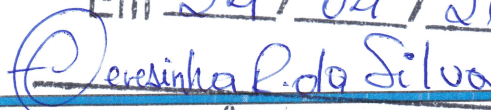


Em 24 / 04 / 26


Assinatura

DECRETO Nº 083/2026-GAB

Dispõe sobre a fixação e divulgação dos valores de Terra Nua (VTN) para fins de atualização do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) no Município de Cumaru do Norte - Pará, para o exercício de 2026, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE - PARÁ**, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e;

CONSIDERANDO o disposto na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RFB) nº 1877, de 14 de março de 2019;

CONSIDERANDO a necessidade de informar aos contribuintes os valores de mercado das terras rurais que servirão de base para a Declaração do ITR (DIAT) do exercício de 2026;

CONSIDERANDO o Laudo Agrônomo de Avaliação do VTN elaborado por profissional legalmente habilitado, com base na norma ABNT NBR 14653 e métodos de inferência estatística;

DECRETA:

Art. 1º - Ficam estabelecidos os valores de Terra Nua (VTN's) por hectare, para o exercício de 2026, no território do Município de Cumaru do Norte, conforme as seguintes aptidões agrícolas:

Categoria de Aptidão Agrícola	Valor (R\$/ha)
I - Lavoura Aptidão Boa	R\$ 6.519,09
II - Lavoura Aptidão Regular	R\$ 5.867,18
III - Lavoura Aptidão Restrita	R\$ 5.215,27
IV - Pastagem Plantada	R\$ 6.519,09
V - Silvicultura ou Pastagem Natural	R\$ 3.911,46

Em 24/04/26


Cecília P. da Silva

Assinatura

Categoria de Aptidão Agrícola	Valor (R\$/ha)
VI - Preservação da Fauna ou Flora	R\$ 3.259,55

Art. 2º -. Os valores fixados neste Decreto baseiam-se em levantamento técnico de preços de mercado, considerando a área, localização, aptidão agrícola e benfeitorias, conforme metodologia aceita pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Art. 3º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cumaru do Norte-Pará 24 de abril de 2026.

DÊ CIÊNCIA, REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRE-SE.


CÉLIO MARCOS CORDEIRO
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS



Prefeitura Municipal
CUMARU DO NORTE – PA

Propósito – VTN
2026

José Ranufo Rodrigues de Macêdo
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Avaliações
HFM Consultoria e Negócios Ltda
18/04/2026

RESUMO

DATA DA AVALIAÇÃO	18 de abril de 2026
DATA DA VISTORIA	Março de 2025 e abril de 2026
OBJETO	Imóveis rurais
FINALIDADE	Determinar o Valor Médio da Terra Nua - VTN
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT 14.653 -1 e 14.653-3).
LOCALIZAÇÃO	Município de CUMARU DO NORTE - PA.
MERCADO	Cumarú do Norte, localizado no sudeste do Pará, apresenta uma dinâmica geoeconômica típica da "fronteira agrícola" amazônica, marcada pela transição de uma economia historicamente baseada no extrativismo mineral para um polo consolidado de agropecuária de alta escala. Isto está impactando diretamente nos valores de mercado das terras na região.

- **RT: José Ranufo Rodrigues de Macêdo - CPF: 519.398.356-15**
- **Profissão: Eng. Agrônomo e de Segurança do Trabalho – Eng. de Avaliações**
- **Crea/MG: 480620/D – IBAPE N° 1038 - RNP: 1402089503**
- **ART: MG20264853320**
- **PESQUISAS REALIZADAS EM 22 DE MARÇO DE 2025 A 15 DE ABRIL DE 2026.**
- **LAUDO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - III E GRAU DE PRECISÃO – III**

VALORES MÉDIOS DE TERRA NUA CALCULADOS PARA CUMARU DO NORTE EM 2026 EM FUNÇÃO DAS APTIDÕES AGRÍCOLAS

ANO 2026	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA (R\$/HA)					
MUNICÍPIO DE CUMARU DO NORTE	Lavoura de Aptidão boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
VALOR (R\$/ha)	6.519,09	5.867,18	5.215,27	6.519,09	3.911,46	3.259,55

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	6
1.1 Considerações Técnicas sobre o Imposto Territorial Rural (ITR)	6
1.2 Fundamentação da Avaliação (Metodologia).....	6
1.3 Aspectos Relevantes do ITR.....	7
1.4 Cálculo do Valor da Terra Nua	7
1.4.1 Coleta de Dados de Mercado.....	7
1.4.2 Metodologia: O Método Comparativo Direto	8
1.4.3 Composição do VTN (Exclusão de Benfeitorias).....	8
1.4.4 Classificação por Aptidão Agrícola	9
1.4.5 Publicação e SIPT.....	9
2. SOLICITANTE.....	10
3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO.....	10
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO	10
5. OBJETIVO.....	10
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	11
8. VISTORIA DE CAMPO PARA CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES. 12	
8.1 Vistoria técnica	12
8.2 Análise do município.....	12
9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO MUNICIPAL	12
9.1. Aspectos Geográficos e Territoriais	12
9.2. Dinâmica Demográfica e Social	13
9.3. Base Econômica e Uso do Solo.....	13
9.4. Aspectos Ambientais e Fundiários	14
9.5. Cenário Fiscal e Administrativo (2026)	14
10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	18
10.1 Estudo no ano de 2026.....	18
10.1.1 Perfil Produtivo e Aptidão das Terras	18
10.1.2 Comportamento dos Valores (VTN).....	18
10.2 Arrecadação do ITR no município de Cumaru do Norte – PARÁ	20
10.3 Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização... 22	
10.3 Grau de utilização	23
10.4 Informações sobre Valor da terra Nua - Justificativa.....	23
10.5 Renda Municipal.....	24
10.6 Benfeitorias.....	25
10.7 Direitos.....	25

10.8 Capacidade de uso das terras	25
10.9 Valores de Terra Nua (VTN) por Aptidão anteriores	26
10.10 Incidência do imposto nas propriedades rurais	27
11. METODOLOGIA EMPREGADA PARA A AVALIAÇÃO	29
11.1 Metodologia de Segmentação Face à Extensão Territorial.....	29
11.2 Fundamentação Normativa e Coleta de Dados	29
11.3 Síntese	30
12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	31
13. PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	31
13.1 Tratamento dos Dados.....	32
13.1.1 Modelo Estatístico	32
13.1.2 Pesquisa de valores de mercado.....	32
13.1.3 Variável Dependente:.....	33
13.1.4 Variáveis Independentes usadas no modelo.....	33
13.1.5 Estimativas de valor	34
ANEXO I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica	38
ANEXO II – Tratamento dos Dados - MODELO DO SisDea- CUMARU DO NORTE - PARÁ	39
Anexo III – Pesquisas de Mercado	53

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1 Considerações Técnicas sobre o Imposto Territorial Rural (ITR)

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) é um tributo de competência da União, previsto no Art. 153, VI, da Constituição Federal de 1988, com natureza extrafiscal. Seu escopo transcende a mera arrecadação, atuando como um instrumento de política agrária voltado ao estímulo da produtividade e ao desestímulo à manutenção de grandes propriedades improdutivas (especulação fundiária).

O tributo rege-se pelo lançamento por homologação, incumbindo ao contribuinte a apuração e o recolhimento. Para a conformidade fiscal, a Receita Federal do Brasil (RFB) estabelece a necessidade de fundamentação técnica para o Valor da Terra Nua (VTN), o qual deve guardar correlação com os valores de mercado praticados na região.

1.2 Fundamentação da Avaliação (Metodologia)

Este Laudo Agrônomo de Avaliação Imobiliária é emitido em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Cumaru do Norte-PA e em estrito cumprimento às diretrizes da **Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019**.

A metodologia empregada pela **HF Moreira Consultoria e Negócios** baseia-se em rigoroso levantamento de dados de mercado da região geoeconômica, seguindo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

- **NBR 14.653-1:** Procedimentos Gerais.
- **NBR 14.653-3:** Avaliação de Imóveis Rurais.

O processamento e a análise estatística dos dados foram realizados através do software **SisDEA**, assegurando a precisão na determinação do VTN. Este procedimento visa atender ao Sistema de Preços de Terras (SIPT) da RFB, estabelecido pela Portaria RFB nº 447/2002, fornecendo ao município uma base de cálculo técnica, transparente e defensável perante os órgãos de fiscalização.

1.3 Aspectos Relevantes do ITR

Para fins de contextualização deste laudo, destacam-se os seguintes pilares que regem a obrigação:

Parâmetro	Descrição Técnica
Fato Gerador	Propriedade, domínio útil ou posse de imóvel rural.
Base de Cálculo	Valor da Terra Nua (VTN) multiplicado pelo Grau de Utilização (GU).
Obrigação Acessória	Entrega da Declaração do ITR (DITR) contendo o DIAT.
VTN	Valor de mercado da terra, excluídas benfeitorias, culturas e florestas plantadas.
Fiscalização	RFB ou Município (mediante convênio de fiscalização e cobrança).

1.4 Cálculo do Valor da Terra Nua

O cálculo do **Valor da Terra Nua (VTN)** é um procedimento técnico rigoroso que deve seguir as diretrizes da **ABNT NBR 14653** (Avaliação de Bens) e as normativas da Receita Federal do Brasil (como a Instrução Normativa RFB nº 1877/2019). Para que o valor seja robusto e resista a contestações judiciais ou administrativas, o processo deve ser estruturado em etapas metodológicas claras, na forma deste relatório.

1.4.1 Coleta de Dados de Mercado

O primeiro passo é o levantamento de dados de mercado contemporâneos. Não se deve usar valores de "expectativa", mas sim ofertas com os devidos fatores de homogeneização.

- **Amostragem:** Coleta-se dados de propriedades similares na região geoeconômica.

• **Atributos:** Devem ser considerados fatores como capacidade de uso do solo (aptidão), localização, acesso, recursos hídricos, área e relevo (topografia), em conformidade com a instrução normativa 1877-2019.

1.4.2 Metodologia: O Método Comparativo Direto

O método mais aceito e recomendado é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

• **Tratamento Estatístico:** Utiliza-se a **Inferência Estatística** (Regressão Linear) para identificar como cada variável usada influencia o preço.

• **Grau de Fundamentação e precisão:** O laudo deve buscar o Grau II ou III, conforme NBR 14653, para garantir maior precisão e menor intervalo de confiança.

1.4.3 Composição do VTN (Exclusão de Benfeitorias)

O conceito de "Valor da Terra Nua" pressupõe o imóvel sem qualquer investimento humano para fins de exploração. Para chegar ao VTN a partir de um valor de mercado total (V total), deve-se subtrair:

1. **Construções e Instalações:** Casas, currais, cercas, galpões.
2. **Culturas Permanentes e Pastagens:** O valor das mudas, plantio e manutenção acumulada.
3. **Florestas Plantadas:** Eucalipto, pinus, etc.
4. **Melhoramentos no Solo:** Drenagens, calagem e adubação profunda que ainda possuam efeito residual.

$$\text{VTN} = \text{V total} - \text{V benfeitorias} - \text{V culturas} - \text{V melhoramentos}$$

1.4.4 Classificação por Aptidão Agrícola

A Receita Federal exige que o VTN seja informado com base em diferentes aptidões, conforme o levantamento de solos:

- **Lavoura (Aptidão Boa, Regular ou Restrita):** Terras mecanizáveis e com alto potencial produtivo.
- **Pastagem Plantada:** Terras voltadas ao pastejo.
- **Silvicultura ou Pastagem Natural:** Áreas com limitações para lavoura.
- **Preservação da Fauna e Flora:** Áreas de reserva legal e APP (embora integrem o valor, possuem tratamento tributário específico).

1.4.5 Publicação e SIPT

Após a definição dos valores médios por hectare para cada categoria, o município deve:

- Elaborar o **Laudo Técnico** assinado por profissional habilitado (Engenheiro Agrônomo ou Florestal).
- Enviar as informações para o **Sistema de Preços de Terras (SIPT)** da Receita Federal até o último dia útil de abril de cada ano.
- Garantir que a metodologia de cálculo esteja disponível, após homologação pela Receita Federal, para consulta pelos contribuintes, conferindo transparência ao lançamento do ITR.

2. SOLICITANTE

- **Nome:** Prefeitura Municipal de Cumaru do Norte
- **Endereço:** Avenida das Nações, 73 - Centro
- **CNPJ:** 34.670.976/0001-93
- **Telefone:** (94) 3353-1122
- **Município:** Cumaru do Norte/PA
- **CEP:** 68.398-000
- **E-mail:** gabinete@cumarudonorte.pa.gov.br

3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

EMPRESA: HF MOREIRA CONSULTORIA E NEGÓCIOS - CNPJ: 13.469.167/0001-48

- **RT:** José Ranufo Rodrigues de Macêdo - CPF: 519.398.356-15
- **Profissão:** Eng. Agrônomo e de Segurança do Trabalho – Eng. de Avaliações
- **Crea/MG:** 480620/D – IBAPE N° 1038
- **E-mail:** joseranufo2008@yahoo.com.br - Telefone: (31) 99493.5000
- **RNP:** 1402089503 - ART: MG20264853320

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação são as propriedades rurais cadastradas no município de Cumaru do Norte, cujo ITR é devido.

5. OBJETIVO

O presente trabalho busca oferecer embasamento técnico ao município para tomada de decisão quanto ao cálculo do valor da terra nua (VTN) a ser adotado em Cumaru do Norte **para o ano de 2026**, baseando-se em informações fidedignas do valor da terra nua pesquisadas no mercado local e na mesma região geoeconômica. Esta informação norteará as DITR's a serem elaboradas pelos proprietários de terras até setembro do corrente ano, para o cálculo do imposto devido. Ressaltamos que cabe responsabilidade ao poder executivo municipal em prestar esta informação à Receita Federal, segundo preconiza a legislação.

6. FINALIDADE

Calcular o valor do VTN (Valor da Terra Nua) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

✓ Neste caso em específico, onde se requer uma avaliação para fins de determinação do VTN para nortear as DITR'S a serem elaboradas pelos proprietários de imóveis rurais para todo o município, tendo em vista a existência de vários bens avaliando, vamos adotar uma situação paradigma, para calcular o valor médio da terra nua a ser aplicado para todas as propriedades rurais do município, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil IN-1877/2019.

✓ Cabe observar, entretanto, que a valoração de cada imóvel rural na Declaração de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR) deve ser realizada segundo as **características específicas** da área declarada, servindo os dados de VTN do SIPT (Sistema de Preços de Terras da Receita Federal) apenas como referência para o procedimento de autoavaliação a preços de mercado que o titular do imóvel rural deve realizar.

✓ Para o preenchimento correto da DITR, o proprietário, obviamente, deve ser fidedigno à aptidão das suas respectivas glebas rurais e logicamente deve informar corretamente as áreas ocupadas com lavouras de aptidão boa, lavouras de aptidão regular, lavouras de aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural, além de áreas para preservação da fauna e da flora.

✓ As informações do imóvel paradigma serão introduzidas na inferência estatística e servirão como base de cálculo para o VTN médio municipal, conforme a Instrução Normativa IN 1877-2019.

✓ As amostras dos dados provenientes do mercado local e da área de influência direta do município, foram consideradas fidedignas as informações e os dados coletado e de boa fé e foram usados como ponto de partida para determinação do VTN médio.

✓ Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos

regularidades fiscais, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses e concessões, por fugirem ao escopo do Laudo.

✓ Os dados amostrais usados no cálculo do VTN foram compostos por propriedades rurais à venda e ofertadas no município. Nestes dados, foram usados o fator de oferta (0,9) e descontadas as benfeitorias.

8. VISTORIA DE CAMPO PARA CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

8.1 Vistoria técnica

A visita técnica ao município foi realizada em vários momentos, desde março de 2025 a abril de 2026, juntamente com as pesquisas de mercado. A empresa, responsável pelo Laudo de avaliação da terra nua, mantém seu pessoal na região desde o ano de 2022, onde atua na elaboração de laudo de vtn e pesquisas de valores de terra nua nestes municípios e acompanha a evolução destes valores em várias regiões lindeiras.

