

Ofício 08/2017

Ao Poder Judiciário do Estado de Rondônia da
2ª Vara Cível da Comarca
De Vilhena/RO.

Eu, **EDENIR LUIZ COLATTO**, corretor de imóveis e perito avaliador de imóveis, com inscrição de CRECI 0934 e CNAI 01997, com escritório comercial na Av. Rony de Castro Pereira nº4174 Sala 01 no Bairro Jardim América no município de Vilhena/RO. Conforme solicitação jurídica entregamos a **RERRATIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO PROCESSO Nº 0009748-06.2015.8.220014.**

Assim sendo, subscreve-me.

Atenciosamente.

Vilhena/RO, 14 de AGOSTO de 2017.



EDENIR LUIZ COLATTO
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 0934
PERITO AVALIADOR -CNAI 01997

TJRO-0986CTV-100017-3034-0009748663015820014

**RERRATIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DO PROCESSO Nº 0009748-
06.2015.8.220014**

- 1- Conforme avaliação das benfeitorias foi baseada na tabela do CUB RO Custo Unitário da Construção Civil (conforme anexo) e as normas técnicas NBR 12.721.2006. Os valores aplicados para as benfeitorias na tabela do CUB estão acima do valor da avaliação com as devidas desvalorizações de tempo de uso.
- 2- As formas de avaliação foi com técnico em georeferenciamento com GPS de precisão pois havia bastante dificuldade para a localização das áreas isto provado pelos próprios oficiais de justiça. Acompanhou junto da equipe Adir Pena Branca de CRECI Nº 853 corretor de imóveis a mais de 20 (vinte) anos em Chupinguaia RO.
- 3- Todas as áreas estão conforme inteiro teor no nome do SRº Vanderlei Franco Vieira como prova a certidão negativa de débito MMA Ministério do Meio Ambiente nada consta de débitos no seu CPF. As áreas estão todas localizadas no Mapa do Município do Perímetro de Expansão Urbana, inclusive os Lotes das amostras que servirão de referência para a pesquisa de semelhanças e valores dos lotes avaliados, obs. (mapa em anexo).
- 4- Abertura de perto de 100% (cem por cento) foi abertura de muitos anos atrás no qual não tinha nenhuma cobrança mais efetiva pelos órgãos ambientais e termo de fiscalização. Mas hoje no atual mercado imobiliário rural dá maior valorização na propriedade pela maior quantidade aberta da terra e sem problemas para o meio ambiente.
- 5- Quanto a localização e acesso são ótimas digo excelente muito próxima da planta frigorífica que dá emprego a mais de 700 (setecentos) pessoas. Até me arrisco a dizer que se for feito um residencial familiar para as pessoas que trabalham no frigorífico seria de um grande benefício para os trabalhadores

- até porque o asfalto já está ligando frigorífico ao centro da cidade.
- 6- O Bioma e Amazônico com parte de mata e mata de transição com as suas superfícies de 80% (oitenta por cento) a 100% (cem por cento) plaina de terras com mais de 60% (sessenta por cento) de argila ótimas para agricultura e agropecuárias.
 - 7- As áreas de terra não estão próximas de áreas indígenas e nem possui acampamentos do MST e explorações minerais mas podem ser exploradas para turismo pelas suas divisas das águas como para loteamentos urbanos. Quanto avaliação das pastagens e feita de acordo com o tipo ou variedades de pasto neste caso braqueirão, a sua densidade de pasto fechado com um bom percentual de plantas por M2 de terra.
 - 8- Lote 38-A ele é 96% (noventa e seis por cento) com água mas conforme a sua Matrícula Nº 1.637 no seu inteiro teor anexo atualizado não consta uma servidão eterna e nem indenização averbada por pagamento indenizatório por parte de quem está usando a água para gerar energia. Sendo que se não houvesse a barragem o Lote 38-A seria terra produtiva com dupla aptidão como mostra o google o traçado do leito do rio e na divisa do lote por isto a manutenção do valor da terra.
 - 9- Nas avaliações de terra rural são levados os requisitos básicos para se fazer bom negócio e ter valorização garantido no futuro como localização, acesso, documentação, superfície plaina, terra com boa textura 50% (cinquenta por cento) ou mais de argila, dupla aptidão, terras sem passivo ambiental, energia rural, abertura máxima, e com as suas divisas ou nascentes com água dentro dos seus perímetros. Conforme as normas ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas e NBR 14.653-1 determina critérios específicos para avaliação do comprimento da propriedade rural e da função social.

