

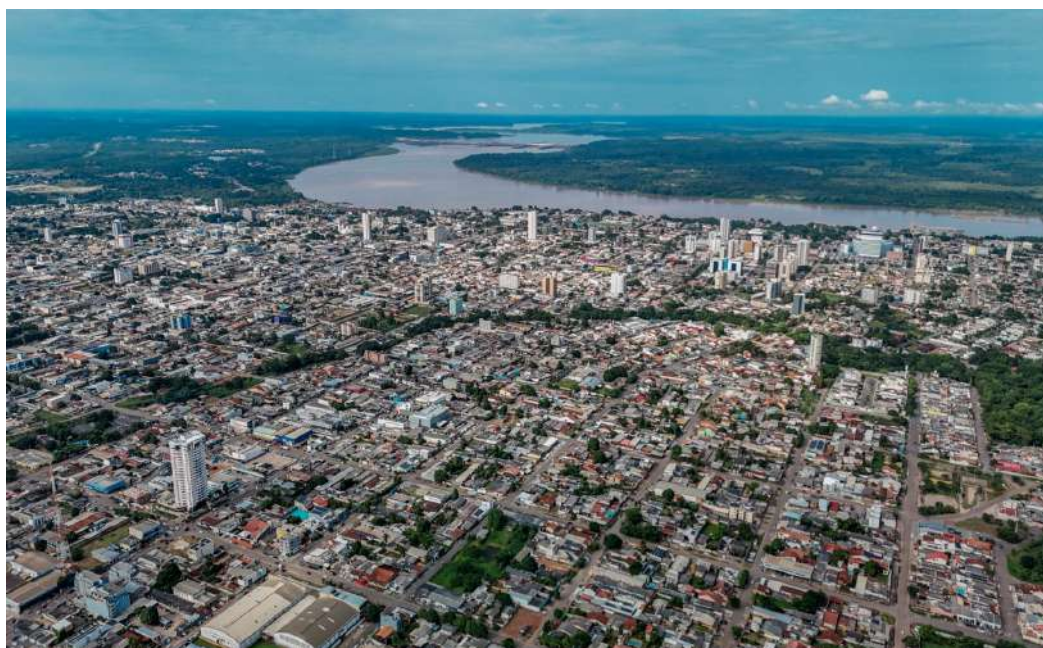
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Áreas Rurais, VTN

Porto Velho/ RO

Abril/2026

1





SUMÁRIO

1.	INTERESSADA	3
2.	PROPRIETÁRIO	3
3.	OBJETIVO	3
4.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
6.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	8
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	9
8.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	10
9.	GRAU DE PRECISÃO	12
10.	TRATAMENTO DOS DADOS	12
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	13
12.	CONCLUSÃO	13
13.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	16
14.	ENCERRAMENTO	17
15.	ANEXOS:.....	17
	Anexo I – Memória de cálculo	18
	Anexo II – Tabela de dados	35
	Anexo III – Relatório fotográfico Das amostras	36
	<u>Anexo IV – Croqui de Localização</u>	<u>43</u>
	Anexo V – ART	44



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADA

Prefeitura Municipal de Porto Velho RO

CNPJ: 05.903.125/0001-45

2. PROPRIETÁRIOS

Diversos

3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para fins de ITR.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, posse, invasores, hipotecas, superposições de divisas, entre outros aspectos de natureza jurídico-legal.

A vistoria apresentada e os resultados obtidos são válidos apenas para a metodologia empregada neste estudo, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com quaisquer outros fins que não os aqui especificados. O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matérias alheias ao exercício profissional, conforme estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos próprios.

Ressalta-se que o presente trabalho **não se refere à avaliação de um imóvel rural específico**, tendo como objetivo a **determinação de valores referenciais de terra nua no município**, com base em dados de mercado, informações técnicas e características predominantes das áreas rurais da região.

Dessa forma, os valores apurados representam **estimativas médias de mercado para a terra nua**, desconsiderando benfeitorias, edificações, culturas permanentes ou quaisquer outras melhorias existentes nas propriedades rurais. A vistoria e as análises foram realizadas considerando as condições observadas e as informações disponíveis até a data de 14 de março de 2026.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

Porto Velho.

A figura a seguir apresenta o **mapa georreferenciado com a localização das áreas utilizadas na análise**, obtido a partir de dados geográficos e pontos de vistoria levantados em campo e organizados em ambiente de geoprocessamento.

Os pontos apresentados não correspondem a um único imóvel avaliando, mas sim a **propriedades utilizadas como referência de mercado**, cuja distribuição espacial permite representar de forma adequada as condições predominantes do território rural do município.

MAPA GEOREFERENCIADO DAS ÁREAS ANALISADAS

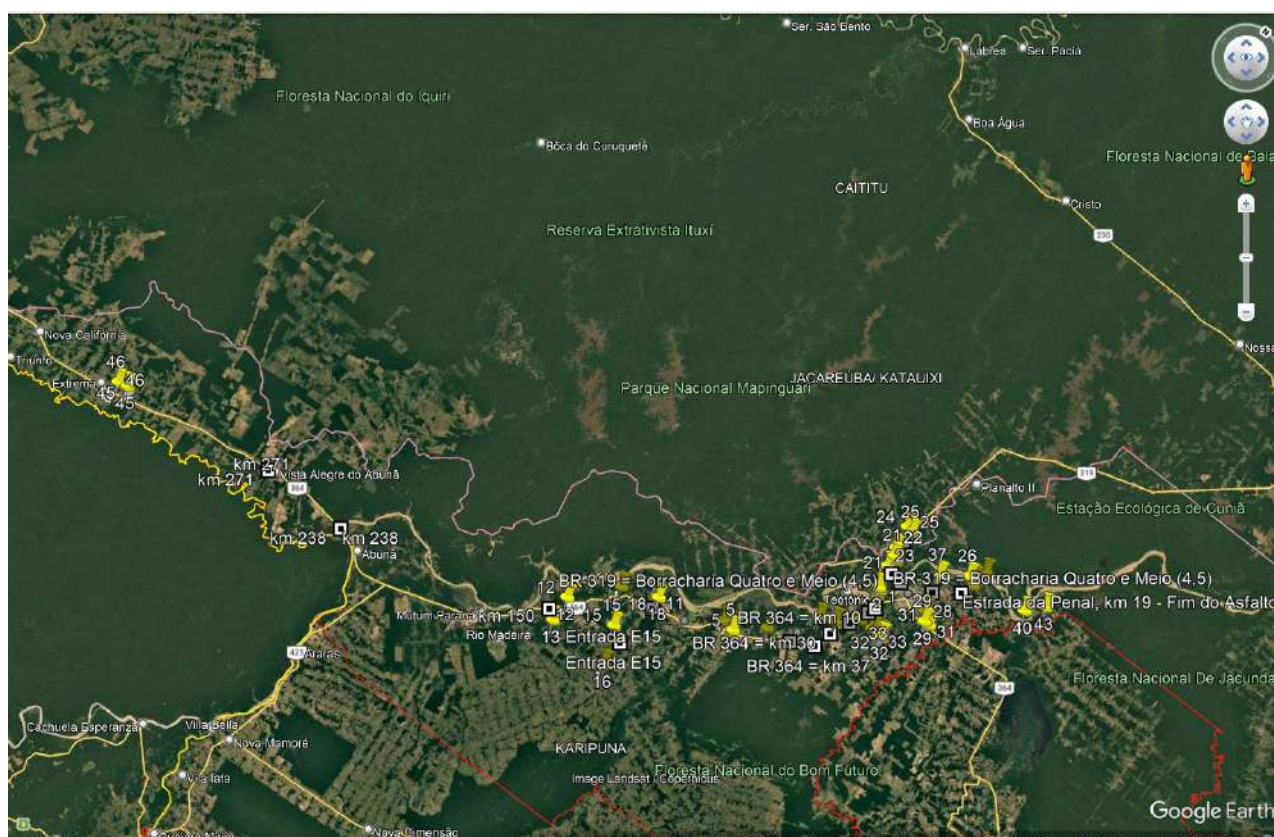


Figura 1: Mapa das Amostras / Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

Influência das condições de acesso no valor da terra.

As condições de acesso às propriedades rurais constituem fator relevante na formação do valor de mercado da terra nua. Áreas localizadas próximas a rodovias pavimentadas, distritos ou vias rurais em boas condições de trafegabilidade tendem a apresentar maior facilidade logística para o deslocamento de insumos, maquinários e escoamento da produção agrícola, o que pode refletir positivamente no valor de mercado dessas terras.

Por outro lado, propriedades situadas em regiões mais afastadas ou com acesso realizado exclusivamente por estradas vicinais de menor qualidade podem apresentar **maior dificuldade de deslocamento**, especialmente em períodos de chuvas intensas, quando a trafegabilidade das vias

rurais pode ser reduzida. Nessas situações, o acesso passa a ser um fator limitante para as atividades produtivas e para a dinâmica de comercialização das áreas rurais.

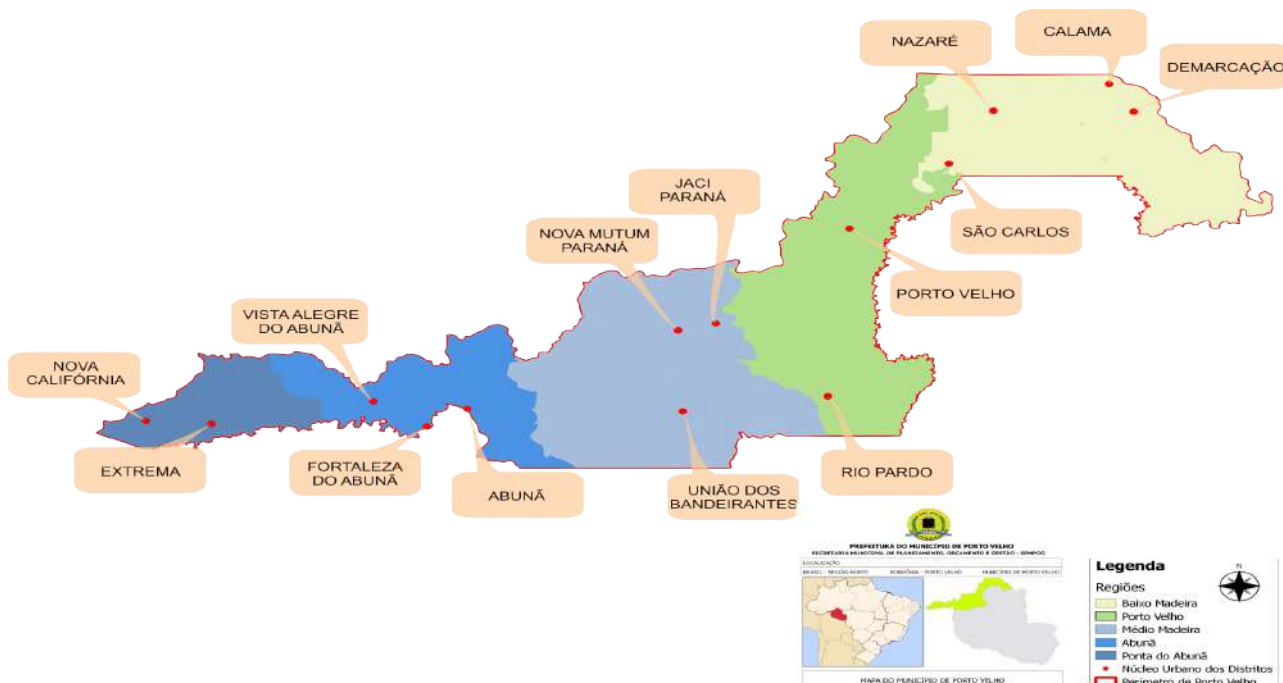


Figura 2: Imagem dos distritos de Porto Velho-RO

5.3 Caracterização Geral da Região Rural

Porto Velho RO

A região rural do município de **Porto Velho**, capital do estado de **Rondônia**, está inserida na região Norte do Brasil e apresenta características típicas da Amazônia Ocidental. O território municipal possui grande extensão territorial e apresenta predominância de áreas naturais, atividades agropecuárias e comunidades rurais distribuídas ao longo de rodovias e rios da região.