8.2 Análise do município

Para subsidiar a elaboração deste Laudo de Avaliação foram consultadas pelo responsável técnico, informações secundárias de caracterização municipal, estudos, mapas de solos, clima, hidrografia, acessos, localização, topografia, produção agropecuária, turismo, entre outras informações importantes na formação dos valores das terras.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO MUNICIPAL

A caracterização de **Cumaru do Norte**, no estado do Pará, revela um município com perfil tipicamente extrativista e agropecuário, inserido em uma região de forte expansão da fronteira econômica da Amazônia Legal.

Abaixo, os principais aspectos que definem o município:

9.1. Aspectos Geográficos e Territoriais

- **Localização:** Situado na mesorregião do Sudeste Paraense e na microrregião de São Félix do Xingu.
- **Área Territorial:** Aproximadamente **1.708.490,70 hectares**, uma extensão vasta que impõe desafios logísticos e de fiscalização.
- **Limites:** Faz fronteira com municípios importantes como São Félix do Xingu, Redenção, Ourilândia do Norte, Santana do Araguaia, Bannach e Santa Maria das Barreiras.
- **Relevo e Solo:** Predominância de relevo suave ondulado a ondulado. Os solos possuem aptidões variadas, com áreas de latossolos que permitem desde a pecuária intensiva até a transição para lavouras mecanizadas.

9.2. Dinâmica Demográfica e Social

- **População:** Município com baixa densidade demográfica, característica comum em áreas de grande extensão territorial no Pará. A população concentra-se na sede municipal e em vilas rurais formadas em torno de projetos de assentamento e grandes fazendas.
- **IDH:** Apresenta índices que refletem os desafios de infraestrutura e serviços públicos em regiões remotas, mas com crescimento impulsionado pela valorização das commodities agrícolas e minerais.

9.3. Base Econômica e Uso do Solo

- **Pecuária:** É o principal motor econômico. O município possui um rebanho bovino expressivo, voltado principalmente para a cria e recria.
- **Transição Agrícola:** Observa-se um movimento recente de valorização de áreas para o plantio de grãos (soja e milho), seguindo a tendência do corredor logístico do Sudeste Paraense.

- **Extrativismo Mineral:** A região possui histórico e potencial para atividades minerais, o que influencia a dinâmica econômica e a movimentação de capital no comércio local.

9.4. Aspectos Ambientais e Fundiários

- **Cobertura Vegetal:** Inserido no bioma Amazônia, o município possui áreas de floresta nativa, mas também grandes extensões convertidas em pastagens.
- **Desafios Ambientais:** Pressão por desmatamento e necessidade de regularização através do CAR (Cadastro Ambiental Rural) e de planos de recuperação de áreas degradadas.
- **Estrutura Fundiária:** Composta por grandes propriedades latifundiárias e projetos de assentamento. A regularização fundiária e o georreferenciamento são temas centrais para a segurança jurídica dos negócios locais.

9.5. Cenário Fiscal e Administrativo (2026)

- **Modernização do ITR:** Como observado recentemente, o município passa por um processo de estruturação para cobrança do Imposto Territorial Rural. A transição de uma arrecadação de cerca de **R\$ 1,00/ha** para valores baseados em laudos técnicos (VTN) atualizados representa um salto na capacidade de investimento da prefeitura.
- **Governança:** A busca pelo convênio com a Receita Federal do Brasil sinaliza um compromisso com a transparência e com a justiça fiscal, alinhando Cumaru do Norte às melhores práticas de gestão pública municipal.

Esta caracterização mostra um município com **potencial produtivo subestimado no passado**, mas que em 2026 se posiciona para uma valorização imobiliária e um fortalecimento institucional significativos.



Figura 2 – Cumaru do Norte - Estado do Pará - Caracterização – Fonte - Wikipédia



Figura 4: Mapa da região de integração do Araguaia – Cumarú do Norte e municípios limieiros.

Fonte: Fapespa,2023.

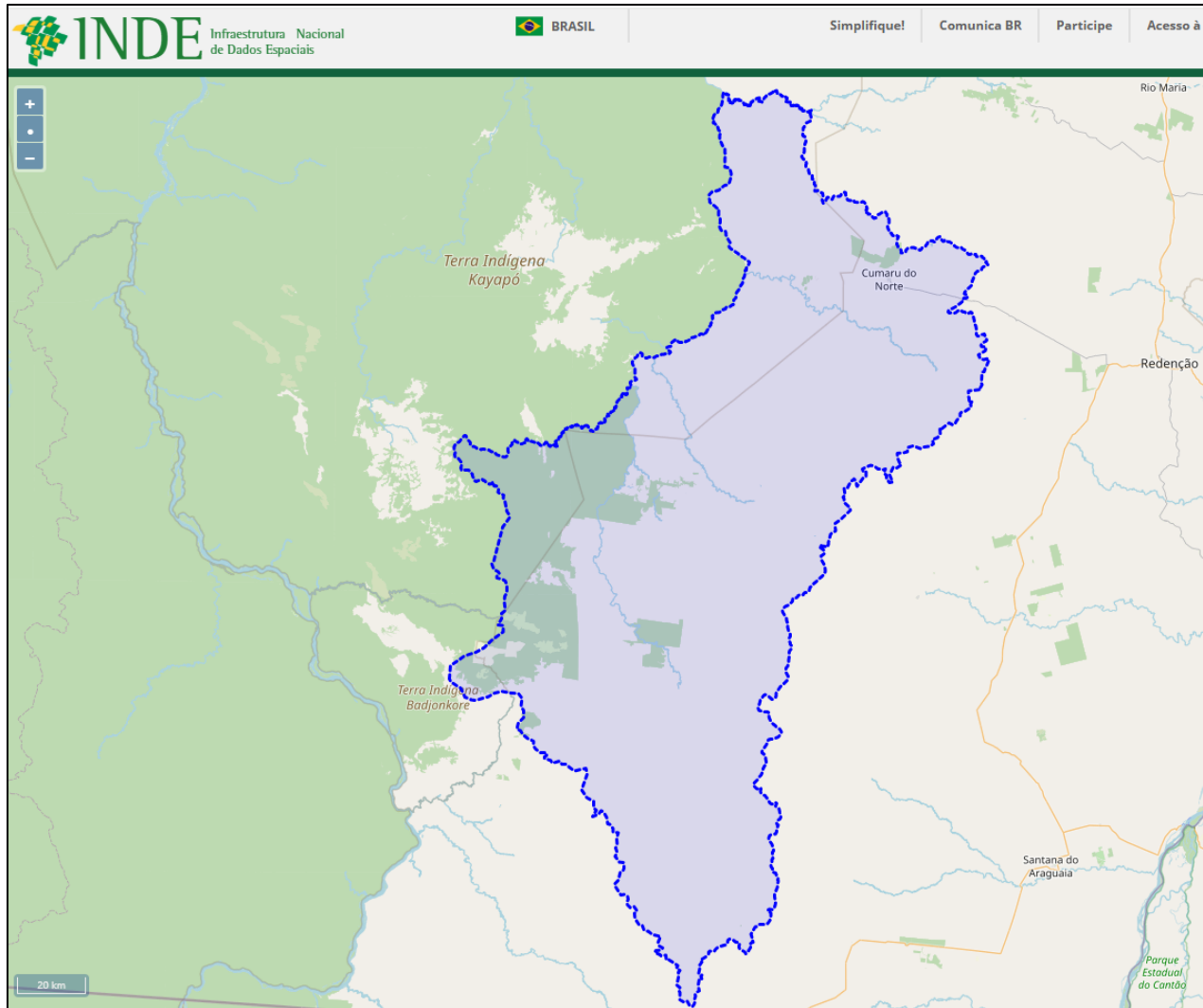


Figura 5: Mapas básico da Região Geográfica Imediata de Redenção - Pará. Fonte: INDE

10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

10.1 Estudo no ano de 2026

O diagnóstico do mercado imobiliário rural de Cumaru do Norte (PA) para o ano de 2026 revela um cenário de transição, marcado pela profissionalização da gestão fundiária e pela consolidação do município como uma fronteira agrícola relevante no sudeste paraense.

Abaixo, os principais pilares que definem a dinâmica atual do mercado local:

10.1.1 Perfil Produtivo e Aptidão das Terras

- **Bovinocultura Dominante:** Historicamente, o mercado é sustentado pela pecuária de corte. A demanda por terras é impulsionada pela necessidade de áreas de pastagens limpas e bem manejadas.
- **Expansão da Soja:** Cumaru do Norte tem acompanhado o movimento de municípios vizinhos (como Santana do Araguaia e Redenção), observando a conversão de áreas de pastagens degradadas em lavouras de grãos. Isso eleva o valor de mercado das terras com topografia plana e aptidão mecanizável.
- **Logística e Infraestrutura:** Investimentos recentes em infraestrutura urbana e acesso rodoviário têm reduzido o "custo Brasil" local, valorizando imóveis rurais mais próximos aos eixos de escoamento.

10.1.2 Comportamento dos Valores (VTN)

- **Regularização Fiscal:** O município vive um momento histórico de organização. A ausência de dados no SIPT (Sistema de Preços de Terras) da Receita Federal antes de 2026 criava uma zona de incerteza para investidores e para o fisco.
- **Tendência de Alta:** Com a implementação de laudos técnicos robustos (baseados em normas da ABNT e inferência estatística), os valores de mercado da terra nua estão sendo atualizados. Terras que antes eram avaliadas de forma genérica, agora passam por uma estratificação técnica (Aptidão Boa, Regular e Restrita), o que tende a elevar o valor médio do hectare para patamares mais realistas e competitivos.

10.1.3 Dinâmica de Mercado e Investimento

- **Liquidez Imobiliária:** Existe uma busca ativa por propriedades que possuam regularidade ambiental (CAR e licenciamentos) e fundiária. O mercado penaliza severamente imóveis com sobreposições ou pendências de georreferenciamento.
- **Novas Fronteiras:** O interesse de investidores do Centro-Oeste e Sul do país em busca de terras com preços por hectare mais baixos do que os praticados em polos consolidados (como o Mato Grosso) mantém a demanda aquecida.

10.1.4 Gestão Pública e Segurança Jurídica

- **Convênio com a Receita Federal:** A intenção de municipalizar o ITR (Imposto Territorial Rural) através de convênio sinaliza para o mercado que haverá maior rigor na fiscalização, mas também maior clareza nas regras do jogo.
- **Transparência:** A entrega anual do VTN ao SIPT reduz a discricionariedade e os riscos de multas por subavaliação, gerando um ambiente de negócios mais seguro para transações de compra e venda.

O mercado em Cumaru do Norte está deixando de ser "informal" para se tornar **técnico**. Para o investidor ou produtor, isso significa que a valorização patrimonial agora depende diretamente da capacidade produtiva e da conformidade documental. O momento é de oportunidade para quem busca antecipar o ciclo de valorização que acompanha a regularização fiscal e o avanço da fronteira agrícola.

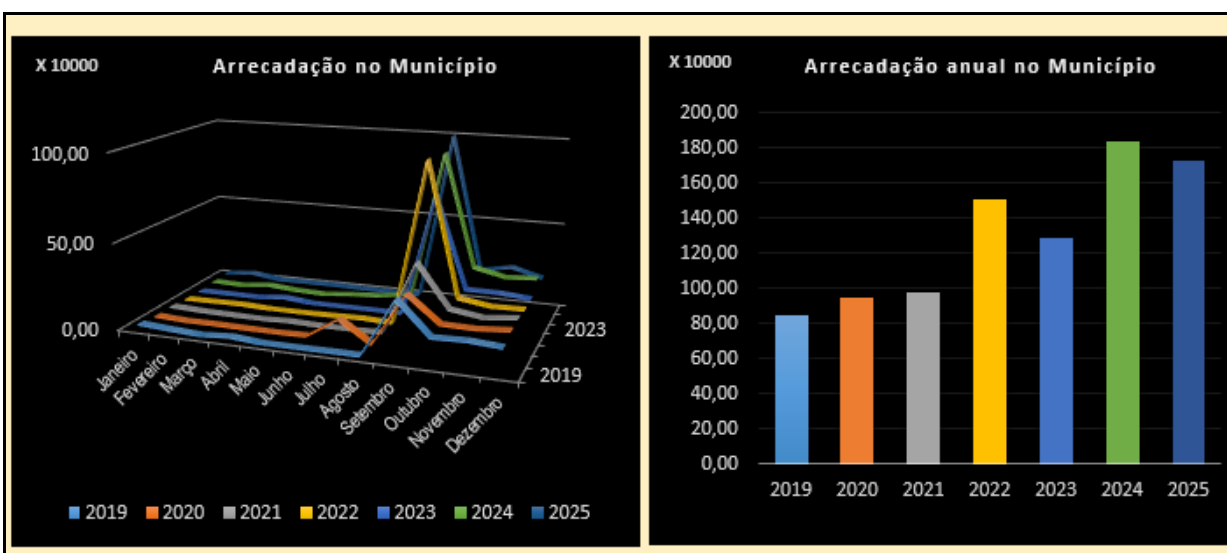
Para atender às exigências da Instrução Normativa RFB nº 1.877/2019, o laudo deve conciliar a vasta extensão territorial de Cumaru do Norte com a necessidade de apresentar valores que reflitam a realidade de mercado, mas que sejam estatisticamente sólidos para a Receita Federal.

10.2 Arrecadação do ITR no município de Cumaru do Norte – PARÁ

Para o conhecimento da arrecadação de ITR do município e de sua região de influência imediata dentro do Estado do Pará, foram feitos estudos pelos técnicos da HF Moreira Consultoria e elaboradas planilhas para facilitar o entendimento dos valores de VTN praticados no município e de valores de terra nua praticados na sua região geoeconômica.

Município		Posição						
Cumaru do Norte - PA		2º		Conveniado		Não		
Mês	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Janeiro	26.313,59	14.947,37	15.503,52	6.335,08	2.639,43	12.451,48	18.013,64	96.204,11
Fevereiro	14.184,62	5.326,14	7.013,30	7.236,23	3.188,71	6.535,06	34.241,07	77.725,13
Março	4.184,24	5.922,68	4.269,79	9.530,88	1.224,55	25.630,10	9.380,35	60.142,59
Abril	16.551,36	3.413,98	616,23	820,42	19.048,86	11.606,22	10.687,91	62.744,98
Mai	1.251,38	1.218,77	7.579,48	1.129,90	1.051,53	5.390,34	11.313,77	28.935,17
Junho	1.553,65	5.835,36	1.872,42	4.374,18	1.008,84	22.739,90	7.979,99	45.364,34
Julho	3.729,21	122.646,01	41,54	8.742,02	1.458,46	34.455,47	5.897,17	176.969,88
Agosto	3.642,85	1.166,16	6.219,56	1.388,26	5,00	65.243,61	7.683,48	85.348,92
Setembro	329.672,25	303.145,17	423.953,90	952.761,06	718.715,96	925.710,13	998.537,81	4.652.496,28
Outubro	147.694,04	158.007,54	182.336,78	189.100,44	185.996,25	267.113,09	199.864,02	1.330.112,16
Novembro	153.180,07	153.941,80	155.100,07	161.251,16	184.729,52	224.818,95	235.542,67	1.268.564,24
Dezembro	140.013,37	168.652,03	175.408,70	165.067,05	170.232,86	236.418,05	187.333,75	1.243.125,81
Total	841.970,63	944.223,01	979.915,29	1.507.736,68	1.289.299,97	1.838.112,40	1.726.475,63	9.127.733,61

Quadro 2 – Planilha de Acompanhamento da Arrecadação do ITR – 2019 a 2025 de Cumaru do Norte.
Fonte: Receita Federal do Brasil- 04/2026(modificado)



Quadro 3 – Gráfico da Arrecadação no Município – 2019 a 2025 de Cumaru do Norte.
Fonte: Receita Federal do Brasil-04/2026.

