



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	19



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 552,9753 hectares, denominado FAZENDA MODELO I, GLEBA VALE DO NILO, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula nº 18.947 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

FAZENDA MODELO I, GLEBA VALE DO NILO

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Estrada Vicinal;
- LESTE – Lote 02/01A-U;
- SUL – Lote 06 Setor Rio Branco V, Gleba 11;
- OESTE – Fazenda Modelo I (Parte A).

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Casa em alvenaria, coberta de telha	M ²	180,00
Casa em alvenaria, coberta de telha	M ²	160,00
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	15,0
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Unid.	6,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 12°14'19,43" S e 62°23'56,13" O.

Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 6,0 km até a entrada do lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores



de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **29.562,40 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.



Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão. Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídos da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;



Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	605,0000	I	R\$ 19.834,71
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	605,0000	TOTAL	19.834,7107
3	I	527,0000	I	R\$ 37.950,66
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	527,0000	TOTAL	37.950,6641
4	I	85,1800	I	R\$ 35.219,54
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	85,1800	TOTAL	35.219,5351
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	2.607.592,67	- 0,22	OK
2	19.834,71	94.627.986,39	- 1,35	OK
3	37.950,66	70.362.933,73	1,17	OK
4	35.219,54	32.003.149,58	0,79	OK
5	26.859,50	7.305.659,44	- 0,38	OK
MÉDIA	29.562,40	206.907.321,81		
σ	7.192,14			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	49%	GRAU II



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em **R\$ 29.562,40** por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **552,9753** hectares, resulta no valor total de **R\$ 16.690.277,01 (dezesesseis milhões, seiscentos e noventa mil, duzentos e setenta e sete reais e um centavo)** como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

FAZENDA MODELO I DA GLEBA VALE DO NILO - MAT. 18.947	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		552,9753		16.347.277,01
Terra nua	ha	552,9753	29.562,40	16.347.277,01
Cobertura Vegetal		552,9754		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	276,4877	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	276,4877	0,00	-
Benfeitorias				343.000,00
Casa em alvenaria, coberta de telha	m ²	180,00	400,00	72.000,00
Casa em alvenaria, coberta de telha	m ²	160,00	400,00	64.000,00
Cerca de arame liso com 5 fios	km	15,00	9.000,00	135.000,00
Cocho coberto - 12m - suplementação bovina	und.	6,00	12.000,00	72.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				16.690.277,01



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 21 (vinte e uma) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 6,0 km até a entrada do lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO









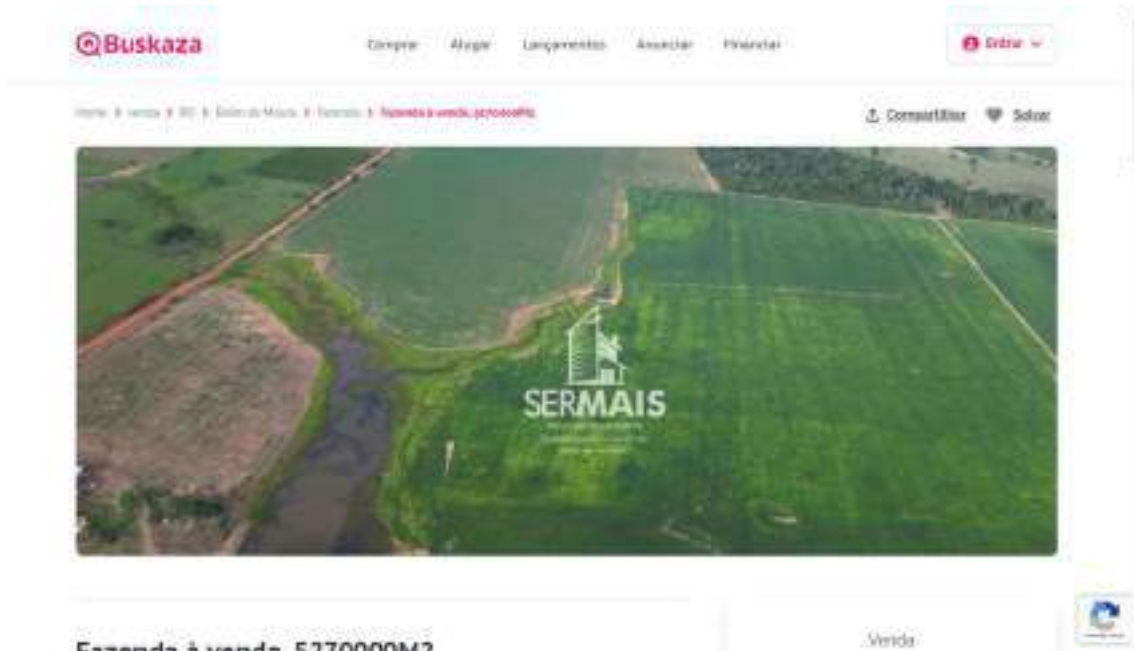
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The main heading reads 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the heading is a grid of six images showing various views of a vast green landscape. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'. A 'Ver mais fotos' button is visible in the bottom right of the image grid.

Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a smaller property. The heading reads 'Fazenda à venda, 605 m² por R\$ 12.000.000 - Zona Rural - Alta Floresta D'Oeste/RO'. The price is listed as 'R\$ 12.000.000'. Below the heading is a grid of six images showing a rural landscape with a dirt road and a building. A 'Ver mais fotos' button is visible in the bottom right of the image grid. At the bottom of the listing, there is a summary box with the text 'Sobre fazenda com 605 m² à venda em Alta Floresta D'Oeste' and a 'Comprar' button.

Amostra 02 - R\$ 12.000.000,00 / 605,00 ha = R\$ 19.834,71/ha



Amostra 03 - R\$ 20.000.000,00 / 527,00 ha = R\$ 37.950,66/há



Amostra 04 - R\$ 3.000.000,00 / 85,18 ha = R\$ 35.219,54/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Criar uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página inicial](#) [Anúncios](#) [Recursos](#) [Sobre](#) [Contato](#) [Política de Privacidade](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para anunciantes](#) [Ajuda](#)



R\$ 8.840.000,00

RN - Rolim de Moura - Colônias

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro concluído

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imóveis desde 2014

Visualize todos os anúncios de membros

Celular: (11) 90912 0011

Trabalho: (11) 90912 0011

Casa: (11) 90912 0011

WhatsApp: (11) 90912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Aparência da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

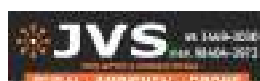
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 226,9638hectares, denominado FAZENDA MODELO II, GLEBA VALE DO NILO, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula nº 17.279 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

FAZENDA MODELO II, GLEBA VALE DO NILO

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Estrada Vicinal;
- LESTE – Lote 02/01A-U;
- SUL – Lote 06 Setor Rio Branco V, Gleba 11;
- OESTE – Fazenda Modelo I (Parte A).

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Casa sede em alvenaria, coberta de telha	M ²	180,00
Casa em alvenaria, coberta de telha	M ²	154,00
Casa em madeira cerrada	M ²	70,00
Casa em madeira cerrada	M ²	70,00
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	15,0
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Unid.	5,0
Barracão em estrutura de madeira	M ²	135,00

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 12°14'19,43" S e 62°23'56,13" O.

Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 6,0 km até a entrada do lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico



demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **29.562,40 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).



Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão. Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;



Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	605,0000	I	R\$ 19.834,71
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	605,0000	TOTAL	19.834,7107
3	I	527,0000	I	R\$ 37.950,66
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	527,0000	TOTAL	37.950,6641
4	I	85,1800	I	R\$ 35.219,54
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	85,1800	TOTAL	35.219,5351
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	2.607.592,67	- 0,22	OK
2	19.834,71	94.627.986,39	- 1,35	OK
3	37.950,66	70.362.933,73	1,17	OK
4	35.219,54	32.003.149,58	0,79	OK
5	26.859,50	7.305.659,44	- 0,38	OK
MÉDIA	29.562,40	206.907.321,81		
σ	7.192,14			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	49%	GRAU II



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em **R\$ 29.562,40** por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **226,9638** hectares, resulta no valor total de **R\$ 7.478.194,64 (sete milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, cento e noventa e quatro reais e sessenta e quatro centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

FAZENDA MODELO II DA GLEBA VALE DO NILO - MAT. 17.279 DISCRIMINAÇÃO	100%	% de Participação	Valor	
	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		226,9638		6.709.594,64
Terra nua	ha	226,9638	29.562,40	6.709.594,64
Cobertura Vegetal		226,9638		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	113,4819	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	113,4819	0,00	
Benfeitorias				768.600,00
Casa sed em alvenaria, coberta de telha	m ²	180,00	400,00	72.000,00
Casa em alvenaria, coberta de telha	m ²	154,00	400,00	61.600,00
Cerca de arame liso com 5 fios	km	15,00	9.000,00	135.000,00
Casa em madeira cerrada	m ²	70,00	250,00	17.500,00
Casa em madeira cerrada	m ²	70,00	250,00	17.500,00
Barracão em estrutura de madeira, coberta com telha	m ²	135,00	3.000,00	405.000,00
Cocho coberto - 12m - suplementação bovina	und.	5,00	12.000,00	60.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				7.478.194,64



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 6,0 km até a entrada do lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The main heading reads 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the heading is a grid of six images showing various views of a vast green landscape. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'. A 'Ver mais fotos' button is visible in the bottom right of the image grid.

Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a smaller property. The heading reads 'Fazenda à venda, 605 m² por R\$ 12.000.000 - Zona Rural - Alta Floresta D'Oeste/RO'. The price is listed as 'R\$ 12.000.000'. Below the heading is a grid of six images showing a rural landscape with a dirt road and a building. A 'Ver mais fotos' button is visible in the bottom right of the image grid. At the bottom of the listing, there is a summary box with the text 'Sobre fazenda com 605 m² à venda em Alta Floresta D'Oeste' and a 'Comprar' button.

Amostra 02 - R\$ 12.000.000,00 / 605,00 ha = R\$ 19.834,71/ha



Buskaza

Comprar Alugar Lançamentos Avaliar Financiar

Entrar

Home > Venda > Rolim de Moura > Imóveis > Espaço à venda, 5270000M²

Consultar Salvar

Espaço à venda 5270000M² Verde

Amostra 03 - R\$ 20.000.000,00 / 527,00 ha = R\$ 37.950,66/há

SERMAIS

Sítio, 85 hectares, à venda por R\$ 3.000.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO

R\$ 3.000.000

Home > Imóveis > Imóveis > Rolim de Moura > Zona Rural > Sítio, 85 hectares, à venda por R\$ 3.000.000

Sobre sítio

Sobre sítio com 85 hectares à venda em Rolim de Moura - RO

Verde R\$ 3.000.000

Entrar

Amostra 04 - R\$ 3.000.000,00 / 85,18 ha = R\$ 35.219,54/ha



Anúncios Livres

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

R\$ 8.840.000,00

RO - Rolim de Moura - Colônias

Número de anúncio: 304208

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família e construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

Jovani Venancio
Vendedor de Imóveis e Imóvel 2017

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 93912 0011

Trabalho: (67) 93912 0011

Casa: (67) 93912 0011

WhatsApp: (67) 93912 0011

Enviar uma mensagem para o anunciante

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

Detalhes do anúncio Localização Aparências da rua Anúncios parciais

EXIBIR TODOS OS ANÚNCIOS DE NEGÓCIOS

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

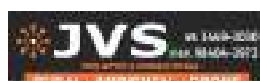
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	17



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 197,8104 hectares, denominado FAZENDA SERRA ALTA (PARTE – A), DA GLEBA MEQUÉNS, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula nº 17.482 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

FAZENDA SERRA ALTA (PARTE – A), DA GLEBA MEQUÉNS

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Estrada Vicinal;
- LESTE – Lote 02/01A-U;
- SUL – Lote 06 Setor Rio Branco V, Gleba 11;
- OESTE – Fazenda Modelo I (Parte A).

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	3,0
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Unid.	2,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 12°13'15,56" S e 62°23'10,69" O.

Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 6,0 km até a entrada do lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **29.562,40 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	605,0000	I	R\$ 19.834,71
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	605,0000	TOTAL	19.834,7107
3	I	527,0000	I	R\$ 37.950,66
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	527,0000	TOTAL	37.950,6641
4	I	85,1800	I	R\$ 35.219,54
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	85,1800	TOTAL	35.219,5351
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	2.607.592,67	- 0,22	OK
2	19.834,71	94.627.986,39	- 1,35	OK
3	37.950,66	70.362.933,73	1,17	OK
4	35.219,54	32.003.149,58	0,79	OK
5	26.859,50	7.305.659,44	- 0,38	OK
MÉDIA	29.562,40	206.907.321,81		
σ	7.192,14			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	49%	GRAU II



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em **R\$ 29.562,40** por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **197,8104** hectares, resulta no valor total de **R\$ 5.898.750,17 (cinco milhões, oitocentos e noventa e oito mil, setecentos e cinquenta reais e dezessete centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

FAZENDA SERRA ALTA (PARTE - A) MAT. 17.482	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		197,8104		5.847.750,17
Terra nua	ha	197,8104	29.562,40	5.847.750,17
Cobertura Vegetal		197,8104		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	190,6078	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	7,2026	0,00	
Benfeitorias				51.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	3,00	9.000,00	27.000,00
Cocho coberto - 12m - suplementação bovina	und.	2,00	12.000,00	24.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				5.898.750,17



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 19 (dezenove) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 6,0 km até a entrada do lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The main heading reads 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the heading is a grid of six images showing various views of a vast green landscape. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'. A 'Ver mais fotos' button is visible in the bottom right of the image grid.

Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a smaller property. The heading reads 'Fazenda à venda, 605 m² por R\$ 12.000.000 - Zona Rural - Alta Floresta D'Oeste/RO'. The price is listed as 'R\$ 12.000.000'. Below the heading is a grid of six images showing a dry, hilly landscape with some buildings. A 'Ver mais fotos' button is visible in the bottom right of the image grid. At the bottom of the listing, there is a summary box with the text 'Sobre fazenda com 605 m² à venda em Alta Floresta D'Oeste' and a 'Comprar' button.

Amostra 02 - R\$ 12.000.000,00 / 605,00 ha = R\$ 19.834,71/ha



Buskaza

Comprar Alugar Lançamentos Avaliar Financiar

Entrar

Home > Venda > Rolim de Moura > Imóveis > Espaço à venda, 5270000M²

Consultar Salvar

ESMAIS

Espaço à venda 5270000M²

Venda

Amostra 03 - R\$ 20.000.000,00 / 527,00 ha = R\$ 37.950,66/há

SERMAIS

Sítio, 85 hectares, à venda por R\$ 3.000.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO

R\$ 3.000.000

Home > Venda > Imóveis > Sítio > Zona Rural > Sítio, 85 hectares, à venda por R\$ 3.000.000

SERMAIS

Sobre sítio com 85 hectares à venda em Rolim de Moura - RO

Venda R\$ 3.000.000

Entrar

Amostra 04 - R\$ 3.000.000,00 / 85,18 ha = R\$ 35.219,54/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Fazer uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Parceiros](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para membros](#) [Ajuda](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capangará

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos:

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Área Permitida? Sim

[Ver mais informações sobre este imóvel](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imóveis desde 2014

Visualizar todos os imóveis de membros

Telefone: (67) 90912-0011

Trabalho: (67) 90912-0011

Casa: (67) 90912-0011

WhatsApp: (67) 90912-0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	17



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 248,2472 hectares, denominado FAZENDA SERRA ALTA - GLEBA MEQUÉNS (PARTE – B) - REMANESCENTE, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula nº 17.281 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

FAZENDA SERRA ALTA - GLEBA MEQUÉNS (PARTE – B) - REMANESCENTE

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Estrada Vicinal;
- LESTE – Lote 02/01A-U;
- SUL – Lote 06 Setor Rio Branco V, Gleba 11;
- OESTE – Fazenda Modelo I (Parte A).

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	10,0
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Unid.	4,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 12°13'15,56" S e 62°23'10,69" O.

Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 6,0 km até a entrada do lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **29.562,40 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	605,0000	I	R\$ 19.834,71
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	605,0000	TOTAL	19.834,7107
3	I	527,0000	I	R\$ 37.950,66
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	527,0000	TOTAL	37.950,6641
4	I	85,1800	I	R\$ 35.219,54
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	85,1800	TOTAL	35.219,5351
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	2.607.592,67	- 0,22	OK
2	19.834,71	94.627.986,39	- 1,35	OK
3	37.950,66	70.362.933,73	1,17	OK
4	35.219,54	32.003.149,58	0,79	OK
5	26.859,50	7.305.659,44	- 0,38	OK
MÉDIA	29.562,40	206.907.321,81		
σ	7.192,14			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	49%	GRAU II



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 29.562,40 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **248,2472 hectares**, resulta no valor total de **R\$ 7.446.783,03 (sete milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e três reais e três centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

FAZ SERRA ALTA (PARTE - B) - REMANESCENTE MAT. 17.281	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		248,2472		7.338.783,03
Terra nua	ha	248,2472	29.562,40	7.338.783,03
Cobertura Vegetal		248,2472		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	124,1236	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	124,1236	0,00	-
Benfeitorias				108.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	8,00	9.000,00	72.000,00
Cocho coberto - 12m - suplementação bovina	und.	3,00	12.000,00	36.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				7.446.783,03



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 19 (dezenove) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

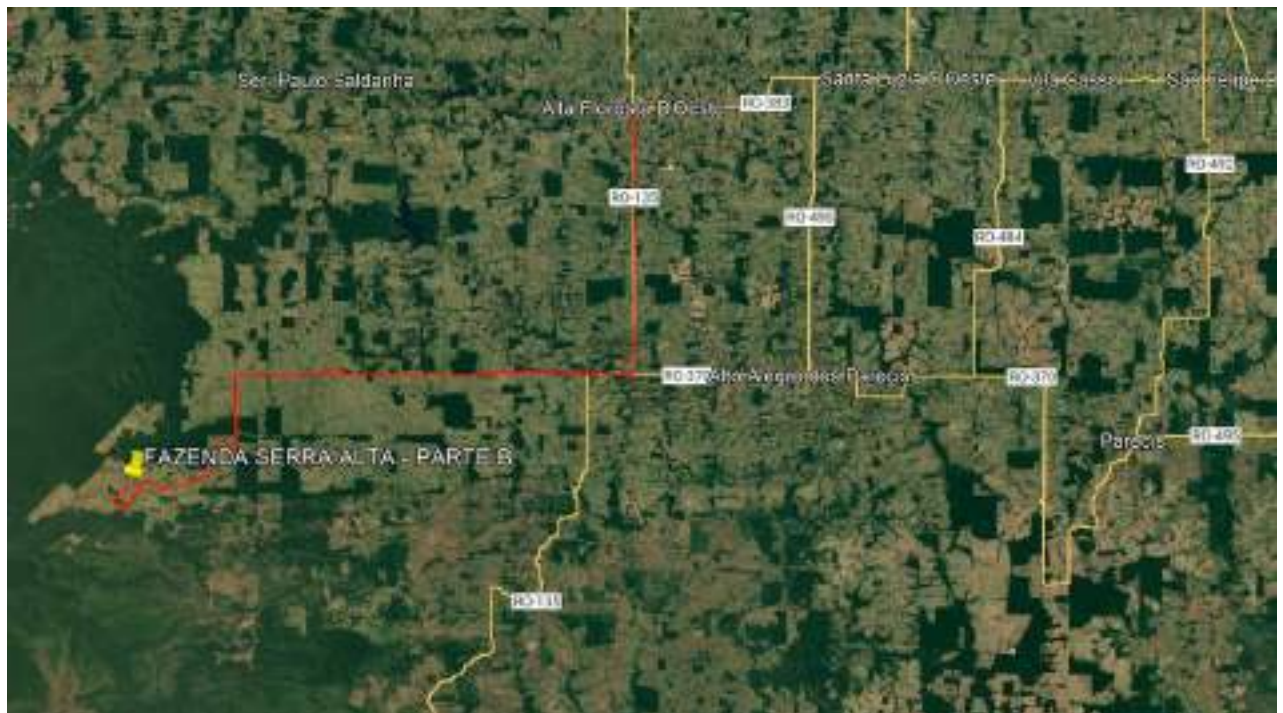
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 6,0 km até a entrada do lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





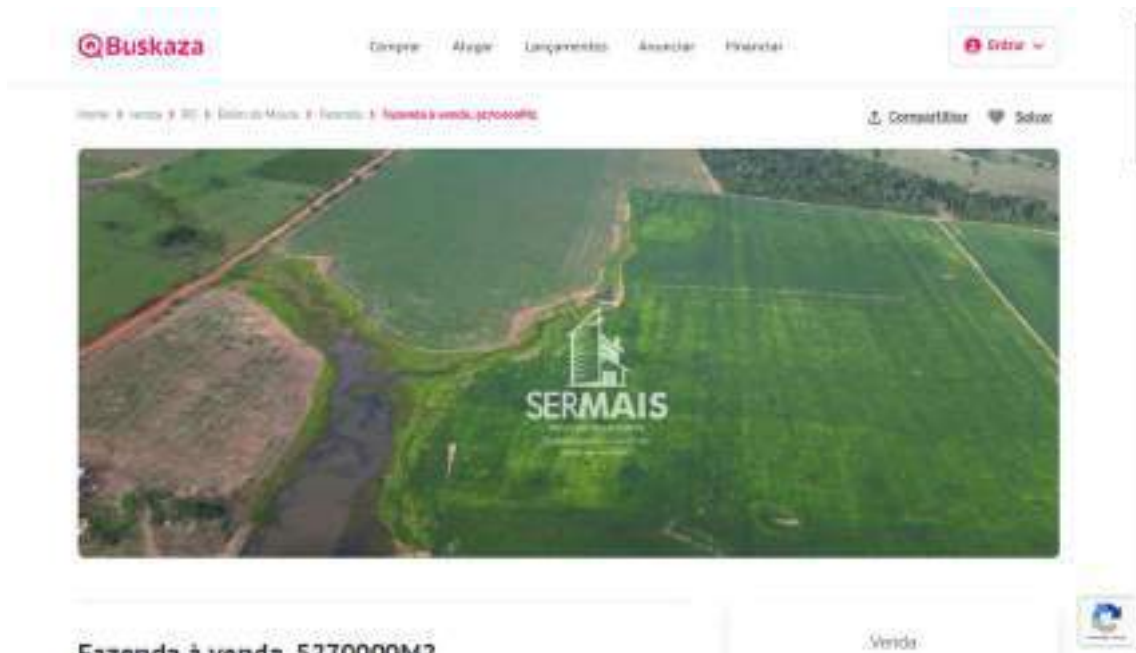
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation links: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading is a grid of six images showing various views of a large, green, rural landscape. A price tag in the bottom right corner of the listing area indicates "Venda R\$ 12.800.000,00".

Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a smaller property. The main heading is "Fazenda à venda, 605 m² por R\$ 12.000.000 - Zona Rural - Alta Floresta D'Oeste/RO". The price is listed as "R\$ 12.000.000". Below the heading is a grid of six images showing a rural landscape with a dirt road, a small building, and a field. A price tag in the bottom right corner of the listing area indicates "R\$ 12.000.000,00".

Amostra 02 - R\$ 12.000.000,00 / 605,00 ha = R\$ 19.834,71/ha



Amostra 03 - R\$ 20.000.000,00 / 527,00 ha = R\$ 37.950,66/há



Amostra 04 - R\$ 3.000.000,00 / 85,18 ha = R\$ 35.219,54/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Fazer uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página inicial](#) [Anúncios](#) [Fazer uma conta](#) [Ajuda](#) [Fazer uma conta](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Imagens](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capangará

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família e construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Área Permitida? Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Cadastrado em 14/08/2017
[Visualizar todos os anúncios de membros](#)

Telefone: (67) 90912-0011

Trabalho: (67) 90912-0011

Casa: (67) 90912-0011

WhatsApp: (67) 90912-0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

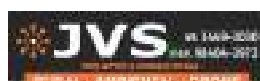
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	6
9.1 Quanto à estrutura.....	6
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	9
11.1 AMOSTRAS.....	9
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	10
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	10
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	10
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	11
13. ENCERRAMENTO.....	12
14. CROQUI DE ACESSO	13
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	14
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	15
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	17



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 7,26 hectares, denominado LOTE 11-C DA GLEBA Nº16, SETOR ROLIM DE MOURA, localizado no Município de Rolim de Moura – RO, caracterizado na matrícula nº 9.834 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Rolim de Moura – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE Nº 11-C DA GLEBA Nº16, SETOR ROLIM DE MOURA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote 10 Gleba 16;
- LESTE – Lote 78 da Gleba 14;
- SUL – Lote 11 Remanescente da Gleba 16;
- OESTE – Lote 11-A da Gleba 16.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Rolim de Moura fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovia como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Rolim de Moura, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	1,30

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município e comarca de Rolim de Moura, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°45'10,89" S e 61°46'43,26" O.