A ocupação rural ocorreu principalmente a partir de projetos de colonização e expansão agropecuária ao longo das últimas décadas, especialmente nas áreas próximas às principais rodovias e eixos de acesso.

Clima

O clima predominante na região é **equatorial úmido**, caracterizado por temperaturas elevadas durante todo o ano e altos índices de precipitação anual. As chuvas são mais intensas no período entre os meses de novembro e abril, enquanto o período mais seco ocorre geralmente entre junho e setembro.

Essas condições climáticas favorecem o desenvolvimento de vegetação densa e influenciam diretamente as atividades agrícolas e pecuárias da região.

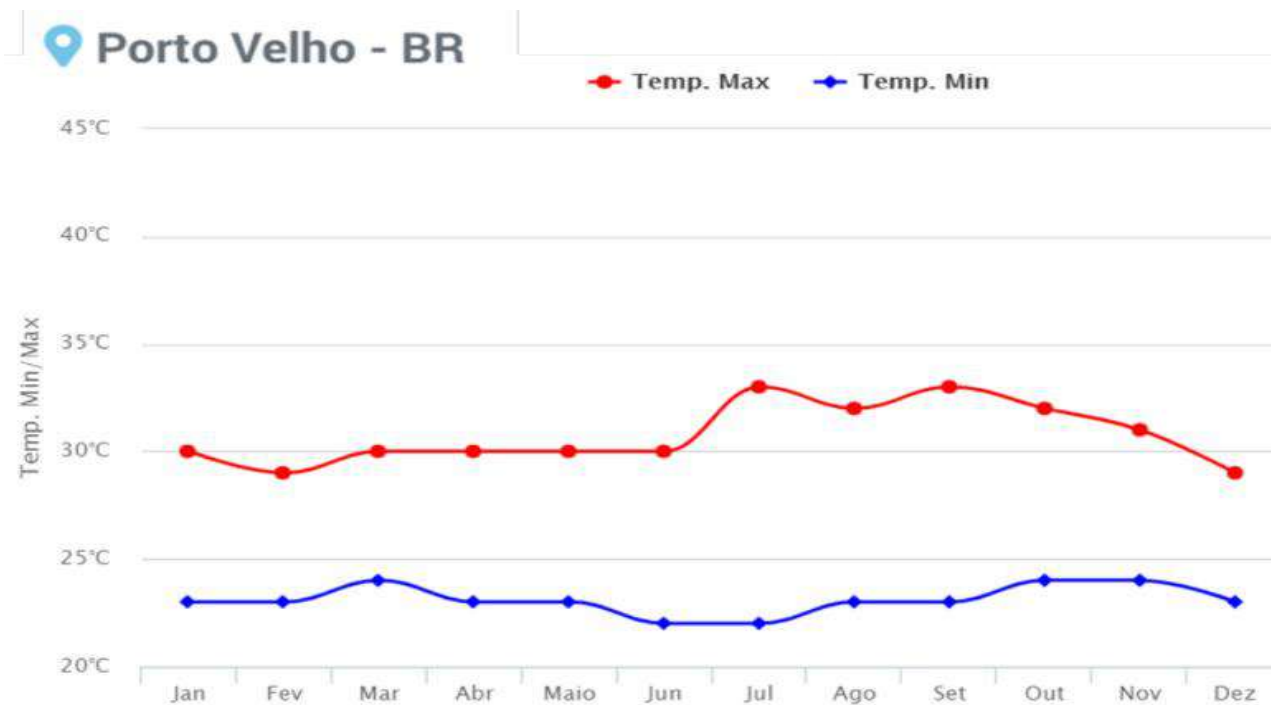


Figura 3 – Mapa da temperatura média anual na região de Porto Velho – RO.

Relevo

O relevo predominante é **suavemente ondulado a plano**, típico da região amazônica. Em algumas áreas podem ocorrer pequenas variações de relevo, mas de forma geral as condições permitem o desenvolvimento de atividades agropecuárias, principalmente pecuária extensiva e agricultura em áreas já convertidas.

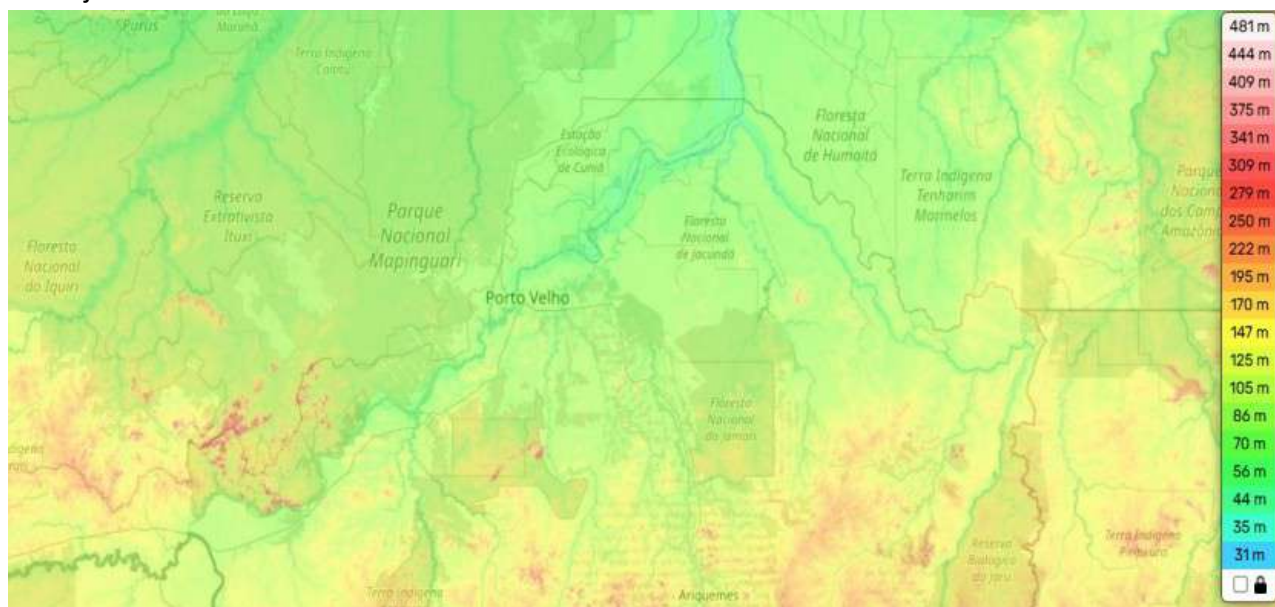


Figura 4 – Mapa topográfico de Porto Velho – RO

Solos

Os solos da região apresentam, em grande parte, **fertilidade natural média a baixa**, característica comum de solos amazônicos. Muitas áreas necessitam de correção e manejo adequado para garantir melhor produtividade agrícola. Em determinadas localidades, a presença de solos mais arenosos ou com limitações de drenagem pode influenciar o tipo de uso do solo.

Uso e Ocupação do Solo

O uso do solo na região rural de Porto Velho é composto principalmente por:

- **Pecuária de corte extensiva**, predominante em grande parte das propriedades rurais;
- **Agricultura familiar**, com produção de culturas como mandioca, milho e feijão;
- **Pequenas áreas de agricultura mecanizada** em regiões mais estruturadas;
- **Áreas de floresta nativa e reservas legais**, devido à forte presença do bioma amazônico.

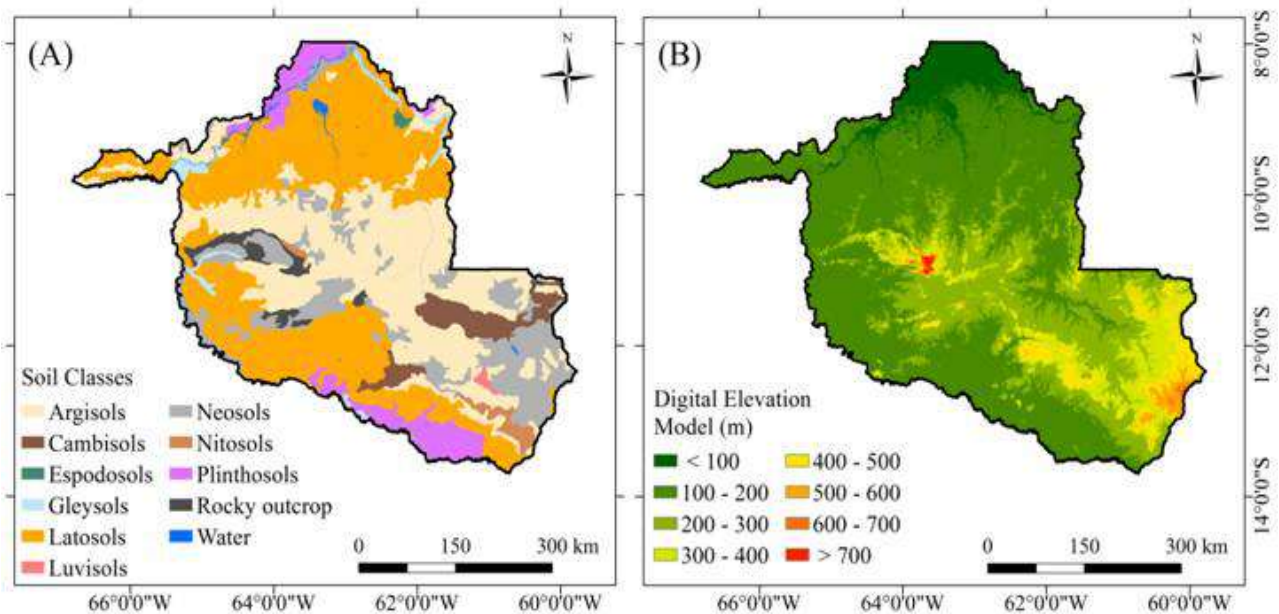


Figura 5 – Mapa de classes de solos do estado de Rondônia.