- 10- Quanto ao lote 55 de Matricula 1,632 é muito bem localizado pois uma lateral dele (divisa), com a estrada asfaltada que vai do centro da cidade ao frigorifico outra divisa ou seja (a testada) do lote e de frente para a estrada rural que vai para o município de Corumbiara. Quanto ao resíduos das raízes do antigo plantio de eucalipto não traz nem um prejuízo para o pastorei do gado, e caso no futuro se resolva fazer lavoura com certeza a natureza já terá consumido as suas raízes pois a madeira de eucalipto é muito atrativa para os cupins.
- 11- Quanto ao Lote 64 de Matricula 1,636 o tamanho da área Realmente é 24,70002 (vinte e quatro hectares, setenta ares e dois centiares), peço desculpas pelo equívoco na digitalização e nos cálculos no qual estamos corrigindo. Sendo que o erro está na página 267 e páginas 285 e pagina 314 no item 3º do gráfico e na soma final.

Gráfico final corrigido.

Mediante aos documentos, mapas e relatórios com a correção do cálculo errado constado nos desculpamos e estamos à disposição para possíveis explicações.



COLATTO CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI/RO 0934 - CNAI 01997

334

Vilhena/RO, 12 AGOSTO 2017.

EDENIR LUIZ COLATTO
CRECI 0934 RO/AC
CNAI 1997

Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Craei 0934



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADÓLOGICA DE IMÓVEIS RURAIS**

Lote Rural N° 55 (cinquenta e cinco), Lote Rural N° 21 (vinte e um), Lote Rural N°64 (sessenta e quatro), Lote Rural N° 63 (sessenta e três), Lote Rural N° 20 (vinte), Lote Rural N° 65 (sessenta e cinco), Lote Rural N° 38-A (trinta e oito A,) Lote Rural N° 66 (sessenta e seis), da Gleba/Lote 28 do Setor 10 (dez) da Gleba Corumbiara Localizado no Município de Chupinguaia – RO do Processo Judicial n° 0009748-06.2015.8.22.0014


Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Crecl 0934

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADÓLOGICA DE 8
(oito) IMÓVEIS.**

1) INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do **PODER JUDICIARIO DO ESTADO DE RONDONIA DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VILHENA R/O**, para fins de Execução de Título Extrajudicial do **Processo nº 0009748-06.2015.8.22.0014**

Este parecer de Avaliação atende a todos os requisitos da Lei 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **RESOLUÇÃO 957/2006** do COFECI Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2) OBJETIVO

- 1- O objetivo do presente é avaliar os imóveis denominados, **Lote Rural nº 55 (cinquenta e cinco)** da Gleba/ Lote 28, do Setor 10, da Gleba Corumbiara (DFF), denominado "Sitio Vitoria" localizado no município de Chupinguaia atualmente inscrito na **Matricula nº 1.632**, Livro nº 2 Registro Geral do 2º Registro de Imóveis de Vilhena-RO, **com área de 11,7818 HÁ (onze hectares, setenta e oito ares e dezoito centiares)**.
- 2- **Lote Rural nº 21 (vinte e um)** do Setor 10, da gleba / Lote 28 do PF/Corumbiara (DFF) denominado "Santa Cruz" localizado no Município de Chupinguaia – RO, atualmente inscrito na **Matricula nº 1.633**, Livro nº 2 de Registro Geral do 2º Registro de Imóveis de Vilhena RO, **com área de 22,8395 HÁ (vinte e dois hectares, oitenta e três ares e noventa e cinco centiares)**.
- 3- **Lote Rural nº 64 (sessenta e quatro)** da Gleba/Lote 28, do Setor 1, do PF/Corumbiara da Gleba Corumbiara, denominado Sitio Mota, localizado no Município de Chupinguaia-RO inscrito na **Matricula nº 1.636**, Livro nº 2 de Registro Geral do 2º Registro de Imóveis de Vilhena RO, **com área de 24,7002 HÁ (vinte e quatro hectares, setenta ares e dois centiares)**.

Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Creci 0934

- 4- **Lote Rural nº 63 (sessenta e três)** da Gleba/Lote 28, do Setor 10, do PF/Corumbiara, da Gleba Corumbiara, denominado "Sitio Rio Preto", localizado no Município de Chupinguaia-RO, atualmente inscrito na **Matricula nº 1,635**, Livro nº 2 de Registro Geral do 2º Registro de Imóveis de Vilhena RO, **com área de 25,1452 HÁ (vinte e cinco hectares, quatorze ares cinquenta e dois centiares).**

- 5- **Lote Rural nº 20 (vinte)**, Setor 10 do Gleba/Lote 28 do PF/Corumbiara (DFF), denominado "Sitio Santa Lucia", localizado no Município de Chupinguaia-RO, inscrito na **matricula nº 1.634**, Livro nº 2 do 2º Registro de Imóveis de Vilhena/RO, **com área de 24,3690HÁ (vinte e quatro hectares, trinta e seis ares e noventa centiares).**

- 6- **Lote Rural nº 65 (sessenta e cinco)**, da Gleba/Lote 28, Setor 10 do Projeto Fundiário Corumbiara (D.F.F) denominado "Chácara São Jorge" da Gleba Corumbiara, localizado no Município de Vilhena-RO, inscrito na **Matricula nº 1631**, Livro 2 do 2º registro de Imóveis de Vilhena RO, **com área de 24,6826 HÁ (vinte e quatro hectares, sessenta e oito ares e vinte e seis centiares).**

- 7- **Lote Rural nº 38-A (trinta e oito A)**, (Desmembrado do lote 38), da Linha 125 (cento e vinte e cinco) do Setor 10 (dez) da Gleba Corumbiara, localizado no município de Chupinguaia-RO, atualmente inscrito na **Matricula nº 1.637**, Livro 2 do 2º Registro de Imóveis de Vilhena RO, **com área de 40,0000 HÁ (quarenta hectares).**

- 8- **Lote Rural nº 66 (sessenta e seis)**, Gleba Lote 28, Setor 10, Gleba Corumbiara, denominado "Sitio Cafeeiro Chupinguaia" localizado no município de Chupinguaia-RO, inscrito na **Matricula nº 1.638**, Livro nº 2 do 2º Registro de Imóveis de Vilhena RO, **com área de 49,1995 HÁ (quarenta e nove hectares, dezenove ares e noventa e cinco centiares).**



3) ÁREA DE TERRA

Na avaliação das referidas áreas de terra foram levado em conta vários itens que nos deram um resultado final da nossa pesquisa no município de Chupinguaia RO local das áreas de terra no qual consta no **Processo nº 0009748-06.2015.8.22.0014** e que nos descrevemos item por item e avaliaremos individualmente cada lote e no final um relatório dos valores de todas as matriculas.

1- Localização das Matriculas

Todas as áreas de terra estão localizadas no município de Chupinguaia e dentro do perímetro rural urbano do município chamado de setor de chácaras com aproximadamente 2 (dois) mil metros do centro comercial da cidade. Alguns lotes fazem divisa com a planta frigorifica do Mafrig, todas as áreas fazem divisas uma com a outra estão ligadas por ruas e estradas vicinais do município, possuem energia elétrica nelas ou muito próxima, asfalto que liga o frigorifico Mafrig ao centro da cidade e a unidade de beneficiamento de cereais da Agrocat trazendo uma ótima logística para as áreas e boa valorização no preço do hectare de terra.

2-Topografia

As áreas são plainas com uma pequena declividade mas todas elas são mecanizadas para agricultura.

3-Textura da Terra

A terra tem parte de terra roxa, vermelha e pequenos setores dos lotes possui uma terra mais arenosa em tese boa de dupla aptidão.


Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Creai 9934

4- Benefícios Naturais

Apesar dos lotes serem praticamente muito próximos de ter 100% (cem por cento) de aberturas vários lotes fazem divisas com as águas da barragem além de alguns lotes terem as suas nascentes, no qual ajuda a valorizar os lotes.

5- Benfeitorias

Todos os lotes estão cercados com cerca de madeiras nobre tipo Itaúbas e arame liso de 5(cinco) fios, como os lotes são todos abertos mecanizados, possuem as benfeitorias prontas ou seja em pasto parte em lavoura, parte em represa de água, açudes, estradas, pista de avião, curral, angar, grande depósito de água, alojamento, casa sede e funcionário, poço artesiano, jardins, pomar, rede elétrica discriminado em cada matrícula suas localizações.

6- Pesquisa

A pesquisa feita no local foi localizar áreas que foram vendidas num período próximo e que estão à venda dentro do mesmo perímetro de chácaras do município exemplo **LOTE Nº 67** o vizinho do **LOTE Nº 66** está vendendo sob o valor final de **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais) o hectare em pasto e 20% (vinte por cento) de reserva **escriturado**.

Lote 31 foi vendido gleba lote 28 setor P.F Corumbiara com **24.2000hectares** valor de venda **R\$ 22.727,00** (vinte e dois mil setecentos e vinte sete reais) o hectare, sem documento somente **terra legal**, abertura 100% (cem por cento) plantio somente pasto.

Lote 57 gleba **LOTE 28** setor P.F Corumbiara foi vendido a **R\$ 22.000,00** (vinte e dois mil) o hectare com área de **9.6000hectares**, documento **terra legal 100%** (cem por cento) aberto e plantio de pasto.

Lote 14 gleba **LOTE 28** setor P.F Corumbiara com escritura área de **24.2000 hectares** valor de venda de **R\$ 23.140,00** (vinte e três mil cento e quarenta reais) o hectare.

Lote 41 a venda gleba **LOTE 28** setor P.F Corumbiara com **escritura** área de **25.0000 hectares** valor **R\$ 26.860,00** (vinte seis mil oitocentos e sessenta reais) o hectare.

A avaliação levou em conta o franco desenvolvimento do município em plantio de milho, soja e sorgo em grandes áreas das ótimas terras de Chupinguaia que se caracterizava como região só de pecuária mas nos últimos anos isto mudou muito o agronegócio diversificou as suas atividades e isto trouxe uma grande valorização das terras na região.


Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Creci 0934

3) AVALIAÇÃO

Lote Rural nº 55 (cinquenta e cinco), de Matrícula nº 1.632 com área de 11,7818 HÁ (onze hectares, setenta e oito ares e dezoito centiares), área de terra solo misto com um percentual menor de argila totalmente cercado com madeira nobre itauba 5 (cinco) fios de arame liso, 100% (cem por cento) todo em pasto branquearão e uma parte na qual tinha plantação de eucalipto, mas foi totalmente extraído restando nela o pasto e as bases das plantas do eucalipto, solo no qual queira se fazer uma plantação de lavoura basta extrair e fazer a catação das raízes junto a mão de obra. Não contem acesso a agua natural somente agua canalizada caracteriza por ser um lote de terra localizado na esquina devido as estradas vicinais fazerem parte das suas divisas área também 100% (cem por cento) produtiva e de ótimo acesso e logística, faltando pouco para também se tornar em lavoura.

Avaliamos em **R\$ 23.000,00** (vinte e três mil reais) o Hectare.

Área de **11,7818 HÁ** (onze hectares, setenta e oito ares e dezoito centiares).

Totalizando em Valores **R\$ 270.981,40** (duzentos e setenta mil novecentos e oitenta e um reais quarenta centavos).