Partindo do município de Rolim de Moura em sentido sul, pela Linha 184, segue por 3,0km até o lote em questão, localizado do lado direito da via.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **52.636,19 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel



rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão. Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT



NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;



Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	247,0000	I	R\$ 61.943,32
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	247,0000	TOTAL	61.943,3198
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	527,0000	I	R\$ 37.950,66
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	527,0000	TOTAL	37.950,6641



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	61.943,32	86.622.668,44	0,76	OK
2	57.425,74	22.939.815,21	0,39	OK
3	64.516,13	141.132.954,75	0,98	OK
4	41.345,09	127.488.852,13	- 0,93	OK
5	37.950,66	215.664.665,75	- 1,21	OK
MÉDIA	52.636,19	593.848.956,28		
σ	12.184,51			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	46%	GRAU II



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 52.636,19 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **7,26 hectares**, resulta no valor total de **R\$ 448.519,54 (quatrocentos e quarenta e oito mil, quinhentos e dezenove reais e cinquenta e quatro centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE 11-C, GLEBA 16, SETOR ROLIM DE MOURA - MAT. 9.834	100%	% de Participação	Valor	
	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		7,2600		382.138,74
Terra nua	ha	7,2600	52.636,19	382.138,74
Cobertura Vegetal		7,2600		54.680,80
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	0,4249	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	6,8351	8.000,00	54.680,80
Benfeitorias				11.700,00
Cerca de arame liso com 5 fios	km	1,30	9.000,00	11.700,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				448.519,54



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 19 (dezenove) páginas, impressas somente do anverso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Rolim de Moura em sentido sul, pela Linha 184, segue por 3,0km até o lote em questão, localizado do lado direito da via.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







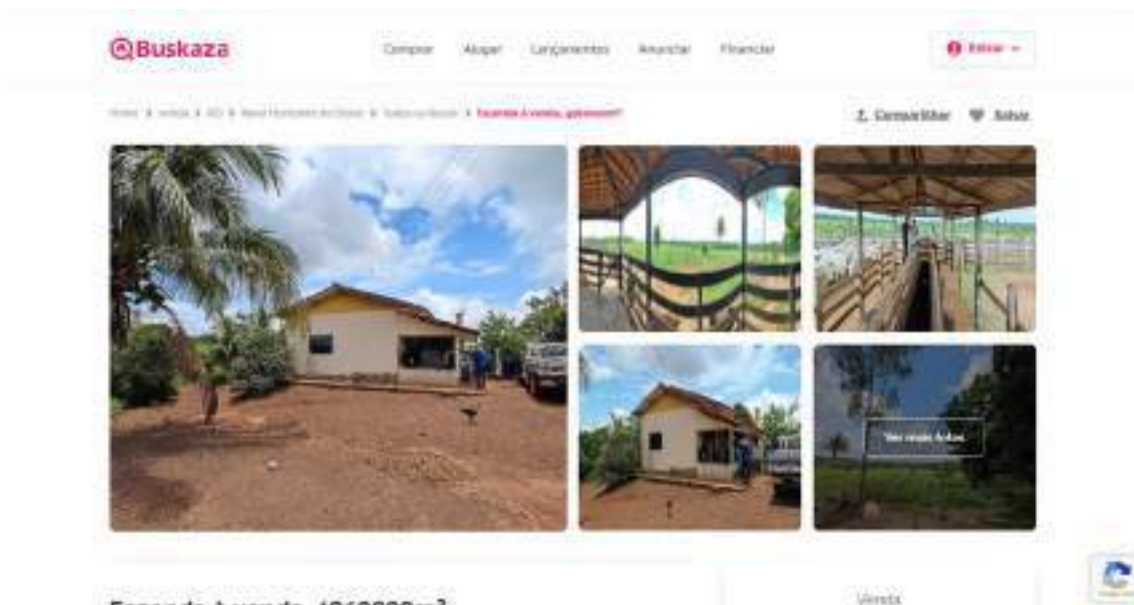
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza platform. The main image is a large photograph of a dirt road winding through a green field with a wooden fence and trees. To the right, there are four smaller thumbnail images showing different views of the property, including a dirt road, a field, and a close-up of trees. The listing text includes the title 'Fazenda à venda, 2347400m²', the price 'Venda R\$ 15.300.000', and the location 'Ribeirão Preto - SP - Código: 121'. The Buskaza logo is in the top left, and navigation options like 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar' are in the top right.

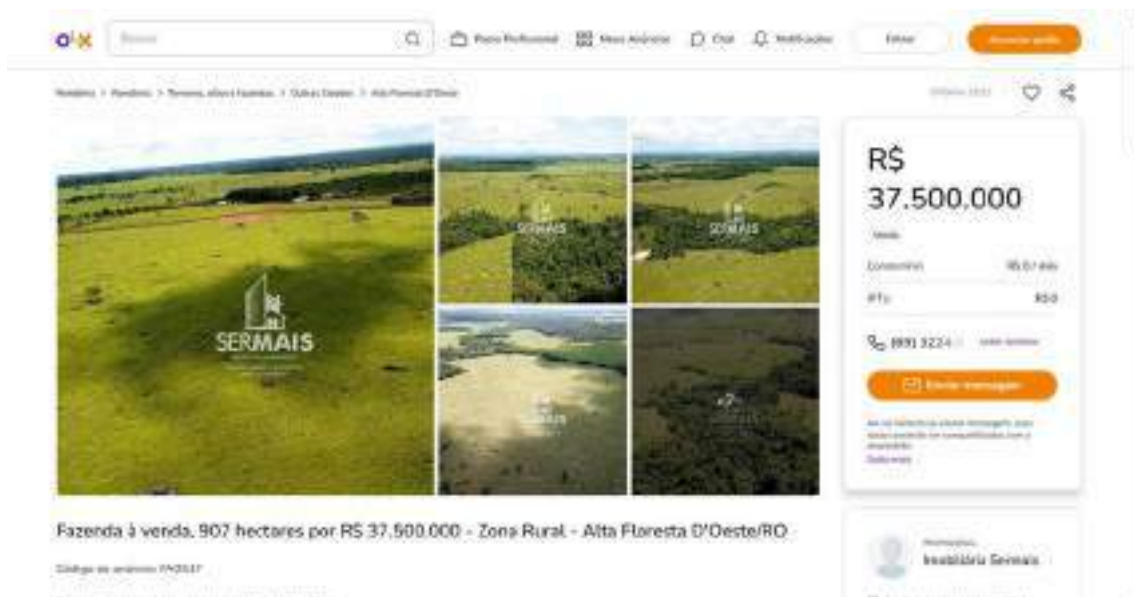
Amostra 01 - R\$ 15.300.000,00 / 247,00 ha = R\$ 61.943,32/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a 101-hectare farm. The main image is a large photograph of a green field under a blue sky with clouds. To the right, there are three smaller thumbnail images showing different views of the property, including a dirt road, a field, and a close-up of trees. The listing text includes the title 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO', the price 'R\$ 5.800.000', and the location 'Rolim de Moura - RO'. The listing also includes a 'Ver mais fotos' button. The real estate agency logo 'SOMMAIS' is visible in the top left.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00ha = R\$ 41.345,09/ha



Buskaza

Comprar Alugar Lançamentos Arrendar Financiar

Entrar

Home > Venda > R0 > Rótunda Moura - F. Fazenda > Fazenda à venda, 5270000M2

Compartilhar Salvar



Fazenda à venda, 5270000M2

Rótunda Moura - R0 - Código FA0611

Venda
R\$ 20.000.000



Amostra 05 - R\$ 20.000.000,00 / 527,00ha = R\$ 37.950,66/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

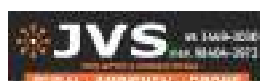
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

ANDERSON MARINI GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

ANDERSON MARINI GALLO

CPF: 006.652.412-16

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 52,9011 hectares, denominado LOTE N° 15-A REMANESCENTE, DA GLEBA 03, SETOR PARECIS I, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 18.446 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE N° 15-A REMANESCENTE, DA GLEBA 03, SETOR PARECIS I

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote da Gleba Bom Princípio;
- LESTE – Lote 225 do Setor Rio Branco;
- SUL – Com os Lotes 205 e 206 do Setor Rio Branco;
- OESTE – Lote n° 223 do Setor Rio Branco.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA

e) recursos naturais:

- CORREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	2,6
Curral de madeira serrada, coberto, com tronco e balança mecânica	M ²	240,0
Barracão em estrutura madeira, coberto de telha	M ²	170,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°58'24,49" S e 61°58'00,81" O.

Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste pela RO-135 ou Linha P-50, percorre por 2km até a linha cinquentinha, onde vira-se sentido leste por mais 6,0km até a Linha P-46 a qual percorre sentido sul por mais 2,5km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em **R\$ 43.618,81** por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **59,9011** hectares, resulta no valor total de **R\$ 4.456.947,03 (quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e sete reais e três centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE Nº 15-A REMANESCENTE DA GLEBA 03 - MAT. 18.446	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		52,9011		2.307.483,03
Terra nua	ha	52,9011	43.618,81	2.307.483,03
Cobertura Vegetal		52,9011		1.003.032,00
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	26,2848	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	1,5405	0,00	
Área de Piscicultura		25,0758	40.000,00	1.003.032,00
Benfeitorias				143.400,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	2,60	9.000,00	23.400,00
Curral de madeira serrada, coberto, com tronco e balança mecânica	m ²	240,00	500,00	120.000,00
Barracão em estrutura madeira, coberto de telha	m ²	170,00	700,00	119.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				4.456.947,03



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do anverso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste pela RO-135 ou Linha P-50, percorre por 2,0km até a linha cinquentinha, onde vira-se sentido leste por mais 6,0km até a Linha P-46 a qual percorre sentido sul por mais 2,5km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







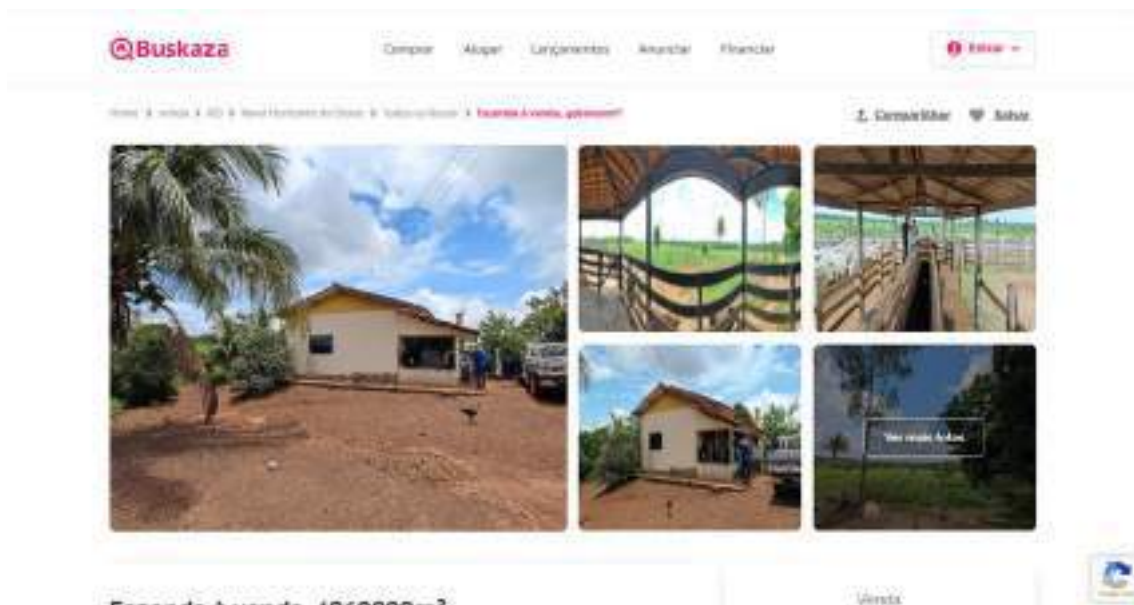
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading, there are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000".

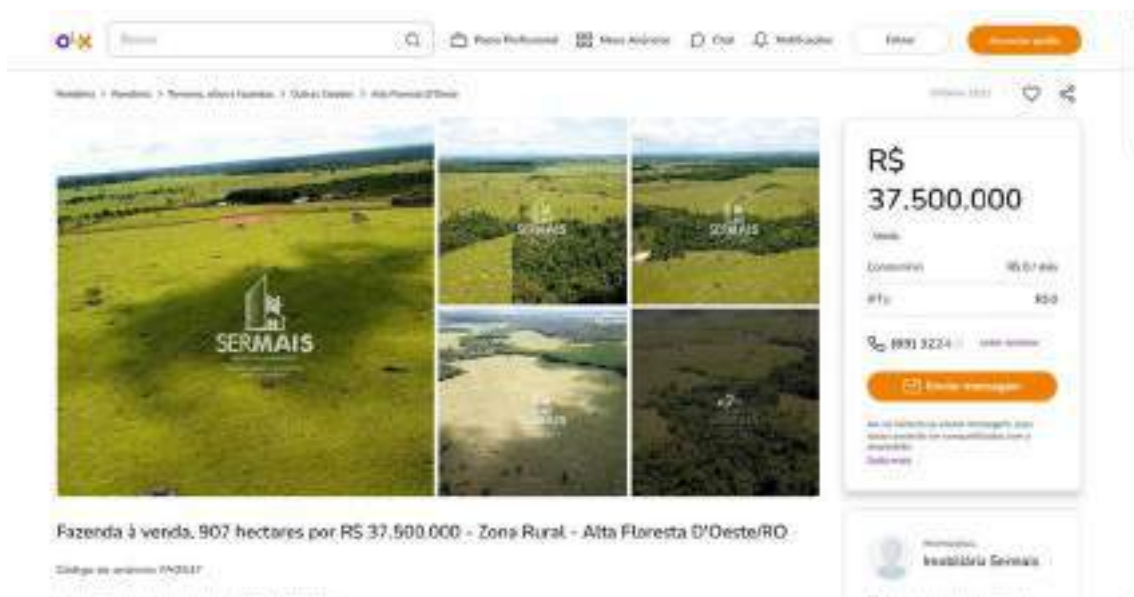
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The main heading for the listing is "Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO". Below the heading, there are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 5.800.000".

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há




Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Criar uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Parceiros](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA) [Informações para favoritos](#) [Imprimir](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capangará

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exatidão

Alguns imóveis permitidos:

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imoveis.com.br desde 2010

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

Detalhes do anúncio Localização Aparências da rua Anúncios parciais

EXIBIRITE DEPOIMENTOS DE NEGÓCIOS

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

ANDERSON MARINI GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

ANDERSON MARINI GALLO

CPF: 006.652.412-16

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 102,4932 hectares, denominado LOTE 88-B2 – FAZENDA BACURIZAL II, GLEBA RIO BRANCO, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula nº 18.314 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 88-B2 – FAZENDA BACURIZAL II, GLEBA RIO BRANCO

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote 02/01A-U;
- LESTE – Lote 88B-REM, Gleba 23;
- SUL – Terras da união;
- OESTE – Lote 88-B1, Gleba 23.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cocho coberto – 16 m – suplementação bovina	Unid.	2,0
Cocho coberto – 4 m	Unid.	5,0
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	9,0
Curral de madeira – simples	m ²	225,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 12°14'19,43" S e 62°23'56,13" O.

Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 9,0 km até a entrada sentido sul por uma estrada sem nome por mais o 12 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores



de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **29.562,40 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.



Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão. Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídos da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;



Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	605,0000	I	R\$ 19.834,71
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	605,0000	TOTAL	19.834,7107
3	I	527,0000	I	R\$ 37.950,66
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	527,0000	TOTAL	37.950,6641
4	I	85,1800	I	R\$ 35.219,54
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	85,1800	TOTAL	35.219,5351
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	2.607.592,67	- 0,22	OK
2	19.834,71	94.627.986,39	- 1,35	OK
3	37.950,66	70.362.933,73	1,17	OK
4	35.219,54	32.003.149,58	0,79	OK
5	26.859,50	7.305.659,44	- 0,38	OK
MÉDIA	29.562,40	206.907.321,81		
σ	7.192,14			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	49%	GRAU II



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 29.562,40 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **102,4932 hectares**, resulta no valor total de **R\$ 3.072.944,98 (três milhões, setenta e dois mil, novecentos e quarenta e quatro reais e noventa e oito centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE 88-B2 - FAZENDA BACURIZAL II - MAT. 18.314 DISCRIMINAÇÃO	100%	% de Participação	Valor	
	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		102,4932		3.029.944,98
Terra nua	ha	102,4932	29.562,40	3.029.944,98
Cobertura Vegetal		102,4932		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	72,1032	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	30,3900	0,00	-
Benfeitorias				43.000,00
Cocho simples - 4 m	und.	2,00	3.500,00	7.000,00
Cerca de arame liso com 5 fios	km	4,00	9.000,00	36.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				3.072.944,98



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 26,5 km até a entrada do lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation links: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading are several images showing a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000".

Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a smaller property. The heading is "Fazenda à venda, 605 m² por R\$ 12.000.000 - Zona Rural - Alta Floresta D'Oeste/RO". The price is listed as "R\$ 12.000.000". The images show a dry, hilly landscape with some buildings and a dirt road. A price tag indicates "Venda R\$ 12.000.000".

Amostra 02 - R\$ 12.000.000,00 / 605,00 ha = R\$ 19.834,71/ha



Buskaza

Comprar Alugar Lançamentos Avaliar Financiar

Entrar

Home > Venda > Rolim de Moura > Imóveis > Espaço à venda, 5270000M²

Consultar Salvar

Espaço à venda 5270000M² Venda

Amostra 03 - R\$ 20.000.000,00 / 527,00 ha = R\$ 37.950,66/há

SERMAIS

Sítio, 85 hectares, à venda por R\$ 3.000.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO

R\$ 3.000.000

Home > Venda > Imóveis > Sítio > Zona Rural > Sítio, 85 hectares, à venda por R\$ 3.000.000

Sobre sítio

Sobre sítio com 85 hectares à venda em Rolim de Moura - RO

Venda R\$ 3.000.000

Entrar

Amostra 04 - R\$ 3.000.000,00 / 85,18 ha = R\$ 35.219,54/ha



Anúncios livres

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

R\$ 8.845.000,00

RO - Rolim de Moura - Chaparral

Número de anúncio: 303498

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família é estrangeira: Sim

Tamanho: 116 alqueires

IP para construção & Exatidão

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário: Sim

Acordo Permitido: Sim

Jovani Venancio
Vendedor de Imóveis e Imóvel 2017

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: 91 99912 0011

Trabalho: 91 99912 0011

Casa: 91 99912 0011

WhatsApp: 91 99912 0011

Enviar uma mensagem para o anunciante

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

Detalhes do anúncio | Localização | Aparência da rua | Anúncios parciais

EXIBIR TODOS OS ANÚNCIOS DE NEGÓCIOS

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

ANDERSON MARINI GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

ANDERSON MARINI GALLO

CPF: 006.652.412-16

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 136,9658 hectares, denominado LOTE 88B-REM – FAZENDA BACURIZAL I, GLEBA RIO BRANCO, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula nº 18.315 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 88B-REM – FAZENDA BACURIZAL I, GLEBA RIO BRANCO

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote 02/01A-U;
- LESTE – Lote 06 Setor Rio Branco V, Gleba 11;
- SUL – Terras da união;
- OESTE – Lote 88-B2, Gleba 23.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cocho coberto – 16 m – suplementação bovina	Unid.	2,0
Cocho coberto – 4 m	Unid.	5,0
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	9,0
Curral de madeira – simples	m ²	225,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 12°14'19,43" S e 62°23'56,13" O.

Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 9,0 km até a entrada sentido sul por uma estrada sem nome por mais o 12 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores



de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **29.562,40 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.



Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão. Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídos da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;



Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	605,0000	I	R\$ 19.834,71
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	605,0000	TOTAL	19.834,7107
3	I	527,0000	I	R\$ 37.950,66
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	527,0000	TOTAL	37.950,6641
4	I	85,1800	I	R\$ 35.219,54
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	85,1800	TOTAL	35.219,5351
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	2.607.592,67	- 0,22	OK
2	19.834,71	94.627.986,39	- 1,35	OK
3	37.950,66	70.362.933,73	1,17	OK
4	35.219,54	32.003.149,58	0,79	OK
5	26.859,50	7.305.659,44	- 0,38	OK
MÉDIA	29.562,40	206.907.321,81		
σ	7.192,14			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	49%	GRAU II



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 29.562,40 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de 136,9658 hectares, resulta no valor total de **R\$ 4.258.287,77 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE 88B-REM - FAZENDA BACURIZAL - MAT. 18.315	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		136,9658		4.049.037,77
Terra nua	ha	136,9658	29.562,40	4.049.037,77
Cobertura Vegetal		136,9658		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	75,8958	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	61,0700	0,00	-
Benfeitorias				209.250,00
Cocho coberto - 16 m - suplementação bovina	und.	2,00	16.000,00	32.000,00
Cocho simples - 4 m	und.	5,00	3.500,00	17.500,00
Cerca de arame liso com 5 fios	km	9,00	9.000,00	81.000,00
Curral de madeira - simples	m ²	225,00	350,00	78.750,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				4.258.287,77



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Alta Floresta D'Oeste sentido sul pela RO-135 (Linha P-50), por 23 km até a RO-135 (Linha 70). Nesta segue em sentido oeste por mais 34 km até a Linha 126 (estrada do coronel). Nesta segue em sentido sul por mais 26,0 km até a entrada do lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading are several images showing a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000,00".

Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a smaller property. The heading is "Fazenda à venda, 605 m² por R\$ 12.000.000 - Zona Rural - Alta Floresta D'Oeste/RO". The price is listed as "R\$ 12.000.000". The images show a dry, hilly landscape with some buildings and a dirt road. A price tag indicates "Venda R\$ 12.000.000,00".