Infraestrutura e Acesso Rural

O acesso às áreas rurais ocorre principalmente por rodovias federais e estaduais, bem como por estradas vicinais não pavimentadas. Algumas regiões mais afastadas apresentam dificuldades de acesso, principalmente durante o período chuvoso, quando as condições das estradas podem limitar o tráfego.

Além do acesso terrestre, em determinadas localidades o deslocamento também pode ocorrer por meio da rede hidrográfica, aproveitando os rios da região.

Aspectos Econômicos

A economia rural do município está fortemente ligada às atividades agropecuárias, com destaque para a pecuária bovina, além da agricultura familiar e atividades extrativistas em algumas áreas.

Essas atividades contribuem significativamente para o desenvolvimento econômico da região e influenciam a dinâmica do mercado de terras rurais no município.

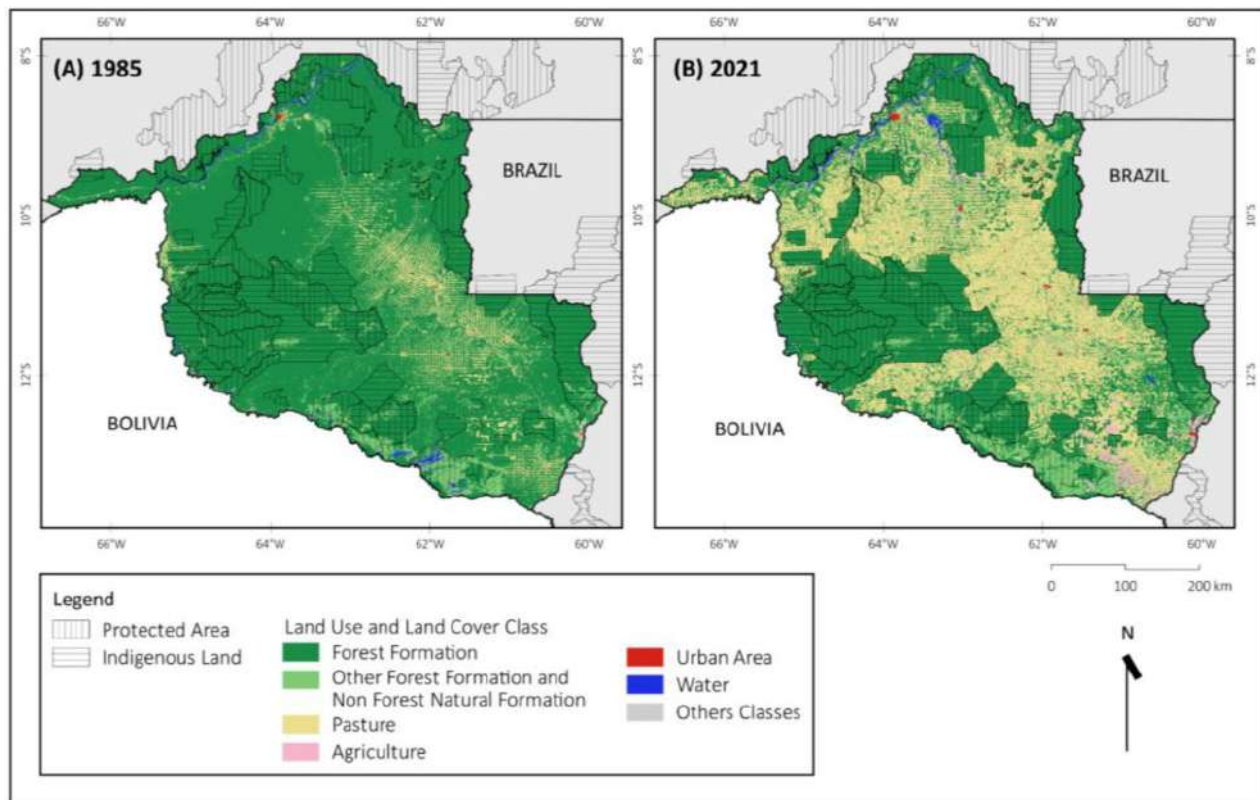


Figura 6 – Evolução do uso e cobertura da terra no estado de Rondônia (1985–2021).

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel rural objeto do presente trabalho, foram realizadas pesquisas de mercado junto a profissionais do setor imobiliário rural, produtores rurais e corretores atuantes na região, bem como análise de dados referentes à comercialização de propriedades com características semelhantes.

Com base nas informações obtidas e considerando a disponibilidade de dados confiáveis de mercado, verificou-se a viabilidade de aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, método amplamente utilizado na avaliação de imóveis rurais.

O referido método consiste na análise de elementos comparativos obtidos no mercado, relativos à negociação de propriedades com características semelhantes ao imóvel avaliando, permitindo a estimativa do valor de mercado por meio da comparação entre as características dos imóveis pesquisados e aquelas apresentadas pelo bem em avaliação.

A metodologia adotada neste trabalho está em conformidade com as diretrizes estabelecidas nas normas **ABNT NBR 14653-1** e **ABNT NBR 14653-3**, que recomendam a utilização

preferencial do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** sempre que houver disponibilidade de dados suficientes e confiáveis para comparação.

Dessa forma, considerando a existência de informações de mercado adequadas e comparáveis, adotou-se neste trabalho o referido método para a determinação do valor de mercado do imóvel rural avaliando.

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1:2019, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário rural no município de **Porto Velho** está diretamente relacionado ao desenvolvimento das atividades agropecuárias predominantes na região. A dinâmica do mercado é influenciada principalmente pela pecuária bovina, agricultura familiar e, em determinadas áreas, pela expansão de atividades agrícolas.

De modo geral, observa-se que o mercado de terras rurais no município apresenta **atividade moderada**, com ocorrência de negociações envolvendo propriedades com diferentes características produtivas e dimensões territoriais.

A procura por áreas rurais está relacionada principalmente ao potencial produtivo das terras e às condições de infraestrutura existentes na região. Entre os principais fatores que influenciam o mercado de terras rurais no município destacam-se:

- localização das propriedades dentro do território municipal;
- facilidade de acesso às áreas rurais e proximidade de rodovias;
- características de relevo e possibilidade de utilização de mecanização agrícola;
- qualidade e aptidão agrícola dos solos;
- disponibilidade de infraestrutura rural e logística de transporte;
- distância em relação ao perímetro urbano e centros de comercialização.

Observa-se que propriedades com melhores condições de acesso, relevo favorável e maior potencial produtivo tendem a apresentar maior interesse por parte do mercado imobiliário rural. Por outro lado, áreas localizadas em regiões mais afastadas ou com limitações naturais podem apresentar menor dinamismo nas negociações.

Com base nas pesquisas realizadas no mercado de terras rurais do município de Porto Velho, verificou-se a existência de ofertas e negociações de propriedades com características compatíveis, possibilitando a análise do comportamento do mercado de terra nua na região.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 3: imóveis rurais

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-3:2011

10

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	1%	2%	5%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau II

Considerando os parâmetros especificados na tabela 4 da ABNT NBR 14653-3:2011, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

9. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-3:2011

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

12

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-3:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-3:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

A pesquisa de dados da amostra foi direcionada para imóveis com características as mais similares possíveis entre si, de modo a compor uma amostra representativa e adequada para explicar o comportamento do mercado de terra nua no município avaliado. Ressalta-se que, neste caso, não há um imóvel avaliando específico, uma vez que o objeto da avaliação é o valor da terra nua do município

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação III**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **46 (quarenta e seis)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **41 (quarenta e um)** dados. Foram as seguintes variáveis utilizadas:

1 – AR: Variável quantitativa que representa a **área total das amostras coletadas**, expressa em hectares (ha)

2 – NA: Nota Agrônômica e Localização/Acesso:

Variável qualitativa que representa, de forma integrada, o potencial produtivo, a qualidade agrônômica das terras e as condições de localização e acesso da propriedade rural, conforme

metodologia proposta por Kozma (1985).

A Nota Agrônômica (NA) expressa o potencial produtivo das terras, considerando fatores como características do solo, aptidão agrícola, relevo, drenagem, fertilidade natural e condições gerais de uso agrícola.

Já a variável Localização e Acesso (LA) avalia a inserção espacial da propriedade e a facilidade de acesso, levando em conta a proximidade a centros urbanos, a disponibilidade e qualidade das vias de acesso, bem como as condições de trafegabilidade.

A combinação dessas variáveis permite a comparação entre propriedades rurais, evidenciando diferenças na qualidade produtiva e na logística de acesso. Além disso, possibilita a aplicação de fatores de ponderação para ajuste dos valores das propriedades comparativas, contribuindo para a homogeneização das amostras no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

CAPACIDADE DE USO DO SOLO LOCALIZAÇÃO E ACESSO		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ÓTIMA	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
MUITO BOA	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
BOA	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
REGULAR	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
DESFAVORAVEL	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
MÁ	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Tabela 1 – Finte KOZMA (1985)

3 – Distância ao Polo Valorizante: Distância Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo variável independente quantitativa, representada pela distância em linha reta dos imóveis até a **Cidade** obtida através do programa “google Earth” (KM).

4 - VU: Valor Unitário: variável numérica quantitativa dependente, correspondente à relação entre o **valor total do imóvel rural e sua área total**, expressa em **reais por hectare (R\$/ha)**. O valor unitário é obtido pela divisão do valor total da propriedade pela respectiva área em hectares.

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: “...buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.”, a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

11.1 Determinação do Valor da Terra Nua – VTN

Após a realização dos cálculos para determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)** no município de **Porto Velho**, verificou-se que os resultados obtidos por meio do modelo estatístico aplicado apresentaram os seguintes valores para as amostras analisadas:



- **Valor mínimo:** R\$ 18.100,21 por hectare;
- **Valor médio:** R\$ 21.294,26 por hectare;
- **Valor máximo:** R\$ 24.488,39 por hectare.

Ressalta-se que os dados utilizados na análise foram obtidos **diretamente em campo (*in loco*)**, por meio de levantamento e coleta de informações junto às áreas rurais analisadas e aos respectivos agentes do mercado local. Dessa forma, não foi adotado imóvel paradigma específico, sendo utilizadas diversas amostras representativas do mercado de terras rurais do município.