MUNICÍPIOS LINDEIROS	ÁREA (HA)	CONVÊNIO (RFB)	ARRECADADAÇÃO DO ITR/2025 (gov.br)	Arrecadação em R\$/hectares	VTN 2025
CUMARU DO NORTE	1.708.490,70	ITR – Não Conv	1.726.475,63	R\$1,01	Não informou
Bannach	295.665	ITR – Não Conv	393.565,04	1,33	Não informou
Redenção	382.381	Conveniada	2.544.328,53	6,65	4.506,06
Ourilândia do Norte	1.382.601	Conveniada	1.115.514,57	0,81	6.493,88
Santa Maria das Barreiras	1.033.021	ITR – Não Conv	2.227.293,91	2,15	14.236,86
São Félix do Xingu	8.421.287	Conveniada	7.913.793,63	0,94	5.224,85

Quadro 4 – Informações sobre Cumaru do Norte e seu entorno imediato – Valor de ITR recebido/ha.

Fonte: HF Moreira/2025

Análise Diagnóstica por Município

Redenção (R\$ 6,65/ha) - O Benchmarking Regional: É o município com a maior eficiência arrecadatória da lista. Isso indica um mercado imobiliário rural consolidado, com alta predominância de áreas mecanizáveis e, principalmente, uma base de dados de VTN (Valor da Terra Nua) já em alinhamento com os preços de mercado e uma fiscalização ativa.

Santa Maria das Barreiras (R\$ 2,15/ha): Apresenta um desempenho robusto, dobrando a eficiência de Cumaru do Norte. Esse valor sugere que o município já realiza um trabalho de atualização periódica e possui uma malha de contribuintes mais aderente aos valores reais de mercado, embora ainda não conveniada.

Bannach (R\$ 1,33/ha): Apesar de ser o menor município em área, consegue superar Cumaru do Norte em arrecadação por hectare. Por ser um município menor, o controle fundiário e a identificação de áreas produtivas tendem a ser mais ágeis. Tem grande potencial de arrecadação, porém, não possui convênio.

São Félix do Xingu (R\$ 0,94/ha): Embora tenha o maior montante absoluto (R\$ 7,9 milhões), sua eficiência por hectare é baixa devido à sua imensidão territorial.

Ourilândia do Norte (R\$ 0,81/ha): Apesar de ser conveniada, é o município com a menor

arrecadação proporcional. Isso pode indicar uma forte presença de áreas não tributáveis, uma defasagem crítica na tabela de VTN utilizada para as declarações ou mais provavelmente, um grau de utilização dos terrenos informado equivocadamente pelos contribuintes.

Cumaru do Norte (R\$ 1,01/ha): Encontra-se em uma posição intermediária-baixa. O fato de arrecadar praticamente **R\$ 1,00 por hectare** confirma o diagnóstico anterior: o município está "perdendo" arrecadação por trabalhar com valores de terra nua defasados e pela falta do envio sistemático de laudos ao SIPT antes de 2026.

Conclusão e Recomendação para Cumaru do Norte

Comparando Cumaru (R\$ 1,01) com Redenção (R\$ 6,65), fica claro que há um **espaço de crescimento** na eficiência arrecadatória. A organização da documentação para o **convênio com a Receita Federal** e a entrega do laudo técnico em 2026 auxiliarão o município a sair da base de R\$ 1,00/ha e aproximar-se da realidade regional de municípios vizinhos mais eficientes.

10.3 Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização

A alíquota utilizada para cálculo do ITR é estabelecida para cada imóvel rural, com base na sua área total e no seu respectivo grau de utilização, conforme o quadro seguinte:

ÁREA DO IMÓVEL (HECTARES)	GRAU DE UTILIZAÇÃO (GU) em percentual				
	Até 30	Maior que 30 até 50	Maior que 50 até 65	Maior que 65 até 80	Maior que 80
Até 50	1,00	0,70	0,40	0,20	0,03
Maior que 50 até 200	2,00	1,40	0,80	0,40	0,07
Maior que 200 até 500	3,30	2,30	1,30	0,60	0,10
Maior que 500 até 1000	4,70	3,30	1,90	0,85	0,15
Maior que 1000 até 5000	8,60	6,00	3,40	1,60	0,30
Maior que 5000	20,00	12,00	6,40	3,00	0,45

Quadro 5 – Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização (Fonte Incra).

10.3 Grau de utilização

O Grau de utilização é a relação percentual entre a área efetivamente utilizada pela atividade rural e a área aproveitável do imóvel. Constitui critério, juntamente com a área total do imóvel, para a determinação das alíquotas do ITR que influenciarão no valor de ITR a ser pago.

Apesar da DIRT ser auto declaratória, o **produtor deve informar à Receita Federal, através da sua declaração de ITR (DIRT) o grau de utilização da sua propriedade de forma fidedigna.** Identifica-se que neste particular residem muitas distorções entre o apurado *in loco* e o informado em DITR's. O Grau de Utilização do terreno determinará a alíquota que será empregada na tabela do INCRA, que somado ao VTN resultará no valor do imposto devido.

O Grau de Utilização da Terra - GUT, de que trata o art. 6.º da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 11, DE 4 DE ABRIL DE 2003 do INCRA, será fixado mediante divisão da área efetivamente utilizada pela área aproveitável do imóvel, multiplicando-se o resultado por cem para obtenção do valor em percentuais.

O preenchimento das DITR'S, para fins do pagamento do imposto tem que ser feito de forma criteriosa, para que não haja informação desencontrada no momento do preenchimento dos dados declarados. A declaração errônea pode gerar intimações e notificações por parte da Receita Federal do Brasil no momento da fiscalização. Nesse sentido, os proprietários, por força da lei, deverão apresentar à Receita Federal documentos comprobatórios referentes às suas declarações. Caso a Receita entenda que há divergências, multa, juros e correções, entre outras sanções, serão aplicadas ao contribuinte.

10.4 Informações sobre Valor da terra Nua - Justificativa

De acordo com a IN 1877/2019, os municípios brasileiros devem informar, por meio de ofício, o **Valor da Terra Nua** por hectare (VTN/ha) para atualizar o Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal, via sistema. Esta informação é importante para os municípios conveniados ou não com a Receita Federal para efeito de repasses pelo TCU (Tribunal de Contas da União) e de fiscalização do Imposto Territorial Rural (ITR) pelos municípios conveniados. O não cumprimento desse dispositivo por estes municípios é passível de denúncia do convênio e caso este valor não seja informado, o município pode incorrer na perda de 50%

da receita oriunda do ITR. Entretanto, **o gestor municipal que informar valores de VTN abaixo do mercado poderá incorrer também em penalidades**, de acordo com o artigo 14 da Lei Complementar 101/2000 – que trata da renúncia de receita do VTN de referência do ano anterior.

Daí, a importância de se calcular corretamente, na forma requerida pela IN 1877/2019, os valores de VTN para o município, enfatizando as respectivas aptidões dos terrenos, através da elaboração de um Laudo Agrônomo com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

10.5 Renda Municipal

A análise da renda municipal e do uso da terra em **Cumaru do Norte** revela um município em um momento estratégico de transição econômica. A base da receita está sendo reestruturada para acompanhar a realidade produtiva de um dos maiores territórios do Pará.

Aqui está o detalhamento desses dois pilares:

10.5.1. Renda Municipal e Arrecadação

Atualmente, a renda municipal de Cumaru do Norte é fortemente dependente de transferências constitucionais (como o FPM) e de receitas ligadas à atividade agropecuária e extrativista.

- **O Cenário do ITR:** Como observado em 2025, a arrecadação foi de aproximadamente **R\$ 1,72 milhão**, o que representa cerca de **R\$ 1,01 por hectare**. Esse valor é considerado baixo para a região e indica uma "receita reprimida".
- **Potencial de Crescimento:** A prefeitura está em fase de organização para formalizar o convênio com a Receita Federal. Isso permitirá que o município retenha **100% da arrecadação do ITR** (atualmente, sem o convênio e sem fiscalização própria, parte desse valor pode ser pulverizada ou subdeclarada).
- **Modernização Fiscal:** Com o novo levantamento técnico do Valor da Terra Nua (VTN), a expectativa é que a renda municipal cresça sem aumentar impostos, apenas ajustando a base de cálculo ao valor real de mercado, permitindo maiores investimentos

em infraestrutura rural e saúde.

10.6 Benfeitorias

As benfeitorias dos imóveis pesquisados correspondem às benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas presentes em cada uma das propriedades. Em algumas, existem pastagens plantadas devido a criação de gado, cercas, plantações como soja e milho, currais, galpões, casas de um modo geral, ligadas ou não à produção agrícola e à pecuária. Essas benfeitorias, nesse primeiro momento, foram consideradas no cálculo estatístico do VTN médio em função das pesquisas de mercado realizadas, tendo sido abatidas do valor da terra, nas amostras.

10.7 Direitos

Não foram considerados neste laudo o direito sobre a terra, situações de servidões, usufrutos, concessões, comodatos, direitos hereditários, direitos possessórios, entre outros.

10.8 Capacidade de uso das terras

O uso do solo em Cumaru do Norte segue o padrão de "fronteira consolidada", mas com uma tendência crescente de intensificação tecnológica.

- **Pecuária (Uso Predominante):** A maior parte da área antropizada é ocupada por pastagens. O município possui aptidão natural para a pecuária de corte, com destaque para as fases de cria e recria.
- **Avanço da Lavoura:** Seguindo o exemplo de Redenção e Santana do Araguaia, áreas antes destinadas exclusivamente ao gado estão começando a receber o plantio de grãos, principalmente **soja e milho**. Esse uso da terra é o que mais valoriza o imóvel rural, pois exige solos com melhor topografia e maior investimento tecnológico.
- **Áreas de Proteção e Reserva:** Por possuir mais de 1,7 milhão de hectares, o município abriga extensas áreas de reserva legal e florestas nativas. O desafio atual é conciliar o uso produtivo com o Cadastro Ambiental Rural (CAR), garantindo que a produção esteja em conformidade com as exigências do mercado internacional.

10.8.1 Relação entre Uso da Terra e Valorização

A renda gerada por cada hectare varia drasticamente conforme o seu uso:

1. **Terras de Aptidão Boa (Lavoura):** São as que geram os maiores valores de VTN e, conseqüentemente, maior potencial de renda para o produtor e arrecadação para o município.
2. **Terras de Aptidão Regular (Pastagem Plantada):** Base da economia atual, com liquidez constante no mercado imobiliário local.
3. **Terras de Aptidão Restrita (Pastagem Natural/Preservação):** Áreas que, embora produzam menos diretamente, são fundamentais para o equilíbrio ambiental e o cumprimento de cotas de reserva.

O município está deixando de ser uma economia de "baixo rendimento por hectare" para se tornar uma gestão técnica que busca extrair o valor real de sua vasta extensão territorial, alinhando o uso da terra com uma arrecadação municipal condizente com o mercado de 2026.

10.9 Valores de Terra Nua (VTN) por Aptidão anteriores

Historicamente, o município de Cumaru do Norte enfrentou uma lacuna importante em sua gestão fiscal e fundiária, uma vez que, em períodos anteriores a 2026, não apresentava os dados do Valor da Terra Nua (VTN) no sistema SIPT da Receita Federal do Brasil. Essa ausência de informações impedia uma arrecadação mais eficiente e justa do Imposto Territorial Rural (ITR).

Atualmente, a gestão municipal inicia um novo ciclo de organização e profissionalização técnica. O objetivo é estabelecer um fluxo contínuo de atualização e apresentação anual desses valores, garantindo segurança jurídica aos produtores e precisão arrecadatória ao ente público. Como parte fundamental dessa estratégia, o município está providenciando toda a documentação necessária para formalizar o convênio com a Receita Federal, permitindo que a prefeitura assuma a fiscalização e a cobrança do ITR, o que resultará em um incremento significativo nas receitas municipais e em um maior controle sobre o desenvolvimento rural da

região.

10.10 Incidência do imposto nas propriedades rurais

O módulo fiscal corresponde à área mínima necessária para que a exploração de uma propriedade seja economicamente viável. É uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA para cada município, levando-se em conta:

- ✓ (a) o tipo de exploração predominante no município (hortifrutigranjeira, cultura permanente, cultura temporária, pecuária ou florestal);
- ✓ (b) a renda obtida no tipo de exploração predominante;
- ✓ (c) outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada;
- ✓ (d) o conceito de "propriedade familiar".

A dimensão de um módulo fiscal varia de acordo com o município onde está localizada a propriedade. O valor do módulo fiscal no Brasil varia de 5 a 110 hectares. Caracterizar um terreno como pequeno, médio ou grande propriedade é verificar legalmente quantos módulos fiscais ele possui. Entretanto, esses tamanhos estão determinados por lei. Este dispositivo determina que:

- ✓ **pequena propriedade:** imóvel de área compreendida entre 1 e 4 módulos fiscais);
- ✓ **média propriedade:** imóvel rural de área superior a 4 e até 15 módulos fiscais;
- ✓ **grande propriedade:** aquela de área superior a 15 módulos fiscais.

Em Cumaru do Norte, de acordo com os dados oficiais do INCRA, existem cerca de 2.681 propriedades cadastradas, sendo que as mesmas são de pequeno porte (1.850 até 4 módulos fiscais), médio (413) e grande porte (418), conforme quadro abaixo:

CUMARU DO NORTE- PA -TAMANHO DAS PROPRIEDADES – INCRA MÓDULO FISCAL EM CUMARU DO NORTE – 75 HA	
DE 0 A 300 HECTARES (pequenas propriedades)	1.850
DE 300 A 1.125 HECTARES (médias propriedades)	413
Acima de 1.125 HECTARES (grandes propriedades)	418
TOTAL	2.681

Quadro 7 – Propriedades cadastradas – Fonte INCRA.

A Lei 9.393/1996, que rege o ITR, deixa claro que:

O ITR não incide sobre pequenas glebas rurais, **quando as explore, só ou com sua Família, o proprietário que não possua outro imóvel.**

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, pequenas glebas rurais são os imóveis com área igual ou inferior a:

- I - 100 ha, se localizado em município compreendido na Amazônia Ocidental ou no Pantanalmato-grossense e sul-mato-grossense;**
- II - 50 ha, se localizado em município compreendido no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental;**
- III - 30 ha, se localizado em qualquer outro município.**

São isentos de ITR:

I - O imóvel rural compreendido em programa oficial de reforma agrária, caracterizado pelas autoridades competentes como assentamento, que, cumulativamente, atenda aos seguintes requisitos:

a) seja explorado por associação ou cooperativa de produção;

b) a fração ideal por família assentada não ultrapasse os limites estabelecidos no artigo anterior;

c) o assentado não possua outro imóvel.

II - O conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, cuja área total observe os limites fixados, desde que, cumulativamente, o proprietário:

- a) o explore só ou com sua família, admitida ajuda eventual de terceiros;
- b) não possua imóvel “urbano.”

11. METODOLOGIA EMPREGADA PARA A AVALIAÇÃO

11.1 Metodologia de Segmentação Face à Extensão Territorial

Dada a singularidade geográfica de Cumaru do Norte-PA — o maior município em extensão territorial do Brasil, a determinação do Valor Médio da Terra Nua seguiu critérios rigorosos de segmentação. A heterogeneidade do município impõe que o valor médio não seja uma média aritmética simples, mas sim um reflexo das diferentes aptidões agrícolas e condições logísticas que regem o mercado local.

A análise técnica considerou que a dispersão geográfica gera submercados distintos, onde variáveis como o "Custo-Distância" e a maturidade da infraestrutura logística exercem influência direta na formação de preços.