Amostra 02 - R\$ 12.000.000,00 / 605,00 ha = R\$ 19.834,71/ha



Amostra 03 - R\$ 20.000.000,00 / 527,00 ha = R\$ 37.950,66/há

Amostra 04 - R\$ 3.000.000,00 / 85,18 ha = R\$ 35.219,54/ha



Anúncios Livres

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

R\$ 8.840.000,00

RO - Rolim de Moura - Colônias

Número de anúncio: 304408

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família e construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Sim

Acordo Parcelado? Sim

Terceira via reconstrução sobre escritura

Jovani Venancio
Contato de telefone e e-mail

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

Enviar uma mensagem para o anunciante

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

Detalhes do anúncio | Localização | Aparência da rua | Anúncios parciais

EXIBIRITE DEPOIMENTOS DE NEGÓCIOS

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 49,3865 hectares, denominado LOTE N° 89 da Gleba 04, do Projeto Fundiário PF Corumbiara, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 286 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 89 DA GLEBA 04, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote n° 96 da gleba 06;
- LESTE – Lote n° 99 da gleba 04;
- SUL – Lote n° 100 da gleba 06;
- OESTE – Lote n° 99 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	4
Cocho coberto – 5 m	Und.	1

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município Novo Horizonte D'Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°49'39,31" S e 62°04'12,43" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 14 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **49,3865 hectares**, resulta no valor total de **R\$ 2.193.680,36 (dois milhões, cento e noventa e três mil, seiscentos e oitenta reais, trinta e seis centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 89, DA GLEBA 06 - MAT. 286	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		49,3865		2.154.180,36
Terra nua	ha	49,3865	43.618,81	2.154.180,36
Cobertura Vegetal		49,3865		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	5,8790	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	43,5075	0,00	
Benfeitorias				39.500,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	4,00	9.000,00	36.000,00
Cocho Coberto - 5m	unid.	1,00	3.500,00	3.500,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.193.680,36



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

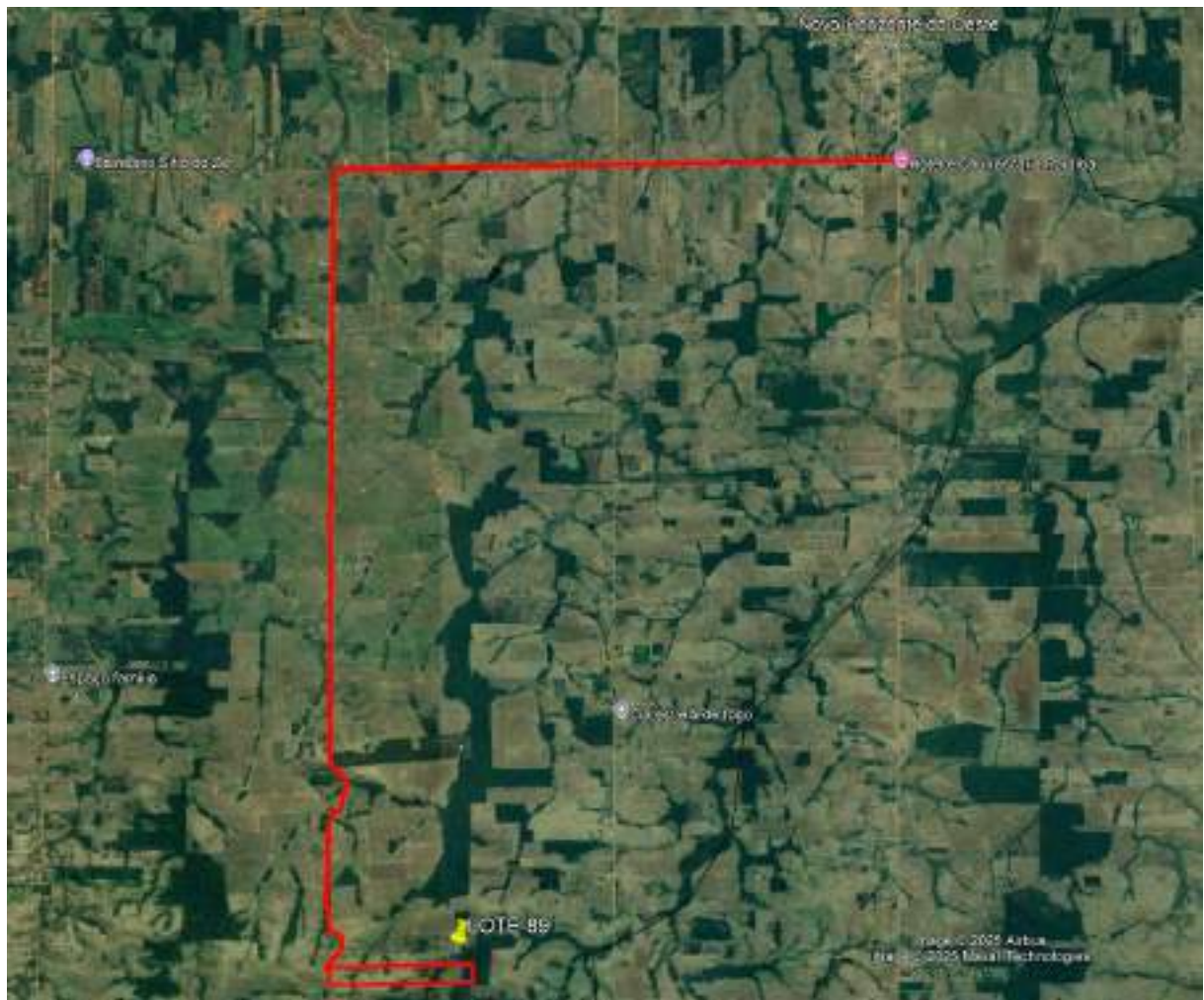
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 14 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







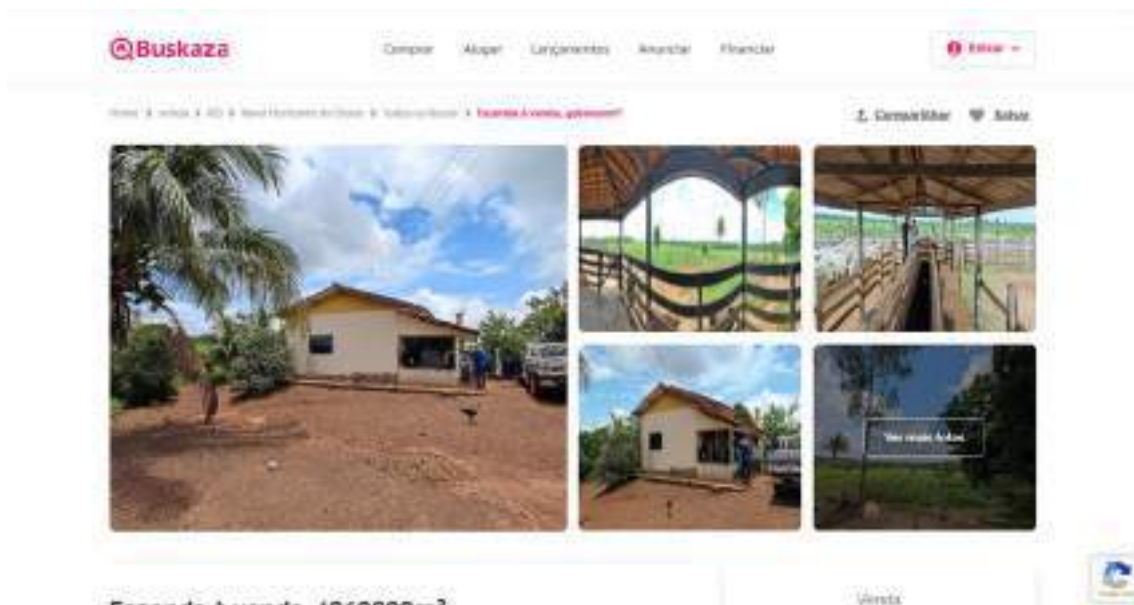
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The listing title is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the title are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'.

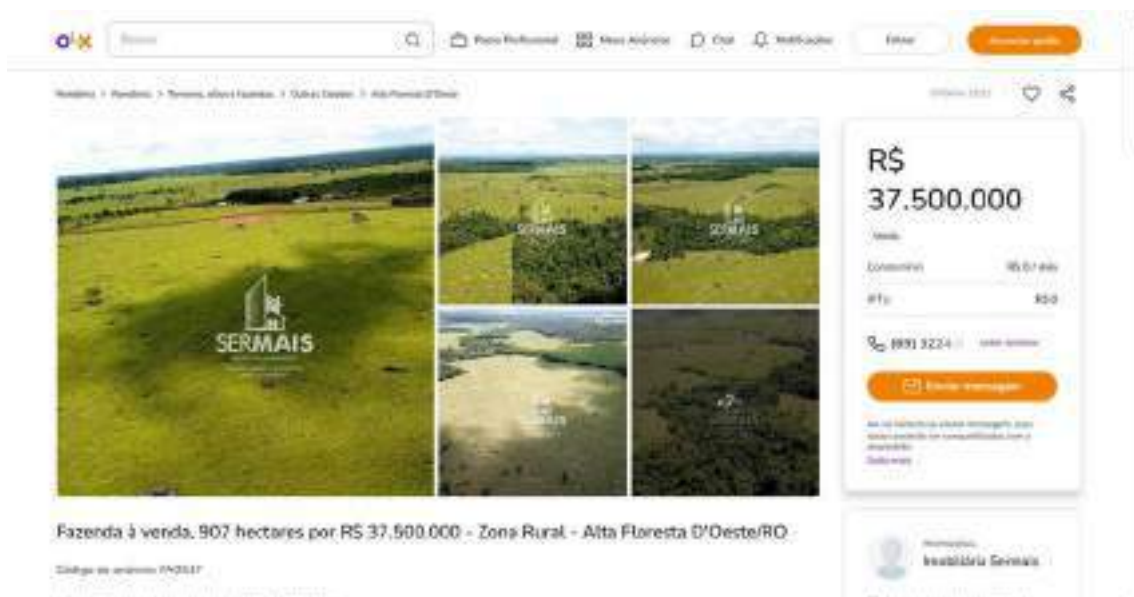
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The listing title is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. Below the title are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 5.800.000,00'.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Fazer uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página inicial](#) [Cadastrar](#) [Recursos](#) [Ajuda](#) [Contato](#) [Sobre](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Compartilhar](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capangará

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exatidão

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro concluído

Arrendatário? Sim

Acordo Parcelado? Sim

[Ver mais informações sobre este imóvel](#)

Jovani Venancio
Vendedor de Imóveis e Imóveis

Visualizar todos os anúncios de imóveis

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 48,0284 hectares, denominado LOTE N° 98 da Gleba 06, do Projeto Fundiário PF Guajará-Mirim, Gleba Bom Princípio, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 85 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 98 DA GLEBA 06, GLEBA BOM PRINCÍPIO, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 96 da gleba 06;
- LESTE – Lote nº 99 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 100 da gleba 06;
- OESTE – Lote nº 99 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	5
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Und.	1

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°50'23,78" S e 62°04'50,42" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 13 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **48,0284 hectares**, resulta no valor total de **R\$ 2.151.941,65 (dois milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentos e quarenta e um reais e sessenta e cinco centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 98, DA GLEBA 06 - MAT. 85 DISCRIMINAÇÃO	100%	% de Participação	Valor	
	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		48,0284		2.094.941,65
Terra nua	ha	48,0284	43.618,81	2.094.941,65
Cobertura Vegetal		48,0284		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	11,7710	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	36,2574	0,00	
Benfeitorias				57.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	5,00	9.000,00	45.000,00
Cocho Coberto - 12m - suplementação bovina	unid.	1,00	12.000,00	12.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.151.941,65



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

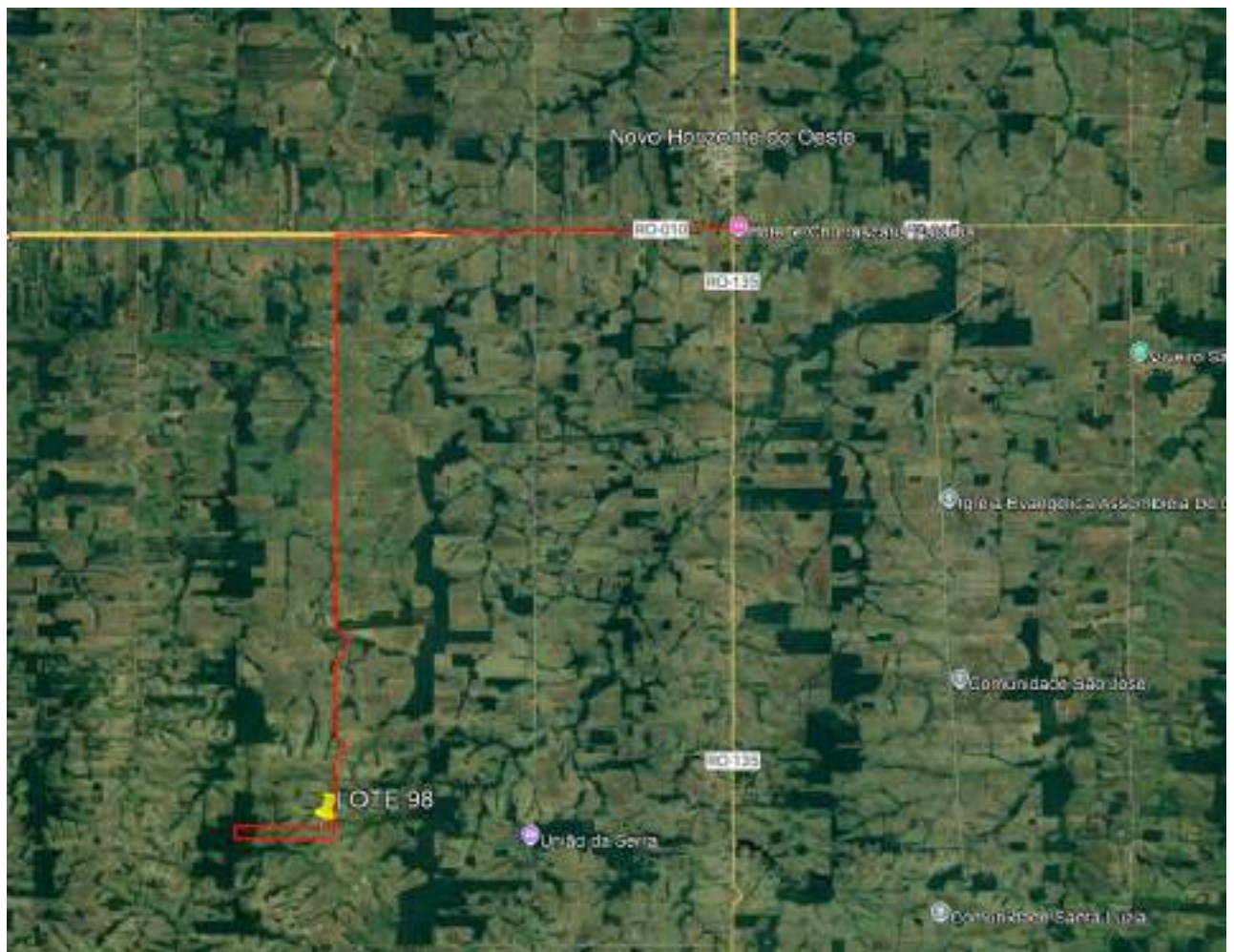
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 13 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







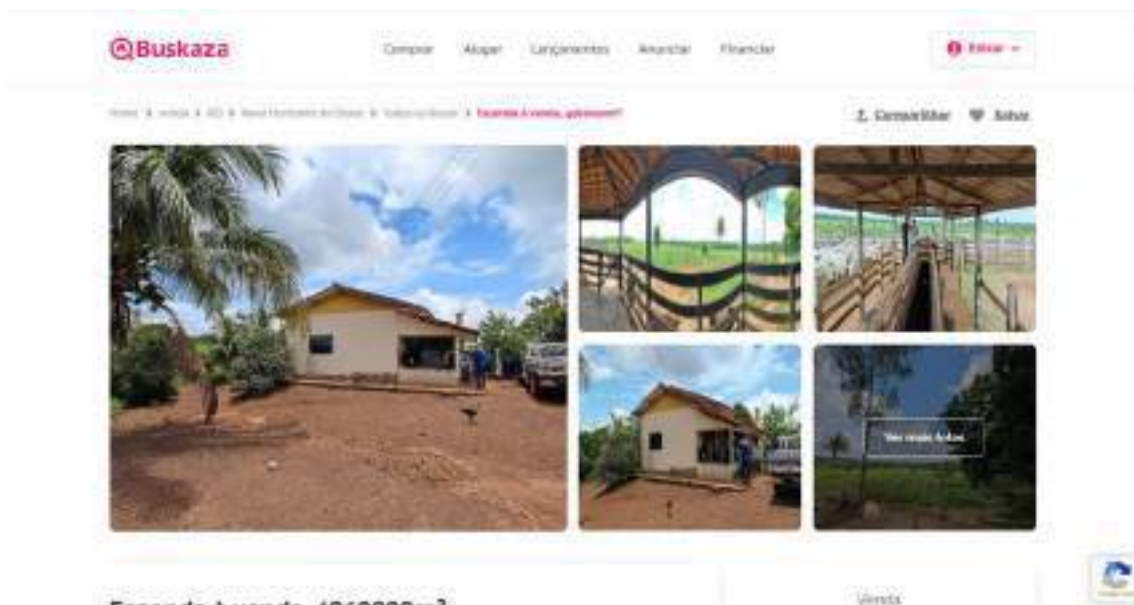
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The listing title is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the title are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000".

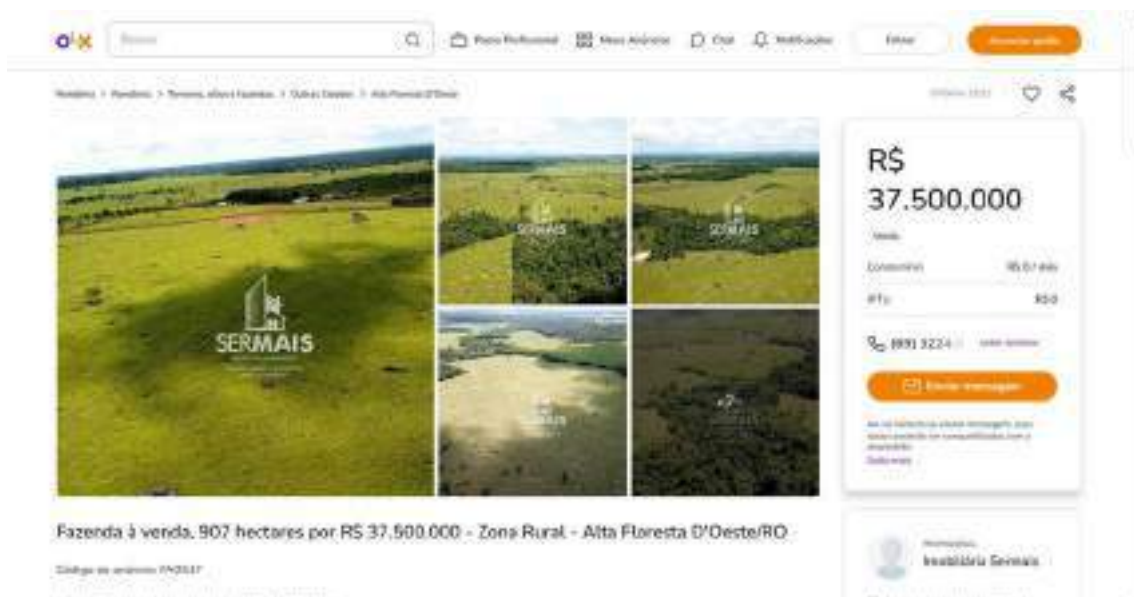
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a 101-hectare farm. The listing title is "Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO". The price is listed as "R\$ 5.800.000". Below the title are several photographs of a green field under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 5.800.000".

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha




Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Fazer uma conta](#) [Anunciar](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Parceiros](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Imprimir](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capelinha

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos:

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Área Permitida? Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imóveis desde 2014

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 93912 0011

Trabalho: (67) 93912 0011

Casa: (67) 93912 0011

WhatsApp: (67) 93912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e ver as sessões por anúncio

Detalhes do anúncio Localização Aparência da rua Anúncios parciais

EXIBIRITE DEPOIMENTOS DE NEGÓCIOS

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 49,6954 hectares, denominado LOTE N° 99 da Gleba 04, do Projeto Fundiário PF Guajará-Mirim, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 631 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 99 DA GLEBA 04, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote n° 97 da gleba 04;
- LESTE – Lote n° 98 da gleba 04;
- SUL – Lote n° 101 da gleba 04;
- OESTE – Lote n° 98 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	6
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Und.	2

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°50'24,04" S e 62°03'44,54" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 13 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **49,6954** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.231.654,21 (dois milhões, duzentos e trinta e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e vinte e um centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 99, DA GLEBA 04 - MAT. 631	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		49,6954		2.167.654,21
Terra nua	ha	49,6954	43.618,81	2.167.654,21
Cobertura Vegetal		49,6954		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	12,0036	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	37,6918	0,00	
Benfeitorias				64.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	6,00	9.000,00	54.000,00
Cocho Coberto - 12m - suplementação bovina	unid.	2,00	5.000,00	10.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.231.654,21



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

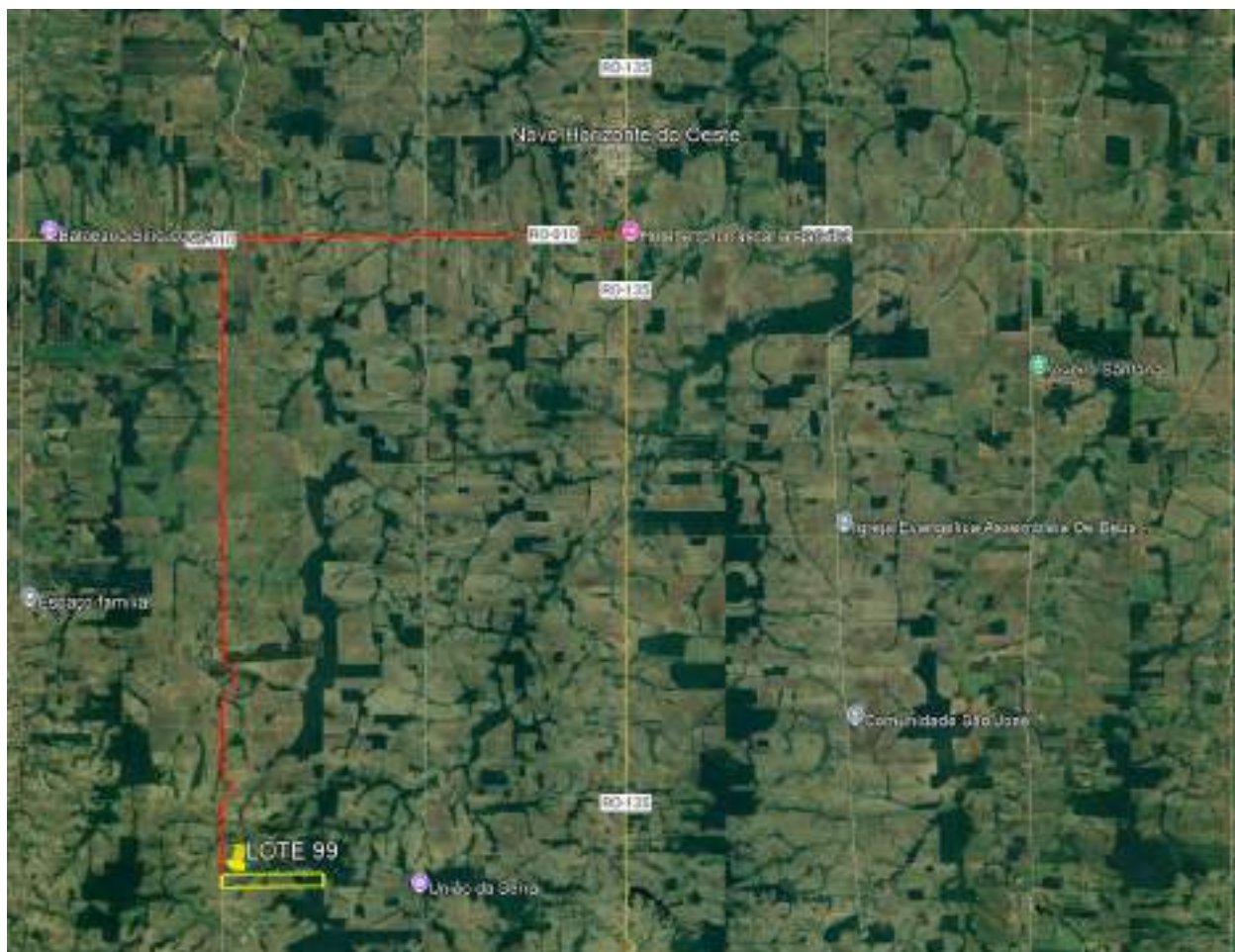
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 13 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







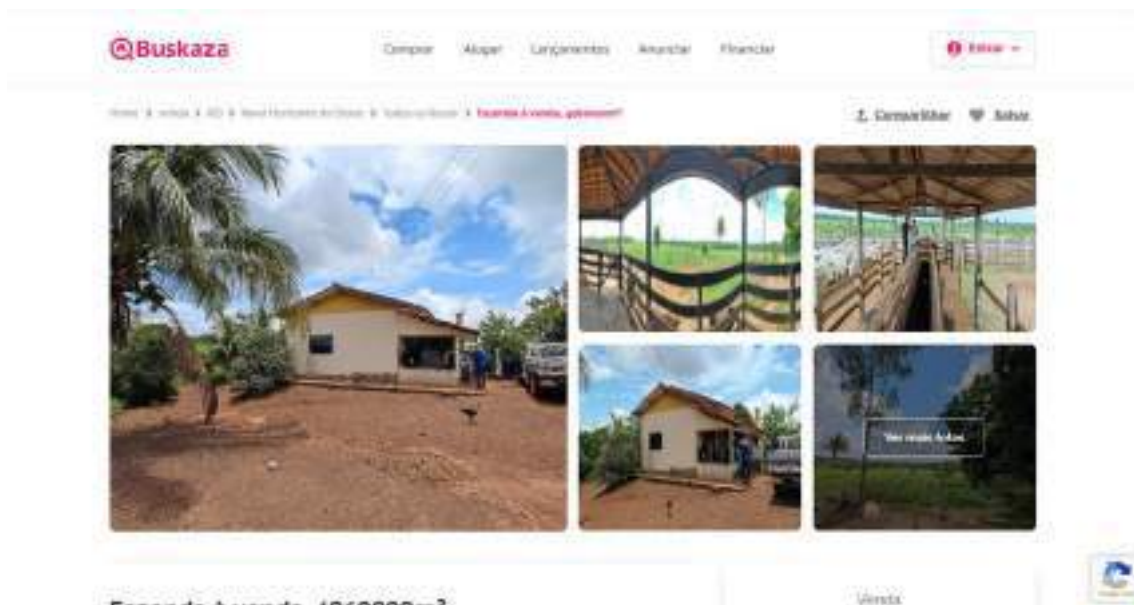
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The listing title is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the title are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'.

