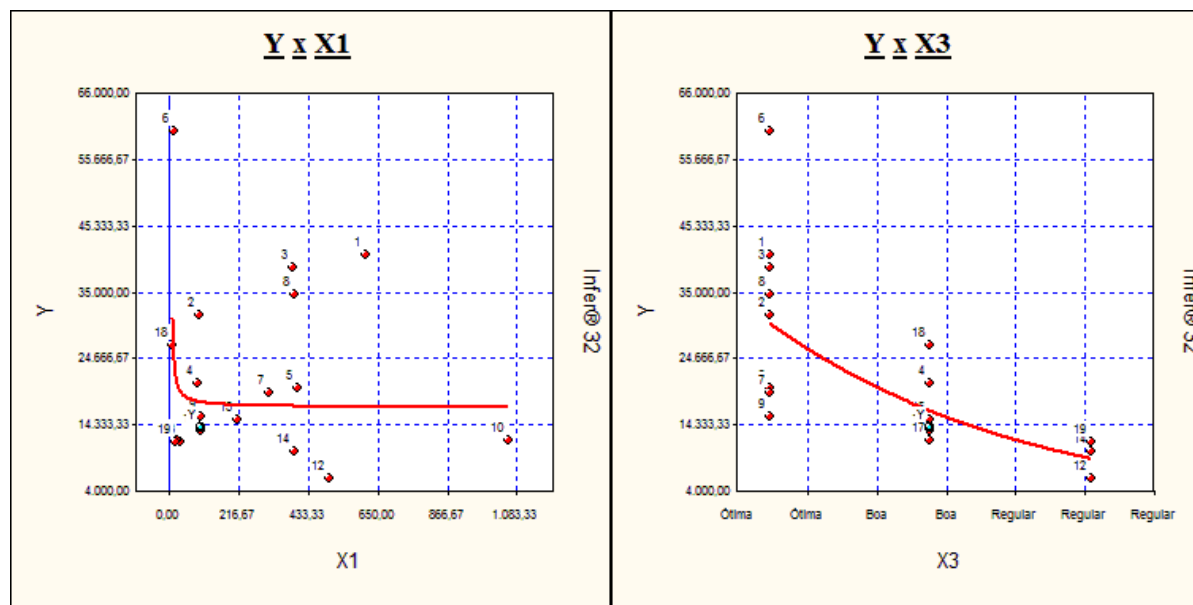
Central: 13.928,37

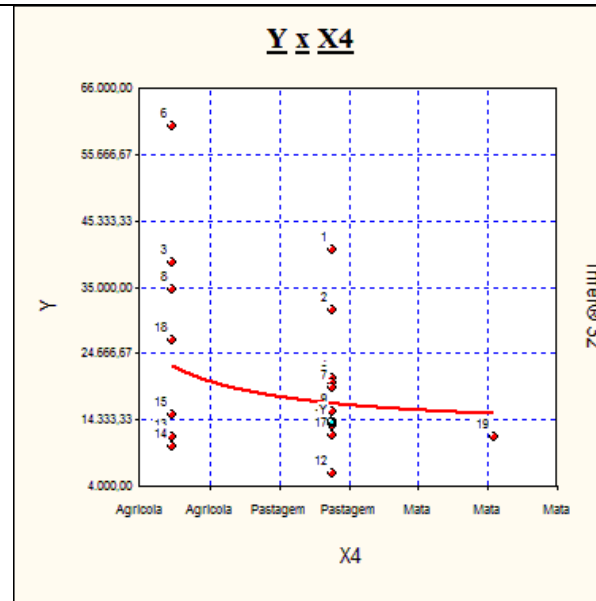
Máximo: 15.714,31

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- X1 = 44,8965
- X3 = 1,7777
- X4 = 1,4594





ENQUADRAMENTO DO RESULTADO DE PESQUISA EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DOS SOLOS PARA FINS DE TRIBUTAÇÃO

Para uso do Setor de Tributação da Prefeitura de Porto Velho, foi necessário, de acordo com o item 7.1.2 do Contrato nº 04/PGM/2024, efetuar o enquadramento do valor médio da Terra Nua por hectare encontrado na pesquisa de preços, pós tratamento estatístico, às diferentes aptidões agrícolas dos solos observadas na região de Porto Velho. Para tanto, aplicou-se a tabela de correlação abaixo, conforme as especificações descritas no artigo 3º da IN RFB nº 1.877/2019, senão vejamos:

“Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

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; ou

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.” (IN RFB nº1.877/2019, art. 3º)

TABELA DE ENQUADRAMENTO POR CLASSE DE USO DE SOLO

<i>Classe de uso de solo</i>	<i>Percentual de enquadramento em relação à média do VTN médio</i>	<i>Desconto em relação à média</i>	<i>Valor líquido (R\$/ha)</i>
Lavoura - Aptidão boa	100%	0	R\$ 13.928,37
Lavoura - Aptidão regular	80%	0,8	R\$ 11.142,69
Lavoura - Aptidão restrita	70%	0,7	R\$ 10.920,00
Pastagem Plantada	60%	0,6	R\$ 8.775,00
Silvicultura ou Pastagem Natural	40%	0,4	R\$ 6.574,18
Preservação de Fauna e Flora	30%	0,3	R\$ 5.056,00

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Isso significa que utilizando o software INFER-32 para processar os 19 elementos obtidos pela pesquisa de preços de negócios realizados e ofertas havidas na região, mediante o emprego de inferência estatística com a escolha da expressão matemática que melhor representa a distribuição de pontos ao redor da média, com 80% de probabilidade de acerto ou 20% de probabilidade de erro, chegou-se ao intervalo de confiança para o valor do hectare de terra nua na Região do Município de Porto Velho, dentro dos parâmetros preconizados pela NBR-14.653, Grau de Precisão 2, o valor de terra nua médio por hectare do imóvel avaliando tem 80% de probabilidade de estar situado entre R\$12.345,40 e R\$15.714,31, com valor médio de R\$13.928,37, para o ano de 2024, referido-se ao mês da pesquisa, como sendo janeiro de 2024. Este arbitramento está dentro dos limites do campo de arbítrio, e, portanto, sua escolha é uma prerrogativa do engenheiro avaliador, com fundamento nas normas da ABNT e nos manuais de engenharia legal que normalizam a matéria.

Em face do acima exposto, apresentamos o preço da Terra Nua por hectare, para fins de tributação, já considerando as diferentes capacidades de aptidão e uso dos solos para a Região de Porto Velho/RO, para o ano de 2024, reportando-se a pesquisa datada de 01/01/2024, conforme o que dispõe o artigo 4º, §1º, da IN RFB nº1.877/2019 senão vejamos:

“Art. 4º (...)

(...)

§ 1º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica

adotada pela pessoa a que se refere o art. 4º, que deve:

I - refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se refere;” (IN RFB nº1.877/2019, art. 4º)

TABELA DE CORRESPONDÊNCIA DE VTN/HÁ POR CLASSE DE USO DE SOLO PARA A REGIÃO DE PORTO VELHO, ANO DE 2024.

<i>Classe de uso de solo</i>	<i>Valor líquido (R\$/ha)</i>
Lavoura - Aptidão boa	R\$ 13. 928,37
Lavoura - Aptidão regular	R\$ 11.142,69
Lavoura - Aptidão restrita	R\$ 10.920,00
Pastagem Plantada	R\$ 8.775,00
Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 6.574,18
Preservação de Fauna e Flora	R\$ 5.056,00

Outrossim, com base em tudo que foi explicitado neste laudo, e em atenção ao termo de referência do Contrato 004/PGM/2024, as pesquisas efetuadas pela contratada e com base na norma de referência para avaliações de imóveis rurais (NBR 14.653), apresentamos o presente laudo que traduz a veracidade dos fatos e a mais lúdima expressão da verdade.

Porto Velho/RO, 22/04/2024.