11.2 Fundamentação Normativa e Coleta de Dados

Em estrito cumprimento à IN RFB nº 1.877/2019, este levantamento fundamentou-se em:

Pesquisa de Mercado Direta:

Coleta de dados de ofertas reais em diferentes distritos e eixos logísticos (Transamazônica, região de Castelo de Sonhos e vicinais estratégicas).

Tratamento Estatístico:

Utilização de inferência estatística (conforme NBR 14.653-3) para o saneamento de amostras, eliminando dados discrepantes que não representam o comportamento típico do mercado de terras nuas.

Aptidão Agrícola:

Os valores foram estratificados conforme as classes de solo (Lavoura Aptidão Boa, Lavoura Aptidão

Restrita, Pastagem Plantada, Silvicultura/Pastagem Natural e Preservação), assegurando que o VTN declarado esteja em consonância com o potencial produtivo da terra, conforme preconiza o Sistema de Preços de Terras (SIPT).

11.3 Síntese

O mercado de imóveis rurais em Cumaru do Norte apresenta uma tendência de valorização nas áreas de fronteira consolidada, impulsionada pela expansão da cultura de grãos e pela integração lavoura-pecuária. Todavia, a manutenção de valores médios técnicos é essencial para garantir a justiça fiscal e a segurança jurídica tanto para o Ente Municipal quanto para os contribuintes.

Neste íterim, os valores médios apresentados neste laudo refletem o preço de mercado do imóvel (VTM) subtraído das benfeitorias, culturas e florestas plantadas, resultando no Valor da Terra Nua (VTN) fidedigno. Este compilado de dados serve, portanto, como base técnica para a atualização do SIPT/Receita Federal para o corrente exercício, oferecendo transparência e mitigando riscos de subavaliação ou tributação excessiva.

Foram realizadas pesquisas de mercado de valores ofertados de terras com o intuito de determinação do valor de comercialização destes imóveis sem interferência de especulação imobiliária ou interesse político, para fins de cálculo estatístico do Valor da Terra Nua a ser determinado como base para o **Imposto Territorial Rural** (ITR-2026) e apresentação ao SIPT (Receita Federal), conforme a Instrução Normativa IN-1877/2019.

Vale ressaltar que a utilização de diversas fontes de pesquisas na mesma região geoeconômica e a vistoria “in loco” permitiram ampliar o enfoque analítico e refinar a análise do Valor da Terra Nua. Para elaboração deste Laudo de Avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** na determinação do valor da terra nua.

Para o tratamento técnico dos dados amostrados (homogeneização), utilizou-se a regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 3. Para este cálculo inferencial estatístico, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDea Home”.

O método é comparativo, porquanto a pesquisa de mercado realizada foi dirigida no sentido da apuração de valores médios, praticados e/ou propostos para terrenos semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto de avaliação (propriedade paradigma), quanto à sua localização e

situação, sua topografia, seus serviços públicos essenciais, suas medidas e áreas, com destaque para o grau de aproveitamento dos mesmos, dentre outros fatores secundários, os quais podem influenciar direta ou indiretamente, na valorização ou desvalorização dos terrenos.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação mede o empenho na obtenção de informações, a qualidade das informações disponíveis e as características do mercado e da amostra coletada e é mensurada por meio do grau de fundamentação e do grau de precisão da estimativa do valor.

Os resultados, foram enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

- **Fundamentação:** A avaliação do imóvel obteve o Grau III de Fundamentação, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a pontuação das Tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14653-2:2011 da ABNT;
- **Precisão:** A avaliação do imóvel obteve o Grau III de Precisão (Amplitude = 14,20), pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da Tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653- 2:2011 da ABNT.

13. PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Na pesquisa, para o cálculo do valor da terra nua, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com as características, tanto quanto possíveis, semelhantes às do bem avaliando, usando-se todas as evidências e dados disponíveis no mercado regional.

Ampla e minuciosa foi a pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores “médios”, praticados e/ou propostos para com os imóveis semelhantes e/ou comparáveis aos aqui objeto de avaliação. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, às quais forneceram subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade.

Coletados os dados de mercado, foram os mesmos homogeneizados (tratados), levando-se em

consideração os seguintes e principais fatores: área, localização, benfeitorias, topografia, aptidão e valor unitário.

Para esta finalidade, foi realizada uma pesquisa amostral em janeiro a março de 2026, evidenciada nos anexos. Estes valores pertencem ao banco de dados da HF Moreira consultoria Ltda.

13.1 Tratamento dos Dados

13.1.1 Modelo Estatístico

Para se obter o valor de mercado da propriedade rural paradigma por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, usando terrenos semelhantes ofertados na zona rural, contando com 28 (vinte e oito) elementos amostrais coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-3, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (Valor total da área dividido pela área total - R\$/hectare) e cinco variáveis independentes.

13.1.2 Pesquisa de valores de mercado

Segundo o entendimento do engenheiro avaliador e em concordância com as Normas de Avaliações da ABNT- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, foi adotado para efetivação dos cálculos de VTN no município de Cumaru do Norte o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para o caso presente.

Para o imóvel paradigma classificamos a área média equivalente à maioria dos imóveis do município (400 hectares), localização com distância média do centro comercial (sede), média quantidade de benfeitorias, uma topografia suave ondulada e aptidão considerada restrita para a região.

As investigações referentes aos imóveis ofertados no mercado forneceram subsídios para a determinação dos valores de VTN calculado e estes, foram pesquisados e compilados com justeza e imparcialidade. Usou-se, para este fim, o banco de dados da empresa HF Moreira

Consultoria, no qual o Engenheiro Avaliador é responsável.

Após a coleta de dados de mercado, foi realizado o cálculo do valor de VTN através da inferência estatística pelo uso do programa de regressão linear denominado SISDEA. Os dados foram tratados levando-se em consideração as principais variáveis solicitadas pela IN-1877/2019.

13.1.3 Variável Dependente:

- **Valor por hectare (valor unitário):**

Esta variável é exatamente o que procuramos calcular para o nosso imóvel avaliando ou imóvel paradigma. É o VTN Médio (Valor Médio da Terra Nua). Nos casos das amostras, esta variável será calculada pela expressão:

$$\text{Valor/hectare} = \text{Valor total} / \text{Área total.}$$

13.1.4 Variáveis Independentes usadas no modelo

(Quantitativa e Códigos alocados)

- **Área total:** variável quantitativa medida em hectares
- **Localização:**
 - 1 - Se a propriedade está longe do asfalto ou afastada do centro comercial
 - 2 - Se a propriedade está mediamente próxima do asfalto ou centro comercial
 - 3 - Se a propriedade está mais próxima do asfalto ou do centro comercial
- **Benfeitorias**
 - 1 - Inexistente ou pouco expressiva
 - 2 - Média
 - 3 - Completa

- **Topografia**

- 1 - Ondulada
- 2 - Suave ondulada
- 3 - Plana

- **Aptidão Agrícola:**

- 1 - Aptidão restrita
- 2 - Aptidão regular
- 3 - Aptidão boa

13.1.5 Estimativas de valor

Após os cálculos do VTN do município de Cumaru do Norte pode-se verificar que o valor mínimo dos terrenos para os imóveis avaliando encontrados no modelo foi de R\$ 6.089,05/ha, o valor médio foi de **R\$ 6.519,09/ha** e o valor máximo de R\$ 7.014,48/ha.

A decisão sobre os valores arbitrados para o VTN levou em consideração, além da classe de uso da terra, os respectivos tamanhos das propriedades, a sua localização e a infraestrutura envolvida como um todo. Desta forma vamos adotar o valor para o VTN levando em consideração o campo de arbítrio de 15% para mais ou para menos, disponível para a atuação deste Engenheiro Avaliador.

Neste sentido, podendo o valor do VTN Médio ser arbitrado entre o valor máximo e o valor mínimo calculado, vamos adotar para CUMARU DO NORTE no ano de 2026, o valor de **VTN Médio de R\$ 6.519,09/hectare (seis mil e quinhentos e dezenove reais e nove centavos por hectares)** para as terras de aptidão boa. Neste contexto, para fins de cálculos sobre o Imposto Territorial Rural no município de Cumaru do Norte, apresentamos no Quadro 8 os valores distribuídos para as respectivas classes e aptidão de terras.

ANO 2026	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA (R\$/ha)					
Município de CUMARU DO NORTE	Lavoura de Aptidão boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
VALOR (R\$/ha)	6.519,09	5.867,18	5.215,27	6.519,09	3.911,46	3.259,55

Quadro 8 – Valores do VTN com as respectivas aptidões calculada para Cumaru do Norte – Abril de 2026.

NOTA: Diferente do escalonamento clássico, onde a Pastagem Plantada situar-se-ia em patamar significativamente inferior à Lavoura de Aptidão Boa, a dinâmica imobiliária de Cumaru do Norte demonstra uma **curva de valor achatada** entre essas classes. A similaridade pedológica e topográfica permite que as áreas de pastagem sejam rapidamente convertidas em áreas de plantio, conferindo-lhes uma 'aptidão latente' que o mercado já absorveu nos preços de transação. Portanto, para este levantamento, os valores de VTN refletem essa realidade de substituição de uso, onde a aptidão para mecanização é o principal “driver” de valorização, sobrepondo-se à classificação fitofisionômica atual.

14. ENCERRAMENTO

Os valores descritos acima (Quadro 8), correspondem ao Valor da Terra Nua calculados para o Município de Cumaru do Norte para o ano de 2026. Enfatizamos que o presente laudo acolhe amparo nas normas técnicas e éticas das entidades que agregam os profissionais do mercado imobiliário e de engenharia de avaliações.

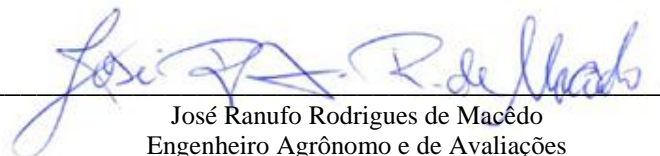
Este Laudo Técnico tem objetivo próprio determinado no item 5 e não deve ser utilizado para se estabelecer conexão com qualquer outro trabalho, de qualquer natureza que não seja este fim. Entretanto, foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis. Desta forma, a responsabilidade do avaliador se restringe somente à matéria relacionada ao seu exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

O responsável técnico por este documento, bem como a HF MOREIRA CONSULTORIA, não tem no presente, nem contempla no futuro, interesses próprios nos resultados decorrentes deste trabalho e declara não ter inclinações nem interesses econômicos em relação ao tema deste Laudo, tampouco tendências em relação às partes envolvidas. Durante o desenvolvimento do trabalho, a necessária confidencialidade foi mantida.

Salvo melhor juízo, são estes, os valores calculados conforme descrito no objeto desta avaliação.

Este Laudo contém 78 páginas editadas, juntamente com seus anexos, sendo esta, datada de assinada. Foram estes os elementos técnicos colhidos, analisados e julgados relevantes de relato.

Cumaru do Norte, 18 de abril de 2026.




José Ranufo Rodrigues de Macêdo
Engenheiro Agrônomo e de Avaliações
CREA-MG 48060/D - CPF: 519398356-15 - IBAPE 1038
HF MOREIRA CONSULTORIA - CNPJ 13.469.167/0001-48

15. ANEXOS

- **Anexo I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica**
- **Anexo II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA**
- **Anexo III – Pesquisas de Mercado**

ANEXO I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Página 1/2



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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20264853320

SUBSTITUIÇÃO POR ERRO DE DIGITAÇÃO à
MG20264841833

1. Responsável Técnico

JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO
 Título profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO RNP: 1402089503
 Registro: MG0000048060D MG

Empresa contratada: HF MOREIRA CONSULTORIA E NEGOCIOS LTDA Registro Nacional: 0000030825-MG

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE CPF/CNPJ: 34.670.976/0001-93
 AVENIDA DAS NAÇÕES Nº: 73
 Complemento: Bairro: CENTRO UF: PA CEP: 68398000
 Cidade: CUMARU DO NORTE

Contrato: Não especificado Celebrado em: 20/03/2026
 Valor: R\$ 17.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
 Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA DAS NAÇÕES Nº: 73
 Complemento: Bairro: CENTRO UF: PA CEP: 68398000
 Cidade: CUMARU DO NORTE
 Data de Início: 20/03/2026 Previsão de término: 20/03/2027 Coordenadas Geográficas: 0, 0
 Finalidade: CADASTRAL Código: Não Especificado
 Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE CPF/CNPJ: 34.670.976/0001-93

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > USO, MANEJO E CONSERVAÇÃO DE SOLOS > #39.29.6 - DE APTIDÃO AGRÍCOLA	1,00	un

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

5. Observações

Elaboração do laudo agrônomo de avaliação da terra nua do município de cumaru do Norte -PA, para fins de inserção dos valores no SIPT da Receita Federal do Brasil, como base para cobrança do ITR do ano de 2026.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/igpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____ data _____

JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO:51939835615



Assinado de forma digital por JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO:51939835615
 Dados: 2026.04.15 15:30:00 -03'00'

JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO - CPF: 519.398.356-15

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUMARU DO NORTE - CNPJ:

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 2Aww5
 Impresso em: 15/04/2026 às 15:26:57 por: . ip: 201.17.210.234

www.crea-mg.org.br atendimento@crea-mg.org.br
 Tel: 0800 031 2732 Fax:

ANEXO II – Tratamento dos Dados - MODELO DO SisDea- CUMARU DO NORTE - PARÁ

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	José Ranufo R.de Macêdo
Modelo:	valores de vtn para Cumaru do Norte
Data do modelo:	quinta-feira, 19 de março de 2026
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	28

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em há	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	3 - mais próximo do ponto valorizante 2 - mediamente próximo 1 - mais afastado	Sim
Benfeitorias	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	3 - completa 2- básica 1- inferior	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	3 -plana 2- aplainada 1- ondulada	Sim
Aptidão	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	209,00	12.100,00	11.891,00	3.383,64
Localização	1,00	3,00	2,00	2,18
Benfeitorias	1,00	3,00	2,00	2,21
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,00
Aptidão	1,00	3,00	2,00	1,96
Valor unitário	3.500,00	15.504,36	12.004,36	8.490,32

