



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE NEGRO/RO

Laudo Avaliatório do Imóvel Lote 13/B da Gleba 53/D

Marcos Murilo Gonçalves, Engenheiro Agrônomo (UNIFENAS/MG), Engenheiro Agrícola (UNIFENAS/MG), Bacharel em Direito (IESUR/FAAR), Perito Judicial, Curso Perícia Judicial com ênfase em Avaliações de Imóveis – (CURSO BETA – 2018), Curso Avaliações de Propriedades Rurais – (IBAPE/SP - 2021), inscrito no CREA 1.607-D/RO portador da cédula de identidade RG nº 3.411.751 SSP/MG e CPF nº 573.343.586-00, com escritório na Travessa Violeta nº 3838, sala 01, setor 04, CEP 76.873-496 no município de Ariquemes/RO.

1

Abril de 2024

ARIQUEMES - RONDÔNIA

Engenheiro Agrônomo: Marcos Murilo Gonçalves
✉ consagro.ro@gmail.com
CEP. 76.873-496

📞 Cel.: (69) 99604-6089
Travessa Violeta nº 3838 – sala 01, Setor 04.
ARIQUEMES - RONDÔNIA





CONSAGRO
CONSULTORIA NO AGRONEGÓCIO

2

Atesto que o presente laudo de avaliação de imóvel foi elaborado de acordo com as normas preconizadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, Código Civil e Código de Processo Civil, dentro do código de ética profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia), e também em obediência à Lei Federal nº 5194/66, que atribui a emissão de Laudos de Avaliações e Perícias única e exclusivamente aos profissionais de Engenharia de Avaliação, que por decorrência, sejam constituídos, dirigidos ou orientados por esses profissionais.

Este laudo foi registrado no CREA-RO, conforme a ART 8500273315, em obediência à Lei 6.496/77 que criou a anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Engenheiro Agrônomo: Marcos Murilo Gonçalves
✉ consagro.ro@gmail.com
CEP. 76.873-496

WhatsApp Cel.: (69) 99604-6089
Travessa Violeta nº 3838 – sala 01, Setor 04.
ARIQUEMES - RONDÔNIA





CONSAGRO
CONSULTORIA NO AGRONEGÓCIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este laudo e seus anexos contêm o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia e relação do bem avaliado com seu respectivo valor de mercado imobiliário, planilhas de cálculos e documentação fotográfica.

Tendo sua fundamentação no conceito de valor de mercado que, conforme definido pela norma brasileira, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

I - Objetivo

O presente laudo de avaliação de imóvel objetiva atender a Prefeitura de Monte Negro/RO, diante da Instrução Normativa nº 205/19 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União/ME, o qual estabelece a necessidade de emissão de laudo de avaliação atualizado dos bens imóveis de propriedade de órgãos da União que se pretende alienar, trazendo o valor de mercado imobiliário aplicado na região em obediência às legislações federais, estaduais e municipais disciplinadoras do uso e ocupação do solo, às normas de avaliações vigentes e as específicas para cada caso.

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO.

1.1 - Informações da Propriedade

O imóvel objeto deste laudo está localizado na BR-421, KM 45, Lote13-B da Gleba 53/D do Projeto de Assentamento Dirigido Marechal Dutra, no Município de Monte Negro/RO, com área total de 72.600 m², equivalente a 7,2600 ha (sete hectares e vinte e seis ares), Matrícula nº 28.062, junto ao Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis do município de Ariquemes/RO, acostado no anexo IV.

3





CONSAGRO
CONSULTORIA NO AGRONEGÓCIO



Imagem do imóvel situado no Perímetro Urbano do Município de Monte Negro - RO.

4



Imóvel faz divisa dom Linha c-25

Engenheiro Agrônomo: Marcos Murilo Gonçalves
✉ consagro.ro@gmail.com
CEP. 76.873-496

WhatsApp Cel.: (69) 99604-6089
Travessa Violeta nº 3838 – sala 01, Setor 04.
ARIQUEMES - RONDÔNIA





CONSAGRO
CONSULTORIA NO AGRONEGÓCIO



Imóvel a margem da BR-421 KM 45



Entrada da Linha C-25

5

Engenheiro Agrônomo: Marcos Murilo Gonçalves
✉ consagro.ro@gmail.com
CEP. 76.873-496

WhatsApp Cel.: (69) 99604-6089
Travessa Violeta nº 3838 – sala 01, Setor 04.
ARIQUEMES - RONDÔNIA





1.2 – Acesso

O acesso ao imóvel se dá partindo da entrada do município de Monte Negro/RO, sentido município de Ariquemes/RO pela BR-421 seguindo por 3,65 Km, localizado no Km 46 o imóvel avaliado encontra-se ao lado direito fazendo divisa com a Linha C-25.

