

Assunto

PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA

Parte

I

Revisão

-

Data de Edição

11.01.2013

PARECER TÉCNICO



JANEIRO / 2013



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

SUMÁRIO

PARTE I	-	PARECER TÉCNICO
PARTE II	-	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
PARTE III	-	ANEXO: DESENHO DA ÁREA TOTAL



Assunto
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA

Parte
I

Revisão
-

Data de Edição
11.01.2013

Parte I

Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

1. AUTOR

FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S.A.

2. CLIENTE

SAESA – Santo Antônio Energia S.A

3. OBJETIVO

Este trabalho tem por objetivo informar os valores de mercado atual de terra, referente às situações dos imóveis nos devidos trechos, no município de Porto Velho especificamente, na área de abrangência do empreendimento denominado UHE Santo Antônio.

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Este trabalho não será classificado quanto à fundamentação e precisão e deverá ser considerado “Parecer Técnico”.

5. DATA DA VISTORIA E PESQUISA DE PREÇOS

A vistoria e a pesquisa de preços foram realizadas no período de 07 a 09 de Janeiro de 2013.

6. CARACTERÍSTICAS

6.1. REGIÃO

O processo de industrialização do Estado de Rondônia acompanha de perto a ocupação agrícola e a exploração mineral, entre as quais o ouro e a cassiterita, passando ao beneficiamento de produtos agropecuários. Depois da construção da Usina Hidrelétrica de Samuel, na década de 80, cresceram os segmentos madeireiros, minerais, de construção civil e alimentos.

A construção do porto graneleiro de Porto Velho, a abertura da hidrovía do rio Madeira, mudaram o perfil econômico do estado. A hidrovía liga a capital ao porto de Itacoatiara, no Amazonas, barateando o transporte de seus produtos agrícolas e abastecendo a Região Nordeste do estado, principalmente, com feijão, arroz, milho, mandioca e soja.

Com a queda da produção do látex a região passou a ter como atividades principais os garimpos de cassiterita e ouro. Atualmente é a exploração agropecuária. Na área do aproveitamento hidrelétrico do Santo Antônio, em sua maior parte coberta pela floresta nativa, as atividades econômicas mais importantes são a agricultura, pesca e exploração madeireira.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 2/18
---	--------------	----------------

Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

A precipitação média anual é de 2.402 mm, com a temperatura máxima de 40 ° C e a mínima de 16 ° C, tendo uma temperatura média anual de 31,3 ° C e a média das máximas de 31,8 ° C e das mínimas de 27,7 ° C, raramente registra-se ocorrência de geadas. O período chuvoso vai de novembro a março e o período seco de junho a setembro, sendo que as maiores precipitações é no mês de julho. A umidade relativa do ar gira em torno de 89%.

As principais vias de circulação são as rodovias BR-365 e BR-319 que, juntamente com rodovias estaduais promovem o escoamento das produções locais e o tráfego dos veículos na região. Por serem pavimentadas, em sua grande maioria, essas vias permitem circulação durante todo o ano.

A rodovia BR-364 é uma importante rodovia diagonal do Brasil que se inicia em Limeira-São Paulo, atravessa os Estados de Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso, Rondônia e Acre, acabando em Rodrigues Alves, no extremo-oeste do Estado do Acre sendo, portanto, uma rodovia de fundamental importância para o escoamento da produção de toda região Norte e Centro Oeste do País.

Antes da construção da BR-364 só se chegava a porto Velho por ferrovia, pela Estrada de Ferro Madeira-Mamoré a partir de Guajará-Mirim, de balsa a partir de Manaus ou de Avião. O Transporte rodoviário era inexistente.

A BR-319 é uma rodovia federal diagonal brasileira, que liga as cidades de Porto Velho e Manaus, na região Norte do Brasil; é, também, o principal acesso à várias cidades do sul do Amazonas, tais como: Humaitá, Careiro, Manaquiri, Beruri, Borba e Lábrea. Sua extensão é de 880,4 km, dos quais 859,5 no Estado do Amazonas e 20,9 no estado de Rondônia.