A definição do valor final considerou os resultados obtidos por meio da análise estatística, bem como as características das áreas rurais analisadas, incluindo fatores como **capacidade de uso do solo, proporção de áreas de pastagem e vegetação nativa, localização, condições de acesso e infraestrutura regional**.

Para a determinação desses parâmetros, foram utilizados dados espaciais provenientes do **mapa de solos e de aptidão agrícola disponibilizado pela EMBRAPA**, os quais foram integrados às informações geográficas das amostras coletadas.

Inicialmente, os pontos correspondentes às propriedades utilizadas como amostras foram organizados em arquivo georreferenciado no formato KML. Posteriormente, esses dados foram importados para ambiente de geoprocessamento utilizando o software **QGIS**, permitindo a sobreposição das amostras com os mapas de solos e aptidão agrícola da região.

A partir dessa integração espacial, foi possível identificar as **classes de capacidade de uso do solo associadas a cada amostra**, possibilitando a análise da aptidão agrícola das áreas e a aplicação dos respectivos fatores de ajuste no modelo de avaliação.

Dessa forma, o valor obtido por inferência estatística foi adotado como referência para o Valor da Terra Nua (VTN) no município. Contudo, para fins desta avaliação, optou-se pela utilização do **valor mínimo do intervalo estimado**, considerando as condições predominantes das terras avaliadas e os fatores agronômicos e locais observados na região.

Tal decisão se justifica pelo cenário atual do mercado de terras rurais, caracterizado por maior seletividade dos compradores, redução na liquidez e influência de variáveis macroeconômicas, especialmente a elevação da taxa de juros básica, como a Taxa Selic. Esse contexto tende a pressionar os valores praticados, tornando mais prudente a adoção de uma estimativa conservadora, alinhada às condições reais de negociação e à dinâmica recente do mercado.

11.2 Classificação das Terras para Determinação do VTN

Para fins de determinação do **Valor da Terra Nua (VTN)** no município de **Porto Velho**, as terras foram classificadas conforme as categorias de aptidão e uso estabelecidas pela **Instrução Normativa**

RFB nº 1877/2019, que regulamenta a prestação de informações sobre o valor da terra nua para fins de apuração do **Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)**.

De acordo com a referida normativa, as terras rurais são classificadas nas seguintes categorias:

I – Lavoura – aptidão boa:

Terras aptas à exploração de culturas temporárias ou permanentes, sem limitações significativas para a produção sustentável e com restrições mínimas, que não reduzem de forma expressiva a produtividade nem elevam significativamente a necessidade de insumos.

II – Lavoura – aptidão regular:

Terras aptas ao cultivo de culturas temporárias ou permanentes, apresentando limitações moderadas para a produção sustentável, podendo reduzir parcialmente a produtividade ou exigir maior uso de insumos.

III – Lavoura – aptidão restrita:

Terras aptas ao cultivo agrícola, porém com limitações mais acentuadas que podem restringir a produção sustentável, reduzindo a produtividade ou exigindo maiores custos de manejo.

IV – Pastagem plantada:

Terras com limitações mais severas para exploração agrícola intensiva, mas aptas à utilização com pastagens cultivadas ou outras formas menos intensivas de uso agropecuário.

V – Silvicultura ou pastagem natural:

Terras que apresentam limitações para atividades agrícolas mais intensivas, mas que podem ser utilizadas para atividades florestais ou pastagens naturais.

VI – Preservação da fauna ou flora:

Terras que apresentam restrições ambientais, físicas ou legais que impedem sua utilização para fins produtivos, sendo destinadas à preservação ambiental.

Os valores do Valor da Terra Nua (VTN) para as diferentes classes de aptidão agrícola foram obtidos a partir do valor base correspondente à **classe I – lavoura com aptidão boa**, determinado por inferência estatística utilizando o software SISDEA.

A partir desse valor de referência, foram aplicados **fatores de ajuste associados à capacidade de uso do solo**, permitindo estimar os valores para as demais classes de aptidão agrícola. Esses coeficientes refletem a variação do potencial produtivo das terras e estão fundamentados em metodologias de avaliação rural baseadas na capacidade de uso do solo, amplamente utilizadas em estudos agrônômicos e avaliações imobiliárias rurais, em conformidade com os princípios estabelecidos pela

ABNT NBR 14653-3 e pelas classes de uso definidas na Instrução Normativa RFB nº 1877/2019.

Valor de VTN por Classe de Aptidão Agrícola				
Classe-base I				
VTN base o	R\$ 21.294,26			
Classe	Descrição	FAA	VTN estimado (R\$/ha)	VTN final (R\$/ha)
I	Muito boa para lavoura	1,00	R\$ 21.294,26	R\$ 21.294,26
II	Boa para lavoura	0,88	R\$ 18.738,95	R\$ 18.738,95
III	Lavoura com limitações moderadas	0,77	R\$ 16.396,58	R\$ 16.396,58
IV	Uso restrito / mais para pastagem	0,65	R\$ 13.841,27	R\$ 13.841,27
V	Muito restrita / uso menos intensivo	0,50	R\$ 10.647,13	R\$ 10.647,13
VI	Inapta para uso agrícola	0,30	R\$ 6.388,28	R\$ 6.388,28

16

Tabela 2 – Estimativa do Valor da Terra Nua (VTN) por classe de aptidão agrícola no município de Porto Velho.

12. CONCLUSÃO

Com base nas análises realizadas, nos dados de mercado coletados in loco no município de Porto Velho, e na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi possível determinar o valor de referência da terra nua para o município.

O estudo considerou diferentes variáveis que influenciam o valor das terras rurais, tais como capacidade de uso do solo, proporção de áreas de pastagem e vegetação nativa, localização, condições de acesso e infraestrutura regional. Para a análise da aptidão agrícola das áreas, foram utilizados mapas de solos e capacidade de uso do solo disponibilizados pela EMBRAPA, integrados às amostras georreferenciadas por meio de técnicas de geoprocessamento em ambiente SIG.

A partir do tratamento estatístico das amostras coletadas, realizado com o auxílio do software SISDEA, foi obtido o valor médio da terra nua para o município, o qual serviu como base para a determinação dos valores por classe de aptidão agrícola.

Dessa forma, conclui-se que os valores estimados do Valor da Terra Nua (VTN) apresentados neste estudo refletem as condições predominantes do mercado de terras rurais no município de Porto Velho – RO, bem como as características agronômicas e locais das áreas analisadas, podendo ser utilizados como referência para fins de atendimento às disposições estabelecidas na Instrução Normativa RFB nº 1877/2019, relacionadas à prestação de informações sobre o VTN para fins de apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

Os valores do VTN por classe de aptidão agrícola para primeiro de Janeiro de 2026, encontram-se

apresentados na Tabela 1 a seguir.

 **Tabela (colocar logo abaixo)**

Tabela 1 – Valores do VTN por classe de aptidão agrícola – Município de Porto Velho/RO

Enquadramento	Descrição	VTN/ha (R\$)
I	Lavoura – aptidão boa	21.294,26
II	Lavoura – aptidão regular	18.738,95
III	Lavoura – aptidão restrita	16.396,58
IV	Pastagem plantada	13.841,27
V	Silvicultura ou pastagem natural	10.647,13
VI	Preservação de fauna e flora	6.388,28

17

13. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

14. ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

Porto Velho RO, 16 de abril de 2026.

Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva

CREA – 192517/D-PR

Membro IBAPE PR – N° 1492

GEAN CARLOS BERNADI DA SILVA

CPF: 09831804902

15. ANEXOS:

Anexo I – Memória de cálculo

Anexo II – Tabela de dados

Anexo III – Relatório fotográfico das amostras

Anexo IV – Imagem de localização

Anexo V – ART

Anexo I – Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Laudo de Avaliação
Modelo:	VALOR DE TERRA NUA
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de abril de 2026
Tipologia:	Lotes

18

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	46
Dados utilizados no modelo:	41

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total (ha)	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Nota Agronomica	Numérica	Quantitativa		Sim
Acesso	Numérica	Dicotomica		Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Dependente	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Valor unitário (R\$/ha)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total (ha)	0,29	200,00	199,71	33,51
Nota Agronomica	0,29	0,49	0,20	0,39
Distancia ao polo valorizante	4,00	158,00	154,00	51,67
Valor unitário (R\$/ha)	4.200,00	227.960,53	223.760,53	45.898,63

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9354153 / 0,8378475
Coeficiente de determinação:	0,8750018
Fisher - Snedecor:	86,33
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	39,178	3	13,059	86,335
Não Explicada	5,597	37	0,151	
Total	44,775	40		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário (R\$/ha)}) = +14,23715385 - 0,2749342093 * \ln(\text{Área total (ha)}) - 0,4292292799 / \text{Nota Agronomica} - 0,6412082359 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante})$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário (R\$/ha)} = +1310460,884 * e^{(-0,2749342093 * \ln(\text{Área total (ha)}) - 0,4292292799 / \text{Nota Agronomica} - 0,6412082359 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário (R\$/ha)} = +1524464,639 * e^{(-0,2749342093 * \ln(\text{Área total (ha)}) - 0,4292292799 / \text{Nota Agronomica} - 0,6412082359 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário (R\$/ha)} = +1644235,428 * e^{(-0,2749342093 * \ln(\text{Área total (ha)}) - 0,4292292799 / \text{Nota Agronomica} - 0,6412082359 * \ln(\text{Distancia ao polo valorizante}))}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total (ha)	$\ln(x)$	-7,11	0,00
Nota Agronomica	$1/x$	-2,28	2,83
Distancia ao polo valorizante	$\ln(x)$	-8,82	0,00

Valor unitário (R\$/ha)	ln(y)	24,89	0,00
-------------------------	-------	-------	------

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total (ha)	x1	0,00	0,39	0,39	-0,78
Nota Agronomica	x2	0,39	0,00	-0,05	-0,31
Distancia ao polo valorizante	x3	0,39	-0,05	0,00	-0,76
Valor unitário (R\$/ha)	y	-0,78	-0,31	-0,76	0,00

21

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total (ha)	x1	0,00	0,00	0,46	0,76
Nota Agronomica	x2	0,00	0,00	0,41	0,35
Distancia ao polo valorizante	x3	0,46	0,41	0,00	0,82
Valor unitário (R\$/ha)	y	0,76	0,35	0,82	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	10,57	10,51	0,06	0,5346%	0,145274	0,00054700
2	11,51	11,53	-0,02	-0,1435%	-0,042493	0,00004600
3	8,93	9,23	-0,30	-3,3244%	-0,763626	0,02778500
4	8,81	9,22	-0,41	-4,6522%	-1,054158	0,02221000
5	9,88	10,26	-0,38	-3,8649%	-0,981339	0,02451300
6	8,71	9,13	-0,41	-4,7554%	-1,065186	0,02239400
7	9,18	9,43	-0,26	-2,8118%	-0,663343	0,00494700
8	8,79	9,02	-0,22	-2,5578%	-0,578207	0,01293800