Lote Rural nº 21 (vinte e um), Matrícula nº 1.633, com área de 22,8395 HÁ (vinte e dois hectares, oitenta e três ares e noventa e cinco centiares), área de terra com solo argiloso vermelho com superfície com pequeno declive já com curvas de nível feito preventivamente para evitar erosões das águas das chuvas, lote que é considerado lote da sede totalmente aberto com acesso na estrada que liga Chupinguaia a Corumbiara, com uma nascente de água dentro do mesmo sendo todo cercado com madeira nobre Itaúbas e 5 (cinco) fios de arame liso. E onde possui as maiores benfeitorias nele esta parte da pista de avião o Angar do mesmo de estrutura metálica com cobertura de telha de zinco no tamanho de 15x20 300m² (trezentos metros quadrados, o tanque de água potável extraída do lote nº 65 (sessenta e cinco) com base de concreto usinado e as suas bordas de 1,20 de metal-galvanizado com a capacidade de armazenar 800 (oitocentos) mil litros de água para o gado dos pastos sem água natural e o confinamento. Casa sede de alvenaria, telha de barro, casa toda na cerâmica, forro em madeira, espaço Gourmet, tamanho de 25x15 num total de 375m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), casa de funcionário de madeira, cobertura em Brasilit, piso cerâmico, tamanho de 10x8 total de 80m² (oitenta metros quadrados), alojamento com 3 (três) quartos em madeira em tamanho de 4x10 40m² (quarenta metros quadrados) coberto com telha de Brasilit, além de jardim, pomar e plantas exóticas cercadas com cerca de madeira nobre de régua e palanques de Itaúbas. Usaremos o CUB de Rondônia para avaliarmos as benfeitorias da sede.

Casa Sede: 375m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) com padrão normal R16 valor de R\$ 1.065,50 m² (um mil e sessenta e cinco reais cinquenta centavos o metro quadrado) Totalizando em valores R\$ 399.562,50 (trezentos e noventa e nove mil quinhentos e sessenta e dois reais cinquenta centavos).

Alojamento: em madeira 1 (um) banheiro, garagem de pé direito com 4 (quatro) metros estrutura metálica de 6x10 60m² (sessenta metros quadrados) avaliado em m² R\$ 36.560,00 (trinta e seis mil quinhentos e sessenta reais).

Casa Funcionário: construção em madeira 10x8 80m² (oitenta metros quadrados) Valor encontrado de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Angar: não aparece na foto satélite porque foi construído recentemente uma área de 300m² (trezentos metros quadrados), de estrutura metálica, pé direito de 8 (oito) metros, com valor de referência CUB de Rondônia Projeto Padrão Industrial Normal valor este de R\$ 609,35 m² (seiscentos e nove reais trinta e cinco centavos o metro quadrado).

Totalizando um valor de R\$ 182.805,00 (cento e oitenta e dois mil oitocentos e cinco reais).

Terra Nua: Lote 21 (vinte e um), com 22,8395 (vinte e dois hectares, oitenta e três ares e noventa e cinco centiares) avaliado em R\$ 22.000,00 o HÁ (vinte e dois mil reais) o Hectare.

Totalizando um valor Total de R\$ 502.469,00 (quinhentos e dois mil quatrocentos e sessenta e nove reais) depósito de água.

Conforme levantamento no mercado que vende estes depósitos de grande quantidade de água com os mesmo tipo de material metalizado galvanizado 1.20mt (um metro e vinte) de altura, um tanque de 800 (oitocentos) mil litros teria um custo do material metalúrgico de R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais) mais a base que tem que ser de concreto usinado com malha de ferro valor de mercado R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). Valores do tanque da água 800 (oitocentos) mil litros R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

Valores Benfeitorias e Terra Nua:

Terra Nua 22,8395 HÁ (vinte e dois hectares, oitenta e três ares e noventa e cinco centiares), Cerca e Pista de Pouso	R\$ 502.469,00
Tanque da Água 800mil Litros Completo	R\$ 270.000,00
Angar Avião 300m ²	R\$ 182.805,00
Casa Sede 375m ² Valor Total	R\$ 399.562,50
Alojamento e Garagem	R\$ 36.560,00
Casa Funcionário Madeira	R\$ 30.000,00

Valor Total Lote 21 R\$ 1.421.396,50 (um milhão quatrocentos e vinte um mil trezentos e noventa e seis reais cinquenta centavos).