Edmundo Machado Neto
Engenheiro Agrônomo
CREA 772/D/RO

LISTA DE ANEXOS

- 1 – ART
- 2 – Lista de Fichas de Avaliação
- 3 – Cronograma

ANEXO 1 – ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-RO

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de RO

Página: 1/1

ART de Obra ou Serviço
2320248500278418



1. Responsável Técnico

EDMUNDO MACHADO NETTO

Título do Profissional: **ENGENHEIRO AGRÔNOMO /**

RNP: **2304626890**

Registro: **772D RO**

Empresas.: **E C P SOL SERV ENGENHARIA.SOC, AMBIEN. E PROD. EIRELI ME**

Registro: **5000EMRO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PORTO VELHO**

RUA: **AVENIDA 7 DE SETEMBRO**

Bairro.: **Centro**

CPF/CNPJ: **05903125000145**

Telefone.: **6939013001**

Nº.: **237**

Comp.: **S/N**

Cidade.: **PORTO VELHO**

UF: **RO**

Pais: **BRA** CEP.: **76801020**

Contrato: **S/N**

Celebrado: **S/N**

Vinculado à ART: **S/N**

Valor: **14.400,00**

Tipo Contratante: **PJ Direito Público**

Substituição: **8500273225**

Ação Institucional: **Não informado**

Forma de Registro: **Substituição**

Motivo: **Novo Contrato**

Participação Téc.: **Individual**

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: **AVENIDA 7 DE SETEMBRO**

Bairro: **Centro**

Telefone.: **6939013001**

Nº: **237**

Comp.: **S/N**

Cidade: **PORTO VELHO**

UF: **RO** CEP.: **76801020**

Data de Início: **15/03/2024**

Previsão de término: **19/04/2024**

Coordenadas Geográficas: **S/N**

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PORTO VELHO**

CPF/CNPJ: **05903125000145**

4. Atividade Técnica

Nível de atuação

ELABORAÇÃO

Atividade técnica

LAUDO DE DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS SOLOS - RURAL

AVALIAÇÃO DE USO DE SOLOS - RURAL

QTD

Unidade

1,00 un

O registro da A.R.T. não obriga o CREA-RO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta A.R.T. são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-RO.

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta A.R.T.

5. Declarações

Acessibilidade:

Profissional

Contratante

Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____

EDMUNDO MACHADO NETTO - 508.331.896-20

Nome do profissional - CPF:

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PORTO VELHO - 05.903.125/0001-45

Nome do contratante - CPF/CNPJ:

Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crearo.org.br ou www.confea.org.br

* A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

CHAVE: **9AA25-FDDCC-97111-23234-63620**
www.crearo.org.br/atencao
tel. (69) 2181-1072



CREA-RO
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Rondônia

Observações (Resumo do Contrato)

LAUDO DE AVALIAÇÃO E AFERIÇÃO DE TERRA NUA DE IMÓVEL RURAL NO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO/ANO DE 2024.

Valor ART R\$ 0,00

Registrada em: 19/04/2024

Código: RFB

Valor Pago: 0,00

Nosso Número: 14000008500278418 Versão do Sistema

ANEXO 2 – Lista de Fichas de Avaliação

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 01
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 612,00 ha
 3- Informante: Viana Imóveis
 4- Endereço: Rua: Rua Clea Mercês Nº 4.835
 Bairro: Nossa Senhora das Graças Telefone: 69 3223-8100
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Viana Imóveis
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 25.000.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: Linha 21
 12- Situação do Imóvel: ☒ Ótima ☐ Muito Boa ☐ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☐ Úteis e necessárias ☒ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18- Obeservação: São 612 hectares, divididas em 2 propriedades com distância de 2km entre elas ,sendo 370 hectares aberto, toda documentada Todos os pastos com bebedouros com água encanada e rios perenes 3 Praça de alimentação novas e cobertas. O pasto de boa qualidade e alto rendimento proteico, (zuri, brachiaria, quício e estrela africana) Toda a propriedade bem plana. Galpão pra ferramentas. 2 casas de alvenaria ,2 casa de madeira, bem organizadas.

Pesquisador: Delcides Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 06/03/2024