6.2. MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

A capital rondoniense localiza-se na parte oeste da região Norte do Brasil, em área abrangida pela Amazônia Ocidental, no Planalto Sul Amazônico, com Longitude – 63°54'14" oeste e latitude – 08°45'43" sul, com 98 m de altitude, e, pertence à Microrregião geográfica de Porto Velho, Mesorregião leste Rondoniense / Madeira – Guaporé. Está situada à margem direita do rio Madeira, sete quilômetros abaixo da Cachoeira de Santo Antônio do Alto Madeira.

Porto Velho surgiu no ano de 1909, de aglomerado desordenado de barracas, onde funcionavam as instalações portuárias, ferroviárias e residenciais da empresa Madeireira Mamoré Railway Company, arrendatária da estrada de Ferro Madeira Mamoré, cuja área não industrial das obras tinha uma concepção urbana bem estruturada, onde moravam os funcionários mais qualificados da empresa, e também, onde localizavam-se os armazéns de produtos diversos, etc.

Naquela época a impressão que se tinha é que havia duas cidades: a área de concessão da ferrovia e a área pública, configurada em duas pequenas povoações, com aspectos muito distintos. Era separada por uma linha fronteira, denominada Avenida Divisória, hoje, atual Avenida Presidente Dutra. Na área do “railway” predominavam o idioma inglês e espanhol, usado inclusive nas ordens de serviços, avisos e correspondência da Companhia. Apenas nos atos oficiais, e pelos brasileiros era usada a língua portuguesa.

Órgão Executor	N. Ref.	Página
ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	-	3/18

Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

O Município de Porto Velho foi criado através da Lei n.º 757, de 02 de outubro de 1914, ocorrendo sua instalação solene em 24 de janeiro de 1915; e através do Decreto Lei n.º 5812, de 13 de setembro de 1943, tornou-se capital do Território Federal do Guaporé (depois Rondônia) e capital do Estado de Rondônia, através da Lei complementar n.º 41, de 22 de dezembro de 1981.

Porto Velho está a aproximadamente 1.500 km de Cuiabá-MT, cuja ligação entre as duas capitais, por via terrestre, se dá por duas rodovias federais: partindo de Cuiabá até Cáceres-MT tem-se a Rodovia BR – 070, de Cáceres até Porto Velho a Rodovia BR – 364.

A moderna história de Porto Velho começa com a descoberta de cassiterita (minério de estanho) nos velhos seringais do final dos anos 50, e de ouro no rio Madeira. Mas, principalmente, com a decisão do Governo Federal, no final dos anos 70, de abrir nova fronteira agrícola no então Território Federal de Rondônia, como meio de ocupar e desenvolver essa região, segundo os princípios da segurança nacional vigentes. Além de aliviar tensões fundiárias, principalmente nos estados do sul, por meio da transferência de grandes contingentes populacionais para o novo “Eldorado”.

Quase um milhão de pessoas migrou para Rondônia, e Porto Velho evolui rapidamente, de 90.000 para 300.000 habitantes.

A cidade (e o estado) torna-se um caldeirão cultural, onde se misturam hábitos e sotaques de todos os quadrantes do país. Juntaram-se ao Boi-Bumba e forró (de origem nordestina), o vanerão (gaúcho); ao tacacá e açaí, o chimarrão; à alpercata, a bota e o chapéu de vaqueiros. O desenvolvimento de pecuária incorporou as festas de peões e os rodeios folguedos junino.

Esta migração intensa provocou um explosivo crescimento da cidade, particularmente na década de 80. Hoje a urbe mostra as feridas decorrentes desse crescimento desordenado.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO PARA IMÓVEIS RURAIS

No período da pesquisa foi observado que o mercado imobiliário encontra-se recessivo, com o número de oferta muito superior ao número de imóveis negociadas, o que caracteriza a baixa liquidez desse tipo de imóveis.

Em Porto Velho no mercado para imóveis rurais é possível mensurar a diferença de valores para propriedades em função do acesso e tipo de classe de capacidade de uso de solo.

Apesar da pouca demanda a maioria dos valores unitários encontrados se mostraram sobrevalorizados. Entrevista realizada com os informantes e outras pessoas da comunidade mostrou que, na data atual, as altas nos preços é devido, principalmente, a especulação proveniente da expectativa geral no entorno do empreendimento.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 4/18
---	--------------------------------	----------------------------------

Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

8. METODOLOGIA ADOTADA

Adotou-se uma pesquisa de preços direcionada para a área de abrangência do empreendimento obtendo a media aritmética dos dados de mercado, considerando os preços dos imóveis de “porteira fechada”, exceto animais e patrulhas mecânicas.