9	9,79	9,23	0,55	5,6435%	1,419995	0,03098200
10	9,43	9,71	-0,27	-2,8871%	-0,700390	0,00857400
11	10,48	10,31	0,17	1,6214%	0,437094	0,00766900
12	8,34	8,51	-0,17	-2,0606%	-0,442013	0,00682300
13	8,66	8,61	0,05	0,6260%	0,139411	0,00061400
14	9,73	9,34	0,39	3,9975%	0,999593	0,03708500
15	9,54	9,43	0,11	1,1818%	0,289931	0,00187400
16	8,86	8,46	0,40	4,5008%	1,025585	0,08235300
17	9,12	9,00	0,12	1,2837%	0,300933	0,00185700
18	8,96	8,97	-0,01	-0,0912%	-0,021008	0,00001200
19	11,68	11,61	0,06	0,5517%	0,165659	0,00061000
20	11,44	11,46	-0,02	-0,1341%	-0,039469	0,00012100
21	11,09	10,70	0,39	3,4743%	0,990437	0,05608900
22	11,14	11,27	-0,13	-1,1591%	-0,332131	0,00412900
23	10,76	11,24	-0,48	-4,4336%	-1,226956	0,07629900
24	10,51	11,24	-0,73	-6,9227%	-1,870463	0,11131300
25	10,70	11,26	-0,57	-5,3058%	-1,459264	0,05564600
26	10,91	10,21	0,70	6,3858%	1,790615	0,05438800
27	10,82	10,30	0,52	4,7907%	1,332197	0,10149700
28	12,34	11,57	0,77	6,2253%	1,974689	0,11432100
29	12,03	11,60	0,43	3,5634%	1,102358	0,03288100
30	11,74	11,53	0,21	1,8150%	0,548049	0,01041200
31	11,49	11,85	-0,36	-3,1557%	-0,932292	0,02840600
32	11,14	11,00	0,14	1,2457%	0,356776	0,00245900
33	11,12	10,66	0,46	4,1566%	1,188211	0,01736800
34	9,73	9,54	0,19	1,9124%	0,478387	0,00511400
35	10,08	10,66	-0,59	-5,8087%	-1,505076	0,03582000
36	10,06	10,37	-0,31	-3,1118%	-0,804701	0,00535500
40	9,68	9,96	-0,28	-2,8937%	-0,719908	0,00841000
41	10,68	10,49	0,19	1,7419%	0,478155	0,01057000
42	10,69	10,48	0,21	1,9488%	0,535460	0,00911400
43	10,63	10,35	0,28	2,6713%	0,730154	0,02362500



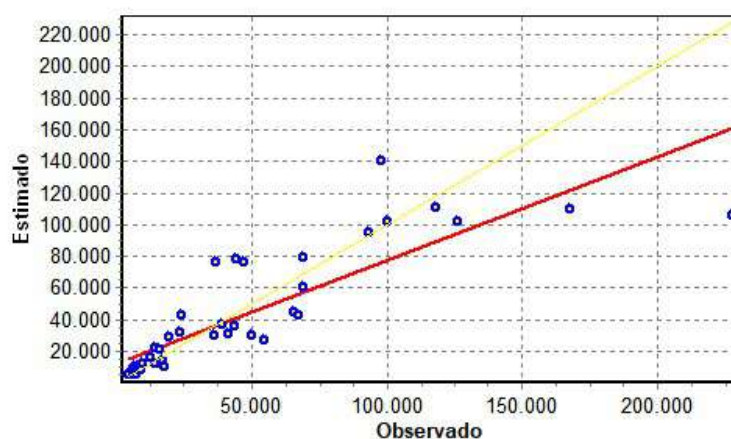
44	9,54	10,02	-0,48	-5,0025%	-1,226939	0,03523700
----	------	-------	-------	----------	-----------	------------

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

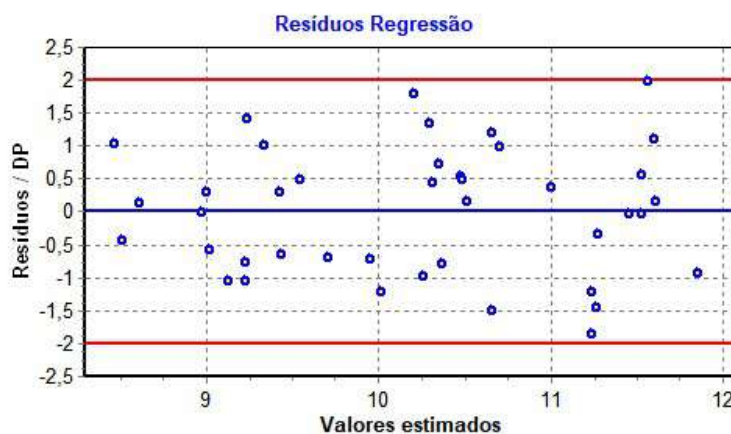
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

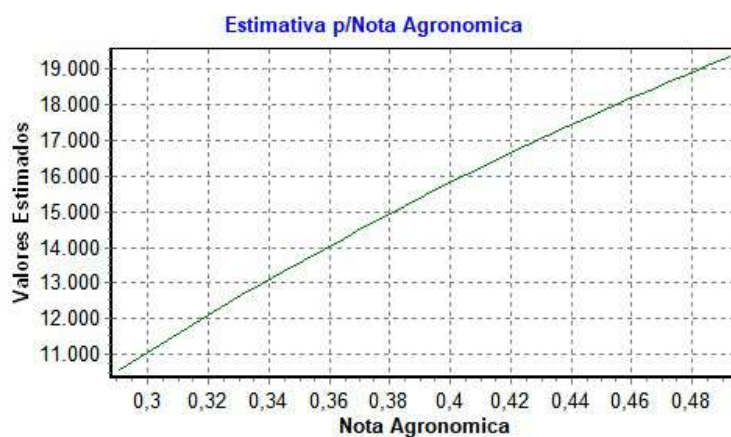
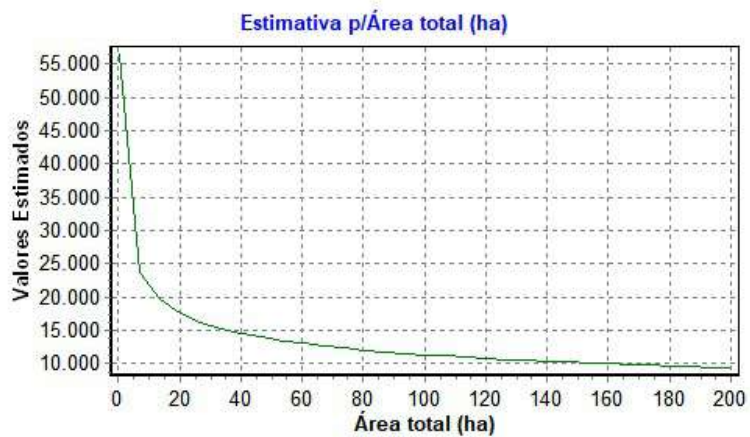
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

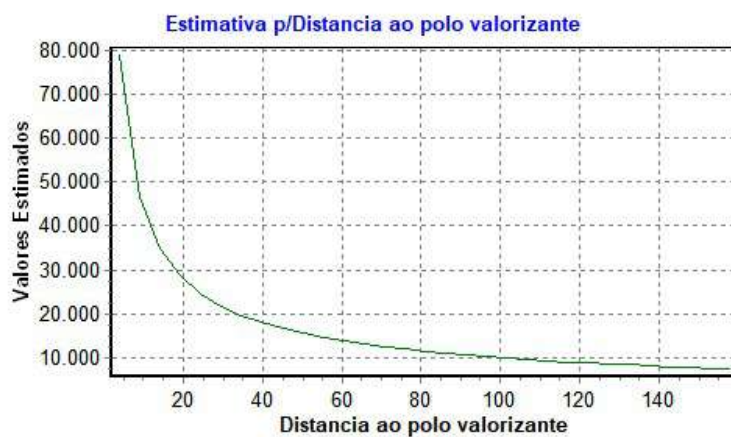


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Endereço	Complemento	Informante
1		Porto velho RO	BR 364 - km 10 - Sentido AC (Entra Direita)	Ramal Vila Princesa km 2,4	Teofilo
2		Porto velho RO	BR 364 - km 10 - Sentido AC (Entra Direita)	Ramal Vila Princesa km 3,4	Marcos
3		Porto velho RO	BR 364 - km 48 (PRF) - Sentido Acre (Entra Direita)	Percorre km 12,5 - Depois da Pedra Canga	Valter
4		Porto velho RO	BR 364 - km 58 - Sentido AC	antes Lueltânia	Isael Araujo
5		Porto velho RO	BR 364 - km 67 - Sentido AC (Entra Esquerda)	Entra 2,5 km Chacara Ceu Azul a esquerda	Mara
6		Porto velho RO	BR 364 - km 67 - Sentido AC (Entra Esquerda)	Entra 6,2 km Placa amarela	Guido Moraes
7		Porto velho RO	BR 364 - km 67 - Sentido AC (Entra Esquerda)	Entra 6,2 km - Placa Imob.	Lenilda
8		Porto velho RO	BR 364 - km 67 - Sentido AC (Entra Esquerda)	Entra 6,2 km Casa madeira, Placa branca	Nilson
9		Porto velho RO	BR 364 km 70 Sentido AC- LD	Placa Vende-se Escriturado - Porteira Preta	Teide
10		Porto velho RO	BR 364 km 97 Sentido AC- LE - Chácara	Cerca de madeira	Aginaldo
11		Porto velho RO	BR 364 km 96 Sentido AC - LD - Chácara / Pomar	Casinha de madeira laranja	Pedro
12		Porto velho RO	BR 364 km 130 Sentido AC - LE - 4 km	Placa Vendo vermelho, 4 km após Vila Jirau	Gleick
13		Porto velho RO	BR 364 km 150 Sentido AC - Palmeiral	Placa Poste 52 - Entra 8 km Linha Progresso	Barbosa