Classifica-se o imóvel pelo acesso, como OTIMO, sendo a estrada pavimentada BR-421 até a entrada do imóvel, sem dificuldade de mobilidade durante todo o ano, localizado nas coordenadas UTM.

. Zona: 20 L

. 470888,75 mE

. 8868183,49 mS

1.3 – Descrição do imóvel

A infraestrutura pública disponível no local compõe-se de estrada asfaltada BR-421, rede de energia elétrica e transporte escolar.

Características do imóvel:

Situação do imóvel	Situado no perímetro urbano
Tipo de exploração	Coberto de pastagem
Fertilidade	Média
Permeabilidade	Média
Drenagem	Boa
Pedregosidade	Ausente
Declividade	Plano
Erosão laminar	Ausente
Erosão sulcos	Ausente

6

1.4 - Classificação de capacidade de uso de solo

A classificação segundo o próprio manual que expõe as regras para enquadramento das terras no sistema é clara ao dizer que a classificação independe da cobertura vegetal existente, seus principais solos estão divididos como segue:

Classe de Capacidade de Uso
Classe II e III

Classe II. São terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação



do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.

Classe III. São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

1.5 - Localização do imóvel

A propriedade vistoriada por este profissional possui as seguintes divisas (confrontantes):

Norte: Com o lote 12 da Gleba 53/D, separados por uma estrada vicinal denominada Linha C-25 e BR-421.

Sul: Com o lote 13 da Gleba 53/D.

Leste: Com o lote 12 da Gleba 53/D, separados pela linha C-25.

Oeste: Com o lote 13 da Gleba 53/D.



Imagem do imóvel Lote 13/B da Gleba 53/D



1.6 – Benfeitorias

- **Reprodutivas:** podem ser classificadas as culturas comerciais de ciclo vegetativo, embora, nem sempre negociáveis separadamente do solo, tais como: lavouras, pastagens, reflorestamento etc.

- **Não reprodutivas:** são aquelas que por se acharem aderidas ao solo, de remoção inviável por algum motivo, não são negociáveis separadamente das terras, como cercas, cochos para tratores, porteiras e outros.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COM SUAS BENFEITORIAS:

Durante a vistoria do imóvel foi constatado que a cobertura vegetal corresponde a pastagem e uma área de APP (área de preservação permanente).

Não existem benfeitorias a serem avaliadas.



Presença de uma torre de repetição.

Observação: Durante a vistoria foi identificado a presença de uma torre de repetição dentro do imóvel vistoriado



CONSAGRO
CONSULTORIA NO AGRONEGÓCIO

3. TERRA NUA.

Na terra nua inexistem a consideração de qualquer tipo de benfeitorias, seja, plantio, sistematização, construções/edificações, preparos ou correções de solos, instalações, culturas, pastagens e florestas plantadas, conforme item 3.22 da ABNT 14.653-3/2019.

3.22 terras nua: terra sem a consideração de benfeitorias.

3.1 – Pesquisa das amostras

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda evidência disponível, conhecimento do profissional de engenharia de avaliações sobre formação de valor.

A pesquisa pode abranger dados localizados em diversos municípios situados dentro da região geoeconômica do bem avaliando, identificada no laudo, conforme dispõe o item 7.4.1 da NBR14.653-3/2019

3.2 – Imóvel

É do conhecimento dos profissionais de avaliação que a pesquisa de áreas rurais é extremamente mais difícil e complexa que a pesquisa de imóveis urbanos, seja pela distância entre as amostras, seja pela pouca quantidade de ofertas, seja pela total heterogeneidade das amostras, etc.

De acordo com a ABNT 14.653-3/2019 no item 3.15 conceitua-se imóvel rural como:

3.15 imóvel rural: imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental.

Logo, considerando as características do imóvel avaliando o mesmo se enquadra como imóvel rural.