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 02
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 96,00 ha
 3- Informante: Social Imóveis
 4- Endereço: Rua: Avenida Carlos Gomes Nº 2.827
 Bairro: São Cristóvão Telefone: 69 2181-4400
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Social Imóveis
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 3.000.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: BR 319, Km 7
 12- Situação do Imóvel: ☒ Ótima ☐ Muito Boa ☐ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Observação: BR 319 - KM 7 - Frente para a BR, 96 há, Escriturado,
 Aceita imóvel na capital.
- Pesquisador: Delcídes Baptista Data da Pesquisa: 05/03/2024
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 03
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 386,00 ha
 3- Informante: Social Imóveis
 4- Endereço: Rua: Avenida Carlos Gomes Nº 2.827
 Bairro: São Cristóvão Telefone: 69 2181-4400
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Social Imóveis
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 15.000.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: BR 364, Km 22
 12- Situação do Imóvel: ☒ Ótima ☐ Muito Boa ☐ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoria: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Observação: Excelente fazenda localizada nas margens da BR 364, próxima à capital de Rondônia. Sua localização estratégica oferece acessibilidade e potencial de desenvolvimento. A propriedade possui um total de 386 hectares, dos quais 197 hectares estão atualmente abertos. Essa área aberta pode ser explorada para atividades agrícolas, como plantio de culturas diversas ou criação de gado, beneficiando-se das condições da região.

Pesquisador: Delcídes Baptista

ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 05/03/2024



FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 04
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 90,00 ha
 3- Informante: Social Imóveis
 4- Endereço: Rua: Avenida Carlos Gomes Nº 2.827
 Bairro: São Cristóvão Telefone: 69 2181-4400
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Social Imóveis
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 1.877.500,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: BR 364, Vista Alegre do Abunã
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Obeservação: Fazenda em Vista Alegre do Abuna/RO
 Boa de água
 Toda cercada
 Toda com corredor
 Documentação Contrato de compra e venda / Geo / CAR
 2 km da Br 364
 Pesquisador: Delcides Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 05/03/2024

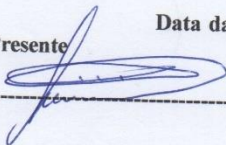


FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 05
- 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 400,00 ha
- 3- Informante: 4A Imobiliária
- 4- Endereço: Rua: Avenida Calama Nº 3.475
 Bairro: Embratel Telefone: 69 98130-0005
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
- 5- Vendedor: RS Imobiliária
- 6- Data de transação:-----
- 7- Comprador:-----
- 8- Valor: R\$ 8.000.000,00
- 9- Forma de Pagamento: A combinar
- 10- Transformação do Valor á vista:-----
- 11- Localização e via de Acesso: BR 319
- 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
- 13- Classificação Regional das Terras:
- Cultura de Primeira-----%
- Cultura de Segunda-----%
- Pastagem-----%
- Campo-----%
- Cerrado-----%
- Várzea-----%
- Reflorestamento-----%
- Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
- 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
- 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
- 16- Peso:-----
- 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
- 18 - Obeservação: Linda fazenda com uma excelente estrutura de açude, Baia de cavalo, Barracão, Casa sede, Cerca, Curral, Estrada Interna, Maquinário, Pastagem, Pecuária e Piscicultura.
 Possui 176ha de pasto aberto com 16 piquetes e 340 cabeça de Gado.
 Contamos com uma equipe de corretores especializados e dedicados a te ajudar e escolher a melhor opção!!

Pesquisador: Delcides Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 06/03/2024

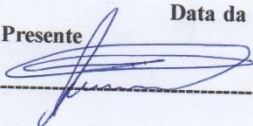


FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 06
- 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 12,50 ha
- 3- Informante: RS Imobiliária
- 4- Endereço: Rua: Rua Tenreiro Aranha Nº 3.077
Bairro: Centro Telefone: 69 99308-9773
Cidade: Porto Velho Estado: RO
() Negócios realizados (X) Oferta
() Comprovante de Compra e Venda () Anúncio de Jornal
- 5- Vendedor: RS Imobiliária
- 6- Data de transação:-----
- 7- Comprador:-----
- 8- Valor: R\$ 750.000,00
- 9- Forma de Pagamento: A combinar
- 10- Transformação do Valor á vista:-----
- 11- Localização e via de Acesso: Estrada da Penal Km 40
- 12- Situação do Imóvel: () Ótima () Muito Boa (X) Boa
() Regular () Má () Péssima
- 13- Classificação Regional das Terras:
- Cultura de Primeira-----%
- Cultura de Segunda-----%
- Pastagem-----%
- Campo-----%
- Cerrado-----%
- Várzea-----%
- Reflorestamento-----%
- Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
- 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
- 15- Benfeitorias: () Sem (X) Úteis e necessárias () Muitas Benfeitorias
- 16- Peso:-----
- 17- Melhoramento: () Energia Elétrica () Telefone
- 18 - Obeservação: Sítio com localização privilegiada e paradisíaca de frente para o Lago Cujubim, o segundo maior lago de águas cristalinas de Rondônia. Com escritura pública e título definitivo expedido pelo Incra. Com uma casa mista entre alvenaria/madeira, com 1 suíte, 1 quarto, dois banheiros e varanda, árvores frutíferas, curral, galinheiro, terreno todo cercado e limpo, terreno alto que não alagou nem com a cheia centenária.