14		Porto velho RO	BR 364 km 150 Sentido AC - LD (Caldeirão)	Porteira branca, cercado preto	Francinete
15		Porto velho RO	BR 364 km 97 Sentido Acre, Entrada para União Band.	Entra 5 km linha a Direita	Jean
16		Porto velho RO	BR 364 km 97 Sentido Acre, Entrada para União Band.	Linha 101 km 32 - Placa km 32	Cícero
17		Porto velho RO	BR 364 km 97 Sentido Acre, Entrada para União Band.	Linha 101 km 32 - Placa 18,5 Alqueires	Adeildon
18		Porto velho RO	BR 364 km 96 Sentido AC - LD	Porteira com cobertura e placa de hectares	Valdemar
19		Porto velho RO	BR 364 - km 11 - Sentido AC	Chácara com portão, Retorna (é do LE)	Arnaldo
20		Porto velho RO	BR 319 km 04 - LD	Pasto com sapé / Placa Imobiliária	Aldinéia
21		Porto velho RO	BR 319 km 07 - LE	Casa Farinha + Casa madeira grande	Social Imóveis
22		Porto velho RO	BR 319 km 9,5 - LD	Chácara 2 Hec	Luciani
23		Porto velho RO	RO-006 km 5,0 - Entrada BR 319 km 4,5 LD	Entrada para o Joana Dark	Luiz
24		Porto velho RO	BR 319 km 17 - LE - Entra - Boteco do Balbino	Linha Açaí - km 0,6 - LD	Sérgio
25		Porto velho RO	BR 319 km 18 - LD - Entra - Açougue	Ramal do Brabo Linha 18C1 - Anda 2000m	Elton
26		Porto velho RO	Estrada da Penal, km - Entra Direita Porto Bertolini	Sítio Triângulo, 3 km de estrada de chão	Odílio
27		Porto velho RO	BR 364 km 10 - Sentido Cuiabá - LD vira	Placa REMAX	Anne
28		Porto velho RO	BR 364 km 10 - Sentido Cuiabá - LD vira	Ramal Castanheira 2, anda mais 3,0 km	Simoni/Bruno
29		Porto velho RO	BR 364 km 10 - Sentido Cuiabá - LD vira	Ramal Castanheira 2, anda mais 3,0 km	Edelmiro
30		Porto velho RO	BR 364 km 10 - Sentido Cuiabá - LD vira	Ramal Castanheira 2, anda mais 4,0 km	Willian

31		Porto velho RO	BR 364 km 14 - Sentido Cuiabá - LD vira	km 4,5 Linha Bacia Leiteira LD	Elza
32		Porto velho RO	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 13 - Linha 22 - Bacia Leiteira	Dorilene
33		Porto velho RO	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 13 - Linha 22 - Bacia Leiteira	Dorilene
34		Porto velho RO	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 13 - Linha 22 - Bacia Leiteira	Walter
35		Porto velho RO	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 13 - Linha 22 - Bacia Leiteira	Quelton
36		Porto velho RO	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 04 - Linha 22 - Bacia Leiteira	Francisco
37	*	Porto velho RO	Ramal da Estrada da Penal, km 8,5	LE - Sítio do Domingos	Eraldina
38	*	Porto velho RO	Ramal da Estrada da Penal, km 22	19 km asfalto, 3 km terra LD - ramal a Esq	Marcelo
39	*	Porto velho RO	Ramal da Estrada da Penal, km 21 entra Esq	Ramal Porto Bertolini, km 8,5 LD	Washington
40		Porto velho RO	Ramal da Estrada da Penal - Gl. Aliança 19 km Asfalto	Após asfalto, 26 km terra até a Vila Caldeirita	José Cavalcante
41		Porto velho RO	Ramal da Estrada da Penal - Gl. Aliança 19 km Asfalto	Após asfalto, 39 km terra até a Vila Caldeirita	Evilásio
42		Porto velho RO	Ramal da Estrada da Penal - Gl. Aliança 19 km Asfalto	Após asfalto, 40 km terra até a Agrovila	Josi
43		Porto velho RO	Ramal da Estrada da Penal - Gl. Aliança 19 km Asfalto	Após asfalto, 39 km terra até a Vila Caldeirita	Celso
44		Porto velho RO	Ramal da Estrada da Penal, km 22	19 km asfalto, 4 LE km terra LD - ramal a Esq	Marcelo
45	*	Porto velho RO	BR 364 - km 329 - Sentido AC (Entra Direita)	Placa 673 hec - Distr. Extrema	Jânio
46	*	Porto velho RO	BR 364 - km 329 - Sentido AC (Entra Direita)	Placa 673 hec - 7 km antes Distr. Extrema	Valcinei

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(69)9.9971-5938
2		(69)9.9335-2424
3		(69)9.9965-2443
4		(69)9.9231-9117
5		(69)9.9931-4524
6		(69)9.9941-8408
7		(69)9.9901-6906
8		(69)9.9914-1213
9		(69)9.9209-4268
10		(69)9.9232-1455
11		(69)9.9600-5836
12		(69)9.8489-7809
13		(69)9.9958-7308
14		(69)9.9944-7096
15		(69)9.9964-4717
16		(69)9.9920-1227
17		(69)9.9954-6144
18		(69)9.9968-4194
19		(69)9.9912-0104
20		(69)9.9316-3535
21		(69)9.9960-4180
22		(69)9.8107-4920
23		(69)9.9987-2922
24		(69)9.9911-2009
25		(69)9.8411-7741
26		(69)9.9919-6220
27		(69)9.9919-6220
28		(69)9.8421-5555
29		(69)9.8108-6175
30		(69)9.9977-1220
31		(69)9.9243-0675

32		(69)9.8116-6986
33		(69)9.8116-6986
34		(69)9.9202-2437
35		(69)9.9215-1091
36		(69)9.9231-0035
37	*	(69)9.9244-7741
38	*	(69)9.9338-8395
39	*	(69)9.9257-4910
40		(69)9.9235-7247
41		(69)9.9224-8260
42		(69)9.9946-5015
43		(69)9.9230-3092
44		(69)9.9338-8395
45	*	(69)9.8159-6963
46	*	(69)9.8109-4004

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total (ha)	Nota Agronomica	Acesso	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário (R\$/ha)
1		27,00	0,36	95,00	12,40	38.888,89
2		1,40	0,45	95,00	13,40	100.000,00
3		150,00	0,43	80,00	60,50	7.583,33
4		100,00	0,38	100,00	58,00	6.720,00
5		3,60	0,47	90,00	69,50	19.444,44
6		48,40	0,33	90,00	73,50	6.074,38
7		26,10	0,37	90,00	73,00	9.655,17
8		48,40	0,31	90,00	73,00	6.580,58
9		62,00	0,38	100,00	70,00	17.782,26
10		6,71	0,40	100,00	97,00	12.518,63
11		1,40	0,48	100,00	96,00	35.750,00

12		200,00	0,38	100,00	130,00	4.200,00
13		100,00	0,38	80,00	158,00	5.775,00
14		32,00	0,46	100,00	111,00	16.734,38
15		19,30	0,43	80,00	107,00	13.927,46
16		85,00	0,29	75,00	121,00	7.061,76
17		44,77	0,38	75,00	121,00	9.111,57
18		100,00	0,40	100,00	96,00	7.809,48
19		0,95	0,39	100,00	11,00	117.894,74
20		13,50	0,37	95,00	4,00	93.333,33
21		37,50	0,33	95,00	7,00	65.333,33
22		2,15	0,33	95,00	9,50	69.186,05
23		2,00	0,32	90,00	9,50	47.250,00
24		2,58	0,48	90,00	18,00	36.627,91
25		1,90	0,47	90,00	19,00	44.210,53
26		15,03	0,33	80,00	22,00	54.491,02
27		90,00	0,35	100,00	10,00	49.777,78
28		0,76	0,47	90,00	17,50	227.960,53
29		0,50	0,45	90,00	18,50	168.000,00
30		1,00	0,49	90,00	17,50	126.000,00
31		0,29	0,43	85,00	14,50	97.758,62
32		0,89	0,43	80,00	34,50	68.820,22
33		2,00	0,38	80,00	34,00	67.375,00
34		100,00	0,36	80,00	32,00	16.800,00
35		2,00	0,36	80,00	30,50	23.800,00
36		8,40	0,36	80,00	26,00	23.333,33
37	*	7,49	0,50	100,00	8,50	33.644,86
38	*	25,70	0,48	90,00	22,00	13.891,05
39	*	30,00	0,42	90,00	29,00	9.625,00
40		7,91	0,34	75,00	45,00	15.929,20
41		0,80	0,36	75,00	58,00	43.312,50
42		1,00	0,38	75,00	59,00	43.750,00
43		1,15	0,35	75,00	59,00	41.391,30
44		25,70	0,32	85,00	22,00	13.891,05



45	*	673,00	0,38	100,00	329,00	9.361,07
46	*	1.000,00	0,53	100,00	333,00	11.900,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

34

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	19.575,66	22.772,45	24.561,59	8,07%	
Valor Médio	21.294,26	24.771,70	26.717,91	-	III
Valor Máximo	23.163,73	26.946,46	29.063,53	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município		-
Endereço		-
Complemento		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total (ha)	14,27	Não
Nota Agronomica	0,38	Não
Distancia ao polo valorizante	34,25	Não