3.3 – Metodologia





Conforme preconiza a NBR-14.653-3/2019 para avaliação de imóveis rurais, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem periciado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este método identifica o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Com o intuito de corrigir as possíveis distorções havidas nos imóveis pesquisados, todas as amostras, sem exceção, recebem tratamento de homogeneização.

3.4 - Fatores de homogeneização

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NBR 14.653-3/2019 NORMA BRASILEIRA REGISTRADA para AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicando o tratamento por fatores.

1. Localização: Compreende a localização em relação a um centro de referência, perante a atividade econômica desenvolvida nos imóveis em relação ao imóvel avaliado.

2. Acesso: caracteriza-se a situação da propriedade, quanto ao acesso ao imóvel (tipo de estrada e trafegabilidade durante o ano) e distância do mercado consumidor.

Classificação de valores da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	Características (tipo de acesso terrestre)	Importância Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Valor Relativo (%)
Ótima	Asfaltada	Não Significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não Asfaltada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Regular	Servidões passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Desfavorável	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios	75



			chuvas	
Má	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

3. Topografia: os dados se tratam sobre o relevo.

4. Melhoramento (infraestrutura): é toda obra realizada no imóvel com o propósito de melhorar sua estrutura, viabilizar a conservação e tornar mais confortável e funcional, buscar o melhor rendimento econômico da atividade desenvolvida. Quando comparado as benfeitorias entre os elementos pesquisados ao imóvel do Requerido.

5. Solo: expressa as características dos solos predominantes no imóvel comparado com os imóveis dos elementos de pesquisa.

6. Ocupação (vocação): a caracterização do uso da terra na propriedade é fundamental para a avaliação dos imóveis, pois estabelecem quais são as culturas e/ou atividades desenvolvidas na propriedade, além de identificar as áreas classificadas como de preservação permanente (APP) e/ou de reserva legal (RL) existentes no imóvel.

7. Tamanho: as propriedades nesta região fazem parte do Projeto de Assentamento, que ao passar dos anos foram sendo agregadas a outros por um proprietário ou divididos em áreas menores.

8. Mercado (fator de fonte, elasticidade): para a determinação do valor unitário utilizado na avaliação para o imóvel avaliando, o valor unitário das amostras foi corrigido pelo fator fonte que é a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observada no mercado. Em casos efetivados é igual a 1,0 (100%), e em casos de elasticidade-preço das ofertas equivale a 0,90 (90%), compensando um desconto de 10%. Para os casos em que o valor foi especulado da opinião foi considerado 0,80 (80%) do valor.

3.5 – Dados coletados

Dados	Descrição	Oferta/venda/ compra/opinião (R\$)
1	Imóvel rural com 36,3 hectares, relevo levemente ondulado, rede de energia	1.100.000,00





	elétrica, transporte escolar, solo classe II e III, 1 casa de alvenaria 180 m ² , 1 tulha de madeira, cerca aproximadamente 4 km de 5 fios arame liso, 1 cocheira para suplementação mineral, 1 curral, localizado na BR-421 a 1,5 km do município de Monte Negro, nas coordenadas UTM 469341,48 N e 8866552,26 E, Alcir Tamanini	
2	Imóvel rural com 31,46 hectares, relevo plano, sem afloramento de rocha, rede de energia elétrica, transporte escolar, solo classe II e III, 1 casa de madeira, 1 curral 30x20, 3 cocheiras para suplementação mineral, cerca aproximadamente 4,5 km de 5 fios arame liso, localizado na RO-421, município de Monte Negro/RO, nas coordenadas UTM 469763,84 N e 8867037,88 E, Jose Pacheco.	910.000,00
3	Imóvel com 101,64 hectares, relevo levemente ondulado, rede de energia elétrica, transporte escolar, solo classe II e III, 1 casa de alvenaria, 3 casas de madeira, tulha de madeira, 1 curral 26x20, cerca aproximadamente 8 km de 5 fios arame liso, localizado na BR-421, município de Monte Negro/RO, nas coordenadas UTM 470771,13 N e 8868019,69 E, Hermenegildo A. Zanoteli	2.940.000,00
4	Imóvel com 89,54 hectares, relevo levemente ondulado, rede de energia elétrica, transporte escolar, solo classe II e III, 1 casa de alvenaria, barracão de estrutura metálica, 2 currais, cerca aproximadamente 5 km de 5 fios arame liso localizado no km 43 da BR-421, no município de Monte Negro/RO, nas coordenadas UTM 472785,62 N e 8870026,35 E, Hideraldo Batista Martins	2.590.000,00
5	Imóvel com 48,4 hectares, relevo levemente ondulado, rede de energia elétrica, transporte escolar, 1 curral 22x25, 1 casa de alvenaria, 1 barracão de madeira, sala de ordenha, área de 4,5 hectares mecanizada, cerca aproximadamente 5 km de 5 fios arame liso, solo classe II e III, localizado na BR-421, km 43,5 do município de Monte	1.800.000,00