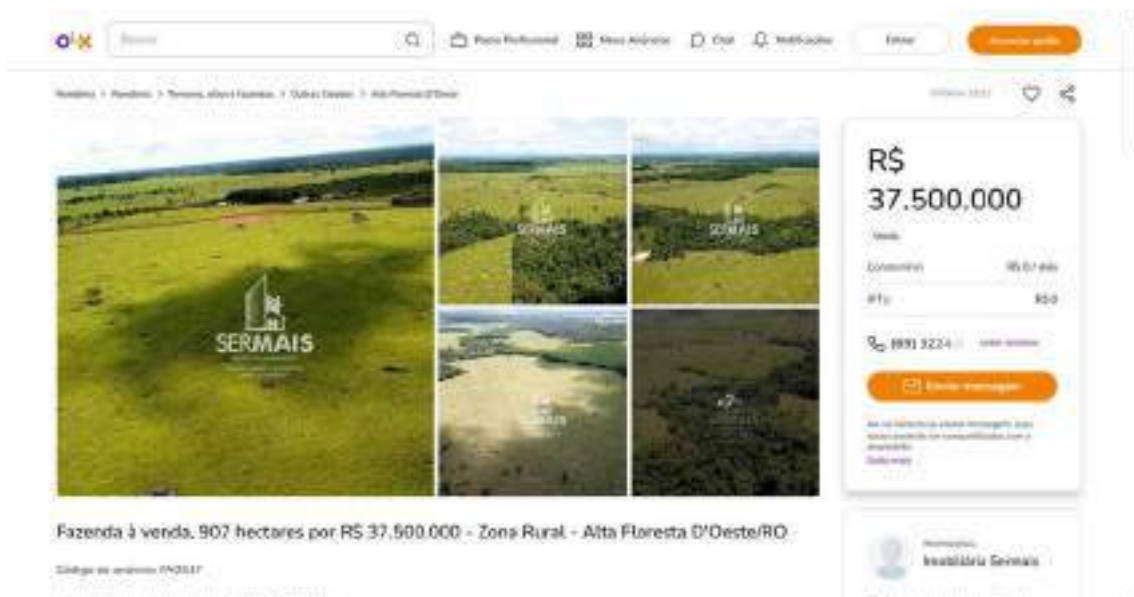
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The listing title is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. Below the title are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 5.800.000,00'.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha




Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Criar uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página inicial](#) [Anúncios](#) [Recursos](#) [Sobre](#) [Contato](#) [Ajuda](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Compartilhar](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Colônias

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Área Permitida? Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imobiliária e Imóveis 2016

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[EXIBIRITE IMÓVEIS DE INTERESSE](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 47,8380 hectares, denominado LOTE N° 100 da Gleba 06, do Projeto Fundiário PF Guajará-Mirim, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 3526 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 100 DA GLEBA 06, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 98 da gleba 06;
- LESTE – Lote nº 101 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 102 da gleba 06;
- OESTE – Lote nº 101 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	6
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Und.	2

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°50'32,35" S e 62°04'50,98" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 13,5 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **47,8380** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.152.636,63 (dois milhões, cento e cinquenta e dois mil, seiscentos e trinta e seis reais e sessenta e três centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 100, DA GLEBA 06 - MAT. 3526 DISCRIMINAÇÃO	100%	% de Participação	Valor	
	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		47,8380		2.086.636,63
Terra nua	ha	47,8380	43.618,81	2.086.636,63
Cobertura Vegetal		47,8380		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	19,8514	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	27,9866	0,00	
Benfeitorias				66.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	6,00	8.000,00	48.000,00
Cocho Coberto - 12m - suplementação bovina	unid.	2,00	9.000,00	18.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.152.636,63



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do anverso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 13,5 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







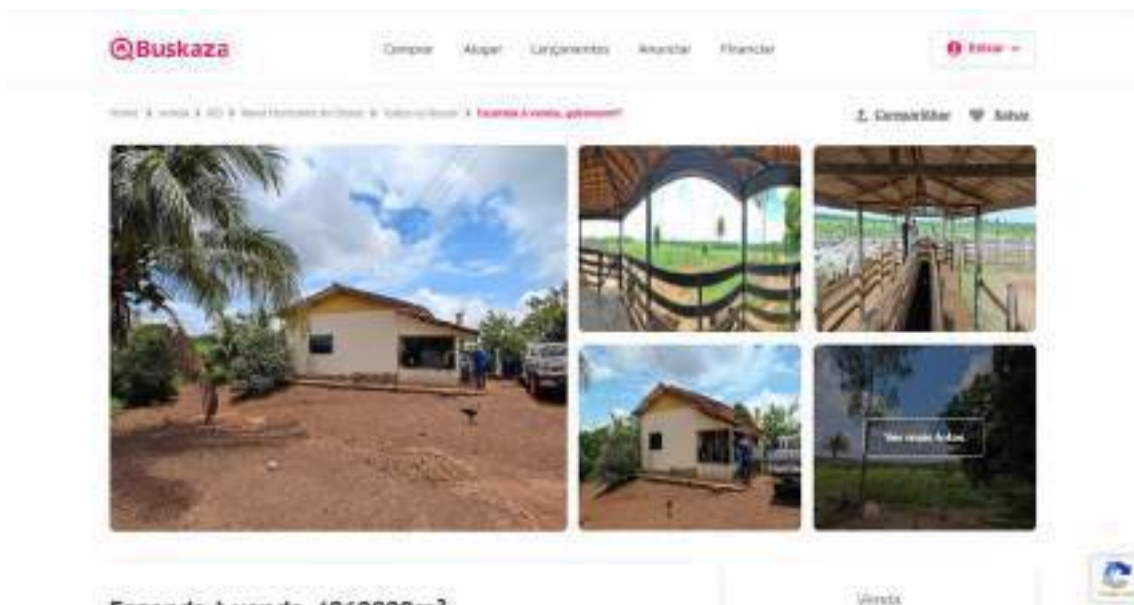
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading, there are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000".

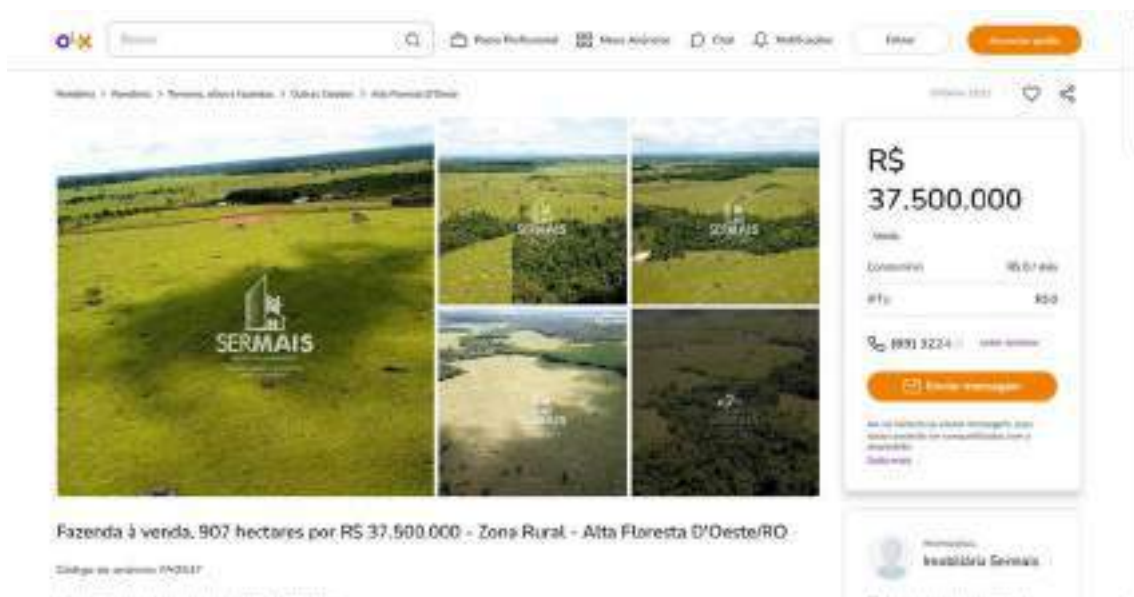
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The main heading for the listing is "Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO". Below the heading, there are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 5.800.000".

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios livres

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

R\$ 8.845.000,00

Rolim de Moura - Rondonia

Número de anúncio: 303498

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família é estrangeira: Sim

Tamanho: 116 alqueires

IP para construção & Exatidão

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro concluído

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

Jovani Venancio
Vendedor em Rondonia desde 2010

Contatos:
Celular: (67) 90912 0011
Trabalho: (67) 90912 0011
Casa: (67) 90912 0011
WhatsApp: (67) 90912 0011

Amostrar o tamanho da foto

Detalhes do anúncio | Localização | Aparência da rua | Anúncios parciais

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

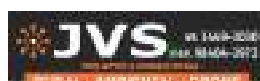
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 48,8286 hectares, denominado LOTE N° 101 da Gleba 04, do Projeto Fundiário PF Guajará-Mirim, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 425 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 101 DA GLEBA 04, PF GUAJARÁ-MIRIM, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 99 da gleba 04;
- LESTE – Lote nº 100 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 103 da gleba 04;
- OESTE – Lote nº 100 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcança o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	7
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Und.	1

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°50'32,12" S e 62°03'44,36" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 13,5 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **48,8286** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.202.845,43 (dois milhões, duzentos e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e três centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE Nº 101, DA GLEBA 04 - MAT. 425 DISCRIMINAÇÃO	100%	% de Participação	Valor	
	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		48,8286		2.129.845,43
Terra nua	ha	48,8286	43.618,81	2.129.845,43
Cobertura Vegetal		48,8286		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	12,4191	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	36,4095	0,00	
Benfeitorias				73.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	7,00	9.000,00	63.000,00
Cocho Coberto - 12m - suplementação bovina	unid.	1,00	10.000,00	10.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.202.845,43



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

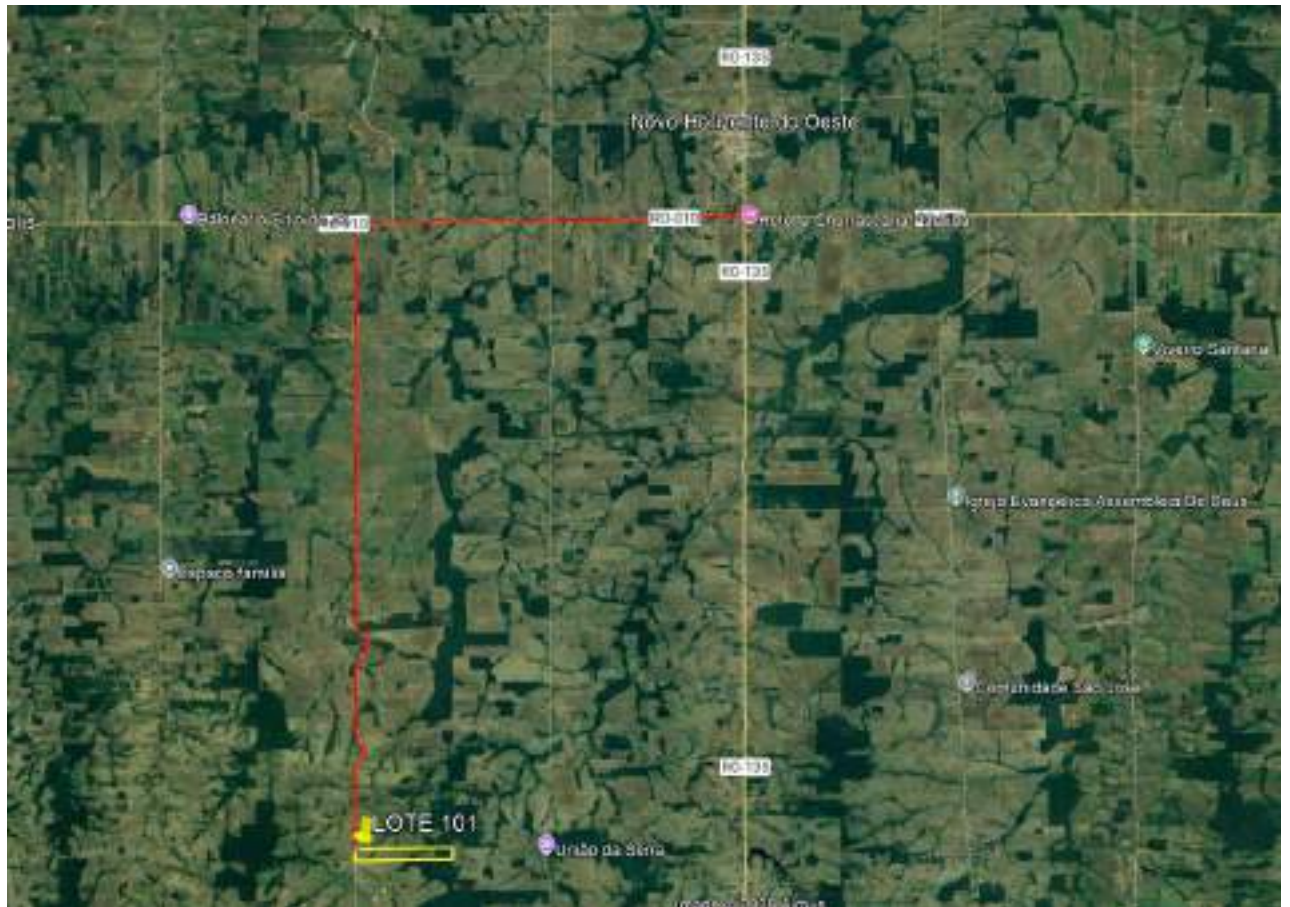
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 13,5 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







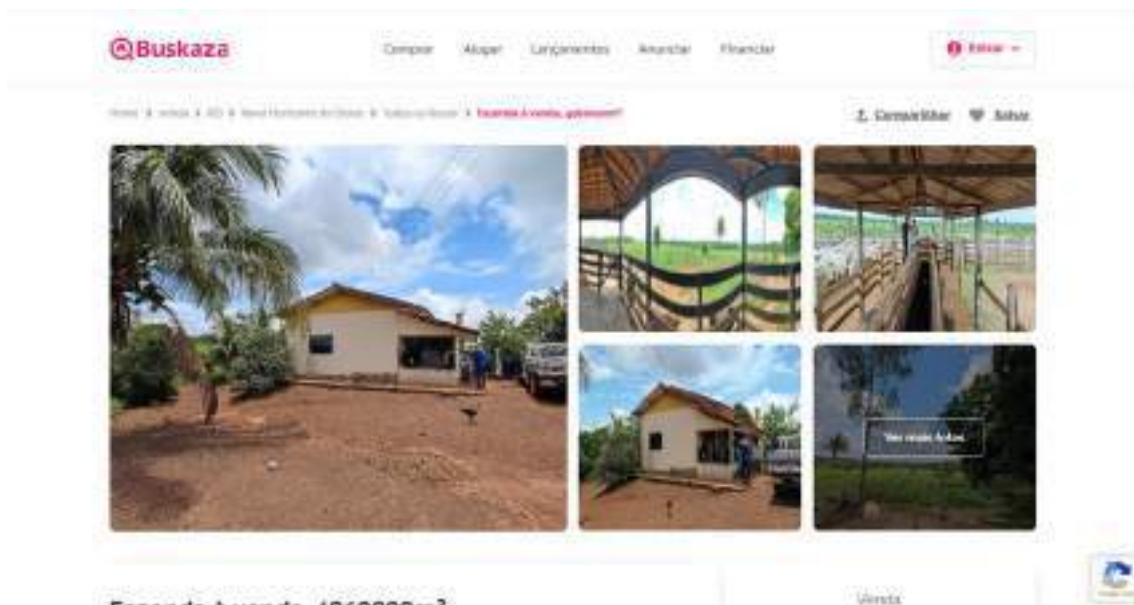
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading is a grid of six images showing various views of a large, green, open field under a blue sky. A price tag in the bottom right corner of the listing area indicates "Venda R\$ 12.800.000".

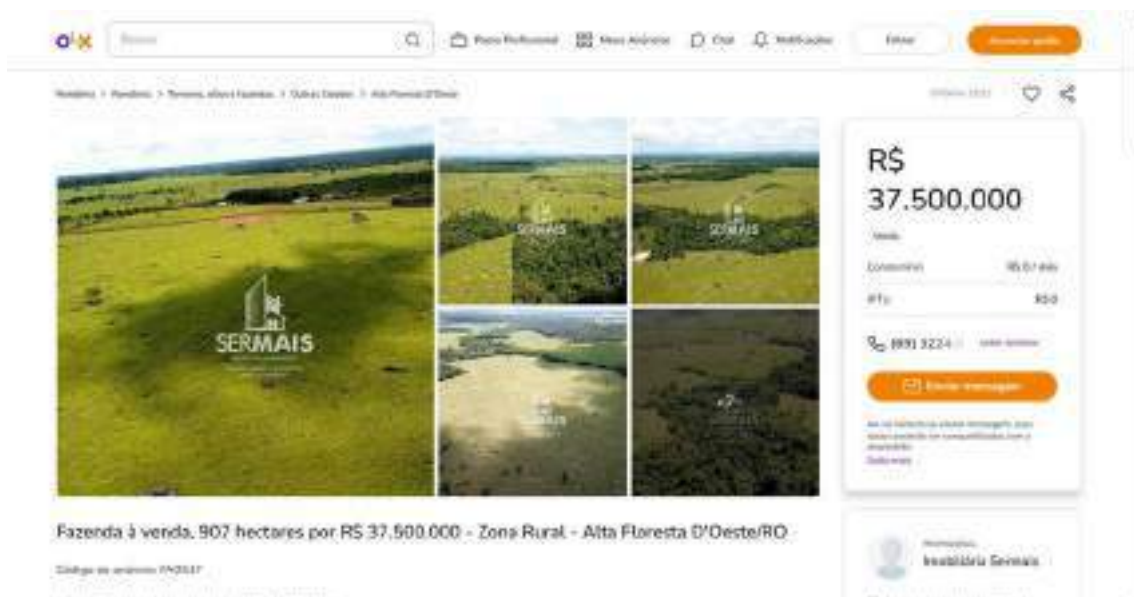
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Aluguel, Fazendas, Rolim de Moura, Zona Rural. The main heading for the listing is "Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO". Below the heading is a grid of six images showing various views of a green field under a blue sky. A price tag in the bottom right corner of the listing area indicates "Venda R\$ 5.800.000".

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Criar uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Parceiros](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Imprimir](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Chaparral

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Área Permitida? Sim

[Ver mais informações sobre este imóvel](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imóveis desde 2014

Visualizar todos os imóveis de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação da rua](#) [Álbum de fotos](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

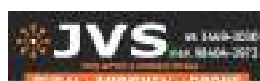
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 52,2038 hectares, denominado LOTE N° 103 da Gleba 04, do Projeto Fundiário PF Guajará-Mirim, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 3297 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 103 DA GLEBA 04, PF GUAJARÁ-MIRIM, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote n° 101 da gleba 04;
- LESTE – Lote n° 102 da gleba 04;
- SUL – Lote n° 105 da gleba 04;
- OESTE – Lote n° 102 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	4
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Und.	2

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°50'40,46" S e 62°03'45,00" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 14 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **52,2038** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.333.067,63 (dois milhões, trezentos e trinta mil, sessenta e sete reais e sessenta e três centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 103, DA GLEBA 04 - MAT. 3297	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		52,2038		2.277.067,63
Terra nua	ha	52,2038	43.618,81	2.277.067,63
Cobertura Vegetal		52,2038		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	19,6335	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	32,5703	0,00	-
Benfeitorias				56.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	4,00	9.000,00	36.000,00
Cocho Coberto - 12m - suplementação bovina	unid.	2,00	10.000,00	20.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.333.067,63



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

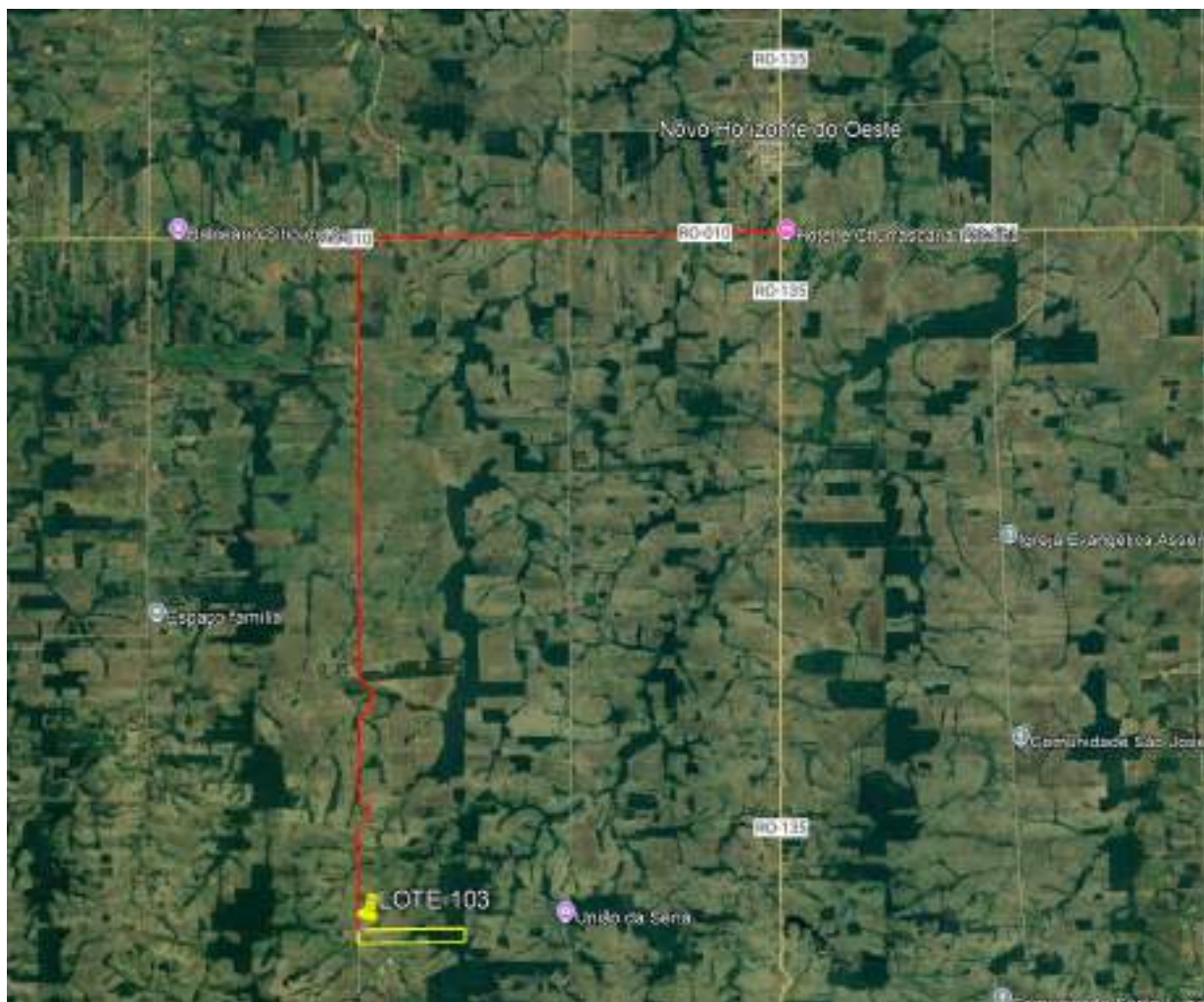
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 14 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







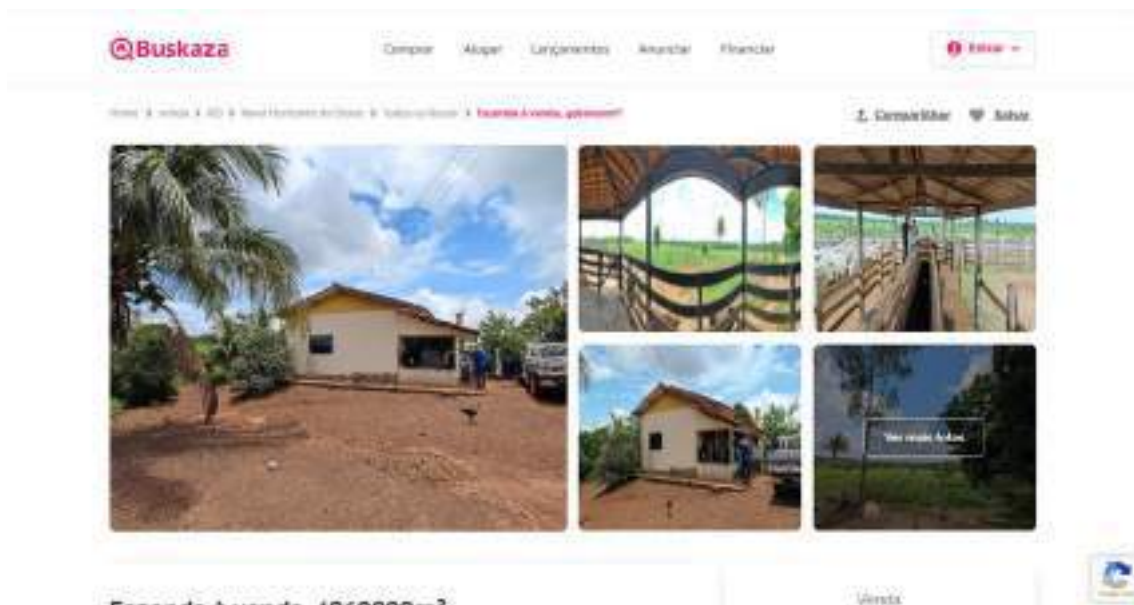
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The listing title is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the title are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000".