Anexo II – Tabela de dados

Dado nº	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante	Área total (alqueires)	Área total (hectares)	IA= Índice Agronômico (Pasto/total)	Nota Agronômica (NA) - Korma, 1985	Nota Agronômica corrigida de PAA= Capacidade de uso do solo + Acesso Korma	Ponto BR = 1; Não Ponto da BR = 0	Distância ao Pólo Valorizante (Capital, Porto Velho RO) em km	Valor unitário (R\$/ha) terra nua (VIN) x Fo 0,35	Bemfeitorias (casa, terra, curral, etc.) (% do valor)	Valor Total (R\$)	FAA (ver Planilha Modelo 6 GQ)	Valor por Alqueire VTN x Fo (R\$)	VTN apurado (R\$)	VTN unitário (R\$/ha)	ÁREA ABERTA = Capacidade de Uso do Solo (referente a Coluna VI - Uso da Tabela Korma, 1985)	% Pasto / Limpo	% Meta (VIN) 30%	Localização e acesso - Tabela de Acesso (Korma, 1985)
1	BR 364 - km 10 - Sentido AC (Entrada Direita)	Ramal Via Princesa km 2,4	Teófilo	(69)9971-5938	11,16	27,00	0,30	0,3563	0,4650	0	12,40	R\$ 38.888,89	25,00%	R\$ 2.000.000,00	0,85	R\$ 94.111,11	R\$ 1.500.000,00	5555,56	55,00%	30,0	70,0	95,00%
2	BR 364 - km 10 - Sentido AC (Entrada Direita)	Ramal Via Princesa km 3,4	Marcos	(69)9.9335-2424	0,58	1,40	0,70	0,4513	0,6850	0	13,40	R\$ 100.000,00	50,00%	R\$ 400.000,00	0,85	R\$ 242.000,00	R\$ 200.000,00	142857,14	55,00%	70,0	30,0	95,00%
3	BR 364 - km 48 (RRF) - Sentido Acre (Entrada Direita)	Perceiro km 12,5 - Depois da Pedra Canga	Walter	(69)9.9958-2443	61,98	150,00	0,95	0,4300	0,8225	0	80,50	R\$ 7.583,33	35,00%	R\$ 2.500.000,00	0,85	R\$ 18.351,67	R\$ 1.625.000,00	10833,33	55,00%	95,0	5,0	80,00%
4	BR 364 - km 58 - Sentido AC (Entrada Esquerda)	antes Luelândia	Isael Araújo	(69)9.9231-9117	41,32	100,00	0,30	0,3750	0,4650	0	58,00	R\$ 6.720,00	20,00%	R\$ 1.200.000,00	0,85	R\$ 16.282,40	R\$ 960.000,00	9600,00	55,00%	30,0	70,0	100,00%
5	BR 364 - km 67 - Sentido AC (Entrada Esquerda)	Então 2,5 km Chacara Dau Azul a esquerda	Mara	(69)9.9931-4524	1,48	3,60	0,90	0,4725	0,7950	0	69,50	R\$ 19.444,44	50,00%	R\$ 200.000,00	0,85	R\$ 47.655,56	R\$ 100.000,00	27777,78	55,00%	90,0	10,0	90,00%
6	BR 364 - km 67 - Sentido AC (Entrada Esquerda)	Então 6,2 km Placa amarela	Guido Moraes	(69)9.9941-8408	20,00	48,40	0,70	0,3330	0,3350	0	73,50	R\$ 6.074,38	40,00%	R\$ 700.000,00	0,35	R\$ 14.700,00	R\$ 420.000,00	8677,69	40,00%	70,0	30,0	90,00%
7	BR 364 - km 67 - Sentido AC (Entrada Esquerda)	Então 6,2 km - Placa Imob.	Lenilda	(69)9.9901-6906	10,79	26,10	0,45	0,3713	0,5475	0	73,00	R\$ 9.655,17	40,00%	R\$ 600.000,00	0,85	R\$ 23.365,52	R\$ 360.000,00	13793,10	55,00%	45,0	55,0	90,00%
8	BR 364 - km 67 - Sentido AC (Entrada Esquerda)	Então 6,2 km Casa madeira, Placa branca	Nelson	(69)9.9914-1213	20,00	48,40	0,40	0,3060	0,3200	0	73,00	R\$ 6.580,58	30,00%	R\$ 650.000,00	0,35	R\$ 15.925,00	R\$ 455.000,00	9400,83	40,00%	40,0	60,0	90,00%
9	BR 364 km 70 Sentido AC - LD	Placa Verde de Escritório - Porteira Preta	Tiede	(69)9.9209-4268	25,62	62,00	0,30	0,3750	0,4650	1	70,00	R\$ 17.782,26	25,00%	R\$ 2.100.000,00	0,85	R\$ 43.033,06	R\$ 1.575.000,00	25403,23	55,00%	30,0	70,0	100,00%
10	BR 364 km 97 Sentido AC - LE - Chacara	Cerca de madeira	Agnaldo	(69)9.9232-1455	2,77	6,71	0,40	0,4000	0,5200	1	97,00	R\$ 12.518,63	60,00%	R\$ 300.000,00	0,85	R\$ 30.295,08	R\$ 120.000,00	17883,78	55,00%	40,0	60,0	100,00%
11	BR 364 km 96 Sentido AC - LD - Chacara / Pomer	Casinha de madeira laranja	Padro	(69)9.9600-5836	0,58	1,40	0,70	0,4750	0,6850	1	96,00	R\$ 35.750,00	45,00%	R\$ 130.000,00	0,85	R\$ 86.515,00	R\$ 71.500,00	51071,43	55,00%	70,0	30,0	100,00%
12	BR 364 km 130 Sentido AC - LE - 4 km	Placa Verde vermelho, 4 km após Vila Jara	Geick	(69)8.8489-7809	82,64	200,00	0,30	0,3750	0,4650	1	130,00	R\$ 4.200,00	20,00%	R\$ 1.500.000,00	0,85	R\$ 10.164,00	R\$ 1.200.000,00	6000,00	55,00%	30,0	70,0	100,00%
13	BR 364 km 150 Sentido AC - Palmeiral	Placa Poste 52 - Então 8 km Linha Progresso	Barbosa	(69)9.9958-7308	41,32	100,00	0,40	0,3840	0,5800	0	158,00	R\$ 5.775,00	25,00%	R\$ 1.100.000,00	1,00	R\$ 13.975,50	R\$ 825.000,00	8250,00	75,00%	40,0	60,0	80,00%
14	BR 364 km 150 Sentido AC - LD (Caldeirão)	Porteira branca, cercado preto	Francinete	(69)9.9944-7096	13,22	32,00	0,65	0,4625	0,6575	1	111,00	R\$ 16.734,38	15,00%	R\$ 900.000,00	0,85	R\$ 40.497,19	R\$ 765.000,00	23906,25	55,00%	65,0	35,0	100,00%
15	BR 364 km 97 Sentido Acre, Entrada para União Band.	Então 5 km linha a Direita	Jean	(69)9.9964-4717	7,98	19,30	0,95	0,4300	0,8225	0	107,00	R\$ 13.927,46	20,00%	R\$ 480.000,00	0,85	R\$ 33.704,46	R\$ 384.000,00	19896,37	55,00%	95,0	5,0	80,00%
16	BR 364 km 97 Sentido Acre, Entrada para União Band.	Linha 101 km 32 - Placa km 32	Osaro	(69)9.9920-1227	35,12	85,00	0,35	0,2906	0,4925	0	121,00	R\$ 7.061,76	30,00%	R\$ 1.225.000,00	0,85	R\$ 17.089,47	R\$ 857.500,00	10088,24	55,00%	35,0	65,0	75,00%
17	BR 364 km 97 Sentido Acre, Entrada para União Band.	Linha 101 km 32 - Placa 18,5 Alqueires	Adalton	(69)9.9954-6144	18,50	44,77	0,85	0,3844	0,7675	0	121,00	R\$ 9.111,57	30,00%	R\$ 832.500,00	0,85	R\$ 22.050,00	R\$ 582.750,00	13016,53	55,00%	85,0	15,0	75,00%
18	BR 364 km 96 Sentido AC - LD	Porteira com cobertura e placa de hectares	Valdemar	(69)9.9968-4194	41,32	100,00	0,40	0,4000	0,5200	1	96,00	R\$ 7.809,48	10,00%	R\$ 1.239.600,00	0,85	R\$ 18.898,94	R\$ 1.115.640,00	11156,40	55,00%	40,0	60,0	100,00%
19	BR 364 - km 11 - Sentido AC	Chacara com portão, Retorno (é do LE)	Arnaldo	(69)9.9912-0104	0,39	0,95	0,90	0,3900	0,3450	1	11,00	R\$ 117.894,74	80,00%	R\$ 800.000,00	0,35	R\$ 285.305,26	R\$ 160.000,00	168421,05	40,00%	90,0	10,0	100,00%
20	BR 319 km 04 - LD	Pasto com sapé / Placa Imobiliária	Aldinéia	(69)9.9316-3535	5,58	13,50	0,85	0,3658	0,3425	1	4,00	R\$ 93.333,33	10,00%	R\$ 2.000.000,00	0,35	R\$ 225.866,67	R\$ 1.800.000,00	133333,33	40,00%	85,0	15,0	95,00%
21	BR 319 km 07 - LE	Casa Família - Casa madeira grande	Social Imóveis	(69)9.9960-4180	15,50	37,50	0,50	0,3325	0,3250	1	7,00	R\$ 65.333,33	30,00%	R\$ 5.000.000,00	0,35	R\$ 158.106,67	R\$ 3.500.000,00	93333,33	40,00%	50,0	50,0	95,00%
22	BR 319 km 9,5 - LD	Chacara 2 Hec	Lucian	(69)9.8107-4920	0,89	2,15	0,45	0,3276	0,3225	1	9,50	R\$ 69.196,05	15,00%	R\$ 250.000,00	0,35	R\$ 167.430,23	R\$ 212.500,00	98837,21	40,00%	45,0	55,0	95,00%
23	RO 306 km 5,0 - Entrada BR 319 km 4,5 LD	Entrada para o Joana Dark	Luziz	(69)9.9977-2922	0,83	2,00	0,50	0,3150	0,3250	0	9,50	R\$ 47.250,00	55,00%	R\$ 300.000,00	0,35	R\$ 114.345,00	R\$ 135.000,00	67500,00	40,00%	50,0	50,0	90,00%
24	BR 319 km 17 - LE - Entra - Bairro do Babilino	Linha Apal - km 0,8 - LD	Sergio	(69)9.9911-2009	1,07	2,58	0,95	0,4838	0,8225	0	18,00	R\$ 36.627,91	10,00%	R\$ 150.000,00	0,85	R\$ 88.639,53	R\$ 135.000,00	52325,58	55,00%	95,0	5,0	90,00%
25	BR 319 km 18 - LD - Entra - Apague	Ramal do Brato Linha 18CI Ando 2000m	Elton	(69)9.8411-7741	0,79	1,90	0,90	0,4725	0,7950	0	19,00	R\$ 44.210,53	20,00%	R\$ 150.000,00	0,85	R\$ 106.989,47	R\$ 120.000,00	63157,88	55,00%	90,0	10,0	90,00%
26	Estrada da Penal, km - Entra Direita Porto Bertolini	Sítio Triângulo, 3 km de estrada de chão	Odilio	(69)9.9819-6220	6,21	15,03	0,45	0,3300	0,5475	1	22,00	R\$ 54.491,02	35,00%	R\$ 1.800.000,00	0,85	R\$ 131.868,26	R\$ 1.170.000,00	77844,31	55,00%	45,0	55,0	80,00%
27	BR 364 km 10 - Sentido Quaiabá - LD	Placa REMAX	Anne	(69)9.9919-6220	37,19	90,00	0,20	0,3500	0,4100	1	10,00	R\$ 49.777,78	20,00%	R\$ 8.000.000,00	0,85	R\$ 120.462,22	R\$ 6.400.000,00	71111,11	55,00%	20,0	80,0	100,00%
28	BR 364 km 10 - Sentido Quaiabá - LD vira	Ramal Castanheira 2, anda mais 3,0 km	Simoni Bruno	(69)8.8241-5555	0,31	0,76	0,90	0,4725	0,7950	0	17,50	R\$ 22.960,53	75,00%	R\$ 990.000,00	0,85	R\$ 55.166,47	R\$ 247.500,00	32657,89	55,00%	90,0	10,0	90,00%
29	BR 364 km 10 - Sentido Quaiabá - LD vira	Ramal Castanheira 2, anda mais 3,0 km	Edmirio	(69)8.8108-6175	0,21	0,50	0,80	0,4500	0,7400	0	18,50	R\$ 168.000,00	70,00%	R\$ 400.000,00	0,85	R\$ 406.560,00	R\$ 120.000,00	240000,00	55,00%	80,0	20,0	90,00%
30	BR 364 km 10 - Sentido Quaiabá - LD vira	Ramal Castanheira 2, anda mais 4,0 km	Willian	(69)9.9977-1220	0,41	1,00	0,99	0,4928	0,8445	0	17,50	R\$ 126.000,00	0,00%	R\$ 180.000,00	0,85	R\$ 304.920,00	R\$ 180.000,00	180000,00	55,00%	99,0	1,0	90,00%
31	BR 364 km 14 - Sentido Quaiabá - LD vira	km 4,5 Linha Bacia Leteira LD	Elaiz	(69)9.9243-0675	0,12	0,29	0,80	0,4250	0,7400	0	14,50	R\$ 97.758,62	10,00%	R\$ 45.000,00	0,85	R\$ 236.575,86	R\$ 40.500,00	13965,17	55,00%	80,0	20,0	85,00%
32	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 13 - Linha 22 - Bacia Leteira	Dorlene	(69)8.8116-6986	0,37	0,89	0,95	0,4300	0,8225	0	34,50	R\$ 68.820,22	65,00%	R\$ 250.000,00	0,85	R\$ 166.544,94	R\$ 87.500,00	98314,61	55,00%	95,0	5,0	80,00%
33	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 13 - Linha 22 - Bacia Leteira	Dorlene	(69)8.8116-6986	0,83	2,00	0,70	0,3800	0,6850	0	34,00	R\$ 67.375,00	45,00%	R\$ 350.000,00	0,85	R\$ 163.047,50	R\$ 192.500,00	96250,00	55,00%	70,0	30,0	80,00%
34	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 13 - Linha 22 - Bacia Leteira	Walter	(69)9.9202-2437	41,32	100,00	0,58	0,3550	0,6190	0	32,00	R\$ 16.800,00	20,00%	R\$ 3.000.000,00	0,85	R\$ 40.656,00	R\$ 2.400.000,00	24000,00	55,00%	58,0	42,0	80,00%
35	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 13 - Linha 22 - Bacia Leteira	Quelton	(69)9.9215-1091	0,83	2,00	0,60	0,3600	0,6300	0	30,50	R\$ 23.800,00	20,00%	R\$ 85.000,00	0,85	R\$ 57.596,00	R\$ 68.000,00	34000,00	55,00%	60,0	40,0	80,00%
36	BR 364 km 22 Sentido AC - Vira Esquerda	km 04 - Linha 22 - Bacia Leteira	Francisco	(69)9.9231-0035	3,47	8,40	0,60	0,3600	0,6300	0	26,00	R\$ 23.333,33	50,00%	R\$ 560.000,00	0,85	R\$ 56.466,67	28000,00	33333,33	55,00%	60,0	40,0	80,00%
37	Ramal da Estrada da Penal, km 8,5 LE - Sítio do Domingos	19 km asfalto, 3 km terra LD - ramal a Esq.	Eraldina	(69)9.9244-7741	3,10	7,49	0,80	0,5000	0,7400	0	8,50	R\$ 33.644,86	40,00%	R\$ 600.000,00	0,85	R\$ 81.420,56	30000,00	48064,08	55,00%	80,0	20,0	100,00%
38	Ramal da Estrada da Penal, km 22	19 km asfalto, 39 km terra LD - ramal a Esq.	Marcelo	(69)9.9338-8395	10,62	25,70	0,95	0,4838	0,8225	0	22,00	R\$ 13.891,05	40,00%	R\$ 850.000,00	0,85	R\$ 33.616,34	51000,00	19844,36	55,00%	95,0	5,0	90,00%
39	Ramal da Estrada da Penal, km 21 entra Esq.	Ramal Porto Bertolini, km 8,5 LD	Washington	(69)9.9257-4910	12,40	30,00	0,65	0,4163	0,6575	0	29,00	R\$ 9.625,00	25,00%	R\$ 550.000,00	0,85	R\$ 23.292,50	41250,00	13750,00	55,00%	65,0	35,0	90,00%
40	Ramal da Estrada da Penal - G. Alangia 19 km Asfalto	Após asfalto, 26 km terra até a Vila Caldeira	Jose Cavalcante	(69)9.9235-7247	3,27	7,91	0,60	0,3375	0,6300	0	45,00	R\$ 15.929,20	40,00%	R\$ 300.000,00	0,85	R\$ 38.548,67	18000,00	22756,01	55,00%	60,0	40,0	75,00%
41	Ramal da Estrada da Penal - G. Alangia 19 km Asfalto	Após asfalto, 39 km terra até a Vila Caldeira	Edileio	(69)9.9244-8260	0,33	0,80	0,70	0,3563	0,6850	0	58,00	R\$ 43.312,50	10,00%	R\$ 55.000,00	0,85	R\$ 104.816,25	49500,00	61875,00	55,00%	70,0	30,0	75,00%
42	Ramal da Estrada da Penal - G. Alangia 19 km Asfalto	Após asfalto, 40 km terra até a Agrovila	José	(69)9.9946-5015	0,41	1,00	0,80	0,3750	0,7400	0	59,00	R\$ 43.750,00	50,00%	R\$ 125.000,00	0,85	R\$ 105.875,00	62500,00	62500,00	55,00%	80,0	20,0	75,00%
43	Ramal da Estrada da Penal - G. Alangia 19 km Asfalto	Após asfalto, 39 km terra até																				