9. PROCEDIMENTOS

No levantamento dos dados, foram coletadas informações referentes a opiniões e ofertas, através de profissionais idôneos e representativos do agronegócio regional.

O trabalho foi dividido entre Margem Esquerda e Margem Direita do rio Madeira, onde, na Margem Direita localizam-se os Trechos I e II e na Margem Esquerda os Trechos III, IV e V.

10. PESQUISA DE PREÇOS

10.1. RELAÇÃO DE DADOS DE MERCADO PARA O TRECHO I

10.1.1. INFORMANTE: Salvador Rodrigues do Nascimento

Opinião: R\$ 4.584,00 / ha - terra formada

R\$ 1.250,00 / ha - terra bruta

Endereço: Rua Sebastião Gomes, nº 391, Distrito de Jaci Paraná, município de Porto Velho - RO.

Contato: telefone (69) 3236-6082 e celular (69) 9982-9929

10.1.2. INFORMANTE: Francisco Wilson Reis Alves

Opinião: R\$ 3.959,00 / ha - terra formada

R\$ 1.042,00 / ha - terra bruta

Endereço: Avenida Belém, nº S/N, distrito de Jaci Paraná, município de Porto Velho - RO.

Contato: telefone (69) 3236-6394 “loja” /3236-7056 “imobiliária” e celular (69) 9968-7956

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 5/18
---	--------------------------------	----------------------------------

Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.1.3. INFORMANTE: Valdemar Celestino de Carvalho

Opinião: R\$ 5.834,00 / ha - terra formada

R\$ 1.459,00 / ha - terra bruta

Endereço: Rua Pedro Osório, nº 56, distrito de Jaci Paraná, município de Porto Velho - RO.

Contato: telefone (69) 3236-6014 e celular (69) 9968-4194

10.1.4. VENDEDOR: Alzirus Ponce

Propriedade: Fazenda Bavária

Oferta: R\$ 3.000,00 / ha

Área: 1.000 ha

Preço: R\$ 3.000,00 – 10% = 2.700,00 /ha

Endereço: Rua Guanabara, nº 1215, Nossa Senhora das Graças, município de Porto Velho - RO. Coordenadas UTM N = 8.996.489 e E = 383.812.

Contato: celular (69) 8119-0060 e (69) 8111-9455 “esposa”

Descrição: Propriedade com casa sede, curral, cercada, disponibilidade boa de água, 400 ha de pastagem e o restante em mata. Localizada a beira da BR 360.

10.1.5. VENDEDOR: João Andre de Macedo

Propriedade: Fazenda São José

Oferta: R\$ 5.000,00 / ha

Área: 270 ha

Preço: R\$ 5.000,00 – 10% = 4.500,00 /ha

Endereço: Rua das Mangueiras, nº 1642, Bairro Eletronorte, município de Porto Velho - RO. Coordenadas UTM N = 9.016.257 e E = 382.768

Contato: celular (69) 9936-5378 e (69) 9911-3448 “filho”

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 6/18
---	--------------------------------	----------------------------------



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

Descrição: Propriedade com casa sede, curral, cercada, disponibilidade boa de água, 162 ha de pastagem e o restante em mata. Localizada a margem do rio Madeira próximo a antiga cachoeira do Teotônio.

10.1.6. VENDEDOR: Marco Aurélio I. F. P. A. e Athayde Cunha

Propriedade: Fazenda Besouro

Oferta: R\$ 2.615,10 / ha

Área: 2650 ha

Preço: R\$ 2.615,10 – 10% = 2.353,60 /ha

Endereço: Rua Padre Agostinho nº 2630, Bairro São João Bosco, município de Porto Velho - RO. Coordenadas UTM N = 9.001.676 e E = 378.929.

Contato: celular (69) 9984-0025

Descrição: Propriedade com casa sede, curral, cercada, disponibilidade boa de água, 600 ha de pastagem e o restante em mata. Localizada no Ramal Morrinhos.