Pesquisador: Delcides Baptista
ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 02/04/2024



FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 07
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 309,3084 ha
 3- Informante: RS Imobiliária
 4- Endereço: Rua: Rua Tenreiro Aranha Nº 3.077
 Bairro: Centro Telefone: 69 99308-9773
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: RS Imobiliária
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 6.000.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: BR 364 Km 844
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☐ Úteis e necessárias ☒ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Obeservação: Fazenda escriturada com 309,3084 hectares localizada na BR 364 - KM 844 à 134 km de Porto Velho, sentido Acre. Com mais de 15 tanques para piscicultura em um total de 15 hectares de lamina dagua e um reservatório de aproximadamente 10 hectares, 01 transformador de 75, KWA para a piscicultura, sistema completo de bombeamento dagua com 3 bombas de 10 CV conjugada para cano de 200 mm. São 07 poços semi artesianos e 05 bombas de semi artesiano de 3 CV, subestação, grupo gerador 4 cilindro MWM 40 KWA, e redes de energia completo. São aproximadamente 80 hectares de pasto todo recuperado e destocado com 10 piquetes e um curral pronto. A fazenda possui um Galpão metade fechado e metade aberto e uma casa de aproximadamente 120m² com 03 dormitórios, sala, cozinha, 02 banheiros e um transformador de 15 KWA para a casa.
 Pesquisador: Delcídes Baptista Data da Pesquisa: 02/04/2024
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 08
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 390,00 ha
 3- Informante: RS Imobiliária
 4- Endereço: Rua: Rua Tenreiro Aranha Nº 3.077
 Bairro: Centro Telefone: 69 99308-9773
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: RS Imobiliária
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 13.500.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: BR 319 Km 25
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☒ Muito Boa ☐ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Observação: FAZENDA COM 390HA NA BEIRA DA BR319 São 390ha, toda escriturada, subdivididas em 9 escrituras, com 200ha aberto, sendo ele de dupla aptidão: Tanto para pecuária quanto para agricultura.
 Pesquisador: Delcides Baptista Data da Pesquisa: 02/04/2024
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

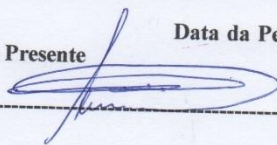


FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 09
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 95,6310 ha
 3- Informante: RS Imobiliária
 4- Endereço: Rua: Rua Tenreiro Aranha Nº 3.077
 Bairro: Centro Telefone: 69 99308-9773
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: RS Imobiliária
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 1.500.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: BR 319 Km 7
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Obeservação: Fazenda / Sítio - BR 319 Sentido Humaitá - AM, KM 7, com 95,6310haa, sendo 512m² de frete para a BR 319 por 2000m² de fundos.

Pesquisador: Delcídes Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 02/04/2024



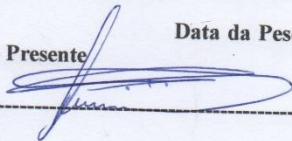
FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº: 10
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 1.057,00 ha
 3- Informante: Realize Imóveis
 4- Endereço: Rua: Avenida Sete de Setembro Nº 2.338
 Bairro: Nossa Senhora das Graças Telefone: 69 99315-1212
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Realize Imóveis
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 12.644.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: Estrada Joana Darc
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☐ Boa
☒ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18- Obeservação: Fazenda, com 1057 hectares 420 aberta todo em pasto, Com 12 divisões de pastos, curral tronco e balança Duas casas, documentação com Geo Referenciamento, aguardando titulação do Incra A terra fica localizada no Joana Darc.