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9651824 / 0,9713902
Coeficiente de determinação:	0,9315771
Fisher - Snedecor:	59,91
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,57%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	5	0,000	59,906
Não Explicada	0,000	22	0,000	
Total	0,000	27		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = $+0,0002806839562 - 0,007633600207 / \text{Área total} - 1,047730033E-05 * \text{Localização} - 7,469008037E-05 * \ln(\text{Benfeitorias}) - 1,773920502E-05 * \text{Topografia} - 3,695856689E-05 * \ln(\text{Aptidão})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-3,27	0,35
Localização	x	-2,57	1,73
Benfeitorias	ln(x)	-6,22	0,00
Topografia	x	-2,20	3,87
Aptidão	ln(x)	-2,78	1,08
Valor unitário	1/y	19,71	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,19	-0,53	-0,16	-0,13	0,12
Localização	x2	0,19	0,00	-0,05	0,11	0,28	-0,29
Benfeitorias	x3	-0,53	-0,05	0,00	0,63	0,53	-0,75
Topografia	x4	-0,16	0,11	0,63	0,00	0,85	-0,87
Aptidão	x5	-0,13	0,28	0,53	0,85	0,00	-0,85
Valor unitário	y	0,12	-0,29	-0,75	-0,87	-0,85	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,16	0,73	0,09	0,34	0,57
Localização	x2	0,16	0,00	0,41	0,36	0,03	0,48
Benfeitorias	x3	0,73	0,41	0,00	0,11	0,42	0,80
Topografia	x4	0,09	0,36	0,11	0,00	0,39	0,42
Aptidão	x5	0,34	0,03	0,42	0,39	0,00	0,51
Valor unitário	y	0,57	0,48	0,80	0,42	0,51	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00014900	0,00012600	0,00002300	15,3166%	1,456243	0,10326100
2	0,00009200	0,00009300	-0,00000100	-1,2279%	-0,071876	0,00028600
3	0,00017200	0,00020000	-0,00002800	-16,0509%	-1,763437	0,13824500
4	0,00016100	0,00015200	0,00000900	5,7592%	0,593189	0,03560300
5	0,00016200	0,00018300	-0,00002100	-13,0952%	-1,351412	0,05007500
6	0,00016200	0,00015400	0,00000800	5,1359%	0,531229	0,06959200
7	0,00009100	0,00008900	0,00000200	2,0804%	0,120804	0,00054700
8	0,00009100	0,00008100	0,00001000	10,5707%	0,613827	0,00821000
9	0,00010600	0,00011200	-0,00000700	-6,2703%	-0,422631	0,00389200
10	0,00008100	0,00007900	0,00000200	1,9561%	0,100740	0,00108300
11	0,00009200	0,00008800	0,00000400	4,7072%	0,277049	0,00405900
12	0,00007800	0,00009200	-0,00001300	-16,5665%	-0,830250	0,02735900
13	0,00014900	0,00012200	0,00002700	17,8753%	1,699513	0,04202600
14	0,00028600	0,00025100	0,00003500	12,2175%	2,228548	0,83833600
15	0,00013300	0,00015700	-0,00002300	-17,4779%	-1,487772	0,10245400
16	0,00010000	0,00010700	-0,00000700	-6,8035%	-0,434351	0,01070700
17	0,00010900	0,00010500	0,00000400	3,9075%	0,272142	0,00253700
18	0,00006400	0,00006400	0,00000100	0,9744%	0,040125	0,00004400
19	0,00016500	0,00015300	0,00001200	7,3589%	0,776920	0,09759900
20	0,00019400	0,00020400	-0,00001000	-5,2907%	-0,653930	0,02625900
21	0,00008800	0,00009800	-0,00000900	-10,4072%	-0,587877	0,01726600
22	0,00014900	0,00014100	0,00000800	5,5766%	0,530197	0,03239800
23	0,00019700	0,00019700	0,00000000	0,1044%	0,013150	0,00001300
24	0,00022400	0,00022500	0,00000000	-0,1980%	-0,028384	0,00010500
25	0,00006700	0,00007200	-0,00000400	-6,5226%	-0,280944	0,00255600
26	0,00010000	0,00010200	-0,00000200	-1,7384%	-0,110985	0,00041100
27	0,00021500	0,00022100	-0,00000600	-2,7021%	-0,371085	0,01428200
28	0,00013000	0,00014400	-0,00001300	-10,3423%	-0,858740	0,01030000

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – NORMA ABNT NBR 14653-3

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

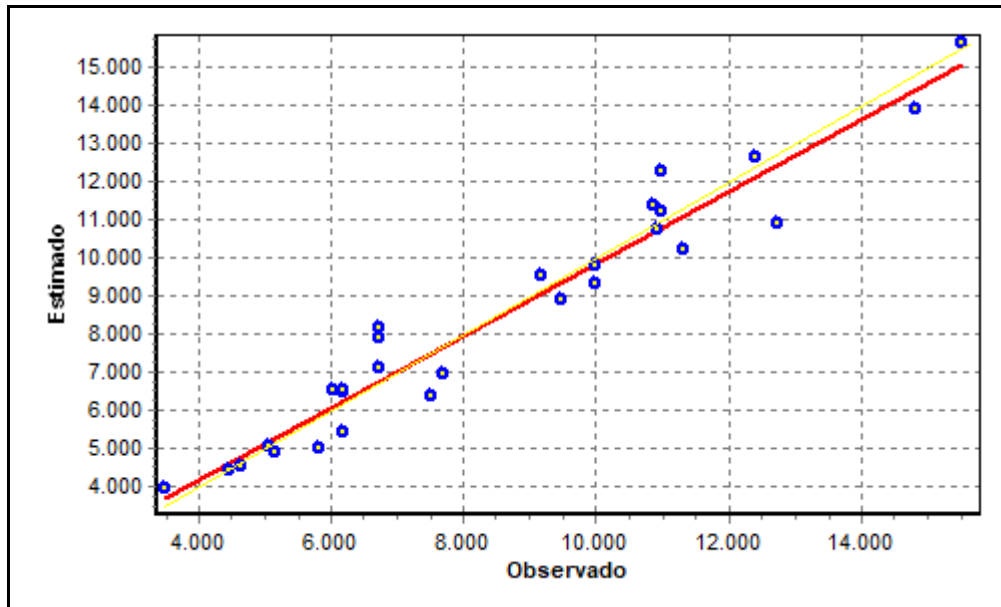
Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1 NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

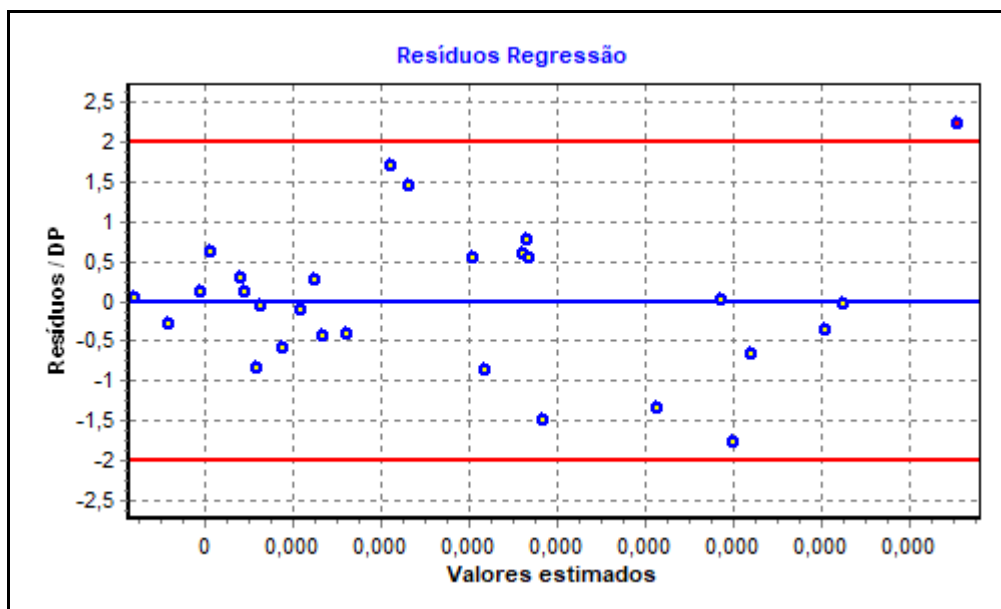
Para este laudo foram obtidos, de acordo com a Tabela 3 da NBR ABNT 14.653-3, 17 pontos dando ao Laudo o Grau de Fundamentação III. Conforme Tabela 6, sendo a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, menor que 30%, assume, portanto, o Grau de Precisão III.

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

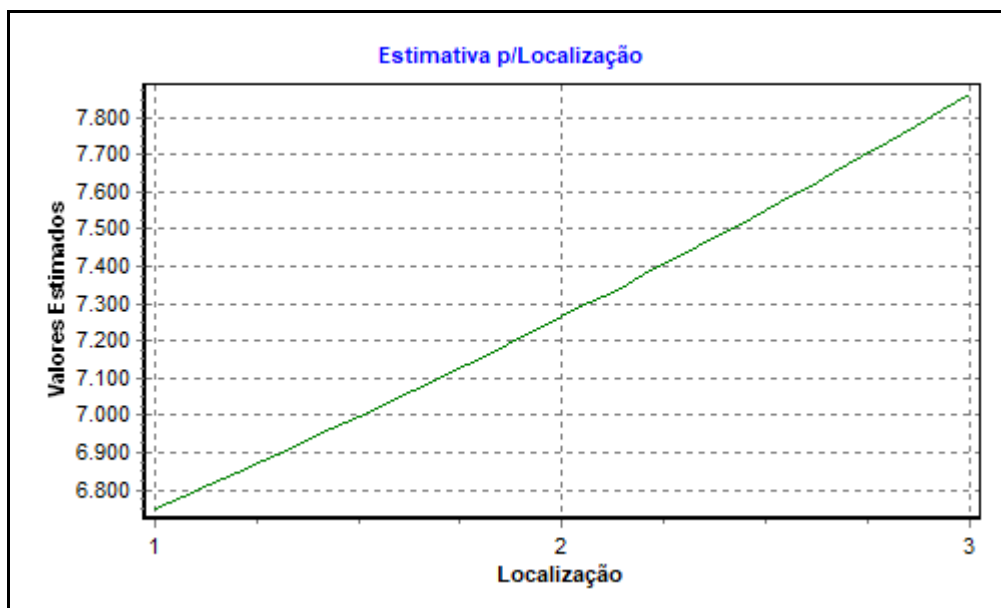
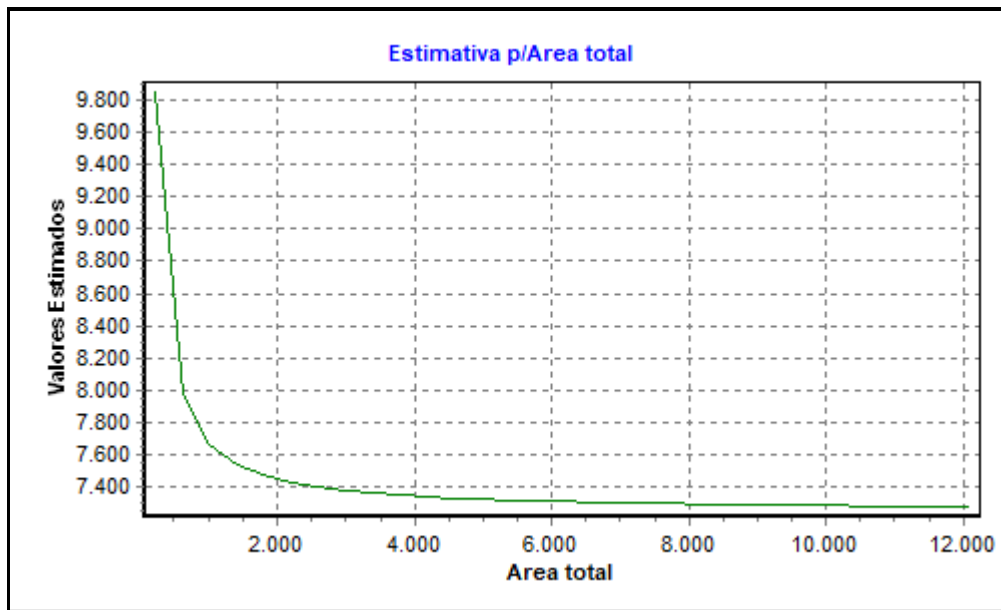
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



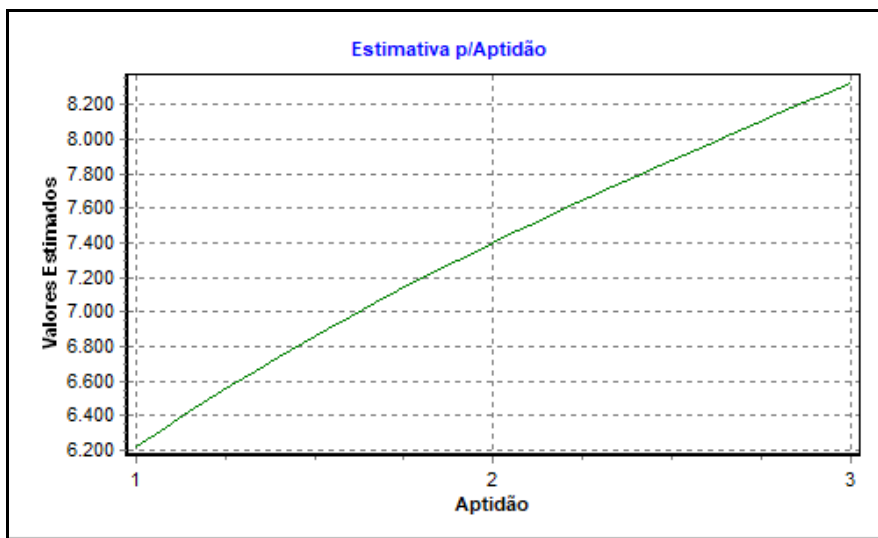
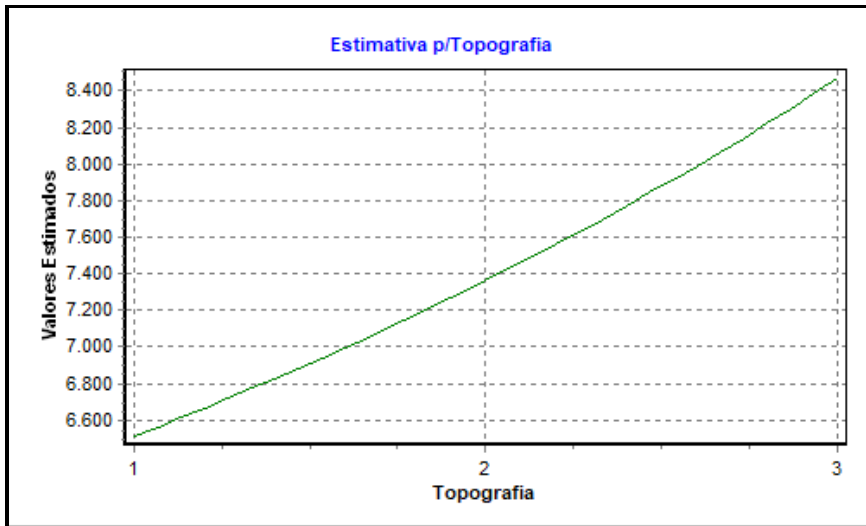
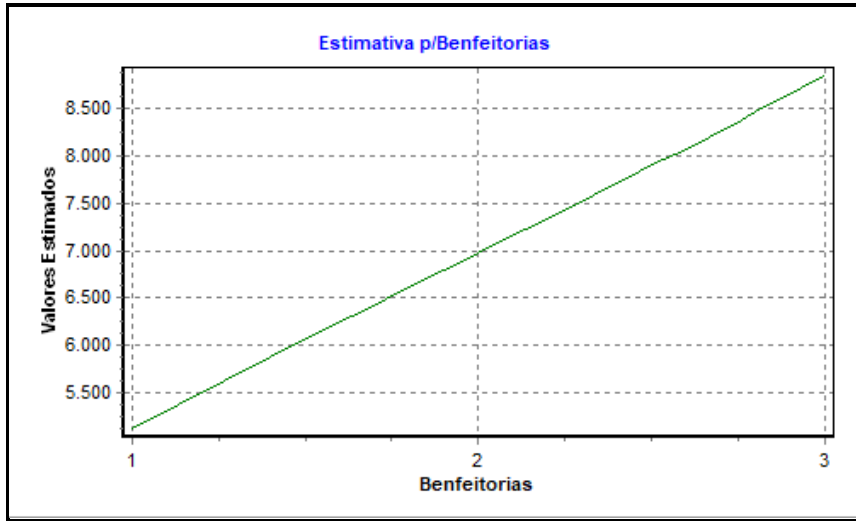


TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante
1	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Hm Imóveis	(34)99166-3763
2	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Capitalize Imobiliária	(86) 99934-5656
3	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Capitalize Imobiliária	(86) 99934-5656
4	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Marcia Imóveis	(19)99917-8077
5	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Fazenda Aberta	(61)98605-1959
6	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Fazenda Aberta	(94)98425-9816
7	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Fazenda Aberta	(91)98364-2771
8	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Imobiliária ver	(49)99922-4511
9	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Mil Fazendas	(62)3626-1000
10	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	IMACON IMOBILIÁRIA	(94) 98194-4554
11	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	IMACON IMOBILIÁRIA	(94) 98194-4554
12	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	IMACON IMOBILIÁRIA	(94) 98194-4554
13	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	IMACON IMOBILIÁRIA	(94) 98194-4554
14	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Reland	(62)98244-7040
15	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Nacional Fazendas	link
16	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Luiz Pereira	(11)99946-4050
17	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Líder Imóveis	(34)32310019
18	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Mil Fazendas	(62)3626-1000
19	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Grupo 7 Brasil	(12)99644-5613
20	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Luiz Sobral	(22)99760-4443
21	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Divino Imóveis	(15)99627-2090
22	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Fazendas Brasil	(22)97401-4034
23	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Grupo Quinto Andar	(62) 8109-6404
24	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Rede Nova	(31)99883-8137
25	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Grupo Quinto Andar	4020-1955
26	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Gilson Lima	(31)98261-6950
27	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Bruno Cabral	(94) 98433-3862
28	Cumaru do Norte	Zona rural	Zona rural	Mil Fazendas	(62)3626-1000