Anexo III – Relatório fotográfico das amostras

	
Cotação 1	Cotação 2
	
Cotação 3	Cotação 4
	
Cotação 5	Cotação 6



Cotação 7



Cotação 8



Cotação 9



Cotação 10



Cotação 11



Cotação 12

 [G.C. BERNARDI - ENGENHARIA E PERÍCIA]	 [G.C. BERNARDI - ENGENHARIA E PERÍCIA]
Cotação 13	Cotação 14
	
Cotação 15	Cotação 16
	
Cotação 17	Cotação 18



Cotação 19



Cotação 20



Cotação 21



Cotação 22



Cotação 23



Cotação 24



Cotação 25



Cotação 26



Cotação 27



Cotação 28



Cotação 29



Cotação 30



[G.C. BERNARDI - ENGENHARIA E PERÍCIA]

Cotação 31



Cotação 32



Cotação 33



Cotação 34



Cotação 35



Cotação 36



Cotação 37



Cotação 38



Cotação 39



Cotação 40



Cotação 41



Cotação 42



Cotação 43



Cotação 44

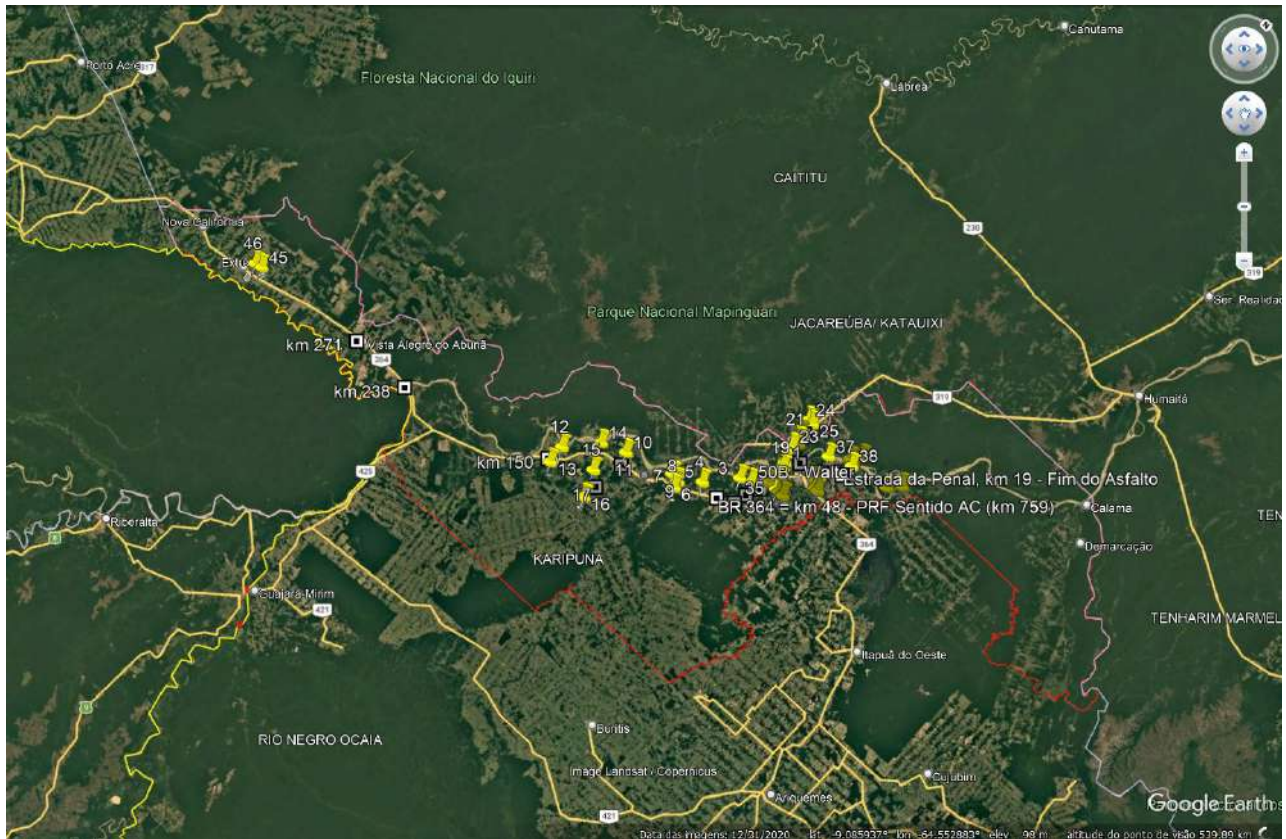


Cotação 39



Cotação 40

Anexo IV – Croqui das Amostras



Fonte: Google Earth

Anexo V -ART

Página 1/1



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

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720262115372
Substituição sem Custo à 1720261877074

1. Responsável Técnico
GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: 1719857938
Registro: PR-192517/D

2. Dados do Contrato
Contratante: **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PORTO VELHO**
AV SETE DE SETEMBRO, 744
CENTRO - PORTO VELHO/RO 76801-084
CNPJ: 05.903.125/0001-45
Contrato: 074/2025
Celebrado em: 01/03/2026
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço
RURAL, S/N
LAUDO VALOR DE TERRA NUA RURAL - PORTO VELHO/RO 76801-084
Data de início: 01/03/2026
Previsão de término: 31/03/2026
Coordenadas Geográficas: -22,414829 x -50,593401

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] de imóveis	1,00	UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

6. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.
Documento assinado eletronicamente por GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA, registro Crea-PR PR-192517/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 08/04/2026 e hora 15h19.

7. Informações
- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.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.

Acesso no site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

**CREA-PR**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Registrada em : 08/04/2026

ART Isenta

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 08/04/2026 15:20:12

**CREA-PR**
www.crea-pr.org.br