Pesquisador: Delcídes Baptista

Data da Pesquisa: 02/04/2024

ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

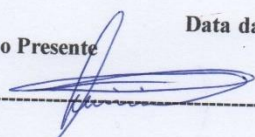


FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 11
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 400,00 ha
 3- Informante: Imobiliária Ribeiro
 4- Endereço: Rua: Avenida Rio Madeira Nº 2.453
 Bairro: Embratel Telefone: 69 99340-2727
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Imobiliária Ribeiro
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 330.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: BR 319, Nazaré Ramal do Índio
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☐ Boa
☒ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☒ Sem ☐ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Obeservação: Excelente área para compensação Ambiental, 100 Hectares.
 Mata fechada, vegetação nativa, entrada no Ramal do Índio - BR-319 - Nazaré, Porto Velho - RO, Brasil

Pesquisador: Delcides Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 04/04/2024



FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 12
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 500,00 ha
 3- Informante: 3A Imóveis
 4- Endereço: Rua: Avenida Calama Nº 2.655
 Bairro: São Cristóvão Telefone: 69 99929-5190
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: 3A Imóveis
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 3.000.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: BR 319, Km 70
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Observação: AREA RURAL COM DUPLA APTIDÃO LOCALIZADA AS
 MARGENS DA BR 319 KM 70 (Porto Velho Humaitá); 500hectares escriturada e com
 documentação a toda prova (Área útil CAR 178 HEC. geo referencialmente, escritura
 publica); Benfeitoria - 120 hec Juquira e 50hec formada; Casa em alvenaria muito
 boa, poço artesiano, boa de agua e localização estratégica; Perto dos portos de Porto
 Velho e Humaitá.
- Pesquisador: Delcídes Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente Data da Pesquisa: 05/04/2024

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 13
- 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 34,00 ha
- 3- Informante: Alencar corretores de imóveis
- 4- Endereço: Rua: Avenida José viera Caula Nº 2.655
 Bairro: Nova Porto Velho Telefone: 69 99326-2968
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
- 5- Vendedor: Alencar corretor de Imóveis
- 6- Data de transação:-----
- 7- Comprador:-----
- 8- Valor: R\$ 400.000,00
- 9- Forma de Pagamento: A combinar
- 10- Transformação do Valor á vista:-----
- 11- Localização e via de Acesso: BR 319, Km 13 Ramal São Sebastião
- 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
- 13- Classificação Regional das Terras:
- Cultura de Primeira-----%
- Cultura de Segunda-----%
- Pastagem-----%
- Campo-----%
- Cerrado-----%
- Várzea-----%
- Reflorestamento-----%
- Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
- 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
- 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
- 16- Peso:-----
- 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
- 18 - Obeservação: Excelente chácara a poucos minutos de Porto Velho, e a 08
 quilômetros do asfalto, com 34 hectares, contendo casa com 03 quartos, casa de caseiro,
 barracão de festas, 03 tanques com criação de peixes, e igarapé.
 Imóvel com Título Definitivo.

Pesquisador: Delcides Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 05/04/2024