Variáveis Numéricas:

ID	Área total	Localização	Benfeitorias	Topografia	Aptidão	Valor unitário
1	8.107	1	3	2	2	6.714,88
2	5.043	1	3	3	3	10.906,21
3	7.744	1	2	1	1	5.810,96
4	12.100	1	3	2	1	6.198,35
5	1.031	2	2	1	1	6.186,35
6	209	2	2	1	1	6.172,25
7	523	3	2	3	3	10.994,27
8	3.040	2	3	3	3	10.994,27
9	1.742	2	3	2	2	9.471,87
10	218	2	2	3	3	12.396,70
11	290	2	2	3	3	10.847,11
12	628	3	2	3	3	12.738,86
13	542	3	2	2	2	6.714,88
14	4.598	1	1	1	1	3.500,00
15	10.872	1	2	2	2	7.500,00
16	523	3	2	2	3	10.000,00
17	6.000	3	3	2	2	9.166,67
18	803	3	3	3	3	15.504,36
19	8.269	3	2	1	2	6.047,05
20	276	3	1	1	1	5.165,29
21	6.636	2	3	3	2	11.301,99
22	4.840	2	3	2	1	6.714,88
23	222	3	1	1	1	5.067,57
24	1.162	3	1	1	1	4.454,41
25	5.060	3	3	3	3	14.822,14
26	1.750	3	3	2	2	10.000,00
27	242	1	1	1	1	4.648,76
28	2.276	2	2	2	2	7.688,93

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

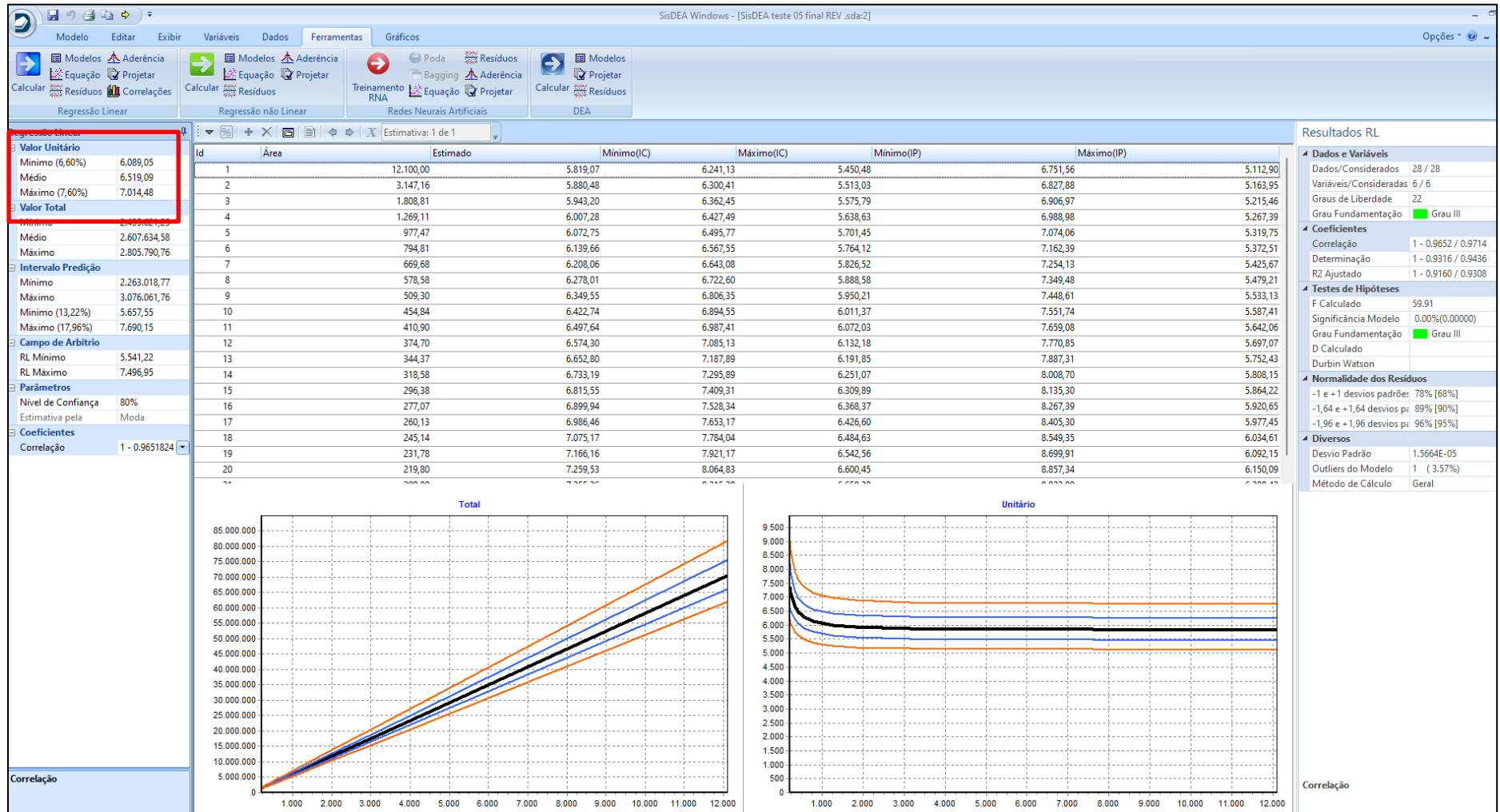
•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.089,05	6,60%	
Valor Médio	6.519,09	-	III
Valor Máximo	7.014,48	7,60%	

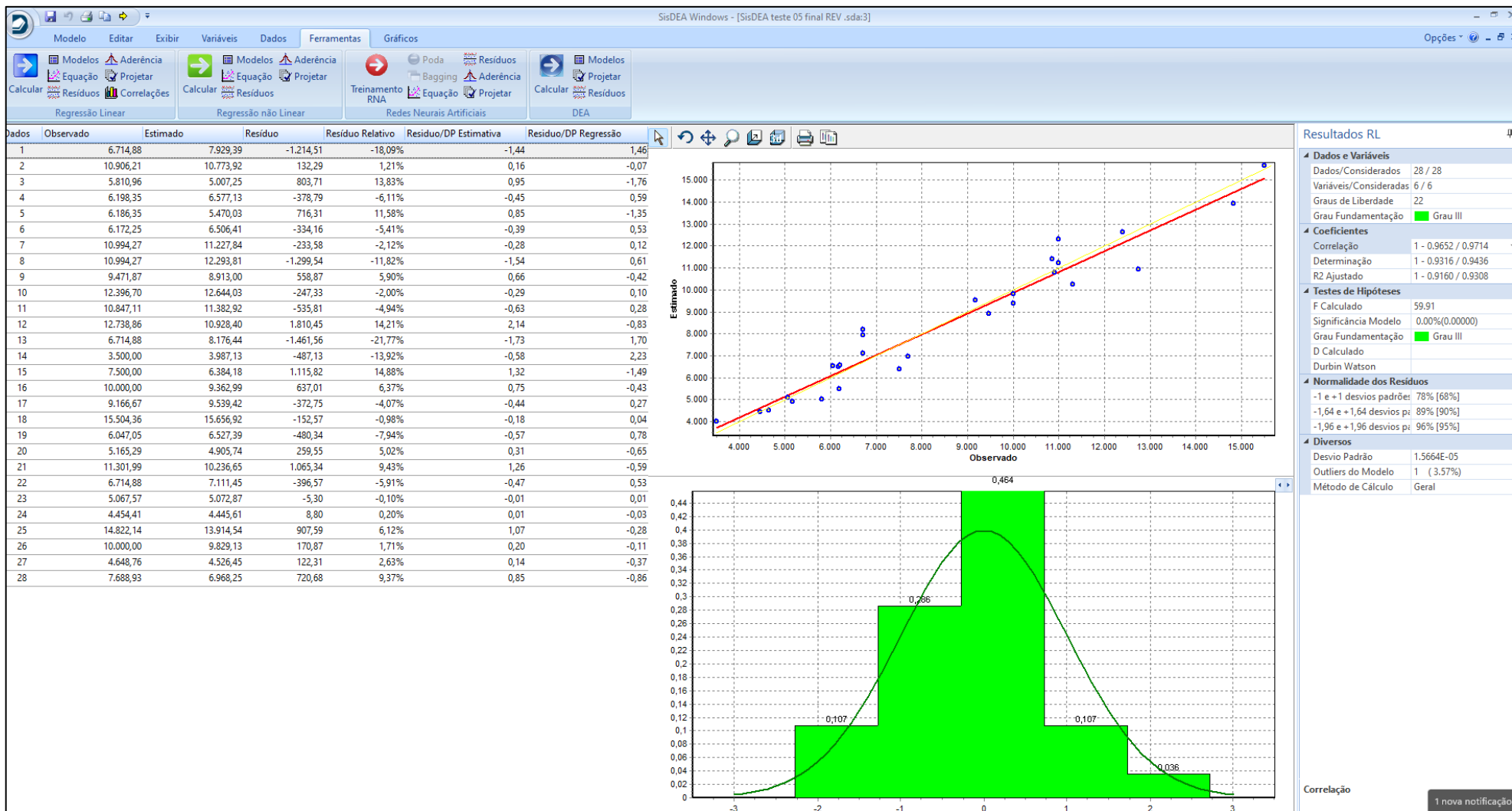
Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Cumaru do Norte	-
Complemento	zona rural	-
Bairro	zona rural	-
Informante	José Ranufo	-
Telefone do informante	(31)9949-35000	-
Área total	400,00	Não
Localização	2,00	Não
Benfeitorias	2,00	Não
Topografia	2,00	Não
Aptidão	1,00	Não

VALOR MÍNIMO, VALOR MÉDIO E VALOR MÁXIMO



ADERÊNCIA – RESÍDUOS RELATIVOS



VTN – VALOR DA TERRA NUA CALCULADO (R\$/hectare)

Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante	Área total (hec)	Localização do imóvel	Benfeitorias	Topografia	Aptidão agrícola	Vr. Médio (R\$/hec)	Vr. Mínimo (R\$/hec)	Vr. Máximo (R\$/hec)
										Moda	
CUMARU DO NORTE	FAZENDAS	JOSÉ RANUFO	(31)994935000	400	2	2	2	1	6.519,09	6.089,05	7.014,48

VTN – VALOR DA TERRA NUA ADOTADO (R\$/hectare)

Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante	Área total (hec)	Localização do imóvel	Benfeitorias	Topografia	Aptidão agrícola	Vr. Médio (R\$/hec)
									Moda
CUMARU DO NORTE	FAZENDAS	JOSÉ RANUFO	(31)994935000	400	2	2	2	1	6.519,09

Anexo III – Pesquisas de Mercado

AMOSTRA 1 – 8.107,0 HEC – R\$ 13.429,75/HA



R\$

108.875.000

Fazenda situada no Município de Cumaru do Norte-PA. Com Área Total de 1.675 Alqueires (8.107 hectares), tem 750 Alqueires (3.630 hectares) abertos e formados em pastagens, sendo que 200 Alqueires (968 hectares) estão juquirada, necessitando limpeza e reforma. Fazenda de dupla aptidão, com aproveitamento mínimo para lavouras de 75%. Topografia predominante plana, som solos de ótima qualidade, terras de cultura, com teor de argila em média de 60%. Boa de água, tem um rio a 150 m da sede, ótimo para pescaria. Sede bem estruturada com 4 casas de alvenaria, uma pista de pouso, um curral completo, poço artesiano, um barracão para oficina, energia monofásica. Tem um retiro com mais 3 casas, um barracão para oficina e um poço artesiano. Documentação: 100% .PREÇO: R\$ 65.00,00/alqueire ou R\$ 13.429,75/hectare.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-pa-cumaru-do-norte-zona-rural-8107m2-RS108875000/id-31770685/>

Anunciante Gold

Hm Imóveis



(34) 99166-3763

(34) 99166-3763

AMOSTRA 2 - 5.043 HEC – R\$ 21.812,41/HEC



Venda: R\$ 110.000.000

Fazenda com 5.043 hectares, na região de Cumaru do Norte-PA, com 800 hectares em pasto, 142 divisões de pasto, todos com água natural. Com estrutura para pecuária, curral, barracão, casa sede, casas de funcionários, cantina, 5.000 gados bovinos, argila entre 35% a 50%, com 1.500 hectares plana, documentação sem restrição alguma e, pronta para transferência. Venda de porteira fechada. Pode facilitar o pagamento. À VISTA. - Veja este e outros anúncios no nosso site. ACESSE: imobiliariacapitalize.net

Capitalize Imobiliária - (86) 99934-5656

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/fazenda-5043-m2-4870e961-f353-466f-b323-04c5293fa138>

AMOSTRA 3 – 7.744,0 HEC – R\$ 11.621,91/HEC



R\$ 90.000.000

Fazenda na região de Cumaru do Norte-PA, com 7.744 hectares, dupla aptidão, com 2900 hectares abertos (2.500 hectares juquirado e, 400 hectares limpos), com sede, casas de funcionários e demais estruturas, divisa com lavoura de soja, chuva acima de 2100mm, rio perene, documentação pronta para transferência. À VISTA. - Veja este e outros anúncios no nosso site. ACESSE: imobiliariacapitalize.net.

Capitalize Imobiliária - (86) 99934-5656

<https://www.buskaza.com.br/imoveis/fazenda-7744-m2-0c5eac72-b8a3-49c5-99a4-6da7c48cbd10>

AMOSTRA 4 – 12.100,0 HEC – R\$ 12.396,69/HEC



R\$ 150.000.000,00

Sítio e Fazenda Bairro em Cumaru do Norte PA - 40.1774

EXCELENTE FAZENDA PARA CRIADORES DE GADO LOCALIZADA NO CUMARU DO NORTE E BANNACH .- 2.500 ALQUEIRES COM 2.200 DE PASTAGEM, 08 RETIROS COM CASA E CURRAL EM CADA UM .- 18 KM ÀS MARGENS DO RIO TRAIRÃO, FAZENDA BOA DE ÁGUA .- PISTA DE POUSO .

- PARCELAMENTO A COMBINAR, ENTRE EM CONTATO (19) 99917-8077

"LUIS GUSTAVO // CRECI: 171.118-F"

<https://marciamirandaspimoveis.com.br/b/sitio-e-fazenda-bairro-em-cumaru-do-norte-pa-401774/1774>



Márcia
Corretora Miranda
IMÓVEIS

19 98134-1081 19 99917-8077 19 3481-5477

AMOSTRA 5 – 1.030,92 HEC – R\$ 12.372,69/HEC



Valor de venda
R\$ 12.780.000



Área total
1.030,92 Ha



Valor por Hectare
R\$ 12.396,69

Tamanho da fazenda: 213 alqueires - Fazenda ondulada, com partes planas equivalendo cerca de 70%. Margeada pelo Rio Cangaia. Com um curral recém feito: brete e balança, com manque de pau Brasil, barracão, cordoalha emborrachada. Vizinhança ordeira e de muita confiança. Fazendas próximas com plantação de soja, como Fazenda Sonho Meu, Fazenda Santa Adélia e fazendas próximo a Vila Cristalino. 13 km da Vila Cangaia. Saindo de Redenção, 180 km da Casa de Tábua. Aproximadamente em 100km Mandi- PA.