	Negro/RO, nas coordenadas UTM 471958,13 N e 8869145,22 E, Mauricio L. Silva	
6	Imóvel rural com 91,96 hectares, relevo levemente ondulado, rede de energia elétrica, transporte escolar, solo classe II e III, 1 casa de madeira, 1 curral 15x15, 1 barracão de madeira, cerca aproximadamente 4 km de 5 fios arame liso localizado na BR-421, km 44 do município de Monte Negro/RO, nas coordenadas UTM 471056,05 N e 8868211,55 E, Jose D.	2.300.000,00
7	Imóvel com 53,24 hectares aproximadamente, relevo levemente ondulado, rede de energia elétrica, transporte escolar, solo classe II e III, 1 casa de alvenaria, 1 curral 40 x 20, cerca aproximadamente 4 km de 5 fios arame liso, localizado no km 62 da BR-421, município de Monte Negro/RO, nas coordenadas UTM 460389,00 N e 8857056,00 E, Maria das G. Freitas.	1.400.000,00
8	Imóvel com 54,45 hectares aproximadamente, relevo plano e ondulado, rede de energia elétrica, transporte escolar, solo classe II e III, 1 casa de madeira, 1 curral 11 x 8, cerca aproximadamente 4 km de 5 fios arame liso, localizado no Km 63 da BR-421, município de Monte Negro/RO, nas coordenadas UTM 459249,00 N e 8856577,00 E, Elifas P. Martins.	1.350.000,00

13

Dados	Município	Oferta/Compra Valor total R\$	Valor Benefeit. R\$	VTN (terra nua)	Área/ha	R\$/ha
1	M. Negro	1.100.000,00	258.800,00	841.200,00	36,3	23.173,55
2	M. Negro	910.000,00	190.400,00	719.600,00	31,46	22.873,49
3	M. Negro	2.940.000,00	364.000,00	2.576.000,00	101,64	25.344,34
4	M. Negro	2.590.000,00	385.000,00	2.205.000,00	89,54	24.625,87
5	M. Negro	1.800.000,00	340.000,00	1.460.000,00	48,4	30.165,29
6	M. Negro	2.300.000,00	164.000,00	2.136.000,00	91,96	23.227,49
7	M. Negro	1.400.000,00	202.000,00	1.198.000,00	53,24	22.501,88
8	M. Negro	1.350.000,00	122.000,00	1.228.000,00	54,45	22.552,80

Cumprida esta etapa, deve-se fazer a homogeneização do conjunto amostral restante, obtido pela transposição do valor da terra nua (VTN) das amostras para a propriedade avaliada, através da diferenciação dos fatores:





localização, acesso, topografia, melhoramentos, solo, ocupação, tamanho e mercado.

Dentro das normas da NBR-14.653-3/2019 o preço da terra nua avaliada conforme planilha anexo II, foi de **R\$ 22.239,46 (vinte e dois mil duzentos e trinta e nove reais e quarenta e seis centavos) /ha.**

3.6. RESULTADO.

De posse do valor do hectare da terra nua do imóvel, considerada como um todo, obtido através das diretrizes das normativas, o imóvel Lote 13/B da Gleba 53/D, com área de 7,2600 ha (sete hectares e vinte e seis ares), foi avaliado em **R\$ 161.458,48 (cento e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e oito centavos).**

II - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

1. Grau de Fundamentação e precisão

Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto todos os atributos analisados 3	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento 2	Adoção de uma situação paradigma 1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8 3	6 2	4 1
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto 3	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem 2	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo 1
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica 3	Publicações 2	Análise do avaliador 1





5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ¹
		3	2	1
¹ no caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.				
Pontuação obtida: 11 pontos				

O Laudo se enquadra no Grau II de Fundamentação conforme o item 9.3.6 e 9.3.7 da ABNT 14.653-3/2019.