10.2. RELAÇÃO DE DADOS DE MERCADO PARA O TRECHO II

10.2.1. INFORMANTE: Salvador Rodrigues do Nascimento

Opinião: R\$ 2.709,00 / ha - terra formada

R\$ 1.250,00 / ha - terra bruta

Endereço: Rua Sebastião Gomes, nº 391, Distrito de Jaci Paraná, município de Porto Velho - RO.

Contato: telefone (69) 3236-6082 e celular (69) 9982-9929

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 7/18
---	--------------	----------------



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.2.2. INFORMANTE: Francisco Wilson Reis Alves

Opinião: R\$ 1.850,00 / ha - terra formada

R\$ 1.042,00 / ha - terra bruta

Endereço: Avenida Belém, nº S/N, distrito de Jaci Paraná, município de Porto Velho - RO.

Contato: telefone (69) 3236-6394 “loja” /3236-7056 “imobiliária” e celular (69) 9968-7956

10.2.3. INFORMANTE: Valdemar Celestino de Carvalho

Opinião: R\$ 3.020,00 / ha - terra formada

R\$ 1.459,00 / ha - terra bruta

Endereço: rua Pedro Osório, nº 56, distrito de Jaci Paraná, município de Porto Velho - RO.

Contato: telefone (69) 3236-6082 e celular (69) 9982-9929

10.2.4. VENDEDOR: Moacir Fernandes Berlim

Propriedade: Fazenda Progresso

Oferta: R\$ 4.166,67 / ha

Área: 650 ha

Preço: R\$ 4.166,67 – 10% = 3.750,00 /ha

Endereço: Avenida João Vieira Caula, nº 2332, Bairro Flodoaldo, município de Porto Velho - RO. Coordenadas UTM N = 8.976.109 e E = 343.494.

Contato: celular (69) 9983-0931

Descrição: Propriedade com casa sede, curral, cercada, disponibilidade boa de água, 350 ha de pastagem e o restante em mata. Localizada a beira da BR 364 km 91.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 8/18
---	--------------	----------------



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.2.5. VENDEDOR: João Ademir Lapasine dos Santos

Propriedade: Fazenda Samauma

Oferta: R\$ 4.720,93 / ha

Área: 430 ha

Preço: R\$ 4.720,93 – 10% = 4.248,84 /ha

Endereço: Rua Raimunda Batista, nº 373, Centro, Distrito de Jaci Paraná, Município de Porto Velho - RO. Coordenadas UTM N = 8.981.858 e E = 341.607.

Contato: celular (69) 9971-8595

Descrição: Propriedade com casa sede, curral, cercada, disponibilidade boa de água, 250 ha de pastagem e o restante em mata. Localizada a margem esquerda do rio Madeira.

10.2.6. VENDEDOR: Osmar Sanquim da Silva

Propriedade: Fazenda Pérola

Oferta: R\$ 4.166,67 / ha

Área: 350 ha

Preço: R\$ 4.166,67 – 10% = R\$ 3.750,03 /ha

Endereço: km 85, Ramal Rodrigo, Km 5, Distrito de Jaci Paraná, Município de Porto Velho - RO. Coordenadas UTM N = 8.967.808 e E = 351.058.

Contato: celular (69) 9918-6818

Descrição: Propriedade com casa sede, curral, cercada, disponibilidade boa de água, 216 ha de pastagem e o restante em mata. Localizada ao Distrito de Jaci Paraná a margem direita do rio Jaci.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 9/18
---	--------------	----------------

Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.2.7. VENDEDOR: Valdecir Luiz Lapazini dos Santos

Propriedade: Fazenda Vale do Madeira

Oferta: R\$ 2.500,00 / ha

Área: 1.660 ha

Preço: R\$ 2.500,00 – 10% = R\$ 2.250,00 / ha

Endereço: Avenida José Rodrigues, nº 294, Centro, Distrito de Jaci Paraná, Município de Porto Velho - RO. Coordenadas UTM N = 8.961.723 e E = 328.549.

Contato: celular (69) 9986-0480

Descrição: Propriedade com casa sede, curral novo, cercada com 7 divisões, boa disponibilidade de água, 600 ha de pastagem e o restante em mata. Localizada ao Distrito de Jaci Paraná Km 140.