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

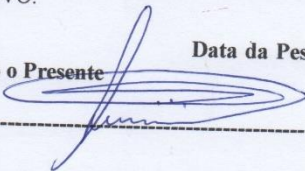
- 1- Elemento nº 14
- 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 390,00 ha
- 3- Informante: Alencar corretores de imóveis
- 4- Endereço: Rua: Avenida José viera Caula Nº 2.655
Bairro: Nova Porto Velho Telefone: 69 99326-2968
Cidade: Porto Velho Estado: RO
() Negócios realizados (X) Oferta
() Comprovante de Compra e Venda () Anúncio de Jornal
- 5- Vendedor: Alencar corretor de Imóveis
- 6- Data de transação:-----
- 7- Comprador:-----
- 8- Valor: R\$ 4.000.000,00
- 9- Forma de Pagamento: A combinar
- 10- Transformação do Valor á vista:-----
- 11- Localização e via de Acesso: BR 364
- 12- Situação do Imóvel: () Ótima () Muito Boa (X) Boa
() Regular () Má () Péssima
- 13- Classificação Regional das Terras:
- Cultura de Primeira-----%
- Cultura de Segunda-----%
- Pastagem-----%
- Campo-----%
- Cerrado-----%
- Várzea-----%
- Reflorestamento-----%
- Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
- 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
- 15- Benfeitorias: () Sem (X) Úteis e necessárias () Muitas Benfeitorias
- 16- Peso:-----
- 17- Melhoramento: () Energia Elétrica () Telefone
- 18 - Observação: Excelente fazenda as margens da BR 364, com 390 hectares, sendo 160 hectares abertos, com dupla aptidão, contendo casa sede com 400 m² com sala de estar, sala de jantar, 03 quartos sendo 01 suíte, 02 banheiros, cozinha, área de serviços, 03 vagas de garagem, salão de festas, edícula com 02 apartamentos, curral, galinheiro, gerador de energia, fornecimento de energia elétrica pela Energisa.
- Pesquisador: Delcides Baptista Data da Pesquisa: 05/04/2024
ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 15
- 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 212,00 ha
- 3- Informante: Alencar corretores de imóveis
- 4- Endereço: Rua: Avenida José viera Caula Nº 2.655
 Bairro: Nova Porto Velho Telefone: 69 99326-2968
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
- 5- Vendedor: Alencar corretor de Imóveis
- 6- Data de transação:-----
- 7- Comprador:-----
- 8- Valor: R\$ 3.180.000,00
- 9- Forma de Pagamento: A combinar
- 10- Transformação do Valor á vista:-----
- 11- Localização e via de Acesso: BR 319 Km 13 Ramal Mucuíim
- 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
- 13- Classificação Regional das Terras:
- Cultura de Primeira-----%
- Cultura de Segunda-----%
- Pastagem-----%
- Campo-----%
- Cerrado-----%
- Várzea-----%
- Reflorestamento-----%
- Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
- 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
- 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
- 16- Peso:-----
- 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
- 18 - Observação: Excelente fazenda no Ramal Mucuíim, na beira do rio Mucuíim, a 40 km de Porto Velho, terra com dupla aptidão, contendo 212 hectares, com 03 divisões de pasto, curral, 03 casas de madeira, energia elétrica, igarapé. Fazenda com TÍTULO DEFINITIVO.

Pesquisador: Delcídes Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 05/04/2024



FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

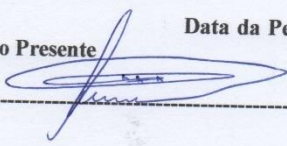
- 1- Elemento nº 16
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 100,00 ha
 3- Informante: Avante Imobiliária
 4- Endereço: Rua: Rua Chico Reis Nº 5.063A
 Bairro: Rio Madeira Telefone: 69 99377-2608
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Avante Imobiliária
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 1.350.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: Linha 31 de Março, Jacy Paraná
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Observação: O Sítio São Lázaro está localizado a 150 km de Porto Velho, no sentido Acre. Para chegar lá, são percorridos 140 km de asfalto e mais 10 km de estrada de chão. O sítio possui um tamanho de 100 hectares. Dentro dos 100 hectares, há uma área de 30 hectares com pasto formado, que está dividido em 4 piquetes. O restante do sítio é composto por uma reserva natural e, atrás da reserva, há uma capoeira, que é uma área com vegetação secundária. O sítio também conta com uma casa feita de madeira, que possui 3 quartos e uma varanda em formato de "L". Há um curral com um embarcador coberto, que é utilizado para manejo do gado. Além disso, há um açude destinado à criação de peixes em uso no sítio. Outro recurso presente no local é uma cascalheira, localizada no pé da serra.
 Pesquisador: Delcídes Baptista Data da Pesquisa: 05/04/2024
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 17
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 25,00 ha
 3- Informante: Credcasa Imóveis
 4- Endereço: Rua: Rua Brasília Nº 2.591
 Bairro: São Cristóvão Telefone: 69 99229-0452
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Credcasa Imóveis
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 300.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: Ramal do Bravo
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa
☐ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoria: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Obeservação: Área localizada á 36 km de porto velho após a ponte sobre o rio madeira, sendo 30 km de estrada de chão, "Ramal do Bravo", fácil acesso 45 minutos de carro. Área medindo 25 hectares (250x1.000m²) com 70% de área destocada, sendo 5 hectares de pasto com curral, nascente de água podendo ser revitalizada, cascalheira dentro da propriedade, diversas árvores frutíferas, propriedade toda cercada.
 * Roça para fazer farinha
 * Casa sede medindo 8x12m² com 03 quartos, sala, cozinha e banheiro.
 * Casa de farinha medindo 8x10 com farinheira mecânica.