No tocante ao Grau de precisão apresenta-se a seguinte tabela:

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

Intervalo de confiança = (máx. – min.) ÷ valor x 100

Amplitude = 10%

< 30% (Grau III de Precisão)

< 40% (Grau II)

< 50% (Grau I)

Intervalo de Confiança = (23.227,49 – 20.931,99) / 22.239,46 x 100 = 10,32%

O laudo apresentado teve intervalo de confiança 10,32 %, classificando como Grau III de precisão.

III - CONCLUSÃO

Concluindo esta avaliação, a fim de atender a solicitação da Prefeitura Municipal de Monte Negro/RO, diante da Instrução Normativa nº 205/19 da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União/ME, importa a presente avaliação global em R\$ 161.458,48 (cento e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e oito centavos), correspondendo a R\$ 2,22 (dois reais e vinte e dois centavos) /m².

ENCERRAMENTO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação, considerou-se:

- Que todas as informações de oferta coletadas são de boa-fé, sem intenção de dolo.

- Que os valores demonstrados pelo laudo refletem a realidade de mercado na situação em que se encontram na presente data.
- As publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).
- As normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios.
- As recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- Investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração.
- Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à documentação e posse do imóvel.


Este profissional espera haver prestado as informações suscitadas por parte da Prefeitura Municipal de Monte Negro/RO por concluído, ficando a sua inteira disposição para outros esclarecimentos que julgar pertinentes.

Este laudo foi composto por 17 páginas que foram enumeradas e dos ANEXOS abaixo discriminados:

ANEXOS	DOCUMENTOS
I	Planilha com dados de campo
II	Planilha de homogeneização
III	Desvio padrão e saneado
IV	Certidão de Inteiro Teor
V	ART nº 8500273315

Termos em que, pede deferimento.

Ariquemes/RO, 14 de abril de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **MARCOS MURILO GONÇALVES**
Data: 15/04/2024 09:51:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARCOS MURILO GONÇALVES
CREA/RO 1.607-D



Referências Bibliográficas:

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653-1: Avaliação de bens (Parte 1: Procedimentos gerais)**. Rio de Janeiro: ABNT, 2017.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653-3: Avaliação de bens (Parte 3: Imóveis Rurais)**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

CONFEA – **Conselho Federal de Engenharia, Agronomia e Arquitetura**. Disponível:<http://normativos.confea.org.br/ementas/visualiza.asp?idEmenta=393&idTiposEmentas=5&Numero=345&AnoIni=&AnoFim=&PalavraChave=&buscarem=conteudo>.

IBAPE/SP – **Instituto Brasileiro de Engenharias e Perícias de São Paulo**. Disponível em: http://www.ibapesp.org.br/arquivos/glossário_de_terminologia.pdf



AMOSTRA	1
Valor Líquido Terra Nua	23.173,55
Opinião/Oferta/Compra	Comprado
Município	Monte Negro
Área (ha)	36,30
Localização	100%
Acesso	100%
Topografia	100%
Melhoramentos	110%
Solo	100%
Ocupação	100%
Tamanho	90%
Mercado	100%

AMOSTRA	2
Valor Líquido Terra Nua	22.873,49
Oferta/Venda/Compra	Comprado
Município	Monte Negro
Área (ha)	31,46
Localização	100%
Acesso	100%
Topografia	100%
Melhoramentos	110%
Solo	100%
Ocupação	100%
Tamanho	90%
Mercado	100%

AMOSTRA	3
Valor Líquido Terra Nua	25.344,34
Opinião/Oferta/Compra	Opinião
Município	Monte Negro
Área (ha)	101,64
Localização	100%
Acesso	100%
Topografia	100%
Melhoramentos	110%
Solo	100%
Ocupação	100%
Tamanho	90%
Mercado	85%

AMOSTRA	4
Valor Líquido Terra Nua	24.625,87
Oferta/Venda	Opinião
Município	Monte Negro
Área (ha)	145,20
Localização	100%
Acesso	100%
Topografia	100%
Melhoramentos	110%
Solo	100%
Ocupação	100%
Tamanho	90%
Mercado	85%