Lote Rural nº 64 (sessenta e quatro), de Matrícula nº 1,636 com área de 24,7002 HÁ (vinte e quatro hectares, setenta ares e dois centiares), área de terra de argila vermelha topografia de superfície plana com totalidade de abertura com um percentual de 36% (trinta e seis por cento) pasto braquiária formado um porcentual de 46% (quarenta e seis por cento) terra gradeada de lavoura plantio deste ano de soja e sorgo um percentual 15% (quinze por cento) da parte com lagoa com uma pequena margem de APP. A referida área e cruzada quase ao meio pela estrada 3% (três por cento) que vai sentido Chupinguaia a Corumbiara parte do pasto e cercada com cerca de madeira nobre itauba e 5 (cinco) fios arame liso. Sendo ela altamente produtiva lavoura agropecuária e piscicultura com ótimo acesso e logística.

Avaliamos em **R\$ 27.500,00** (vinte e sete mil e quinhentos reais) o hectare

Área de **24,7002 HÁ** (vinte e quatro hectares, setenta ares e dois centiares)

Totalizando em valores **R\$ 679,255,50** (seiscentos e setenta e nove mil duzentos e cinquenta e cinco reais cinquenta centavos)


Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Creci 0934

Lote Rural nº 63 (sessenta e três), de Matrícula nº 1.635 com área de 25,1452 HÁ (vinte e cinco hectares, quatorze ares cinquenta e dois centiares), área de terra de solo argiloso vermelho topografia de superfície plana com totalidade de abertura com um percentual pasto formado com cerca de madeira nobre itauba e cinco fios de arame lizo um percentual de 34% (trinta e quatro por cento), plantio de lavoura 53% (cinquenta e três), também um pequeno percentual de água 5% (cinco por cento) divisa com lagoa. A referida área é cruzada pela estrada 3% (três por cento), pista de poso 5% (cinco por cento) saída Chupinguaia sentido Corumbiara.

Sendo ela altamente produtiva, milho soja, sorgo e agropecuária tendo ela divisa com a água, com ótimo acesso e logística sendo divisa com lote 64 contendo mesmo padrão.

Avaliamos em **R\$ 27.500,00** (vinte e sete mil e quinhentos reais) o Hectare.

Total de área **25.1452ha** (vinte e cinco hectares, quatorze ares cinquenta e dois centiares)

Valor Total **R\$ 691.493,00** (seiscentos e noventa e um mil quatrocentos e noventa e três reais)


Edénir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Crecl 0934

Lote Rural nº 20 (vinte), de Matrícula nº 1.634, com área de 24,3690HÁ (vinte e quatro hectares, trinta e seis ares e noventa centiares), área de solo argiloso vermelho, de superfície plana 100% aberto destocado 95% (noventa e cinco por cento) plantado braquiária brizantão não possui nascente de água só água canalizada, possui nela parte da pista de pouso em 5% (cinco por cento) para aviões de pequeno porte agrícolas cercada com madeira nobre itauba e arame 5 (cinco) fios liso para a não invasão de animais também situado no perímetro do lote o curral do manejo do gado com um tamanho de aproximadamente 28x32 com uma cobertura de telha de barro 8x30 sobre tronco balança além das suas remangas todas em madeira nobre itauba tanto os palanques como as régua de madeiras quadradas. No qual após levantamento feito usa-se parafusos, pregos, dobradiças, 30 metros cúbicos de madeira e 250 unidades de palanques mourão, material e mão de obra avaliamos o curral num valor de:

Balança	R\$ 15.000,00
Madeira	R\$ 20.000,00
Mourão Palanques	R\$ 19.000,00
Mão de Obra	R\$ 65.000,00
Valor Total Aproximado	R\$ 119.000,00

OBS: O lote 20 referido só possui acesso por dentro do lote 21 não sendo ligado com estrada vicinal.

Avaliamos em **R\$ 21.000,00** (vinte e um mil reais) o hectare terra nua.