10.2.8. VENDEDOR: Francisco Algeci Diógenes

Propriedade: Fazenda Boa Vista

Oferta: R\$ 2.739,73 / ha

Área: 438 ha

Preço: R\$ 2.793,73 – 10% = R\$ 2.514,36 / ha

Endereço: Rua bom futuro, nº 9394, Centro, Distrito de Jaci Paraná, Município de Porto Velho - RO. Coordenadas UTM N = 8.977.986 e E = 346.348.

Contato: celular (69) 9918-9544 e (69) 3236-6587

Descrição: Propriedade com casa sede, cercada, 176 ha de pastagem e o restante em mata. Localizada a margem do Distrito de Jaci Paraná, sentido bom futuro.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 10/18
---	--------------	-----------------



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.3. RELAÇÃO DE DADOS DE MERCADO PARA O TRECHO III

10.3.1. VENDEDOR: Eudson Oliveira Magalhães

Propriedade: Sítio Nova Olinda

Oferta: R\$ 2.500,00 / ha

Área: 100,00 ha

Preço: R\$ 2.500,00 – 10% = R\$ 2.250,00 / ha

Endereço: No Imóvel, localizado no Ramal Jatuarana sentido Porto Velho / Joana D’Arc.
Coordenadas UTM N = 9.026.497 e E = 378.017.

Contato: (69) 9291-1850 e (69) 9246-0799

Descrição: Propriedade com casa sede, cercada, disponibilidade boa de água, 22 ha de pastos e o restante em mata.

10.3.2. VENDEDOR: Antônio Pereira Leite Filho

Propriedade: Sítio Vista Alegre

Oferta: R\$ 2.400,00 / ha

Área: 37,50 ha

Preço: R\$ 2.400,00 – 10 % = R\$ 2.160,00 / ha

Endereço: No imóvel, localizado no Ramal Jatuarana sentido Porto Velho / Joana D’Arc.
Coordenadas UTM N = 9.030.742 e E = 375.931.

Contato: (69) 9208 -1811 e (69) 9338-3992

Descrição: Propriedade com casa sede, cercada, disponibilidade boa de água, 19 ha de pastos e o restante em mata.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 11/18
---	--------------	-----------------



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.3.3. VENDEDOR: José Antônio da Silva

Propriedade: Sítio Esperança

Oferta: R\$ 2.000,00 / ha

Área: 200,00 ha

Preço: R\$ 2.000,00 – 10% = R\$ 1.800,00 / ha

Endereço: No Imóvel, localizado no Ramal Mucuí sentido Vila Franciscana / Rio Mucuí.
Coordenadas UTM N = 9.033.689 e E = 370.037.

Contato: (69) 9962-0689

Descrição: Propriedade com casa sede, cercada, disponibilidade boa de água, 2 açudes, 60 ha de pasto, 70 desmatado e o restante em mata.

10.3.4. VENDEDOR: Juliano Oliveira

Propriedade: Sítio Olho D'água

Oferta: R\$ 2.000,00 / ha

Área: 250,00 ha

Preço: R\$ 2.000,00 – 10% = R\$ 1.800,00 / ha

Endereço: No Imóvel, localizado no Ramal Mucuí sentido Vila Franciscana / Rio Mucuí,
Coordenadas UTM N = 9.033.618 e E = 377.683.

Contato: (69) 9973-7702

Descrição: Propriedade com casa sede, cercada, disponibilidade boa de água, 150 ha de pastos e o restante em mata.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 12/18
---	--------------	-----------------



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.4. RELAÇÃO DE DADOS DE MERCADO PARA O TRECHO IV

10.4.1. VENDEDOR: João Nunes

Propriedade: Fazenda Água Limpa

Oferta: R\$ 1.250,00 / ha

Área: 400,00 ha

Preço: R\$ 1.250,00 – 10 % = R\$ 1.125,00 / ha

Endereço: No imóvel, localizado na Linha 07 do PA Joana D’Arc. Coordenadas UTM N = 9.012.322 e E = 358.347.

Contato: (69) 9976 – 1414

Descrição: Propriedade com casa sede, curral, cercada, disponibilidade boa de água, 60 ha de pastos e o restante em mata.