Pesquisador: Delcides Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 09/04/2024



FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 18
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 7,50 ha
 3- Informante: Sra. Roberta
 4- Endereço: Rua: Estrada Agrovía N°
 Bairro: Gleba Aliança Telefone: 69 992723854
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☒ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Sra. Roberta
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 200.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: Estrada Agrovía
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☐ Boa
☒ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☐ Sem ☒ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Obeservação: Área localizada á 1 km da vila Aliança 20% com plantio de mandioca, banana e frutas da região.

Pesquisador: Delcídes Baptista
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

Data da Pesquisa: 09/04/2024



FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE AS OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS

- 1- Elemento nº 19
 2- Imóvel Pesquisado – Município: Porto velho Área total: 18,75 ha
 3- Informante: Sr. Gleison
 4- Endereço: Rua: Estrada Agrovía N°
 Bairro: Gleba Aliança Telefone: 69 99246-0456
 Cidade: Porto Velho Estado: RO
☐ Negócios realizados ☒ Oferta
☐ Comprovante de Compra e Venda ☐ Anúncio de Jornal
 5- Vendedor: Sr. Gleison
 6- Data de transação:-----
 7- Comprador:-----
 8- Valor: R\$ 220.000,00
 9- Forma de Pagamento: A combinar
 10- Transformação do Valor á vista:-----
 11- Localização e via de Acesso: Estrada Agrovía
 12- Situação do Imóvel: ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☐ Boa
☒ Regular ☐ Má ☐ Péssima
 13- Classificação Regional das Terras:
 Cultura de Primeira-----%
 Cultura de Segunda-----%
 Pastagem-----%
 Campo-----%
 Cerrado-----%
 Várzea-----%
 Reflorestamento-----%
 Reserva/Preserv. Permanente/Inaprov.-----%
 14- Distribuição das Classes de capacidade de uso no imóvel:-----
 15- Benfeitorias: ☒ Sem ☐ Úteis e necessárias ☐ Muitas Benfeitorias
 16- Peso:-----
 17- Melhoramento: ☐ Energia Elétrica ☐ Telefone
 18 - Observação: Área localizada á 10 km do Distrito de São Carlos em mata virgem.
 Pesquisador: Delcides Baptista Data da Pesquisa: 09/04/2024
 ser Expressão da Verdade Firmo o Presente

ANEXO 3 – CRONOGRAMA

EXECUÇÃO DO CONTRATO Nº 004/PGM/2024 – PROCESSO Nº 00600-00039017/2023-										mar/24										abr/24																					
CRONOGRAMA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
PLANEJAMENTO																																									
Análise crítica do escopo do trabalho												X	X	X																											
Estratégia de avaliação																																									
Registro de ART no CREA															X																										
LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES PRELIMINARES																																									
Normas			X	X	X	X	X	X	X	X																															
Valores atuais de VTN																										X	X	X	X												
Valores atuais de VTN de outros municípios																													X	X	X										
História												X	X	X	X	X	X	X																							
Atividades econômicas agropecuárias no município																			X	X	X	X	X	X	X																
Organização administrativa																			X	X	X	X	X	X	X																
Distribuição espacial de propriedades rurais												X	X	X	X	X	X	X																							
Mapas de aptidão																			X	X	X	X	X	X	X																
Valores unitários de transferência de titulação																			X	X	X	X	X	X	X																
Laudos de VTN da região												X	X	X	X	X	X	X																							
Censo agropecuário					X	X	X	X	X	X	X	X																													
Solos		X	X	X	X	X	X	X	X																																
Topografia, hidrografia e drenagem		X	X	X	X	X	X	X	X																																
Agentes do mercado imobiliário												X	X	X	X	X																									
Engenheiros agrônomos avaliadores			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
PESQUISAS																																									
Definições de variáveis												X	X	X	X	X																									
Preços de imóveis rurais												X	X	X	X	X																									
Liquidez																			X	X	X	X	X	X	X																
Fator de fonte																										X	X	X	X												
Caracterização dos dados comparativos																										X	X	X	X												
Foto de dados comparativos																										X	X	X	X												
Mapa de dados comparativos																										X	X	X	X												
Vistorias a imóveis em oferta e transacionados												X	X	X	X																										
Consultas presenciais a agentes do mercado												X	X	X	X												</														