<https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-cumaru-do-norte-para/3251>



FAZENDAABERTA

(61) 98605-1959

AMOSTRA 6 – 209,0 HEC – R\$ 12.344,50/HEC



Valor de venda
R\$ 2.580.000



Área total
209,00 Ha



Valor por Hectare
R\$ 12.344,50

Fazenda à Venda em Santana do Araguaia, PA

Fazenda 43 alqueires(208.18 hectares), 31 de abertura(150 hectares), 10 açudes, 1 curral 9 pastos, 9000 mts de cerca , com + de 50% de madeira pau brasil, 46 km de Santana do Araguaia – PA, Terra de baixão fria, Terra fértil, de barro, a 1 km do Rio Cristalino, capim: humicula, braquiarão, massai, mombaça, andropogon TRATAR: WELLINGTON(proprietário)



FAZENDAABERTA

(94) 98425-9816

<https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-santana-do-araguaia-para/2805>

AMOSTRA 7 – R\$ 21.988,53/HEC



Valor de venda

R\$ 11.500.000



Area total

523,00 Ha



Valor por Hectare

R\$ 21.988,53

Fazenda próximo a Redenção-PA; Área: 523 hectares; aptidão: agricultura e pecuária; Documentação: escritura, GEO, CAR, ITR, CCIR; Topografia 70% plana 30% levemente ondulada; Argila: 25 acima; Hidrografia: córrego e lagoas; Área consolidada: 419 hectares; Reserva legal: 35% na região; Pluviometria; 2.000 mm ano; Logística: 28km do asfalto, 60km da cidade, 200km do calcário, 400km da Algar VALOR: 21.988,53 por hectare (105.028,00 por alqueire) Condição de Pagamento; Entrada 40% - Saldo em duas parcelas anuais em gado ou soja.



FAZENDA ABERTA (91) 98364-2771

<https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-redencao-para/3268>

AMOSTRA 8 – 3.039,6 HEC R\$ 21.988,53/HEC



Fazenda à venda | Cumarú do Norte – PA - Área total de 3.039,6 hectares
 1.519,8 hectares de pasto ; 100% agricultável, exceto áreas de APP; Região de safra e safrinha; Solo com argila acima de 30%; Excelente índice pluviométrico; Várias repartições de pastagem; Benfeitorias completas; Casa sede em bom estado; 03 casas para funcionários; Alojamento; 02 barracões para máquinas; Curral Berti com balança; Hangar e pista de avião; Logística diferenciada: Estrada cascalhada; Aproximadamente 120 km de acesso; Cerca de 90 km da Vila Mandi; Documentação regularizada
 Valor: R\$ 70.000.000,00; Entrada de R\$ 30.000.000,00
https://web.facebook.com/imobiliariarev/posts/-fazenda-%C3%A0-venda-cumarú-do-norte-pa-%C3%A1rea-total-de-30396-hectares-15198-hectares-1815125739297186/?_rdc=1&_rdr#



Imobiliária R&V

5 de janeiro · 🌐

(49) 99922-4511

AMOSTRA 9 – 1.742,0 HEC R\$18.943,74/HEC



Valor: R\$33.000.000

Fazenda em Cumaru do NortePA. (1.742 Hectares). Padrão Vip. Fazenda em Cumaru do Norte-PA. Área Total: 360 Alq. (1.742 Hec). Área Pasto: 268 Alq. Área p/ Lavoura: 50% Área c/ Madeira: 92 Alq. Argila + 35%, Chuvas. Várias Represas e Aguadas, 60 Divisões Pasto, Toda no Corredor, Sem Pedra, Capim: Braquearão, Mombaça. Benfeitorias: Sede, Casa Capataz, Casa Vaqueiro, 01 Retiro c/ Casa e Curral, 02 Poços Artesianos, Energia, Internet, Barracão Máquinas, Oficina, Casa Sal, Deposito Insumos, Mangueiro, Curral de Leite e Tropa, + 100 porteiras (ferro) Logística: 60 km do Asfalto ; 170 km Redenção ; 200 km Santana ; 100 km Casa Tabua. Documentação Impecável, sem ônus. VALOR: R\$ 33 Milhões. (R\$ 92 Mil/Alq.) Pqto: A combinar. Mil Fazendas Ltda.

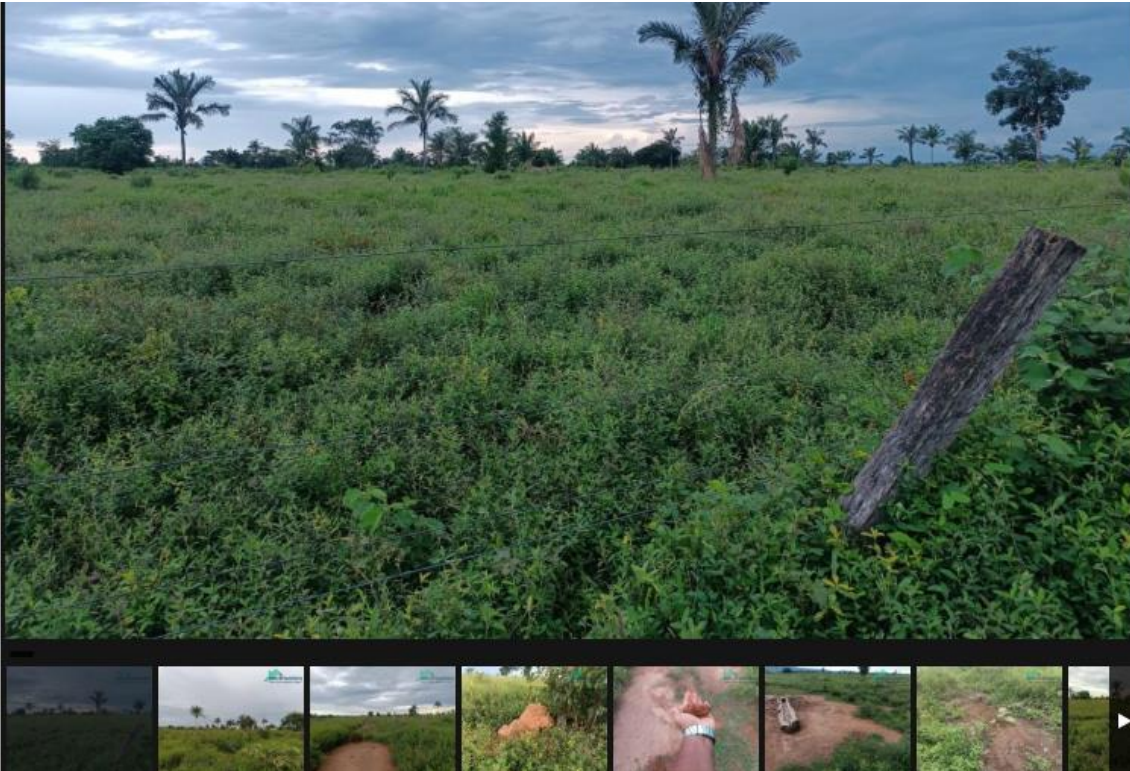
chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgltclfindmkaj/https://milfazendas.com.br/pdf/fazenda-em-cumaru-do-norte-pa-1-742-hectares-padrao-vip.pdf



Fone: (62) 3626-1000

AMOSTRA 10 – 217,8 HEC R\$24.793,39/HEC



Valor do Imóvel R\$ 5.400.000,00.

Fazenda para Venda no bairro zona rural, localizado na cidade de Cumaru do Norte / PA.
Área Total de 45,00 Alqueires. **ÁREA DE USO ALTERNATIVO:** Área agricultável, Área de uso declarada no CAR. **Áreas Privativas:** ÁREA CONSOLIDADA. **Infraestrutura:** CASA SEDE, CERCA CONSERVADA, curral.

ÁREA DE USO ALTERNATIVO

Área agricultável / Área de uso declarada no CAR/ CASA SEDE/ CERCA CONSERVADA/ curral

<https://www.imaconimoveis.com.br/imovel/4026748/fazenda-venda-cumaru-do-norte-pa-zona-rural>

IMACON IMOBILIÁRIA

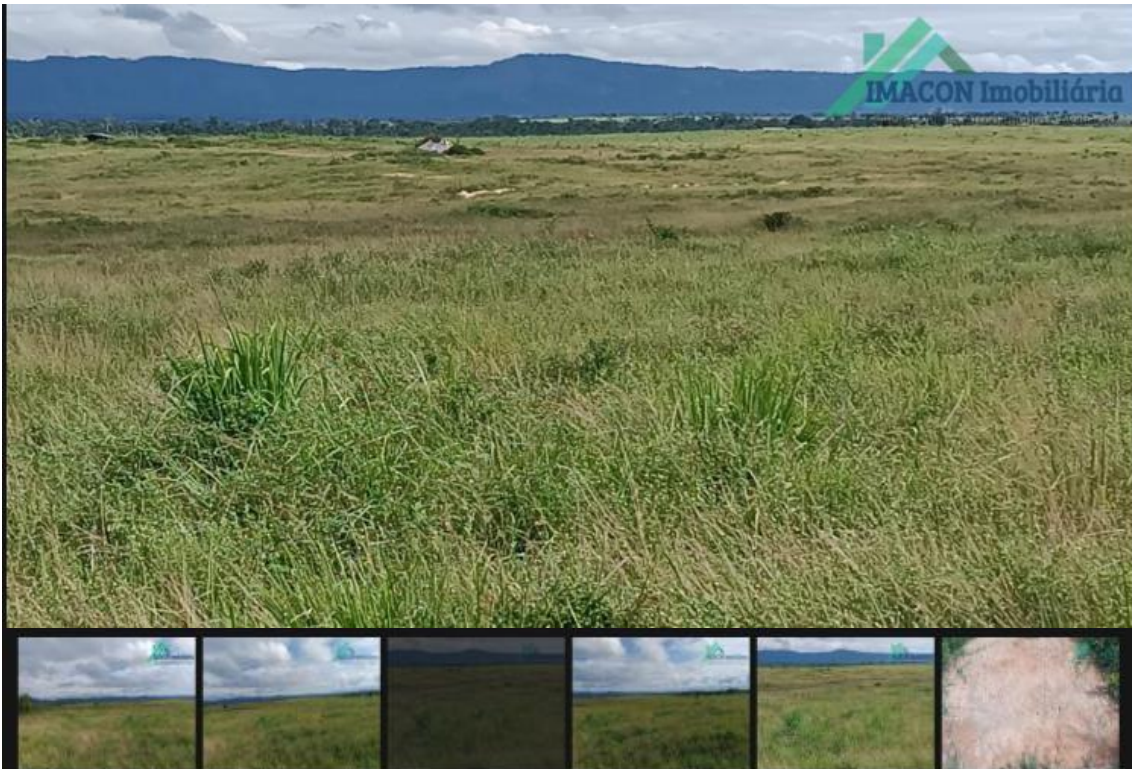
Rua Vinte e Um de Abril, 539

Alto Paraná - Redenção

Whatsapp: (94) 98194-4554 ou (94) 99100 9588

Its.tavaresimobiliaria@gmail.com

AMOSTRA 11 – 290,4 HEC R\$21.694,22/HEC



Valor do Imóvel R\$ 6.300.000,00. Fazenda para Venda no bairro zona rural, localizado na cidade de Cumarú do Norte/PA. Área Total de 60,00 Alqueires.

ÁREA DE USO ALTERNATIVO: Área agricultável, Área de uso declarada no CAR. Áreas Privativas: ÁREA CONSOLIDADA. Infraestrutura: CASA SEDE, CERCA CONSERVADA, curral. ÁREA DE USO ALTERNATIVO. Área agricultável Área de uso declarada no CAR .Áreas Privativas; ÁREA CONSOLIDADA; Infraestrutura.

<https://www.imaconimoveis.com.br/imovel/4026792/fazenda-venda-cumarú-do-norte-pa-zona-rural>

IMACON IMOBILIÁRIA

Rua Vinte e Um de Abril, 539

Alto Paraná - Redenção

Whatsapp: (94) 98194-4554 ou (94) 99100 9588

Its.tavaresimobiliaria@gmail.com

AMOSTRA 12 – 628,0 HEC R\$25.477,71/HEC



R\$ 16.000.000,00

Uma propriedade de 628 hectares em Redenção que já entrega o que o investidor mais gasta tempo procurando: terra aberta e área consolidada pronta para produzir. Enquanto muitos negócios travam na burocracia ambiental, aqui a segurança jurídica é o alicerce, com as áreas de uso alternativo e agricultáveis devidamente declaradas e aprovadas no CAR. A estrutura é funcional e pensada para quem opera o dia a dia, contando com casa sede estruturada com copa, cozinha, despensa e área de serviço, além da conveniência logística de estar perto do comércio e serviços essenciais da cidade. É um patrimônio sólido para quem entende que o lucro no Pará vem da combinação entre solo aproveitável e documentação rigorosa. Se o seu critério é terra com aptidão agrícola e operação imediata, entre em contato para analisar os detalhes técnicos.

Área agricultável/ Área de uso declarada no CAR/ ÁREA ABERTA/ ÁREA CONSOLIDADA
Área de Serviço/ Copa/ Cozinha/ Despensa / CASA SEDE/ Bares e Restaurantes/ Farmácia
Escola/ Supermercado / dupla aptidão

<https://www.imaconimoveis.com.br/imovel/4098483/fazenda-venda-redencao-pa-zona-rural>

IMACON IMOBILIÁRIA

Rua Vinte e Um de Abril, 539

Alto Paraná - Redenção

Whatsapp: (94) 98194-4554 ou (94) 99100 9588

Its.tavaresimobiliaria@gmail.com

AMOSTRA 13 – 542,08 HEC R\$13.429,75/HEC



R\$ 7.280.000,00

Descubra uma joia rara na zona rural de Santa Maria das Barreiras, em plena região do Rio Preto: uma fazenda com 542,08 hectares de área totalmente consolidada, pronta para transformar sonhos em realidade. Esse refúgio produtivo oferece solo fértil e topografia favorável, ideal para pecuária, lavoura diversificada ou projetos de agronegócio sustentável. O acesso facilitado pela Vicinal Rio Preto (Rubão) garante logística eficiente e conveniência para escoamento de safra, conectando-se às principais rodovias do Pará. A infraestrutura foi concebida para otimizar o dia a dia do seu empreendimento rural. Uma residência principal acolhedora oferece conforto e segurança, enquanto a casa para funcionários garante equipe sempre à mão. O curral foi estruturado para manejo prático e humanizado do gado, e o galpão para maquinários assegura espaço e proteção para tratores, implementos e insumos. Tudo isso em um terreno consolidado, sem áreas a desbravar, conferindo retorno imediato e tranquilidade para o gestor que busca eficiência desde o primeiro dia.

Solo fértil, com teor de argila acima de 40%; logística excelente para escoamento da produção; valor ainda pode ser negociado.