Total de área **24.3690 HÁ** (vinte e quatro hectares, trinta e seis ares e noventa centiares),

Valor total terra nua **R\$ 511.749,00** (quinhentos e onze mil setecentos e quarenta e nove reais).

Valor Total Terra Nua e Benfeitoria (curral) **R\$ 630.749,00** (seiscentos e trinta mil setecentos e quarenta e nove reais)

Lote Rural nº 65 (sessenta e cinco), de Matrícula nº 1.631 com área de 24,6826 HÁ (vinte e quatro hectares, sessenta e oito ares e vinte e seis centiares), uma área de terra argilosa vermelha topográfica de superfície plana com parte num percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de pasto formado cercado com cercas de madeira nobre (Itaúbas), 5 (cinco) fios de arame lizo esta parte situado na parte superior da estrada que vai sentido Corumbiara na qual corta o lote em toda a sua extensão abrangendo 3% (três por cento) da área. O lado de baixo da estrada em 41% (quarenta e um por cento) do seu tamanho e terra mecanizada que teve neste ano plantio de soja e agora terra altamente produtiva com um percentual de 31% (trinta e um por cento) área alagada e de água potável para se fazer irrigação de lavouras e criação de peixe. No lote possui uma mina de água potável que foi ampliada artificialmente com uma profundidade de 6mts (seis metros) com diâmetro de mais de 50mts (cinquenta metros) que é captação de água potável para abastecer a caixa d'água a 2 (dois) mil metros de distância no lote nº 21 (vinte e um) com capacidade de 800 (oitocentos) mil litros para distribuir água de boa qualidade para o gado em confinamento.

Conclusão, levando em consideração da sua abertura logística e localização e da sua produtividade avaliamos **R\$ 27.500,00** (vinte e sete mil e quinhentos reais) o hectare.

Total da área **24,6826** hectares.

Total em valores **R\$ 678.771,50** (seiscentos e setenta e oito mil setecentos e setenta e um reais cinquenta centavos).


Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Creci 0934

Lote Rural nº 38-A (trinta e oito A), de Matrícula nº 1.637, com área de 40,0000 HÁ (quarenta hectares), propriedade com um percentual de 96% (noventa e seis por cento) de área coberta de água, está que e represada para gerar energia da PCH de Chupinguaia logo abaixo dos lotes com certeza senão houvesse uma retenção da água com a barragem a área de terra teria o mesmo potencial de produtividade das outras áreas, pelas imagens via satélite mostra que o leito do rio estaria passando nas margens de suas divisas e seria a melhor propriedade por ter a maior divisa com o rio. Não tenho conhecimento se os proprietários recebem alguma remuneração mensal ou anual da PCH pela geração de energia o que isto tornaria a propriedade apesar de alagada altamente produtiva. Como Água é vida e muito está se fazendo para preservá-la ela está ai para dar acesso a uma captação de água para irrigação ou criação de peixe em rede. O lote possui uma área de 4% (quatro por cento) de plantio de sorgo.

Avalio área de terra e água num valor de **R\$ 16.500,00** (dezesseis mil e quinhentos reais) o hectare.

Total de área **40,0000 HÁ** (quarenta hectares)

Valor Total **R\$ 660.000,00** (seiscentos e sessenta mil reais) Terra Nua e água.

Lote Rural nº 66 (sessenta e seis), de Matrícula nº 1.638, com área de 49,1995 HÁ (quarenta e nove hectares, dezenove ares e noventa e cinco centiares), área de terra argilosa vermelha com topografia plana com 79% (setenta e nove por cento) de abertura mecanizada com plantio de soja e atualmente com plantio de sorgo, com sua APP de 14% (quatorze por cento) de preservação de sua nascente de água que nasce na parte superior canto esquerdo lado de cima da estrada vicinal que corta o canto da propriedade onde está localizada um percentual de 4% (quatro por cento) pasto uma lagoa artificial da nascente da propriedade que desce para a represa do lote 38 A no qual faz divisa área altamente produtiva produzindo anualmente soja, milho ou sorgo e também se quiser pasto com água natural da própria propriedade sendo que a mesma está em ótima localização muito bom acesso e logística para os cereais ou para pecuária e 3% (três por cento) de servidão de estrada. Pelo seu percentual de abertura, localização e a fácil logística de sua produtividade.