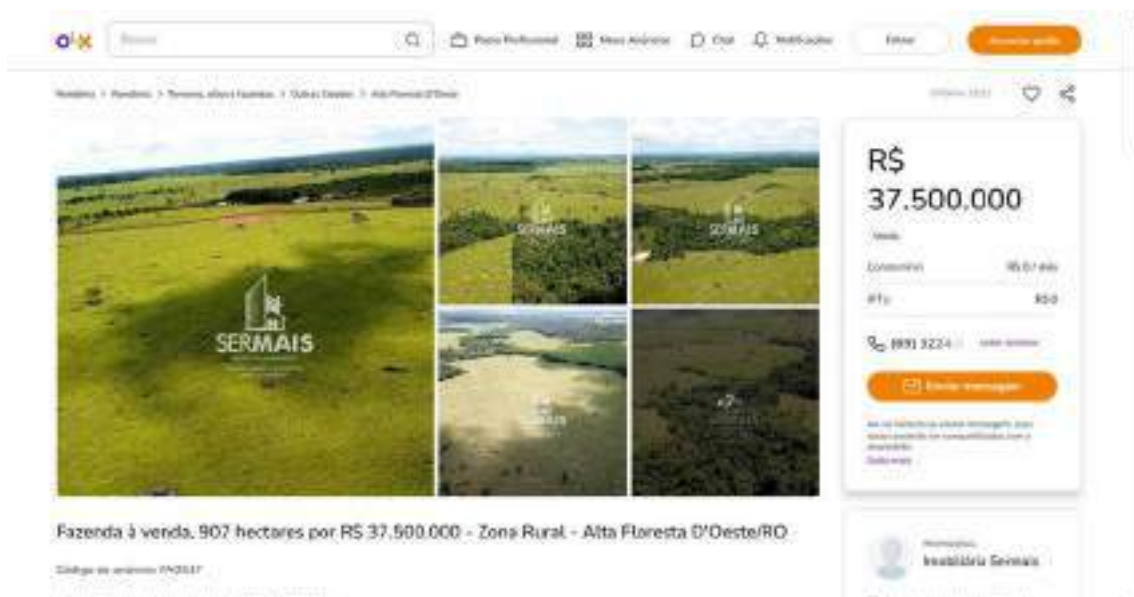
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing for a 101-hectare farm. The listing title is "Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO". The price is listed as "R\$ 5.800.000". Below the title are several photographs of a green field under a blue sky with clouds. A price tag indicates "Venda R\$ 5.800.000".

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Fazer uma conta](#) [Anunciar](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Parceiros](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Imprimir](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capangará

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção: Excepcional

Alguns imóveis permitidos:

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário: Não

Áreas Permitidas: Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imóveis desde 2014

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

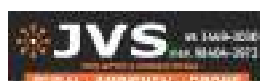
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 51,0908 hectares, denominado LOTE N° 105 da Gleba 04, do Projeto Fundiário PF Guajará-Mirim, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 92 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 105 DA GLEBA 04, PF GUAJARÁ-MIRIM, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 103 da gleba 04;
- LESTE – Lote nº 104 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 107 da gleba 04;
- OESTE – Lote nº 104 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	5,0
Cocho coberto – 12 m – suplementação bovina	Und.	1,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°50'48,90" S e 62°03'44,78" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 14,5 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **51,0908** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.283.519,90 (dois milhões, duzentos e oitenta e três mil, quinhentos e dezenove reais e noventa centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 105, DA GLEBA 04 - MAT. 92	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		51,0908		2.228.519,90
Terra nua	ha	51,0908	43.618,81	2.228.519,90
Cobertura Vegetal		51,0908		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	14,2662	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	33,1112	0,00	-
Área da Piscicultura	ha	3,7134	0,00	-
Benfeitorias				55.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	5,00	9.000,00	45.000,00
Cocho Coberto - 12m - suplementação bovina	unid.	1,00	10.000,00	10.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.283.519,90



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

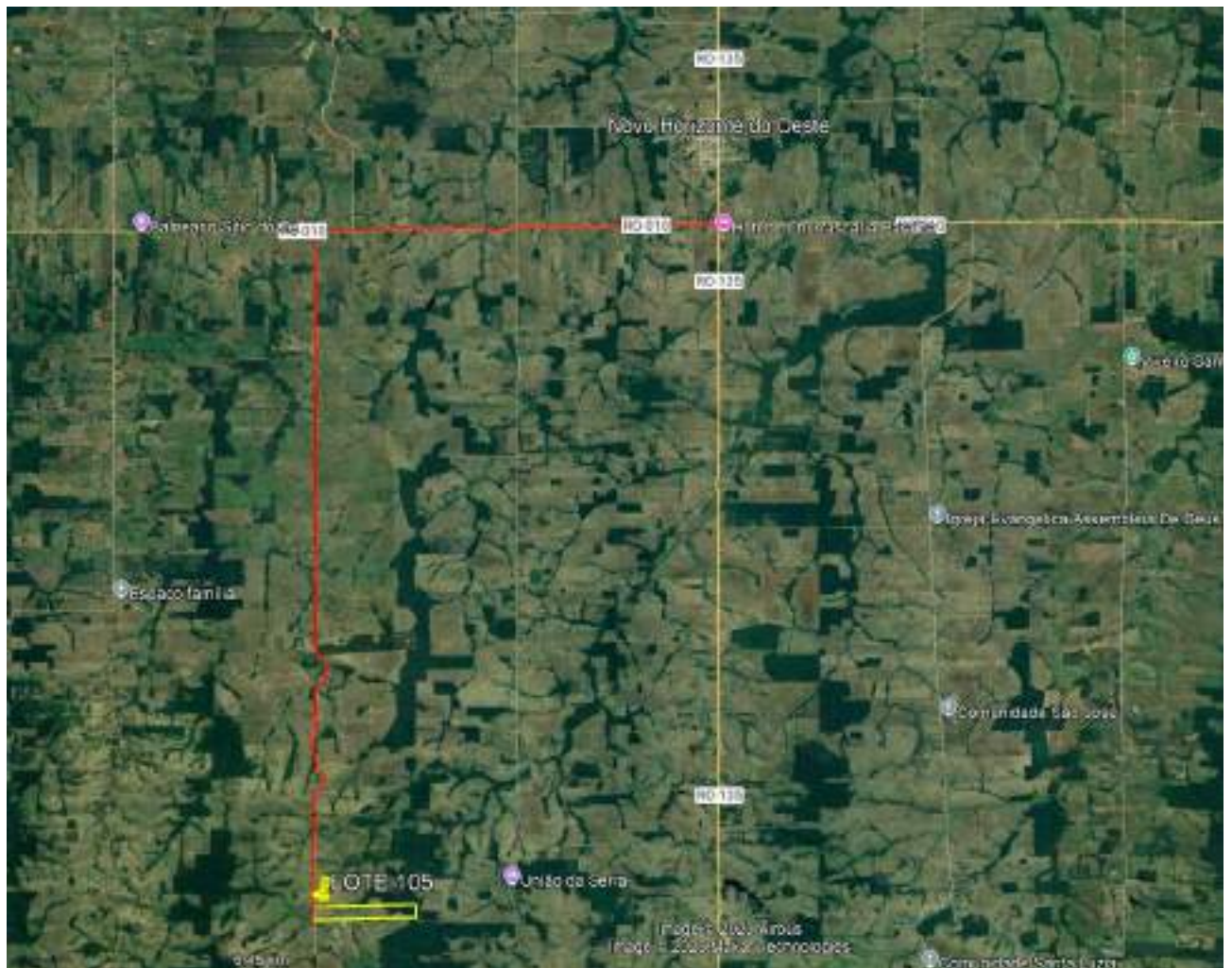
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 14,5 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







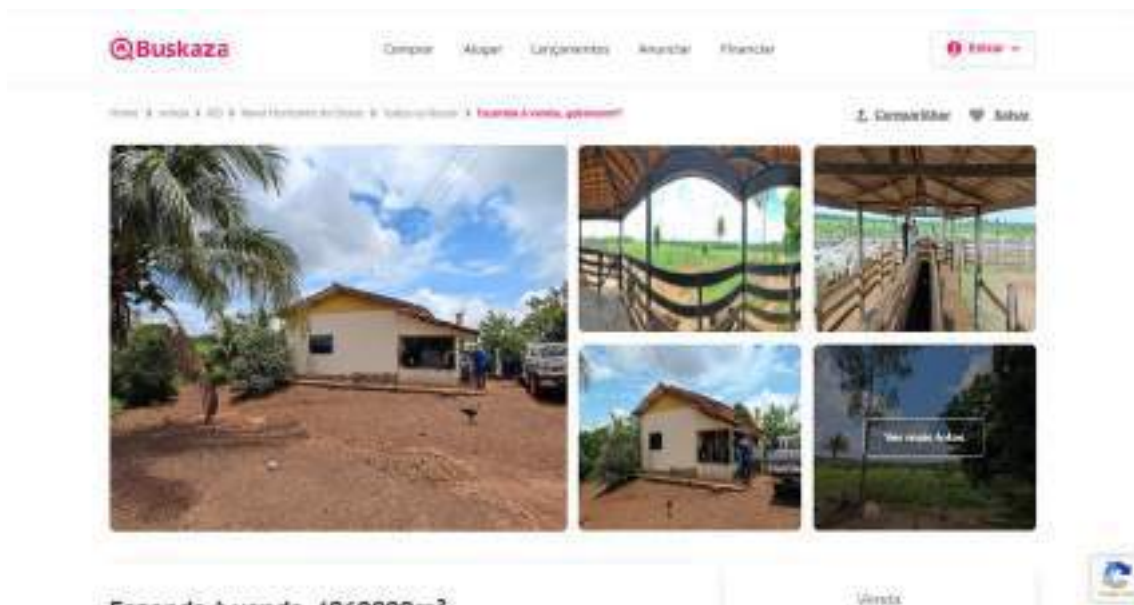
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The listing title is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the title are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'.

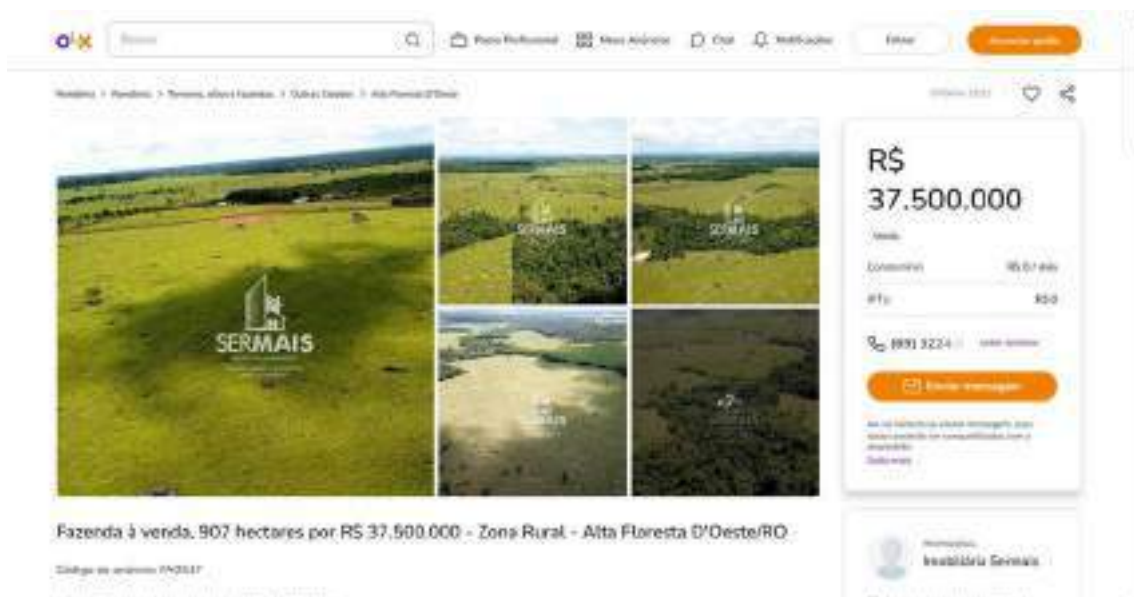
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The listing title is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. Below the title are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 5.800.000,00'.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios livres

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

R\$ 8.845.000,00

RO - Rolim de Moura - Chaparral

Número de anúncio: 303498

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família e construção: Social

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

Jovani Venancio
Vendedor em Rolim de Moura - RO

Visualize todos os anúncios de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

Envie uma mensagem para o anunciante

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir de companhias e redes sociais por anúncio

Detalhes do anúncio | Localização | Aparência da rua | Anúncios parciais

EXIBIRITE DEPOIMENTOS DE NEGÓCIOS

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 41,6858 hectares, denominado LOTE N° 107 da Gleba 04, do Projeto Fundiário PF Guajará-Mirim, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Rolim de Moura – RO, caracterizado na matrícula n° 3407 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Rolim de Moura – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 107 DA GLEBA 04, PF GUAJARÁ-MIRIM, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 105 da gleba 04;
- LESTE – Lote nº 106 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 109 da gleba 04;
- OESTE – Lote nº 106 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Rolim de Moura fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovia como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Rolim de Moura, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	3,5

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município e comarca de Rolim de Moura, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°50'56,80" S e 62°03'44,40" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 15 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **41,6858** hectares, resulta no valor total de **R\$ 1.849.784,99 (um milhão, oitocentos e quarenta e nove mil, setecentos e oitenta e quatro reais e noventa e nove centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 107, DA GLEBA 04 - MAT. 3407 DISCRIMINAÇÃO	100%	% de Participação	Valor	
	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		41,6858		1.818.284,99
Terra nua	ha	41,6858	43.618,81	1.818.284,99
Cobertura Vegetal		41,6858		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	4,0049	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	34,2453	0,00	
Área da Piscicultura	ha	3,4356	0,00	-
Benfeitorias				31.500,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	3,50	9.000,00	31.500,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				1.849.784,99



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do anverso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 15 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







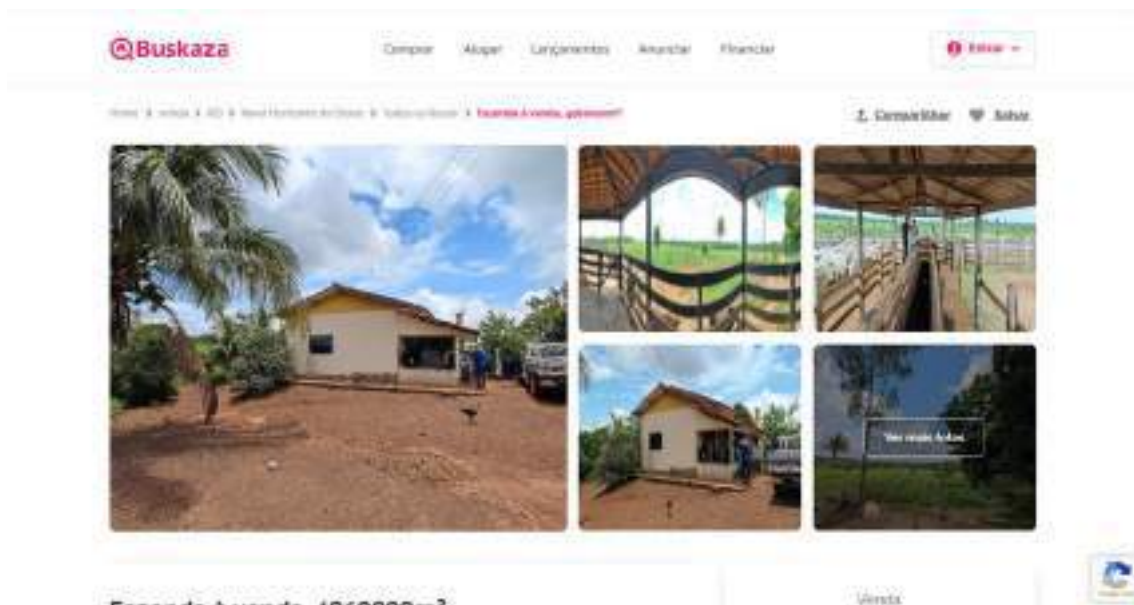
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading, there are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000".

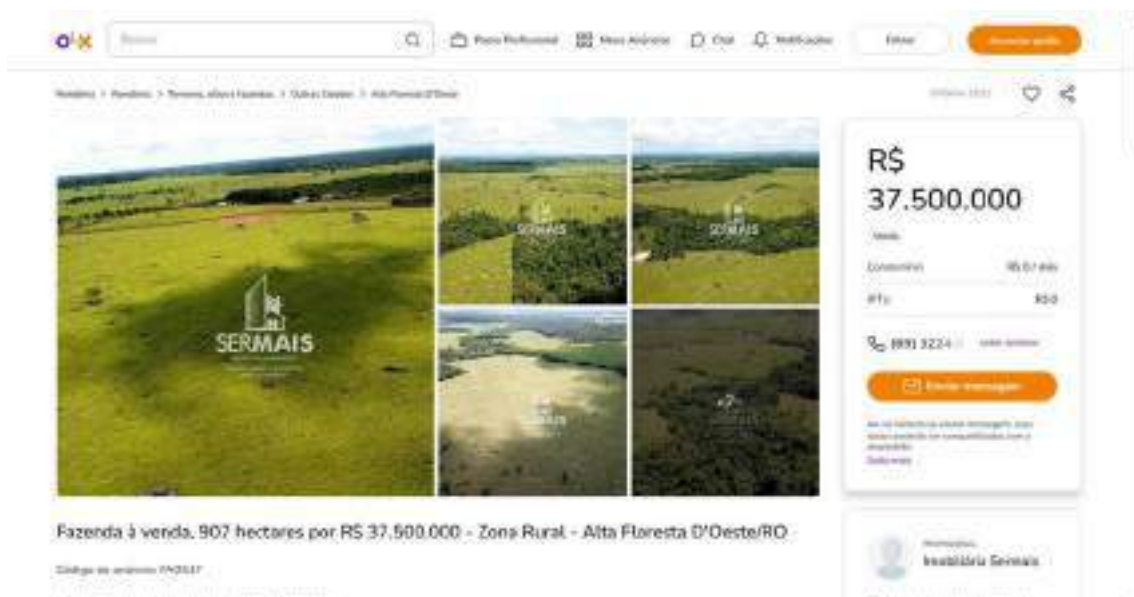
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The main heading for the listing is "Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO". Below the heading, there are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 5.800.000".

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Criar uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Parceiros](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Imprimir](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Colônias

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos:

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Área Permitida? Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imobiliária e Imóveis 2016

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 93912 0011

Trabalho: (67) 93912 0011

Casa: (67) 93912 0011

WhatsApp: (67) 93912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 54,4207 hectares, denominado LOTE N° 109 da Gleba 04, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 6916 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 109 DA GLEBA 04, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 107 da gleba 04;
- LESTE – Lote nº 111 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 108 da gleba 04;
- OESTE – Lote nº 108 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA

e) recursos naturais:

- CORREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	3,0
Curral em madeira coberto, com tronco e balança	m ²	260,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°51'04,31" S e 62°03'44,73" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 15 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **54,4207** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.517.766,17 (dois milhões, quinhentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e seis reais e dezessete centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 109, DA GLEBA 04 - MAT. 6916	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		54,4207		2.373.766,17
Terra nua	ha	54,4207	43.618,81	2.373.766,17
Cobertura Vegetal		54,4207		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	17,8200	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	33,1651	0,00	-
Área da Piscicultura	ha	3,4356	0,00	-
Benfeitorias				144.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	3,00	9.000,00	27.000,00
Curral em madeira coberto, com tronco e balança	m ²	260,00	450,00	117.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.517.766,17



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 15 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







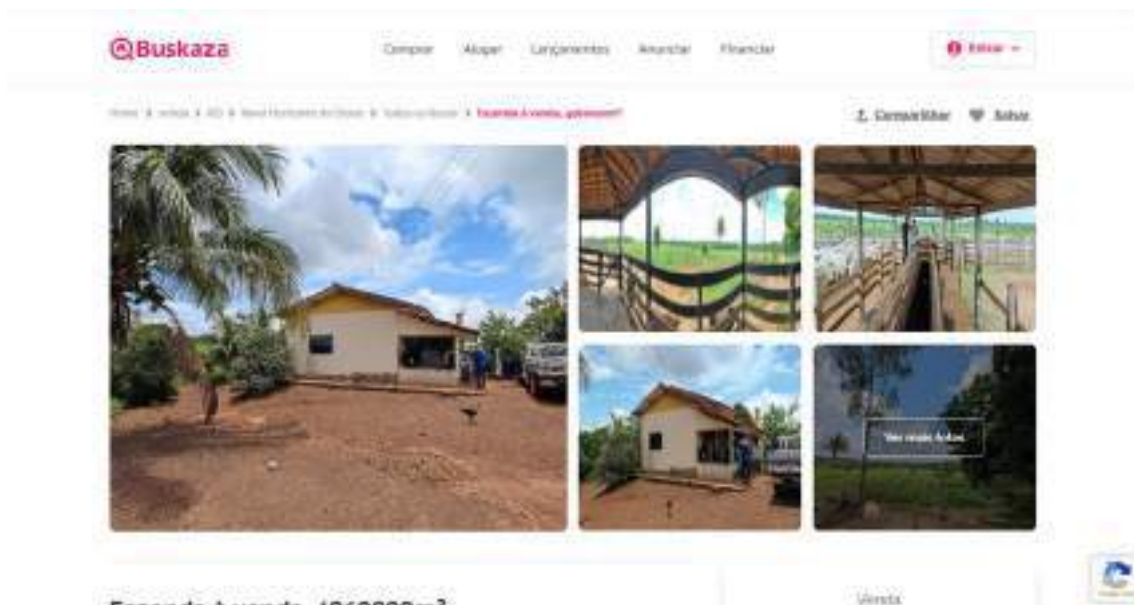
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The listing title is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the title are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'.