<https://www.imaconimoveis.com.br/imovel/3872540/fazenda-venda-santa-maria-das-barreiras-pa-zona-rural>

IMACON IMOBILIÁRIA

Rua Vinte e Um de Abril, 539

Alto Paraná - Redenção

Whatsapp: (94) 98194-4554 ou (94) 99100 9588

Its.tavaresimobiliaria@gmail.com

AMOSTRA 14 – 4.598,0 HEC R\$7.000,00/HEC



R\$ 30.000.000

4.598 ha

R\$ 7 mil/ha

Fazenda 950 Alqueires ou 4.598 Hectares. Município de Cumaru no Norte/ PA Fazenda de 950 alqueires 290 km de Redenção 250 km de Santana do Araguaia Topografia 70% plana Toda na terra roxa Tem um córrego que corta a propriedade no meio, tem várias Nascentes d'água -Represas -Casa grande -Curral de madeira com Brete -Pista de pouso -Muita madeira Entorno de 400 alqueires aberto Uma parte mais limpa outra mais juquirada dezesseis divisão de pasto Excelente propriedade Documentação: geo e Car documentação está em andamento dentro do Iterpa. Valor: 30 Milhões -Entrada e prazo combinar#gado#soja#milho#goias#tocantins#nelore#angus#sp#df#rs#pr#go#angus#feijao#mg#agro#sementes#goiania#uruacu#nortedegoias#nortegoias#suldoto#boi#vaca#sorgo#rib eiraopreto#ms#mt#para #soja -As informações estão sujeitas a alterações sem aviso prévio, favor confirmar. -Exija o CRECI, não negocie sem segurança - Características do imóvel Antena internet Casa sede Cerca Energia elétrica Fazenda Represas

<https://reland.com.br/pt-br/imovel/fazenda-a-venda-de-4598-ha-em-cumaru-do-norte-pa-b43d9576dda92fc4d17b>



Fábio M David CRECI GO 27.146 (62) 99152-1171 -Sandro Perfeito CRECI GO 32.047 (62) 98244-7040

AMOSTRA 15 – 10.872 HEC R\$15.000,00/HEC



R\$163.080.000,00

Cumarú do Norte – PA - Área total: 10.872 ha - Área aberta em pastagem: 5.500 hectares
Dupla aptidão. Topografia plana. Solo com argila entre 25 a 35%, algumas partes chegando a 40%. Altitude entre 350 a 375 metros. Com casa sede 4 casas de funcionários Barracão para maquinário e insumos. Escritório. Curral completo. Poço artesiano. Energia trifásica. 40 divisões de pasto. 3 retiros, dois deles com casa, barracão e curral, um só com curral completo coberto. Pista de pouso. 380 km de Cumaru do Norte – PA. 130 km de Santana do Araguaia – PA. 100 km de Vila Rica – MT. Valor: 15.000 / hectare.



Nacional Fazendas está em **Cumarú do Norte.**

22 de maio de 2025 · 🌐

https://web.facebook.com/NacionalNegocio/?_rdc=1&_rdr#

AMOSTRA 16 – ÁREA - 523,0 HEC - R\$ 20.000,00/HEC



R\$

10.460.000,00

Localização: Redenção, Pará- Área total: 523 Hectares (108 Alqueirões)- Dupla Aptidão/ Área aberta: Em pastagens, cercas/ Área consolidada: 419 hectares/ Área de aproveitamento: Para lavoura/ Reserva legal: 35% na região/ Altitude: 280 Metros/ Topografia: 70% plana 30% levemente ondulada/ Teor de Argila: 29% à 25% / Tipo de Solo: Terra vermelha e amarela/ Índice pluviométrico: 2.000 mm à 2.300 mm por ano/ Recursos Hídricos: Córrego e lagoas/ Logística: 28 km do asfalto , 60 km da cidade, 200 km do calcário, 400 km da Algar. Benfeitorias: Casa sede, casa para funcionários, energia elétrica, curral, cercas. Documentação: GEO, CAR, ITR, CCIR. Preço por hectare: R\$ 20.000,00 - Preço por Alqueirão: R\$ 96.852,00

<https://www.luizpereira.com.br/3155/imoveis/venda-chacara-alto-parana-redencao-pa>

LUIZ PEREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI-TO 4332

 (11) 99946-4050

AMOSTRA 17 – ÁREA 6.000,0/HEC – R\$18.333,33/ HEC



R\$ 110.000.000

Fazenda a venda no Município de Redenção PARÁ - Área 6.000 hectares Área Total. Área 3.000 hectares Área Aberta. 85% Área Agricultável. Argila de 28% a 40%. Região Safrinha Cheia - Pulv. Média 2.100 mm ano. Estrutura Completa. Na Pecuária: Casa Sede, Casas Funcionários, Barracão Maq., Energia Elétrica, Rica Em Água - Logística Excelente 50 km Redenção PA , Apenas 10 km do Asfalto – Documentação: Escritura, Car, Geo. Consolidada Abertura Anterior à 2008, Livre De qualquer Ônus Ou Passivo Ambiental.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-cozinha-novo-horizonte-redencao-pa-6000m2-id-2874675500/?source=ranking%2Crp>



Lider Imoveis



-/5



1.743 imóveis

(34) 3231-0019

(34) 99289-0019

AMOSTRA 18 – ÁREA 803,0/HEC – R\$31.008,71/ HEC



R\$ 24.900.000

Fazenda em Redenção – Sul do Pará.

ÁREA TOTAL: 166 Alqueires (803 Hectares)

ÁREA em PASTO: 150 Alqueires (726 Hectares)

Toda Plana e Agricultável ; Vizinha de Lavouras ; Solo Argiloso ; Terra Alta ; 25 Div. Pastos ; Sede ; 01 Curral Completo ; Toda no Corredor ; Energia ; 20 Represas ; Riacho. 15 km do Asfalto (BR-158) ; 90 km Redenção-PA ; 125 km Xinguara-PA ; 115 km Santana do Araguaia-PA.

Documentação em Ordem.

VALOR: R\$ 150 Mil/ALQ. = R\$ 24.900.000,00.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-redencao-pa-500m2-id-2843640118/?source=ranking%2Crp>

Douglas Almeida
Guilherme Veiga
MIL FAZENDAS LTDA

☎ (62) 3626-1000

☎ (62) 98340-7051

AMOSTRA 19 – ÁREA 8.268,5 /HEC – R\$12.094,09/ HEC

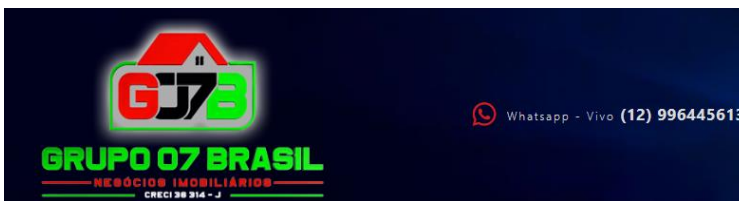


R\$ 100.000.000,00

Fazenda a venda na região de Redenção PA/ Toda estrutura de Pecuária/ Área 8.268.50 há (1700 alqueires) sendo aproximadamente 4.477 ha (900 alqueires) abertos. Aproximadamente 130 divisão de pastos/ 3 Piquetes/ 3 Currais/ 12 Casas

Tem as APPS/ Documentação Completa e Perfeita/ Tem toda a Reserva, não precisa de compensação/ Localização, 75 Kms da Cidade de Redenção

<https://www.sebastiaoimoveis.com.br/2918/imoveis/venda-fazenda-area-rural-de-redencao-redencao-pa>



AMOSTRA 20 – ÁREA 275,88 /HEC – R\$10.330,58/ HEC




Venda R\$ 2.850.000

FAZENDA A VENDA COM 57 ALQUEIRES EM SAO FELIX DO XINGU PA. Com 44 alqueires de pasto, 8 divisões de pasto, Sede de taboa, Curral, Muito boa de agua, Energia solar ótima, Localizada a 32 km do municipio São Felix do Xingu PA, Documentações Car e Geo. Valor por alqueiro R\$50 mil. Valor total R\$ 2 milhões e 2

850 mil. Forma de pagamento metade avista Outra metade 1 ano de prazo. Comissão 5 %. Tratar Luiz Sobral Corretor. Nossos contatos são 22 99760.4443 (Vivo), e WhatsApp: e 21 99778.3715 (Vivo) e WhatsApp. Visite nosso site: www.luizsobralcorretor.com.br .

Aqui também nossos anúncios: https://www.imovelweb.com.br/immobiliarias/luiz-alberto-pinto-sobral_47073135-imoveis.html

LUIZ SOBRAL CORRETOR DE IMOVEIS

22997604443 

AMOSTRA 21 – 6.636 hectares - R\$22.603,98/HEC



Venda R\$ 150.000.000

FAZENDA SANTA MARTA – SÃO FÉLIX DO XINGU/PA

Informações da Propriedade:

- Área total: 6.636 hectares/ - Área de pastagens formadas: 1.936 hectares (capim Mombaça)-
Recria e engorda de mais de 5.000 bovinos estáticos - Reforma recente de 200 ha, plantado
capim Braquiarião - Sistema de semiconfinamento implementado. - Mais de 2.500 mm de
chuvas anuais - Propriedade cortada pelo Rio Negro (afluente local).

Benfeitorias: - Casa sede - 2 casas de colaboradores - Energia elétrica monofásica + gerador
- Galpão para máquinas (300 m²) - Galpão fechado para sal/ração (50 m²)
- Curral coberto com tronco e balança digital - 63 divisões de pasto com casinhas cobertas -
Sistema de corredor ligando todos os pastos ao curral - 10 represas, sendo 1 com 10 hectares
de espelho d'água - Pista de pouso com 1.000 metros

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-santa-marta-sao-felix-do-xingu-pa-3013309260.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=4



DIVINO IMÓVEIS

(15) 99627-2090 |

AMOSTRA 22 – R\$13.429,75/HEC



Venda R\$ 65.000.000 - 4.840 Hectares, pronta

Fazenda, venda, São Félix do Xingu, Pará, Brasil, com 1.000 alqueires de 48.400 m² cada, 4.840 hectares, 70 a 80% de aproveitamento, pastagem reformada, adubada, calcariada, dividida com mais ou menos 150 pastos, represas, nascente, rio passa na divisa da Fazenda, 02 currais, corredores, 01 balança digital no curral, casa sede, 01 casa gerente, 01 cantina, 02 casas caseiro, 01 barracão Para ração, 01 barracão oficina, herbicida, super fazenda, fazenda pronta, 65 Milhões - Contato (22) 974014034

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-venda-sao-felix-do-xingu-para-4.840-3014829915.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=5

Fazendas Brasil

(22) 974014034

AMOSTRA 23 – 222,0 HECTARES R\$10.135,14/HEC



Venda R\$ 2.250.000

Fazenda para Venda no bairro ZONA RURAL, localizado na cidade de São Félix do Xingu / PA. Área Total de 45,85 Alqueires. Valor do Imóvel R\$ 2.250.000,00.

**Grupo
QuintoAndar**

4020-1955.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3028515121.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=6


Aylton Benevides (62) 8109-6404

AMOSTRA 24 – 1161,6 HEC - R\$8.908,82/HEC**Venda R\$ 10.000.000**

Ótima oportunidade de investimento em uma fazenda localizada em São Felix do Xingu, no Pará. Com uma extensão total de 1161,6 hectares, equivalente a 240 alqueirões ou 480 alqueires paulistas, essa propriedade oferece uma área aberta de 870 hectares e 290 hectares de juquirados. As terras são onduladas, com boas várzeas, proporcionando um ótimo aproveitamento para diferentes atividades agrícolas. Além disso, a fazenda possui uma grande disponibilidade de água, com dois ribeirões volumosos que cortam a propriedade e muitas nascentes. A região onde a fazenda está localizada conta com um índice pluviométrico de 2500 mm por ano, o que garante uma ótima quantidade de chuvas para o desenvolvimento das atividades agropecuárias. A propriedade está situada a apenas 40 km de São Felix do Xingu, proporcionando fácil acesso a serviços e infraestrutura da cidade. Além disso, os proprietários avaliam permuta por fazendas menores em Minas Gerais, o que pode ser uma excelente oportunidade para quem busca expandir seus investimentos nessa região.



INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO L...

31 99883-8137 

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-sitios-chacaras-com-1-quarto-a-venda-em-2988742747.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=7

AMOSTRA 25 – 5060,0 HEC - R\$29.644,27/HEC



Rural - 5060ha - venda R\$ 150.000.000

FAZ513 - Fazenda com 5.060 hectares, com 2500 hectares abertos, dupla aptidão, com 500 hectares com plantio de arroz, atualmente suporta 5000 bois, com casa, curral, com rio e diversas nascentes, na margem do asfalto, vizinhos plantam soja, chuva de 2800mm a 3200mm, distante 450km do porto de Miritituba-PA, documentação em dia. ACEITA PERMUTA EM OUTRA FAZENDA EM GO, TO OU MG. À VISTA.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-3029068455.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pg=1&n_pos=8

**Grupo
QuintoAndar**

4020-1955.

AMOSTRA 26 – 1.750,0 HEC - R\$20.000,00/HEC





Venda R\$ 35.000.000 - ÁREA 361 alqueires (1.750 Ha)

LOCALIZAÇÃO/LOGÍSTICA: - Santana do Araguaia-PA/ - 60 km Vila Rica MT
- 84 km Santana Arag. PÁ- - BR 158 a 12 km vila Mandi

INFORMAÇÕES DIVERSAS: - 1.633 HA documentada/ - 1.017 pasto Zuri/mombaça)
733 reserva legal/ - 30 divisões de pasto/ - Dois corredores centrais/ - Curral de primeira
- Brete, balança, tudo coberto/ Cerca nova toda em eucalipto e pau Brasil/ Cada pasto /com 2
cochos/ Creep em 8 pastos/Córrego corta toda ela/Nascentes (ótima de água)/ Casa sede
excelente (Ar condicionado, 2 suítes 3 banheiros, sala TV/ Casa gerente casa vaqueiro/
Energia elétrica/ Barracão pra sal/Motor estacionário./Maquinário (a combinar - NEGÓCIO DE
PORTEIRA FECHADA)- Cochos metálicos (self serv.) Sub solo rico em minério/ 2.000 animais
empastados atualmente/ Pontes novas

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-santana-do-araguaia-1.750-ha-3022470524.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-leads&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=4

  **GILSON LIMA**
61982616950

AMOSTRA 27 – 242,0 HEC - R\$9.297,52/HEC



R\$ 2.250.000

Fazenda pra pecuária no sul do Pará

50 alqueires ou 242 hectares. Com mais de 30 alqueires de pasto (Mombaça e Quicuia) no jeito de engordar boiada, região montanhosa, gado chega no peso ligeiro. Com 6 divisões Casa de madeira Muito boa de água Grotas que não seca Cerca em grande parte dela 15 alqueire de reserva Valor R\$ 40 mil por alqueire no Pix R\$ 45 mil pegando trama, até o total de 750 mil. Aceita proposta decente. Logística: fica a 180km de redenção, acesso pela estrada da produção. Agende uma visita.

https://pa.olx.com.br/regiao-de-maraba/terrenos/fazenda-pra-pecuaria-no-sul-do-para-1478695334?lis=listing_1100



whatsApp (94) 98433-3862 BC Soluções

AMOSTRA 28 – 2276,0 HEC - R\$15.377,86/HEC**Fazenda 470 alqueires (2.276 hectares) Cumaru do Norte - Pa**

Código do anúncio: GDS470ALQCUMARUDONORTE Fazenda em Cumaru do Norte Pará. ÁREA TOTAL: 470 Alqueires (2.276 Hectares) ÁREA em PASTO: 220 Alqueires (1.067 Hectares). ÁREA p/ LAVOURA: 134 Alqueires (650 Hectares). Toda mecanizável | Capim: Mombaça e Brachiaria | Reserva Preservada: 249,93 Alq. (Moreira, Jatobá, Cedro, Chicha, Pau Brasil, Garapa, Barriguda, Rosquinha e Angico) | Chuvas 2.200 mm/ano | Argila + 35% | Várias Represas, sendo uma grande, próximo da Sede | Riachos e muito mais. 01 Sede Completa ; 01 Curral ; 03 Casas p/ funcionários ; 01 Barracão de Maquinas e Implementos ; Várias divisões de pastos e etc. 70 km Vila Mandi ; 145 km Santana do Araguaia-PA ; 140 km Vila Rica-MT. Documentação Impecável em ordem.

VALOR: R\$ 35 Milhões (R\$ 74.468,00/ALQ).

Douglas Almeida Guilherme Veiga

MIL FAZENDAS LTDA

https://pa.olx.com.br/regiao-de-maraba/terrenos/fazenda-470-alqueires-2-276-hectares-cumaru-do-norte-pa-1445252118?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0



PROFISSIONAL

Mil Fazendas

(62) 3626-1000