VALOR DESVIO PADRÃO 1.937,09

VALOR DESVIO PADRAO SANEADO 928,95

AMOSTRA	5
Valor Líquido Terra Nua	30.165,29
Oferta/Venda/Compra	Oferta
Município	Monte Negro
Área (ha)	48,40
Localização	100%
Acesso	100%
Topografia	100%
Melhoramentos	110%
Solo	100%
Ocupação	100%
Tamanho	90%
Mercado	90%

AMOSTRA	6
Valor Líquido Terra Nua	23.227,49
Oferta/Venda/Compra	Comprado
Município	Monte Negro
Área (ha)	91,96
Localização	100%
Acesso	100%
Topografia	100%
Melhoramentos	105%
Solo	100%
Ocupação	100%
Tamanho	95%
Mercado	100%

AMOSTRA	7
Valor Líquido Terra Nua	22.501,88
Oferta/Venda/Opinião	Comprado
Município	Monte Negro
Área (ha)	53,24
Localização	100%
Acesso	95%
Topografia	100%
Melhoramentos	110%
Solo	100%
Ocupação	100%
Tamanho	95%
Mercado	100%

AMOSTRA	8
Valor Líquido Terra Nua	22.552,80
Oferta/Venda	Comprado
Município	Monte Negro
Área (ha)	54,45
Localização	100%
Acesso	95%
Topografia	100%
Melhoramentos	105%
Solo	100%
Ocupação	100%
Tamanho	95%
Mercado	100%





Nome:	Prefeitura Municipal de Monte Negro/RO
Imóvel	BR-421, Lote 13 da Gleba 53/D do Projeto de Assentamento Dirigido Marechal Dutra
Município:	Monte Negro - Rondônia
Área:	7,2600 hectares

AMOSTRA	OFERTA/ VENDA	MUNICÍPIO /RONDONIA	ÁREA (ha)	VALOR LÍQUIDO terra nua R\$/(ha)	LOCALIZAÇÃO	ACESSO	TOPOGRAFIA	MELHORAMENTOS	SOLO	OCUPAÇÃO	TAMANHO	MERCADO	VALOR LÍQUIDO HOMOGENEIZADO R\$/(ha)	VALOR LÍQUIDO SANEADO R\$/(ha)
1	Comprado	Monte Negro	36,30	23.173,55	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	23.173,55	23.173,55
2	Comprado	Monte Negro	31,46	22.873,49	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	22.873,49	22.873,49
3	Opinião	Monte Negro	101,64	25.344,34	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	0,85	21.542,69	21.542,69
4	Opinião	Monte Negro	145,20	24.625,87	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	0,85	20.931,99	20.931,99
5	Oferta	Monte Negro	48,40	30.165,29	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	0,90	27.148,76	0,00
6	Comprado	Monte Negro	91,96	23.227,49	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	23.227,49	23.227,49
7	Comprado	Monte Negro	53,24	22.501,88	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	22.501,88	22.501,88
8	Comprado	Monte Negro	54,45	22.552,80	1,00	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	21.425,16	21.425,16

Valor Líquido Médio = (x) 22.853,13 22.239,46

Desvio Padrão = (s) 1.937,09 928,95

Coefficiente de Variação = (s/x) 8,48% 4,18%

Valor Inferior 20.916,04

Valor Superior 24.790,22

Campo de Arbritrio Superior 24.463,41

Campo de Arbritrio Inferior 20.015,52

Valor adotado R\$/(ha) 22.239,46

Valor Total da Terra Nua 161.458,51



Desvio padrão

1	23.173,55
2	22.873,49
3	21.542,69
4	20.931,99
5	27.148,76
6	23.227,49
7	22.501,88
8	21.425,16
s	1.937,09

média 22.853,13

1	102671,3796 (x1-média) ²
2	414,6823141 (x2-média) ²
3	1717243,165 (x3-média) ²
4	3690764,491 (x4-média) ²
5	18452469,31 (x5-média) ²
6	140148,2173 (x6-média) ²
7	123373,9281 (x7-média) ²
8	2039087,611 (x8-média) ²
	26266172,79 $\sum(x_{1,2,3,4,5,6,7,8} - média)^2$
	3752310,398 $\sum / 7$
	1937,088124