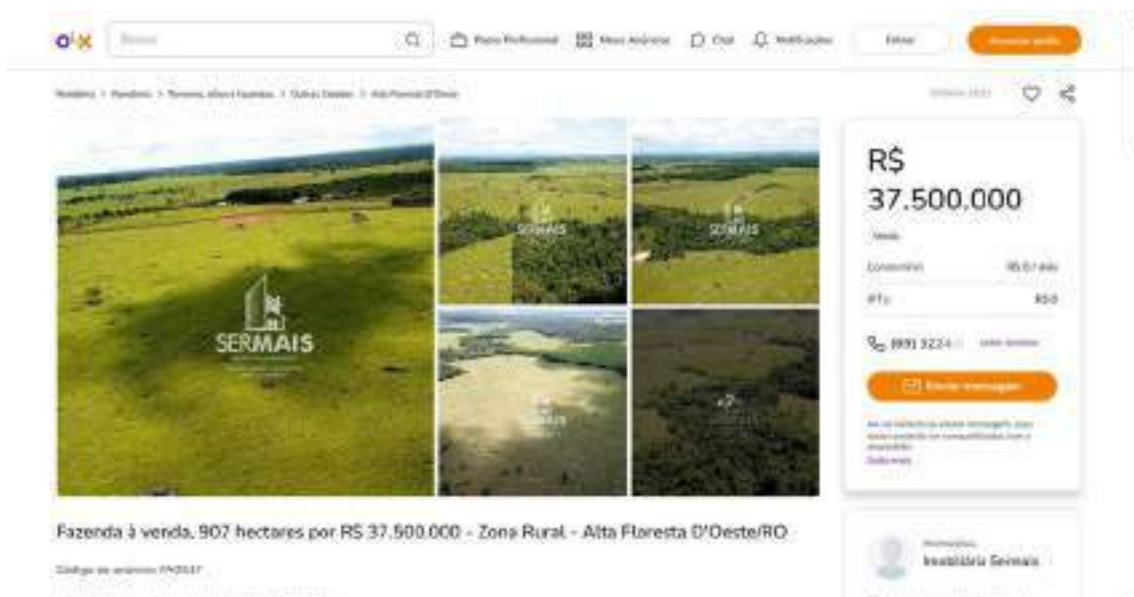
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The listing title is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. Below the title are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 5.800.000,00'.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha




Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Fazer uma conta](#) [Anunciar](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Ajuda](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Imprimir](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capangará

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro concluído

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

[Ver mais informações sobre este imóvel](#)

Jovani Venancio
Cadastrado em 08/08/2017
[Visualizar todos os anúncios de membros](#)

Contato [RR 99912 0011](#)

Trabalho [RR 99912 0011](#)

Casa [RR 99912 0011](#)

WhatsApp [RR 99912 0011](#)

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação dos](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 47,6702 hectares, denominado LOTE N° 111 da Gleba 04, PF Corumbiara, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 6055 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 111 DA GLEBA 04, PF CORUMBIARA, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 109 da gleba 04;
- LESTE – Lote nº 110 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 113 da gleba 04;
- OESTE – Lote nº 110 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	5,0
Curral misto em madeira e concreto, sistema anti-estresse	M ²	500,00
Casa sede em alvenaria	M ²	132,00
Casa funcionário em alvenaria	M ²	50,00
Cocho convencional coberto	Unid.	3,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°51'12,42" S e 62°03'43,71" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 16 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do



saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão. Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;



Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **47,6702** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.503.617,40 (dois milhões, quinhentos e três mil, seiscentos e dezessete reais e quarenta centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 111, DA GLEBA 04 - MAT. 6055	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		47,6702		2.079.317,40
Terra nua	ha	47,6702	43.618,81	2.079.317,40
Cobertura Vegetal		47,6702		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	20,2544	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	24,7243	0,00	-
Área da Piscicultura	ha	2,6915	0,00	-
Benfeitorias				424.300,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	5,00	9.000,00	45.000,00
Curral misto em madeira e concreto, sistema anti-estresse	m ²	500,00	450,00	225.000,00
Casa sede em alvenaria	m ²	132,00	650,00	85.800,00
Casa funcionário em alvenaria	m ²	50,00	650,00	32.500,00
Cocho convencional coberto	unid.	3,00	12.000,00	36.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.503.617,40



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do anverso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

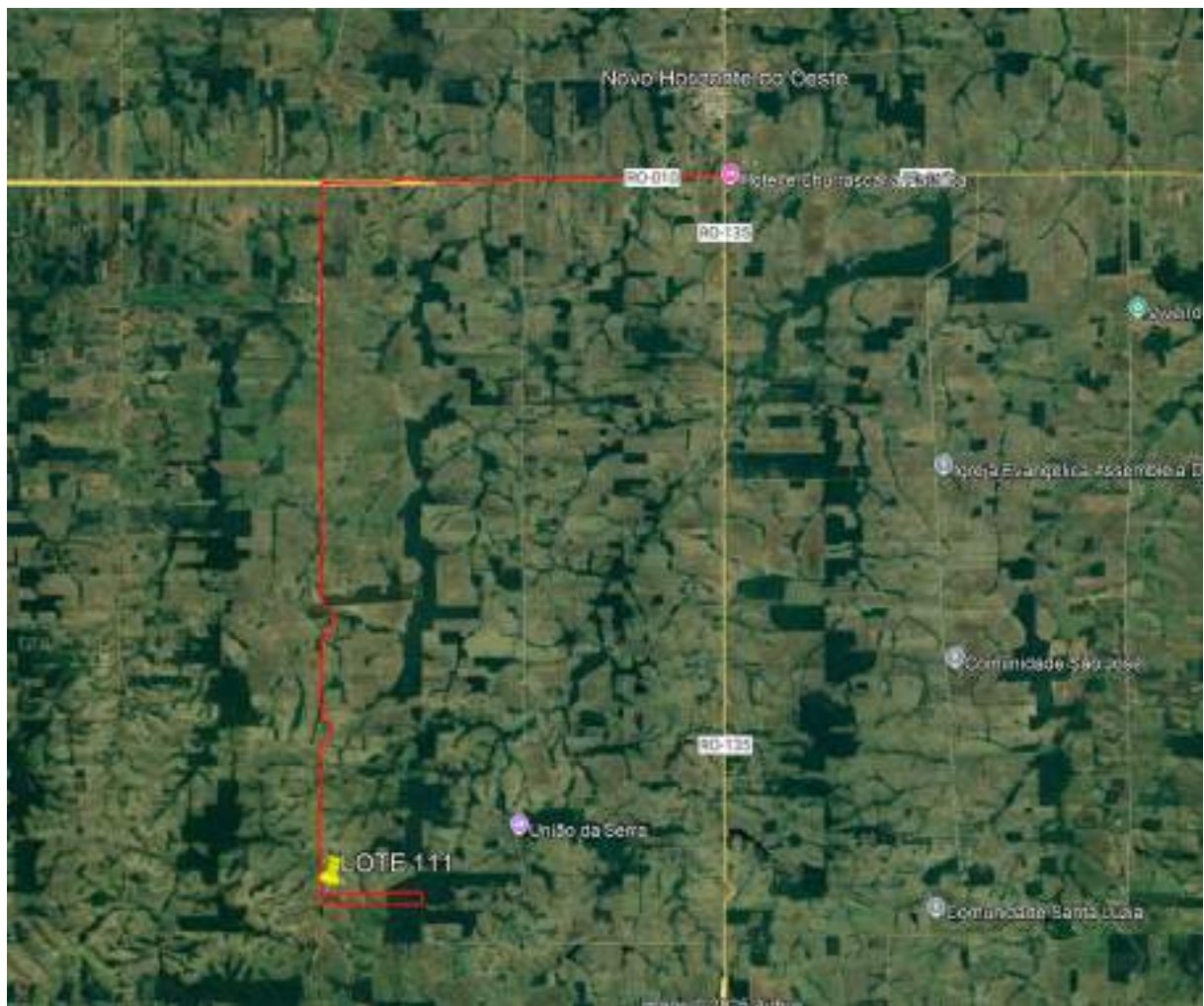
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 16 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







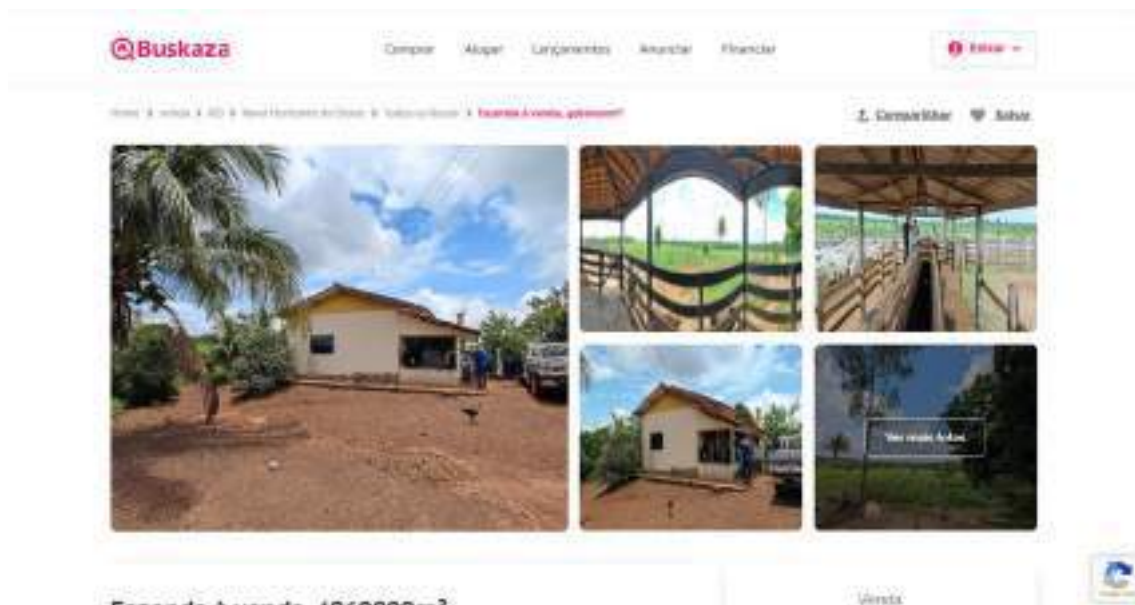
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the heading is a grid of six images showing various views of a large green field. A price tag on the right indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'.

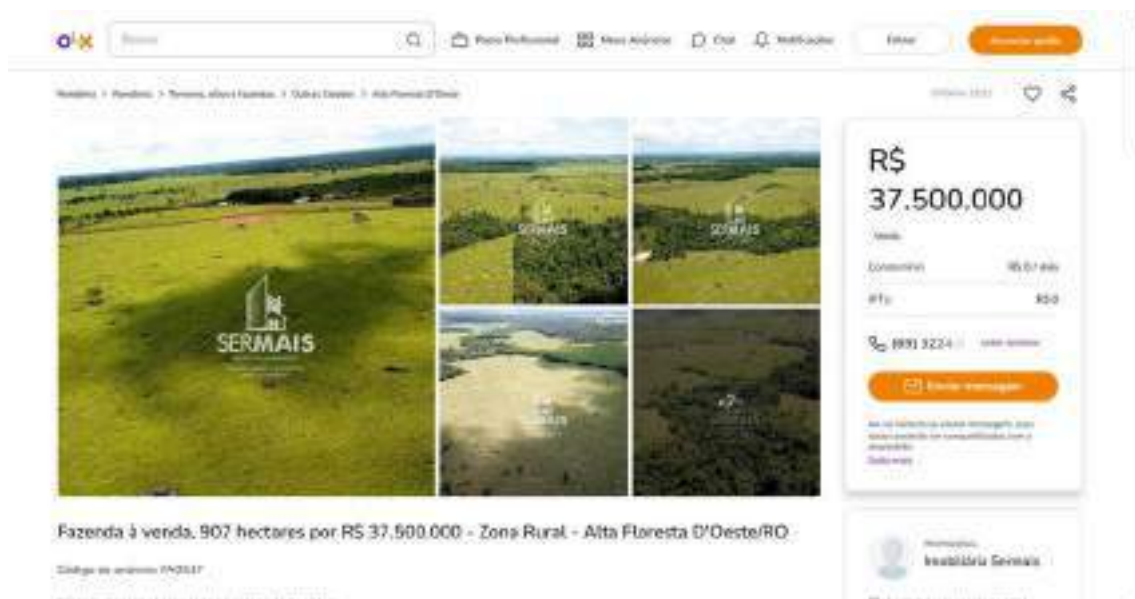
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The main heading for the listing is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. Below the heading is a grid of six images showing various views of a green field. A price tag on the right indicates 'R\$ 5.800.000'. A search bar at the bottom contains the text 'Sobre fazenda com 101 hectares à venda em Rolim de Moura - RO'.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Criar uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página principal](#) [Sobre](#) [Contato](#) [Política de Privacidade](#) [Termos de Serviço](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Compartilhar](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capelinha

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Cadastrado em 08/08/2017

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Apresentação da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	6
9.1 Quanto à estrutura.....	6
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 46,8920 hectares, denominado LOTE N° 113 da Gleba 04, PF Corumbiara, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 6054 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 113 DA GLEBA 04, PF CORUMBIARA, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 111 da gleba 04;
- LESTE – Lote nº 112 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 115 da gleba 04;
- OESTE – Lote nº 112 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA E PISCICULTURA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovia como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA nº 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	6,0
Cocho convencional coberto	Unid.	1,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°51'18,78" S e 62°03'43,44" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 16 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura



O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão. Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídos da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de



precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;



Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **46,8920** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.104.373,24 (dois milhões, cento e quatro mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 113, DA GLEBA 04 - MAT. 6054	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		46,8920		2.045.373,24
Terra nua	ha	46,8920	43.618,81	2.045.373,24
Cobertura Vegetal		46,8920		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	17,9075	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	26,2930	0,00	-
Área da Piscicultura	ha	2,6915	0,00	-
Benfeitorias				59.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	6,00	9.000,00	54.000,00
Cocho convencional coberto	unid.	1,00	5.000,00	5.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.104.373,24



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do anverso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 16 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







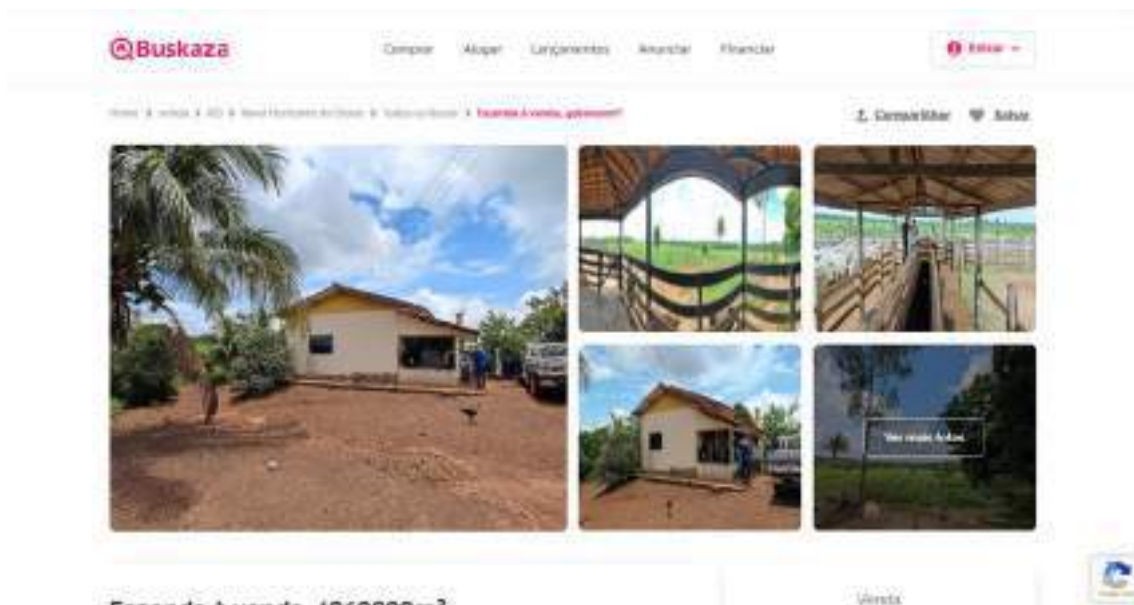
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The listing title is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the title are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'.

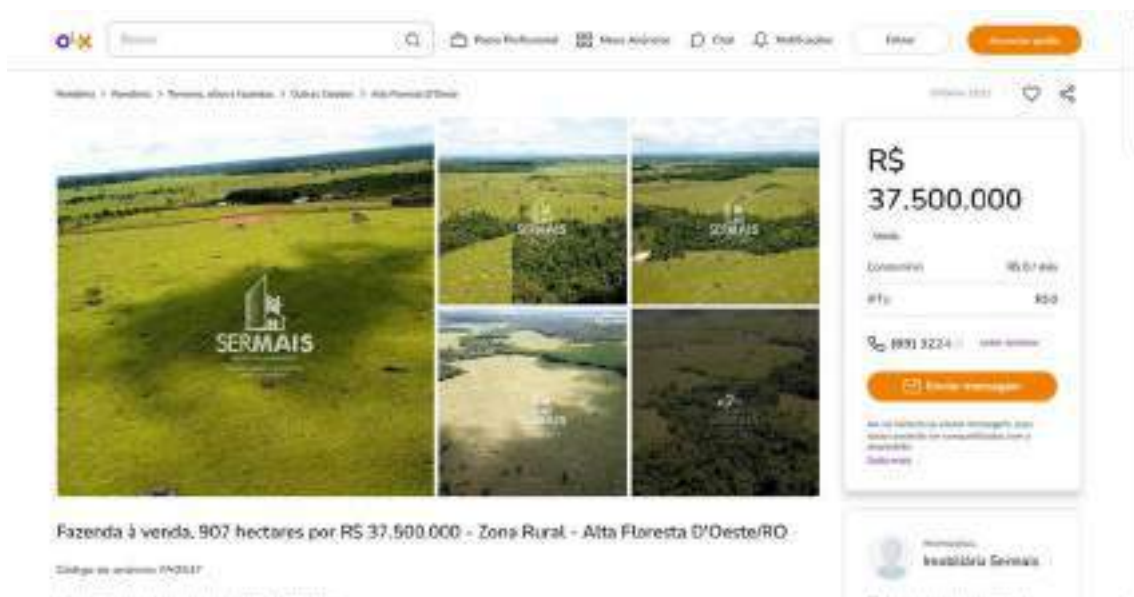
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The listing title is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. Below the title are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 5.800.000,00'.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios livres

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

R\$ 8.845.000,00

RO - Rolim de Moura - Colônias

Número de anúncio: 303498

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família é estrangeira: Sim

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro concluído

Arrendatário: Sim

Acordo Permitido: Sim

Jovani Venancio
Vendedor em Rolim de Moura - RO

Visualize todos os anúncios de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

Envie uma mensagem para o anunciante

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir de companhias e redes sociais por anúncio

Detalhes do anúncio | Localização | Aparência da rua | Anúncios parciais

EXIBIRITE DEPOIMENTOS DE NEGÓCIOS

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

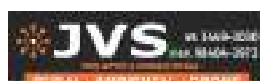
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 48,6747 hectares, denominado LOTE N° 115-REMANESCENTE da Gleba 04, PF Corumbiara, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 6442 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 115-REMANESCENTE DA GLEBA 04, PF CORUMBIARA, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 113 da gleba 04;
- LESTE – Lote nº 114 da gleba 04;
- SUL – Lote nº 117 da gleba 04;
- OESTE – Lote nº 115A da gleba 04.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRICÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	6,0
Cocho convencional coberto	Unid.	1,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°51'26,14" S e 62°03'43,22" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 17 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em **R\$ 43.618,81** por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **48,6747** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.182.132,49 (dois milhões, cento e oitenta e dois mil, cento e trinta e dois reais e quarenta e nove centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 115-REMANESCENTE, DA GLEBA 04 - MAT. 6442 DISCRIMINAÇÃO	100%	% de Participação	Valor	
	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		48,6747		2.123.132,49
Terra nua	ha	48,6747	43.618,81	2.123.132,49
Cobertura Vegetal		48,6747		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	23,5567	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	25,1180	0,00	-
Benfeitorias				59.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	6,00	9.000,00	54.000,00
Cocho convencional coberto	unid.	1,00	5.000,00	5.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.182.132,49



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do anverso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 17 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







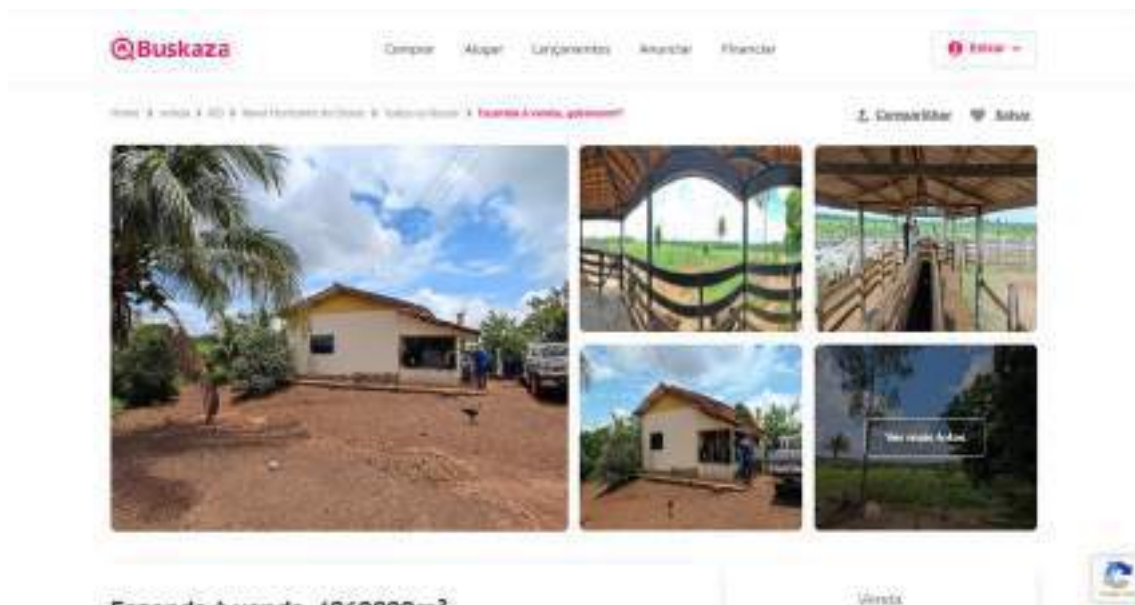
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading, there are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000".