10.4.2. VENDEDORA: Altamira Dias Silveira

Propriedade: Sítio Maranhão

Oferta: R\$ 700,00 / ha

Área: 100,00 ha

Preço: R\$ 700,00 – 10 % = R\$ 630,00 / ha

Endereço: No imóvel, localizado na Linha 05 do PA Joana D’Arc. Coordenadas UTM N = 9.012.300 e E = 362.049.

Contato: (69) 8424-7166

Descrição: Propriedade com casa sede, disponibilidade boa de água, 12 ha de pastos e o restante em mata.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 13/18
---	--------------	-----------------



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.4.3. VENDEDORA: Telma Moraes

Propriedade: Sítio Lote 29

Oferta: R\$ 1.500,00 / ha

Área: 100,00 ha

Preço: R\$ 1.500,00 – 10 % = R\$ 1.350,00 / ha

Endereço: No imóvel, localizado na Linha 03 do PA Joana D'Arc. Coordenadas UTM N = 9.008.818 e E = 371.286.

Contato: (69) 9976-0561

Descrição: Propriedade com casa sede, cercada, ruim de água, 20 ha de pastos e o restante em mata.

10.5. RELAÇÃO DE DADOS DE MERCADO PARA O TRECHO V

10.5.1. VENDEDORA: Maria dos Anjos

Propriedade: Sítio Santa Maria

Oferta: R\$ 1.400,00 / ha

Área: 50,00 ha

Preço: R\$ 1.400,00 – 10 % = R\$ 1.260,00 / ha

Endereço: No imóvel, localizado na Linha 15 Lote nº 146 do PA Joana D'Arc. Coordenadas UTM N = 8.999.174 e E = 342.704.

Contato: (69) 9960-7835

Descrição: Propriedade com casa sede, boa de água, 9 ha de pastos e o restante em mata.

Órgão Executor ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	N. Ref. -	Página 14/18
---	--------------	-----------------



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

10.5.2. VENDEDOR: Flavio Rodrigues

Propriedade: Imóvel sem Denominação

Oferta: R\$ 1.400,00 / ha

Área: 50,00 ha

Preço: R\$ 1.400,00 – 10 % = R\$ 1.260,00 / ha

Endereço: No imóvel, localizado na Linha 15 Lote nº 147 do PA Joana D'Arc. Coordenadas UTM N = 8.998.998 e E = 342.881.

Contato: (69) 9967-3466

Descrição: Propriedade com casa sede, boa de água, 9 ha de pastos e o restante em mata.

Órgão Executor	N. Ref.	Página
ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	-	15/18

Assunto PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	Parte I	Revisão -	Data de Edição 11.01.2013
--	--------------------------	----------------------------	--

11. RESULTADO DOS DADOS PESQUISADOS

RESULTADOS DOS TRECHOS E SUA LOCALIZAÇÃO NOS TRECHOS					
TRECHO	I	II	III	IV	V
	R\$ 4.584,00	R\$ 2.709,00	R\$ 2.250,00	R\$ 1.125,00	R\$ 1.260,00
	R\$ 3.959,00	R\$ 1.850,00	R\$ 2.160,00	R\$ 630,00	R\$ 1.260,00
	R\$ 5.834,00	R\$ 3.020,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.350,00	
	R\$ 2.700,00	R\$ 3.750,00	R\$ 1.800,00		
	R\$ 4.500,00	R\$ 4.248,84			
	R\$ 2.353,60	R\$ 3.750,03			
		R\$ 2.250,00			
		R\$ 2.514,36			
MÉDIA	R\$ 3.988,43	R\$ 3.011,53	R\$ 2.002,50	R\$ 1.035,00	R\$ 1.260,00

Segue abaixo os valores médios resultantes da pesquisa de preços de terra:

Trecho I ----- Valor Médio ----- R\$ 3.988,43 / ha

Trecho II ----- Valor Médio -----R\$ 3.011,53 / ha

Trecho III ----- Valor Médio -----R\$ 2.002,50 / ha

Trecho IV ----- Valor Médio -----R\$ 1.035,00 / ha

Trecho V ----- Valor Médio -----R\$ 1.260,00 / ha

Obs.: Na pesquisa para apuração dos valores para terra nua realizada no ano de 2.009, notamos que os preços do trecho V, eram os menores entre os trechos, porém em razão da expectativa de indenizações pela Santo Antonio Energia devido a implantação da nova cota, não existem imóveis realmente a venda e sim especulações. Essas duas informações obtidas para o trecho V, não representam a realidade local, mas mesmo assim não ultrapassam os valores já praticados.

Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por ocasião da pesquisa, notou-se uma estagnação no mercado imobiliário, com muita oferta e poucos negócios realizados, ou até mesmo inexistentes. Observamos grande expectativa de novas indenizações pelo empreendimento Santo Antonio Energia, em função da elevação da cota. Existem muitos proprietários com intenção de venda, porém não se pronunciam com relação a valores, deixando claro a vontade de serem indenizados ou terem sua propriedade negociada nos valores praticados pelo Santo Antônio Energia.

Ressaltamos que a pesquisa foi direcionada a preços de “porteira fechada” e os valores foram fornecidos pelos proprietários e informantes.

Conforme os “Cadernos de Valores” de indenização praticados pela Santo Antônio Energia, o valor das pastagens e cobertura florística, são de respectivamente de R\$ 2.529,06 e R\$ 1.650,00 (sem manejo florestal), sendo que o valor das pastagens pode sofrer uma depreciação de conformidade com seu grau de utilização. Somando-se o valor das terras dos imóveis que geralmente são constituídos por pastagens e cobertura florística, (exceto áreas de construções, açudes e lagos) ultrapassam e muito aos valores ofertados e das opiniões de “porteira fechada” em todos os trechos, principalmente nos trechos II, III, IV e V. Para exemplo uma pastagem de médio padrão na situação boa, tem o valor de **R\$ 2.023,25** acrescido do valor da cobertura florística de **R\$ 1.650,00**, resulta em um valor de **R\$ 3.673,25**, forando os preços da Terra nua, lavouras quando existentes e benfeitorias não reprodutivas.

Órgão Executor	N. Ref.	Página
ESCRITÓRIO DE APOIO DE PORTO VELHO – EAPV	-	17/18

Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

13. CONCLUSÃO

Em conformidade com a metodologia proposta, o presente trabalho foi elaborado para atender a solicitação da Santo Antônio Energia, aos procedimentos necessários para aquisição de áreas rurais para compor a nova cota de inundação do reservatório, da Área de Preservação Permanente e demais áreas de interesse.

Os valores apresentados para imóveis e opiniões representam tecnicamente a realidade atual do mercado imobiliário rural do município de Porto Velho - RO.

AFIRMAMOS QUE OS VALORES PRATICADOS PELO EMPREENDIMENTO SANTO ANTONIO ENERGIA SÃO REAIS, REPRESENTAM A REALIDADE COM RESPONSABILIDADE E ESTÃO TOTALMENTE COERENTES COM OS VALORES DOS IMOVEIS.

Ainda por convicção, apuramos no campo que quase na totalidade os ofertantes dizem quererem vender seus imóveis pelos preços praticados pelo empreendimento Santo Antonio Energia.

Portanto não há o que mudar ou apresentar alteração nos valores de terras.

Porto Velho, 11 de Janeiro de 2013.

Jarbas Brandão de Melo
Engenheiro Agrônomo
Registro Nacional – 140.600.118-0

Marco Antônio Elias Izac
Engenheiro Agrônomo
Registro Nacional – 100.586.091-2

Leonel Alves Pereira
Engenheiro Agrônomo
CREA – 33.517/D MT

Francelino Darcy Braga
Engenheiro Eletricista
Registro Nacional – 120.600.275-1



Assunto	Parte	Revisão	Data de Edição
PARECER TÉCNICO – PREÇOS DE TERRA	I	-	11.01.2013

Parte II

Assunto
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Parte
II

Revisão
-

Data de Edição
11.01.2013



Foto 01: Vista de placa de imóvel a venda no ramal Jatuarana



Foto 02: Vista de placa de imóvel em oferta na linha 3 PA Joana D'arc



Assunto
ANEXO

Parte
III

Revisão
-

Data de Edição
11.01.2013

Parte III



Assunto
ANEXO

Parte
III

Revisão
-

Data de Edição
11.01.2013

Anexo

Desenho da Área Total