Desvio padrão saneado

0	1	23.173,55
	2	22.873,49
	3	21.542,69
	4	20.931,99
	5	23.227,49
	6	22.501,88
	7	21.425,16
s		928,95

media 22.239,46

1	872.516,12 (x1-média) ²
2	401.988,61 (x2-média) ²
3	485.494,41 (x3-média) ²
4	1.709.489,01 (x4-média) ²
5	976.194,81 (x5-média) ²
6	68.862,01 (x6-média) ²
7	663.091,47 (x7-média) ²
	5177636,43 $\sum(x_{1,2,3,4,5,6,7} - média)^2$
	862939,405 $\sum / 7$
	928,9453186 desvio padrão



ESTADO DE RONDÔNIA
CIDADE DE ARIQUEMES
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficiala: Maria Alzira Ribeiro Cavalcante

Página: 1

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Livro 2 – Registro Geral

Matrícula nº.28.062
CNM: 096156.2.0028062-74

Data:27 de fevereiro de 2012

IMÓVEL: Parte Real Desmembrada do Lote 13 da Gleba 53/D do Projeto de Assentamento Dirigido Marechal Druta, denominado "LOTE 13/B", situado no Perímetro Urbano do Município de Monte Negro-RO, com área de 7,2600 ha (sete hectares e vinte e seis ares), com os seguintes limites e confrontações: NORTE: Com o Lote 12 da Gleba 53/D, separados por estrada vicinal e BR-421; SUL: Com o Lote 13 da Gleba 53/D; LESTE: Com o Lote 12 da Gleba 53/D, separados por estrada vicinal; OESTE: Com o Lote 13 da Gleba 53/D. Título Definitivo nº 232.3.07/1.717, emitido em 01/09/1980, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. PROPRIETÁRIOS: **HERMENEGILDO ANTONIO ZANOTELLI, brasileiro, agricultor, portador da Cédula de Identidade nº. 154.231 SSP/RO, inscrito no CPF 575.851.567-15 e sua esposa **EDVIRGES TINELLI ZANOTELLI**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº. 387.075-SSP/RO, inscrita no CPF 613.342.272-68, residentes e domiciliados na BR-421, Km 80, Zona Rural, na Cidade de Monte Negro-RO. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 19.445 as Folhas 001 do Livro 2 deste Cartório. Eu, Rodrigo Leite de Souza, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu, Maria Alzira Ribeiro Cavalcante, Oficiala, subscrevi.**

R-1-28.062. 27 de fevereiro de 2012. **VENDA E COMPRA.** Pela Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 158 do Livro 26 do Cartório de Notas da Cidade de Monte Negro, Comarca de Ariquemes-RO, em 15 de fevereiro de 2012, os proprietários **HERMENEGILDO ANTONIO ZANOTELLI** e sua esposa **EDVIRGES TINELLI ZANOTELLI**, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE NEGRO-RO**, pessoa jurídica de direito publico, devidamente inscrita no CNPJ 63.761.985/0001-98, estabelecida na Rua Castelo Branco, nº s/n, Setor 01, na cidade de Monte Negro-RO, pelo valor de R\$ 113.000,00 (cento e treze mil reais). Isento de Emolumentos, Custas e Selo. Eu, Rodrigo Leite de Souza, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu, Maria Alzira Ribeiro Cavalcante, Oficiala, subscrevi. **SELO ISENTO Nº.B5AB6555.**

AV-2-28.062. 30 de julho de 2018. Procedeu-se esta averbação de acordo com o Ofício 207/GAB/2018, datado de 17 de julho de 2018, para constar a retificação do nome do proprietário do imóvel objeto da presente matrícula para **MUNICÍPIO DE MONTE NEGRO-RO**, conforme cópia do CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. Eu, Rosângela dos Santos Machado, Escrevente digitei. Eu, Maria Alzira Ribeiro Cavalcante, Oficiala, subscrevi.