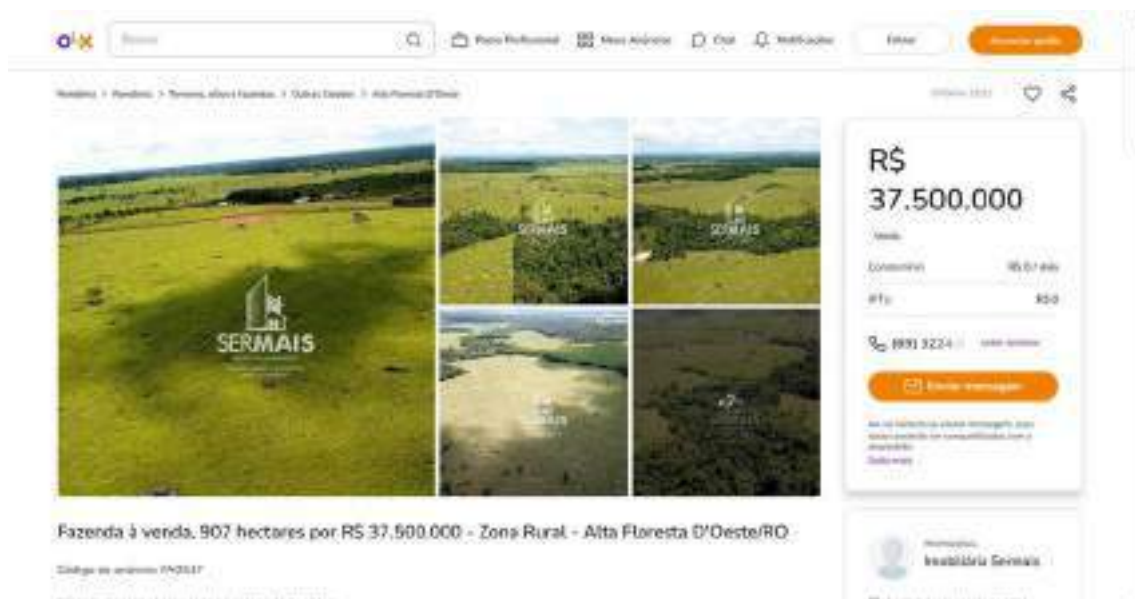
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The main heading for the listing is "Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO". Below the heading, there are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 5.800.000".

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha




Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Fazer uma conta](#) [Anunciar](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Parceiros](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Imprimir](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capangará

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro concluído

Arrendatário? Não

Área Permitida? Sim

[Ver mais informações sobre este imóvel](#)

Jovani Venancio
Cadastrado em 08/08/2017
[Visualizar todos os imóveis de membros](#)

Contato [RR 99912 0011](#)

Trabalho [RR 99912 0011](#)

Casa [RR 99912 0011](#)

WhatsApp [RR 99912 0011](#)

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Aparência da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS E NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 48,6747 hectares, denominado LOTE N° 117 da Gleba 04, PF Corumbiara, Setor Lacerda e Almeida, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 6001 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 117 DA GLEBA 04, PF CORUMBIARA, SETOR LACERDA E ALMEIDA

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote nº 115 da gleba 04;
- LESTE – Lote nº 116 da gleba 04;
- SUL – Terras da União;
- OESTE – Lote nº 116 da gleba 06.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	5,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°51'35,81" S e 62°03'42,12" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 17 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **46,4477** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.070.993,40 (dois milhões, setenta mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 117 DA GLEBA 04 - MAT. 6001	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		46,4477		2.025.993,40
Terra nua	ha	46,4477	43.618,81	2.025.993,40
Cobertura Vegetal		46,4477		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	13,9463	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	30,1990	0,00	-
Área da Piscicultura	ha	2,3024	0,00	-
Benfeitorias				45.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	5,00	9.000,00	45.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.070.993,40



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do anverso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 17 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







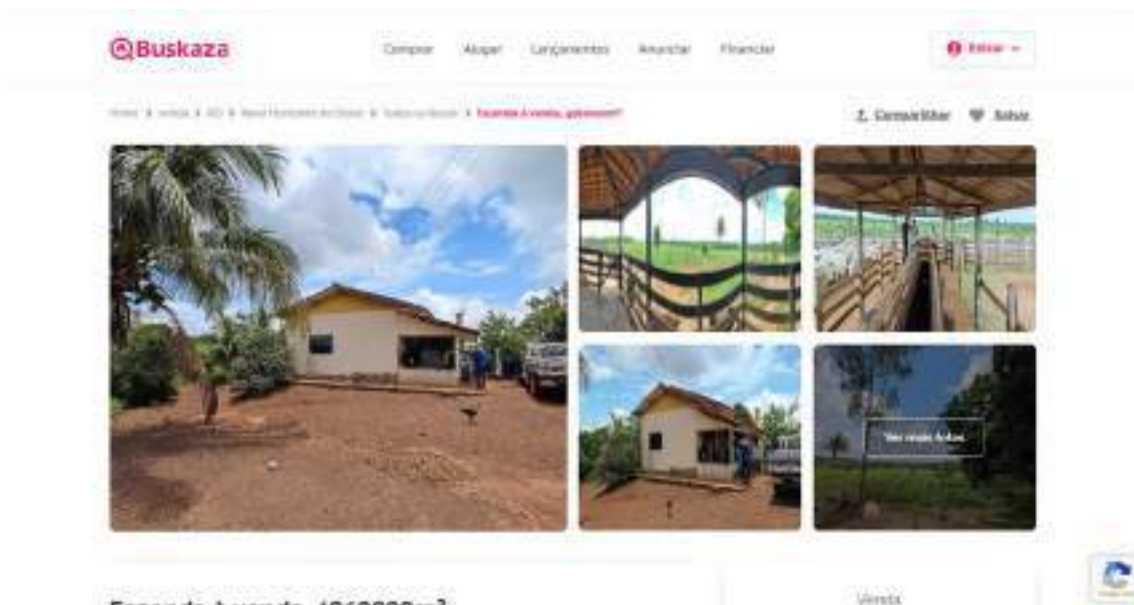
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The listing title is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. The price is listed as 'Venda R\$ 12.800.000,00'. The listing features a large main image of a green field and several smaller thumbnail images showing different views of the property. A 'Ver mais fotos' button is visible in the bottom right of the image grid.

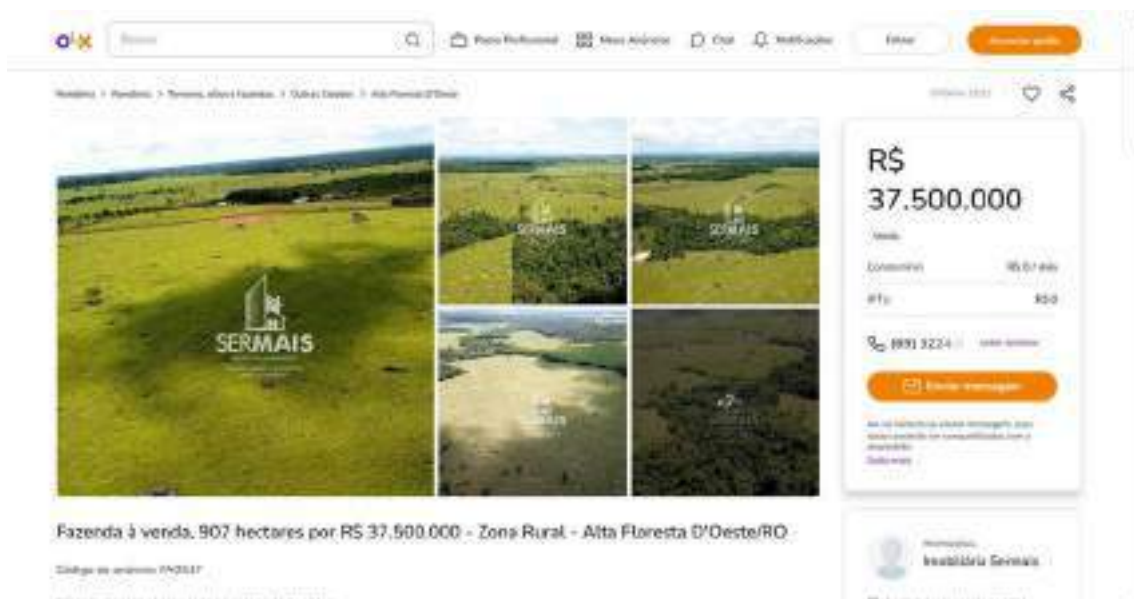
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Aluguel, Fazendas, Rolim de Moura, Zona Rural. The listing title is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. The price is listed as 'R\$ 5.800.000'. The listing features a large main image of a green field with a 'SEMAIS' logo and several smaller thumbnail images showing different views of the property. A 'Ver mais fotos' button is visible in the bottom right of the image grid. The bottom of the listing includes a 'Sobre fazenda com 101 hectares à venda em Rolim de Moura - RO' section and a 'Buscar' button.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios livres

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

R\$ 8.845.000,00

RO - Rolim de Moura - Chaparral

Número de anúncio: 303498

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família é estrangeira: Sim

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro concluído

Arrendatário: Sim

Áreas Permitidas: Sim

Jovani Venancio
Vendedor de Imóveis e Imóvel 2017

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 99912 0011

Trabalho: (67) 99912 0011

Casa: (67) 99912 0011

WhatsApp: (67) 99912 0011

Enviar uma mensagem para o anunciante

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

Detalhes do anúncio | Localização | Aparência da rua | Anúncios parciais

EXIBIRITE DEPOIMENTOS DE NEGÓCIOS

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 43,7042 hectares, denominado LOTE N° 218 da Gleba 01, Setor Rio Branco, localizado no Município de Novo Horizonte do Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 7415 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Nova Brasilândia D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 218 DA GLEBA 01, SETOR RIO BRANCO

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote da Gleba Bom Princípio;
- LESTE – Lote nº 219 do Setor Rio Branco;
- SUL – Lotes 210 e 211, do Setor Rio Branco;
- OESTE – Lote nº 217 do Setor Rio Branco.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Novo Horizonte do Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Novo Horizonte do Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	5,0
Cocho convencional coberto	Unid.	1,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Novo Horizonte do Oeste e comarca de Nova Brasilândia D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°51'59,69" S e 62°05'03,05" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 17 km até a Linha 40. Nesta segue sentido oeste por mais 1,0km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **43,7042** hectares, resulta no valor total de **R\$ 1.947.325,20 (um milhão, novecentos e quarenta e sete mil, trezentos e vinte e cinco reais e vinte centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 218 DA GLEBA 01 - MAT. 7415	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		43,7042		1.906.325,20
Terra nua	ha	43,7042	43.618,81	1.906.325,20
Cobertura Vegetal		43,7042		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	17,6480	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	26,0562	0,00	
Benfeitorias				41.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	4,00	9.000,00	36.000,00
Cocho convencional coberto	unid.	1,00	5.000,00	5.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				1.947.325,20



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

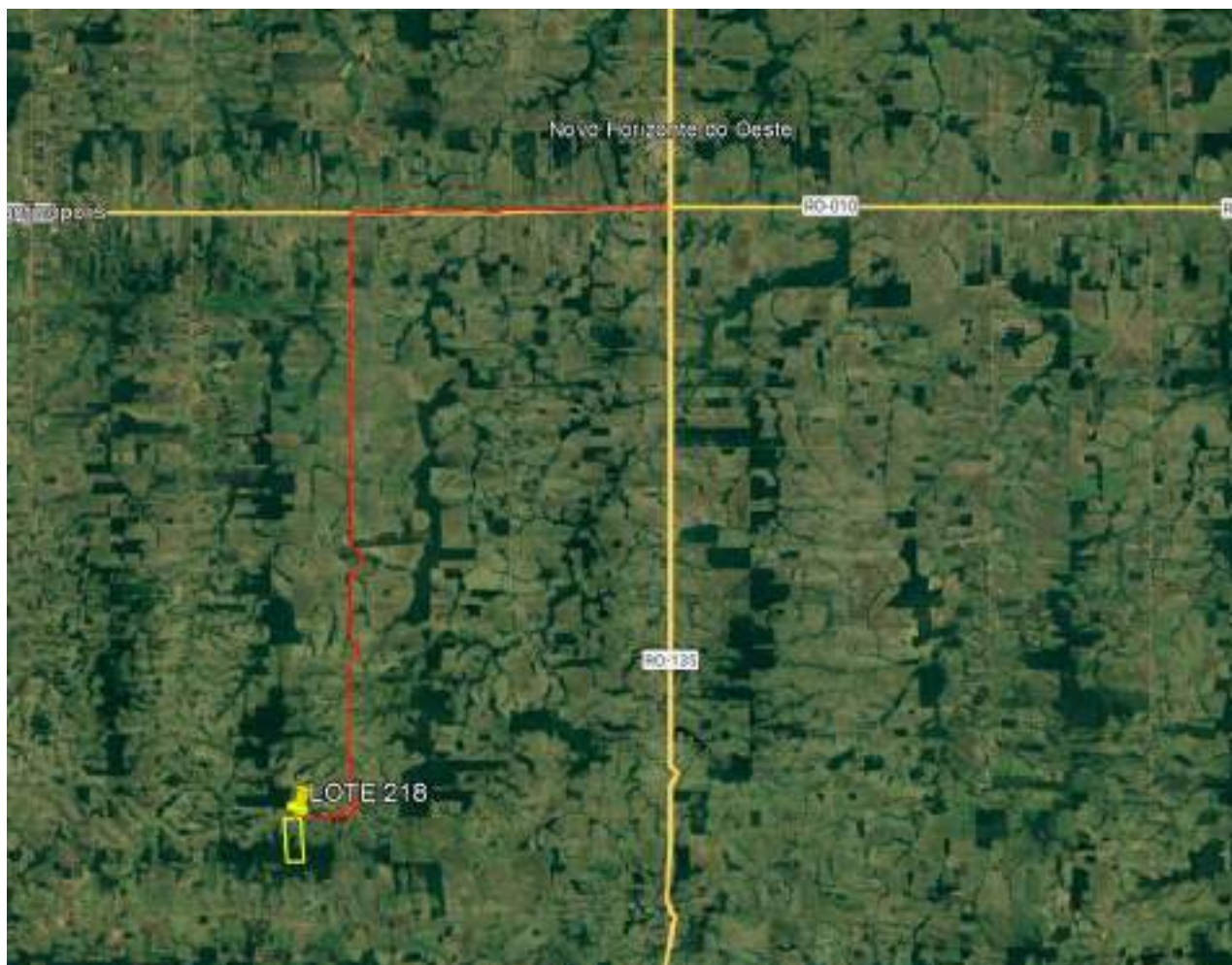
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 17 km até a Linha 40. Nesta segue sentido oeste por mais 1,0km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







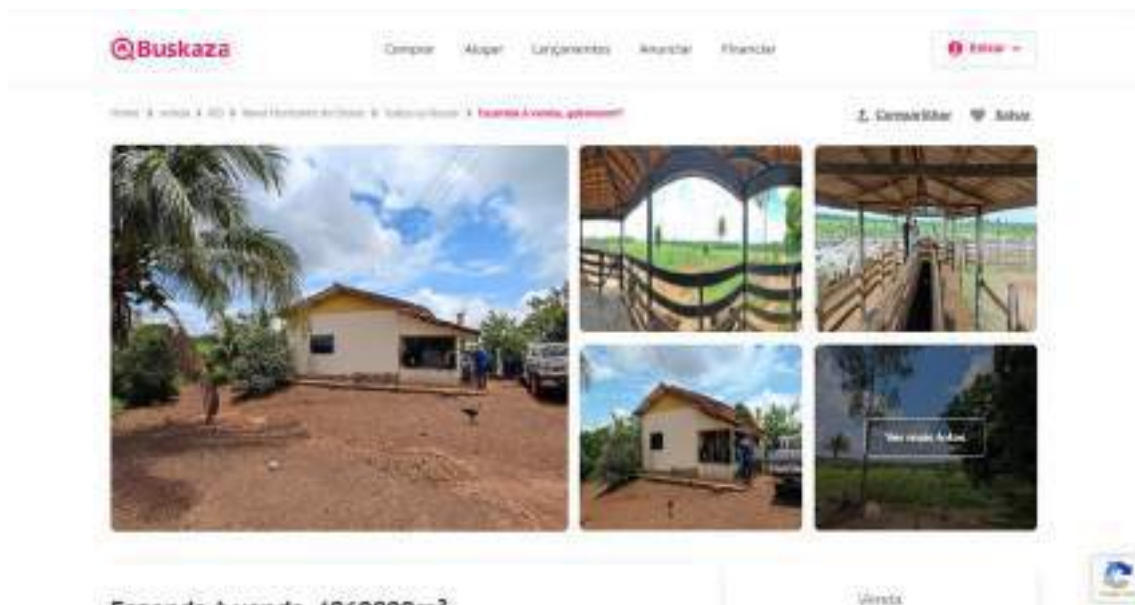
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The listing title is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the title are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'.

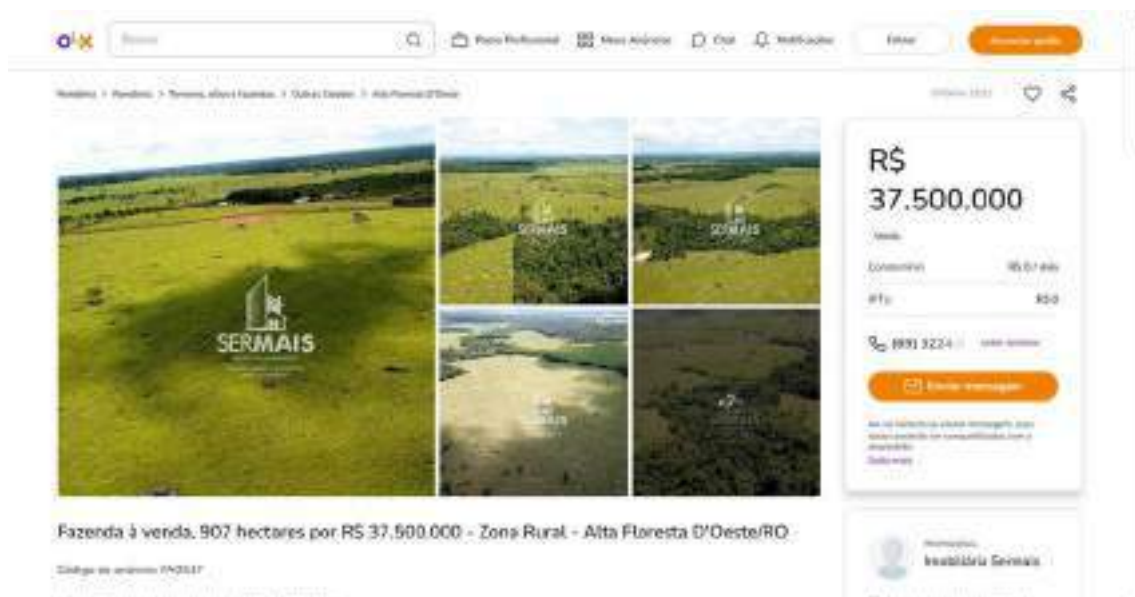
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation links for 'Comprar', 'Alugar', 'Lançamentos', 'Anunciar', and 'Financiar'. The listing title is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. Below the title are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 5.800.000,00'.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios livres

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

R\$ 8.845.000,00

Rolim de Moura - Rondonia

Número de anúncio: 303498

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família é estrangeira: Sim

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

Jovani Venancio
Vendedor em Rondonia desde 2010

Contatos:
Celular: (67) 93912-0011
Trabalho: (67) 93912-0011
Casa: (67) 93912-0011
WhatsApp: (67) 93912-0011

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

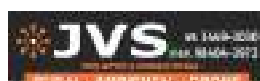
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 50,0671 hectares, denominado LOTE N° 223 da Gleba 01, Setor Rio Branco I, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 830 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 223 DA GLEBA 01, SETOR RIO BRANCO I

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote da Gleba Bom Princípio;
- LESTE – Lotes 205 e 207 do Setor Rio Branco;
- SUL – Lotes 224 do Setor Rio Branco;
- OESTE – Lote nº 222 do Setor Rio Branco.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRICÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	3,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°51'59,50" S e 62°04'09,01" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 18 km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em **R\$ 43.618,81** por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **50,0671** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.210.867,32 (dois milhões, duzentos e dez mil, oitocentos e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular, **CONCLUÍMOS** que o bem desta avaliação **É PASSÍVEL** de aceitação como garantia fiduciária.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE N° 223 DA GLEBA 01 - MAT. 830	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		50,0671		2.183.867,32
Terra nua	ha	50,0671	43.618,81	2.183.867,32
Cobertura Vegetal		50,0671		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	5,9815	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	44,0856	0,00	
Benfeitorias				27.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	3,00	9.000,00	27.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.210.867,32



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

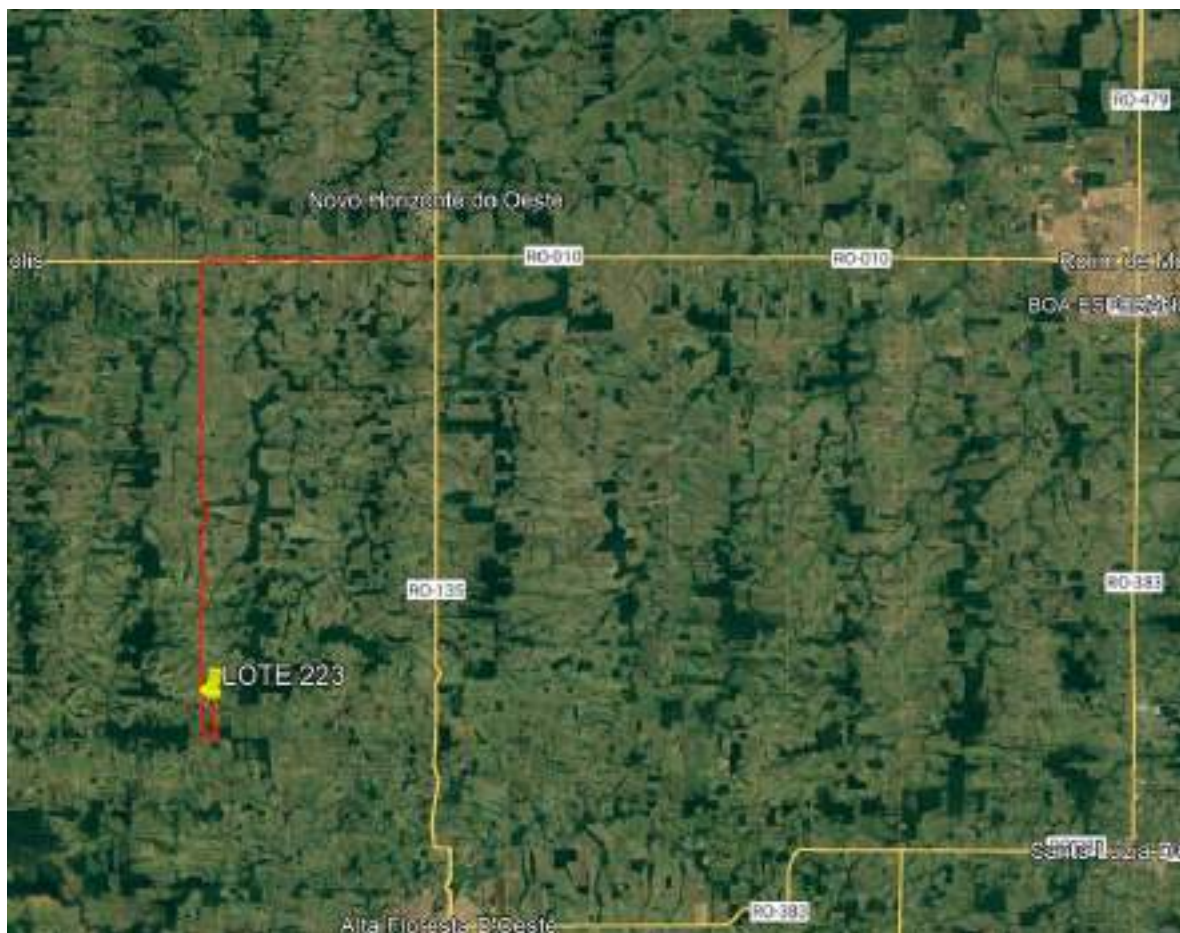
Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 18 km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







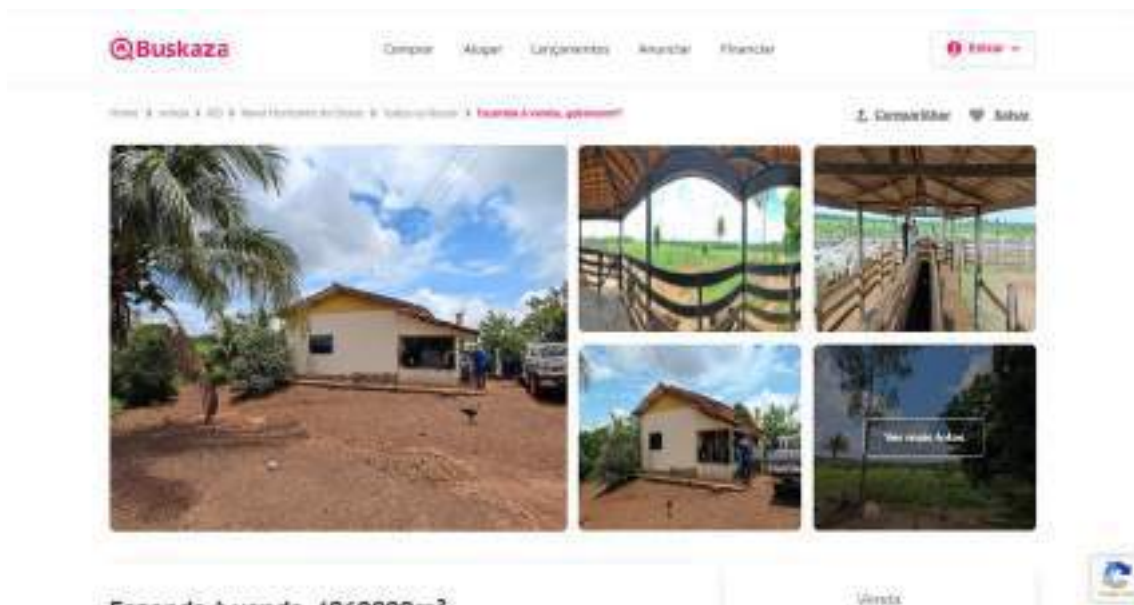
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The main heading for the listing is "Fazenda à venda, 45800000000m²". Below the heading, there are several photographs of a vast green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 12.800.000".