Avaliamos em **R\$ 27.500,00** (vinte e sete mil e quinhentos reais) o hectare.

Total de área **49,1995 HÁ** (quarenta e nove hectares, dezenove ares e noventa e cinco centiares).

Valor Total **R\$ 1.352.986,20** (um milhão trezentos e cinquenta e dois mil novecentos e oitenta e seis reais vinte centavos).


Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Creel 0934

4) CONCLUSÃO

É de entender do Perito Avaliador que a conclusão conforme pesquisa realizada no referido lotes rurais, conforme tabela abaixo:

Descrição	Valor dos Hectares	Benfeitorias	Valor Total de cada Área
Lote Rural nº 55 - 11,7818HA	R\$ 23.000,00HA		R\$ 270.981,40
Lote Rural nº 21 - 22,8395HA	R\$ 22.000,00HA	R\$ 888.957,50 Sede	R\$ 1.421.396,50
Lote Rural nº 64 - 24,7002HA	R\$ 27.500,00HA		R\$ 679.255,50
Lote Rural nº 63 - 25,1452HA	R\$ 27.500,00HA		R\$ 691.493,00
Lote Rural nº 20 - 24,3690HA	R\$ 21.000,00HA	R\$ 119.000,00 Curral	R\$ 511.749,00
Lote Rural nº 65 - 24,6826HA	R\$ 27.500,00HA		R\$ 678.771,50
Lote Rural nº 38-A - 40,0000HA	R\$ 16.500,00HA		R\$ 660.000,00
Lote Rural nº 66 - 49,1995HA	R\$ 27.500,00HA		R\$ 1.352.986,20
		<u>Total</u>	<u>R\$ 6.266.633,10</u>

Valor Final R\$ 6.266.633,10 (seis milhões duzentos e sessenta e seis mil seiscentos e trinta e três reais dez centavos).

Por ser a expressão da verdade, firmo o presente Laudo de Avaliação em duas vias de igual teor.

Estes valores podem oscilar em 5% de valorização para mais ou para menos.

A atualização deste método permite a definição do valor do imóvel considerado as diferentes flutuações e tendências do mercado imobiliário.


Edenir Luiz Colatto
 Perito Avaliador
 CNAI N 01997
 Corretor de Imóveis
 Creci 0934



COLATTO CORRETOR DE IMÓVEIS E PERITO AVALIADOR
CRECI/RO 0934 - CNAI 01997

351
2

Vilhena/RO, 09 de JUNHO de 2017.

EDENIR LUIZ COLATTO
CRECI 0934 RO/AC
CNAI 1997

Edenir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Creci 0934



352

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 24ª REGIÃO / RO

CRECI 24ª REGIÃO / RO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

FECHAR X

IMPRIMIR

CERTIDÃO EMITIDA EM:
12/08/2017 ÀS 11:07:16

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE:
HC3N23

Nenhuma
imagem
selecionada



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis/Empresa Imobiliária **EDENIR LUIZ COLATTO**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **0934**, desde **17/10/2006**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO RONDÔNIA conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78 e as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI.

Fica ressalvado o direito do **CRECI 24ª REGIÃO / RO** de suspender ou cancelar qualquer inscrição, por requerimento do(a) interessado(a), por falecimento, por débito ou em decorrência de aplicação penalidade administrativa.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do corretor(a) de imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (69)3224-1008 ou pelo nosso site <http://www.creciro.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 24ª REGIÃO / RO.

SEDE:

RUA ABUNÃ NÚMERO 1.713 - SÃO JOÃO BOSCO - PORTO VELHO - RO - CEP: 76803749

telefone: (69)3224-1008 Fax: (69)3224-1008

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM **01/01/2017** SOB NÚMERO: **1997**

Edénir Luiz Colatto
Perito Avaliador
CNAI N 01997
Corretor de Imóveis
Creci 0934