Emolumentos e Custas:
(Lei 301, de 21/12/90)
EMOLUMENTOS R\$ 26,94

Certifico e dou fé que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, bem como de

Continua na página 1 verso

RUA VITÓRIA RÉGIA Nº 2160 - SETOR 04 - CEP 76.873-490 - ARIQUEMES-RO
E-mails: criariquemes@hotmail.com, 1ritdpjariquemes@gmail.com e tdpjariquemes@gmail.com
WhatsApp: 69 3535 3526 - Telefone: 69 3535 2651



FUJUR\$ 5,39
FUNDIMPERR\$ 2,02
FUNDEPR\$ 1,08
FUMORPGER\$ 0,81
SeloR\$ 1,44
TOTAL.....R\$ 37,68

Certidão conferida e emitida por Janaina Silva Rossetto
Válida por 30 dias.

JANAINA SILVA Assinado de forma digital
ROSSETTO:7579 por JANAINA SILVA
5078204 ROSSETTO:75795078204
Dados: 2024.03.28 08:14:40
-03'00"

- Maria Alzira Ribeiro Cavalcante – Oficiala.
- Fabiane Santos de Aragão – Oficiala Substituta.
- Rosângela dos Santos Machado – Oficiala Substituta.
- Janaina Silva Rossetto – Escrevente Autorizada.
- Murilo da Silva Ribeiro Costa- Escrevente Autorizado.
- Thais de Oliveira Tonatto Vanzella - Escrevente Autorizada.

ações reais e pessoais reipersecutórias.

ARIQUEMES (RO), 28 de março de 2024.

Poder Judiciário do Estado de Rondônia
Selo Digital de Fiscalização nº
B5ABA30440 - 453A2
Consulte a validade em:
www.tjro.jus.br/consultaselo/





1. Responsável Técnico

MARCOS MURILO GONCALVES

Título do Profissional: **ENGENHEIRO AGRÔNOMO /**

Empresas.: **EMPRESA NÃO INFORMADA**

RNP: **2305986840**

Registro: **1607D RO**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE NEGRO

RUA AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHECK

Nº.: 2272 Comp.: AREA URBANA

Contrato: 1

Valor: 14.762,46

Ação Institucional: Não informado

Bairro.: SETOR 02

Cidade.: MONTE NEGRO

Celebrado:

Tipo Contratante: PJ Direito Público

Forma de Registro: Inicial

Motivo: Novo Contrato

CPF/CNPJ: **63761985000198**

Telefone.: 0

País: BRA CEP.: 76888000

Vinculado à ART:

Substituição:

Participação Téc.: Individual

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: LOTE 13/B GLEBA 53/D

Nº: S/N Comp.: BR 421

Data de Início: 15/03/2024

Previsão de término: 30/04/2024

Finalidade: Outro

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE NEGRO

Bairro: PERIMETRO URBANO

Cidade: MONTE NEGRO

Coordenadas Geográficas: ,

Telefone.: 0

UF: RO CEP.: 76888000

CPF/CNPJ: 63761985000198

4. Atividade Técnica

Nível de atuação: ELABORAÇÃO
Atividade técnica: LAUDO DE LEVANTAMENTO CADASTRAL RURAL

QTD Unidade
1,00 un

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

5. Declarações

Acessibilidade:

Profissional

Contratante

Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de _____ Data de _____

MARCOS MURILO GONCALVES - 573.343.586-00

Nome do profissional - CPF:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE NEGRO - 63.761.985/0001-98

Nome do contratante - CPF/CNPJ:

Informações

- * A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
- * A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crearo.org.br ou www.confear.org.br
- * A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

CHAVE: **F0DAE-728FB-0899C-3316C-6BACD**
www.crearo.org.br atendimento@crearo.org.br
tel: (69) 2181-1072



CREA-RO
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Rondônia

Observações (Resumo do Contrato)



Assinatura do Documento



Documento Assinado Eletronicamente por **SINAIR CABRAL BRANDÃO**, CPF: 953.40*. **2-*7 em **23/04/2024 11:43:45**. Cód. Autenticidade da Assinatura: **11U1.8W43.2458.3756.5422**, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Informações do Documento

ID do Documento: **1.79F.EA8** - Tipo de Documento: **LAUDO TÉCNICO**.

Elaborado por **SINAIR CABRAL BRANDÃO**, CPF: 953.40*. **2-*7 , em **23/04/2024 - 11:43:45**

Código de Autenticidade deste Documento: 11Z5.4K43.645A.654V.6143

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

<https://athus.montenegro.ro.gov.br/verdocumento>