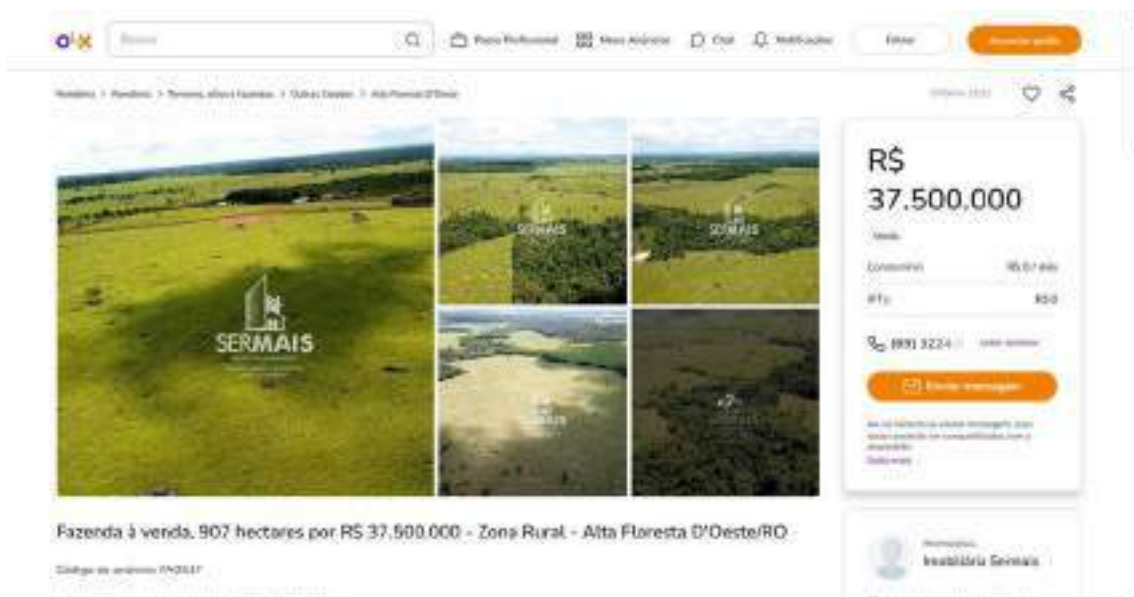
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the ZIMAR website. The header includes the ZIMAR logo and navigation options: Home, Imóveis, Alugar, Comprar, Rolim de Moura, Zona Rural. The main heading for the listing is "Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO". Below the heading, there are several photographs of a green landscape under a blue sky. A price tag indicates "Venda R\$ 5.800.000".

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha




Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Criar uma conta](#) [Ajuda](#)

[Página inicial](#) [Anúncios](#) [Recursos](#) [Sobre](#) [Contato](#) [Política de Privacidade](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Compartilhar](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Colônias

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro em andamento

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

[Ver mais informações sobre este anúncio](#)

Jovani Venancio
Usuário de Imóveis desde Junho 2016

Visualizar todos os anúncios de membros

Celular: (67) 90912 0011

Trabalho: (67) 90912 0011

Casa: (67) 90912 0011

WhatsApp: (67) 90912 0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Aparência da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[EXIBIR TODOS OS ANÚNCIOS DE NEGÓCIOS](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ELABORADO PELA:

JVS – PROJETOS E CONSULTORIA

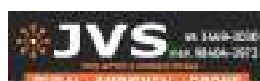
TÉCNICO RESPONSÁVEL

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI

ENGENHEIRO FLORESTAL

CREA/PR 5958-D – VISTO/RO 3316

MAIO DE 2025





SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	3
2. PROPRIETÁRIOS.....	3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	3
6. MÉTODO AVALIATIVO.....	3
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
7.1 Características Gerais	4
7.2 Caracterização das Terras.....	5
7.3 Caracterização das Construções e Instalações	6
7.4 – Localização e acesso.....	6
8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO	6
9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL	7
9.1 Quanto à estrutura.....	7
9.2 Quanto à conduta do mercado	7
9.3 Quanto à liquidez.....	7
10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	7
11. ANÁLISE ESTATÍSTICA	10
11.1 AMOSTRAS.....	10
11.2 SANEAMENTO DE DADOS	11
11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	11
11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO.....	11
12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO	12
13. ENCERRAMENTO.....	13
14. CROQUI DE ACESSO	14
15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM.....	15
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	16
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS	18



1. INTERESSADO

VALCIR GALLO

2. PROPRIETÁRIOS

VALCIR GALLO

CPF: 558.866.559-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel rural com área de 56,9772 hectares, denominado LOTE N° 224 da Gleba 01, Setor Rio Branco I, localizado no Município de Alta Floresta D'Oeste – RO, caracterizado na matrícula n° 2515 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Alta Floresta D'Oeste – RO, descrito adiante no corpo deste laudo.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação tem por objetivo estabelecer o valor comercial mais provável para o imóvel em epígrafe, na data de referência, para apresentação nos autos da recuperação judicial.

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Em conformidade com os itens 9.2.1 e 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o presente laudo é classificado como Grau II quanto a fundamentação e Grau I quanto a precisão.

6. MÉTODO AVALIATIVO

Foi utilizado método de COMPARAÇÃO DE DADOS DE MERCADO.



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Características Gerais

a) denominação:

LOTE 224 DA GLEBA 01, SETOR RIO BRANCO I

b) dimensões área registrada:

- NORTE – Lote da Gleba Bom Princípio;
- LESTE – Lote 225 do Setor Rio Branco;
- SUL – Com os Lotes 205 e 206 do Setor Rio Branco;
- OESTE – Lote nº 223 do Setor Rio Branco.

c) situação:

- ÔNUS: POSITIVO
- AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS: NEGATIVA
- CONSTRIÇÃO JUDICIAL: NÃO HÁ

d) destinação:

- PECUÁRIA

e) recursos naturais:

- CÓRREGOS

f) sistema viário interno, telefonia e rede de energia elétrica interna:

- ESTRADAS EM BOAS CONDIÇÕES, SINAL DE INTERNET

g) utilização econômica atual e condicionantes legais:

- PECUÁRIA



7.2 Caracterização das Terras

a) identificação pedológica:

A área do imóvel fica localizada no bioma amazônico, sendo assente na bacia do Rio Branco, com ocorrência natural de Floresta Ombrófila aberta. Esse tipo de vegetação caracteriza-se pela descontinuidade do dossel, permitindo que a luz solar alcance o sub-bosque, favorecendo a sua regeneração. Nas proximidades do imóvel predomina gramíneas, sendo a maioria da espécie Mombaça e Brachiaria brizanta, mata primária e secundária e vegetação arbustiva.

O tipo de solo Associação de podzólico vermelho-amarelado distrófico textura média/argilosa, fase floresta tropical, ou densa, relevo ondulado a suave ondulado, mais solos litólicos álico, textura indiscriminada, fase floresta semidecidual, relevo suave ondulado, todos (A) moderados. São solos regulares para a lavoura e pecuária, recomenda-se cuidados com a erosão em área de relevo ondulado.

b) hidrologia

O município de Alta Floresta D'Oeste fica localizado dentro da Bacia Hidrográfica do Rio Guaporé, sub bacia do Rio Branco.

A bacia do Rio Guaporé em todo o seu percurso, forma a linha divisória entre Brasil e Bolívia, apresentando condições de navegabilidade para embarcações de pequeno e médio calados na época de vazante. Ocupa área de 30.000 km² dentro de Rondônia e forma uma rede hidroviária de importância para o estado, que utiliza a hidrovía como meio de transporte e comunicação.

Conforme o órgão responsável pelo abastecimento de água do município, apesar do quadro de degradação que este manancial vem sofrendo, a água distribuída à população é considerada boa para o consumo humano, está dentro das normas estabelecidas pela Resolução CONAMA n° 357/2005 do Ministério do Meio Ambiente.

Percebe-se que Alta Floresta D'Oeste, assim como boa parte do Estado de Rondônia, não apresenta problemas relacionados a quantidade de água, pois o Estado está inserido na maior bacia de água doce do mundo.



c) classificação da capacidade de uso das terras:

Área antrópica agrícola com pastagem, classificada segundo 2.3.1 Pecuária de animais de grande porte (IBGE 2013 – Estado de Rondônia – Cobertura e Uso da Terra)

7.3 Caracterização das Construções e Instalações

Construções / Instalações	Unidade	Tamanho/Quantidade
Cerca de arame liso com 5 fios	Km	3,0
Cocho convencional coberto	Unid.	1,0

7.4 – Localização e acesso

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na zona rural do município de Alta Floresta D'Oeste e comarca de Alta Floresta D'Oeste, sendo sua localização nas coordenadas geográficas 11°51'59,64" S e 62°03'52,75" O.

Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 17,5 km até a Linha 40. Nesta segue sentido leste por mais 1,0km até o lote em questão.

8. PRESSUPOSTOS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

No presente caso, a pesquisa de mercado resultou na obtenção de duas amostras consideradas aptas para efeito de comparação, para o tratamento estatístico demandado na avaliação, pelo método comparativo de dados de mercado, com utilização de fatores de homogeneização, conforme regula a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653, em seu Anexo B - Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização. O resultado da pesquisa de mercado está em anexo e obtivemos um valor médio de R\$ **43.618,81 / ha** (Probabilidade de 95% de confiança).



9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL

9.1 Quanto à estrutura

O mercado imobiliário regional está em franco aquecimento, com empreendimentos de grande porte se instalando no município do presente imóvel rural. Atualmente próximo ao município do imóvel conta com 3 frigoríficos (Minerva, Distriboi e Frigoisa). Desta forma possivelmente o preço da arroba de bovinos irá subir criando uma pressão na demanda por propriedades aptas a pecuária de corte.

9.2 Quanto à conduta do mercado

Imóveis com maior potencial de exploração econômica, com solos férteis, bom suprimento de mananciais naturais e melhor estruturados quanto a benfeitorias.

9.3 Quanto à liquidez

Em função da valorização das commodities e da tendência de interiorização dos investimentos, o mercado imobiliário regional encontra-se aquecido e a liquidez pode ser classificada como média, com ocorrência de demanda pouco superior a oferta.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do VTN/ha de acordo com o seu enquadramento de aptidão e uso agrícola, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, de acordo com as recomendações estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 14.653-2 de 2011).

Para obtenção das amostras buscamos fontes como imobiliárias, sites e bancos públicos.

Afim de obter resultados fidedignos considerando os elementos amostrados, realizou-se em cada avaliação anteriormente aos cálculos a homogeneização dos valores, através do uso do CRITÉRIO DE CHAUVENET. Após a realização do saneamento amostral e dos cálculos de valoração do VTN/ha, será demonstrado os níveis de fundamentação e precisão da avaliação de acordo com a norma em questão.



Na determinação do grau de fundamentação as avaliações são classificadas quanto a fundamentação descrita no item 9.2, de acordo com as tabelas 1 e 2 extraídas da ABNT NBR 14.653-3, tabelas presentes no anexo I. Na determinação do grau de precisão das avaliações do VTN/ha de acordo com seu enquadramento, são especificadas quanto à precisão de acordo com item 9.3, tabela 3, extraída da ABNT NBR 14.653, tabelas presentes no anexo I. A fórmula para determinação do grau de precisão, foi realizada através do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, após o tratamento das amostras pelo critério de Chauvenet.

Para este trabalho, optou-se pela adoção da capacidade de uso, não só pelo nível de detalhe das informações básicas existentes (solo, relevo, uso, clima), mas também pela intenção de fazer uma melhor abordagem no nível da conservação. Este sistema está estruturado em grupos, classes, subclasses e unidades. Os grupos constituem categorias de nível mais elevado, estabelecidos com base na maior ou menor intensidade de uso das terras, designada, em ordem decrescente, pelas letras A, B e C.

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. As classes de capacidade de uso são oito, convencionalmente designadas por algarismos romanos, em que a intensidade de uso é decrescente no sentido I-VIII.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;



Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.



11. ANÁLISE ESTATÍSTICA

11.1 AMOSTRAS

N	Detalhamento		Valor (ha)	
1	I	458,0000	I	R\$ 27.947,60
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	458,0000	TOTAL	27.947,5983
2	I	101,0000	I	R\$ 57.425,74
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	101,0000	TOTAL	57.425,7426
3	I	496,0000	I	R\$ 64.516,13
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	496,0000	TOTAL	64.516,1290
4	I	907,0000	I	R\$ 41.345,09
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	907,0000	TOTAL	41.345,0937
5	I	329,1200	I	R\$ 26.859,50
	II	----	II	----
	III	----	III	----
	IV	----	IV	----
	V	----	V	----
	TOTAL (ha)	329,1200	TOTAL	26.859,5041



11.2 SANEAMENTO DE DADOS

SANEAMENTO DE DADOS - CRITÉRIO CHAUVENET				
ELEMENTOS	Xi (R\$/ha)	(Xi-X) ²	d/σ	Status
1	27.947,60	245.586.988,61	- 0,92	OK
2	57.425,74	190.631.289,32	0,81	OK
3	64.516,13	436.697.794,72	1,23	OK
4	41.345,09	5.169.801,85	- 0,13	OK
5	26.859,50	280.874.451,88	- 0,98	OK
MÉDIA	43.618,81	1.158.960.326,37		
σ	17.021,75			
d/σ (crítico) ±	1,65			

11.3 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
ITEM	PONTOS	ITEM	PONTOS
1	18	6	2
2	15	7	2
3	0	8	4
4	5	9	2
5	16	10	2
TOTAL	66,00		GRAU II

11.4 ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	78%	GRAU I



12. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

O resultado do valor médio por hectare das amostras ficou em R\$ 43.618,81 por hectare de terra nua, que multiplicado pela quantidade de **56,9772** hectares, resulta no valor total de **R\$ 2.525.277,66 (dois milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, duzentos e setenta e sete reais e sessenta e seis centavos)**, como sendo o valor mais provável para a terra nua para a área do imóvel em estudo, na data de referência, e, em face de o imóvel encontrar-se com seu perímetro definido no solo em conformidade com o que é gravado na matrícula e sob posse imediata do seu titular.

RESUMO DA AVALIAÇÃO TOTAL DA PROPRIEDADE

LOTE Nº 224 DA GLEBA 01 - MAT. 2515	100%	% de Participação	Valor	
DISCRIMINAÇÃO	unid.	quant.	Unitário	Total
Terra nua		56,9772		2.485.277,66
Terra nua	ha	56,9772	43.618,81	2.485.277,66
Cobertura Vegetal		56,9772		-
Área de ARL + APP (Existente, Compensada, ou Destinada)	ha	28,4900	0,00	-
Área de Pastagens Mecanizadas	ha	26,9077	0,00	
Área de Piscicultura		1,5795	0,00	
Benfeitorias				40.000,00
Cerca de arame liso 5 fios	km	4,00	9.000,00	36.000,00
Cocho convencional coberto	und.	1,00	4.000,00	4.000,00
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE				2.525.277,66



13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar ou esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação, que consta de 20 (vinte) páginas, impressas somente do averso, rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhadas dos anexos, constituídos por cópia atualizada da matrícula, croqui de acesso, projeção do perímetro em carta imagem e relatório fotográfico.

Rolim de Moura – RO, 14 de maio de 2025.

JOSÉ VALDIRLEI SCARDUELLI
ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA/PR – 5958-D / VISTO/RO - 3316





14. CROQUI DE ACESSO



Partindo do município de Novo Horizonte do Oeste, sentido oeste pela RO-010 (Linha 25) por 8,0 km até a entrada da Linha 152. Nesta segue sentido sul por mais 17,5 km até a Linha 40. Nesta segue sentido leste por mais 1,0km até o lote em questão.



15. PROJEÇÃO EM CARTA IMAGEM





16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







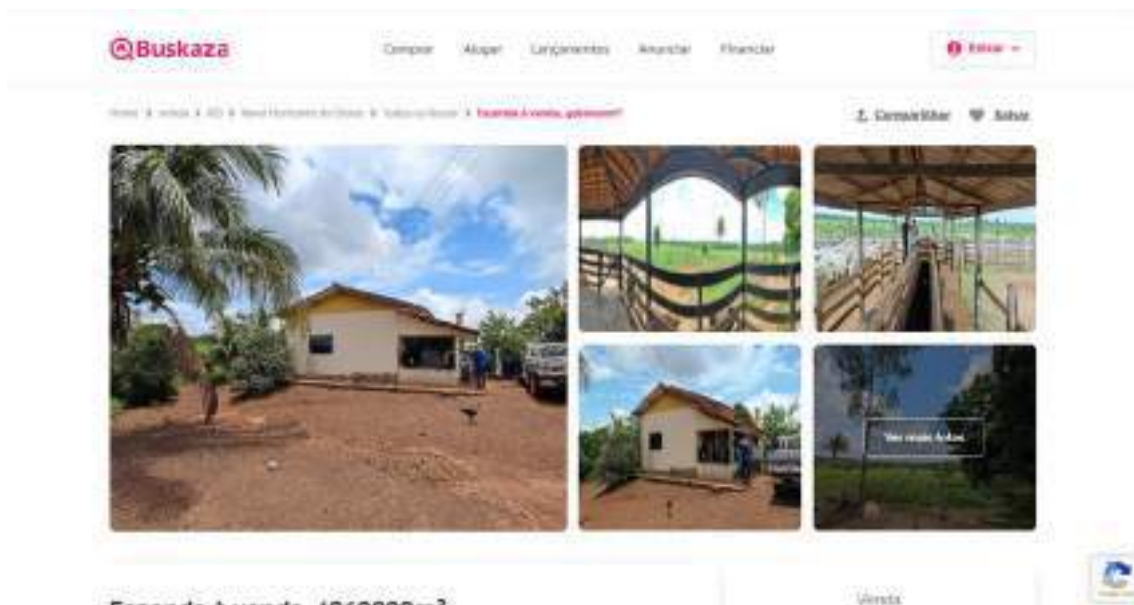
17. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS ANALISADAS

The screenshot shows a real estate listing on the Buskaza website. The header includes the Buskaza logo and navigation options: Comprar, Alugar, Lançamentos, Anunciar, and Financiar. The listing title is 'Fazenda à venda, 45800000000m²'. Below the title are several photographs of a vast green field under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 12.800.000,00'.

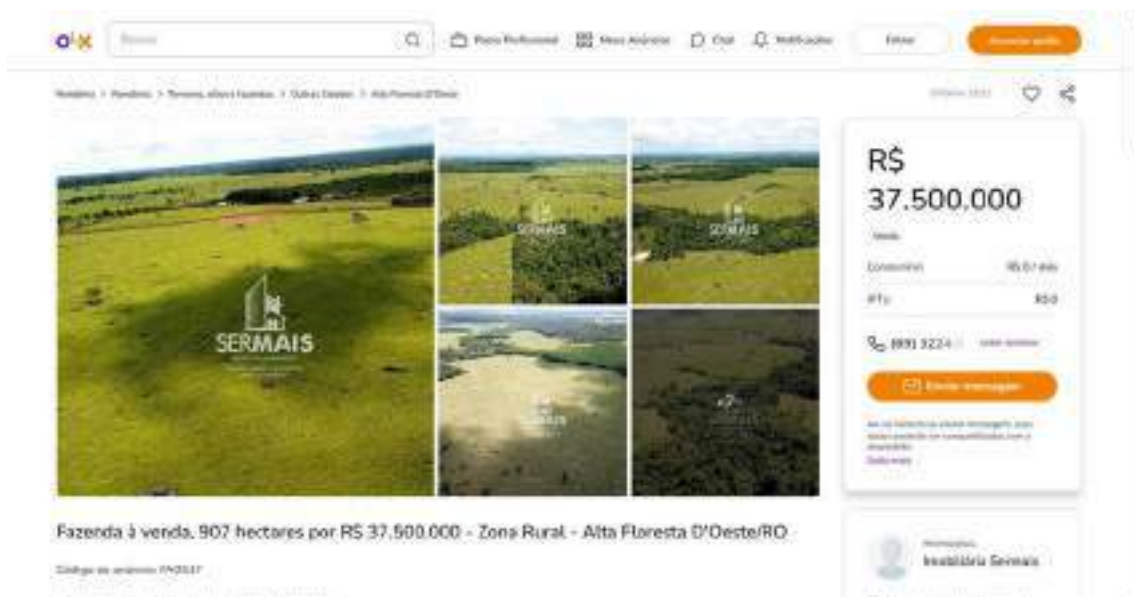
Amostra 01 - R\$ 12.800.000,00 / 458,00 ha = R\$ 27.947,60/ha.

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The header includes the OLX logo and navigation options: Home, Imóveis, Aluguel, Fazendas, Rolim de Moura, Zona Rural. The listing title is 'Fazenda, 101 hectares, à venda por R\$ 5.800.000- Zona Rural - Rolim de Moura/RO'. Below the title are several photographs of a green field under a blue sky. A price tag indicates 'Venda R\$ 5.800.000,00'.

Amostra 02 - R\$ 5.800.000,00 / 101,00 ha = R\$ 57.425,74/ha



Amostra 03 - R\$ 32.000.000,00 / 496,00 ha = R\$ 64.516,13/há



Amostra 04 - R\$ 37.500.000,00 / 907,00 ha = R\$ 41.345,09/ha



Anúncios **livres** [Ver anúncios](#) [Cadastrar](#) [Fazer uma conta](#) [Anunciar](#)

[Página principal](#) [Início](#) [Sobre](#) [Serviços](#) [Contato](#) [Parceiros](#)

VENDE-SE UMA EXCELENTE FAZENDA NA REGIÃO DE ROLIM DE MOURA (RONDÔNIA)

[Informações para favoritos](#) [Compartilhar](#)



R\$ 8.840.000,00

RR - Rolim de Moura - Capangará

Número de anúncio: **303498**

Data de anúncio: 1 Agosto 2017

Família de construção: Rural

Tamanho: 116 alqueires

MP para construção & Exemplar

Alguns imóveis permitidos

Situação de registro: Registro concluído

Arrendatário? Não

Áreas Permitidas? Sim

[Ver mais informações sobre este imóvel](#)

Jovani Venancio
Cadastrado em 02/08/2017

Visualizar todos os anúncios de membros

CELULAR: (67) 90912-0011

TRABALHO: (67) 90912-0011

CASA: (67) 90912-0011

WHATSAPP: (67) 90912-0011

[Enviar uma mensagem para o anunciante](#)

Anuncie.
Passe o seu ponto em nosso site.
Grátis

Gerir as companhias e redes sociais por anúncio

[Detalhes do anúncio](#) [Localização](#) [Aparência da rua](#) [Anúncios parciais](#)

[ENCONTRE IMÓVEIS COM MAIS SEGURANÇA](#)

Amostra 05 - R\$ 8.840.000,00 / 392,12 ha = R\$ 26.859,50/ha.