



VALLENDSpace
TECNOLOGIA EM VALORAÇÃO RURAL



QUICK VALUATION

RELATÓRIO AUTOMÁTICO DE VALORAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

IMÓVEL 1
TABAPORÃ - MT
MAR-2026





Valoração Instantânea de Imóveis Rurais

A **Vallend Space** é uma empresa inovadora que revoluciona a valoração de imóveis rurais por meio do **Quick Valuation**, um serviço de **avaliação instantânea** baseado em **I.A.** (Inteligência Artificial) e análise de grandes volumes de dados.

Nosso objetivo é **organizar as informações** cartográficas e dados imobiliários fornecendo subsídios para Proprietários, Investidores, Corretores Imobiliários, Judiciário, Fundos Imobiliários e Instituições Financeiras.

Utilizamos raspagem de dados de fontes públicas para extrair informações de mercado, além de análises complementares auxiliada por *machine learning*. Nossos relatórios combinam elementos territoriais e geoestatística parametrizada, oferecendo um produto que agrupa: mapas, dados sintetizados e sugestão da valoração rural.

Metodologia e Dinâmica de Cruzamento de Dados

O **Quick Valuation** combina um modelo próprio e inovador por aprendizado de máquinas que integra dados geográficos com imobiliários, tratados e organizados de forma clara e simples. A metodologia inclui:

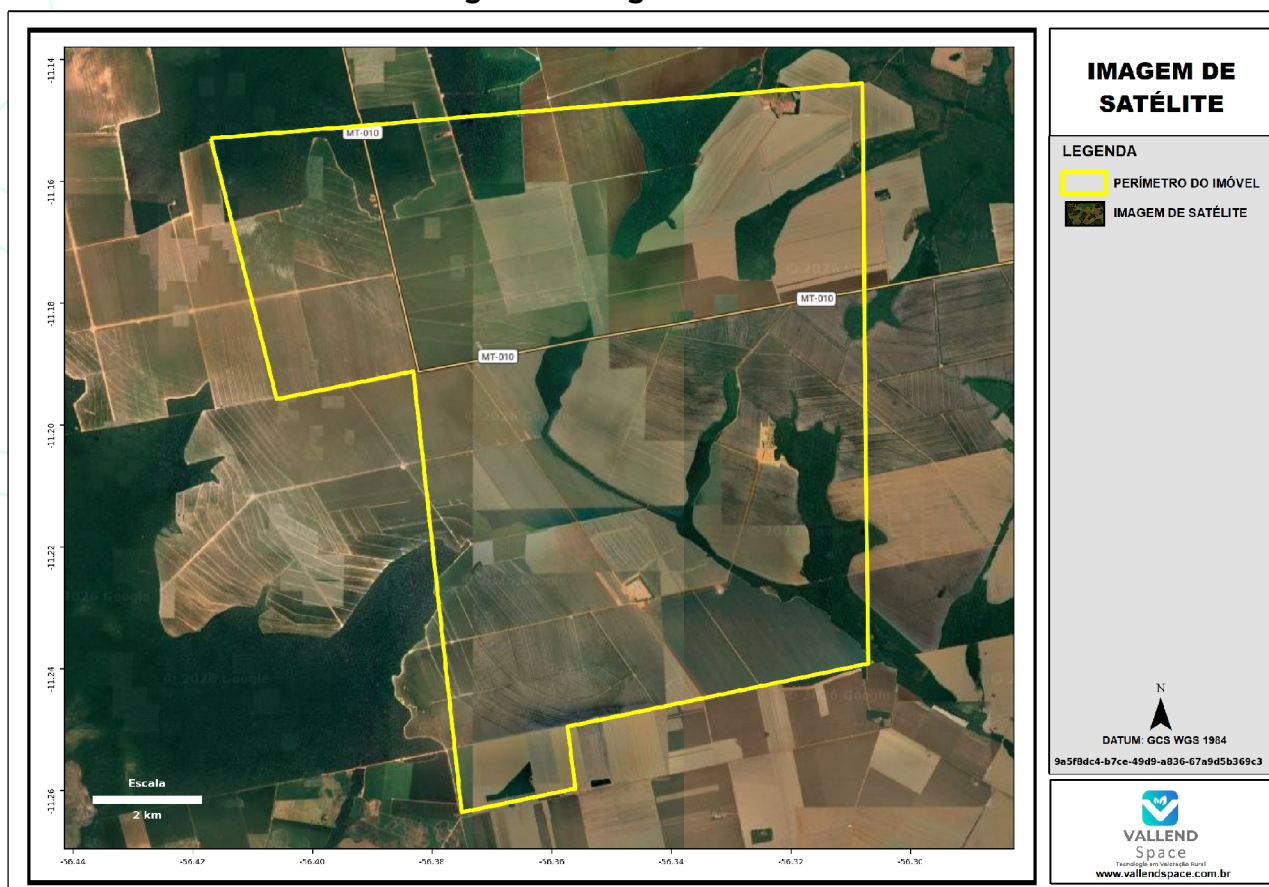
- ✓ **Análises Geoestatísticas:** sensoriamento remoto e ferramentas geoespaciais.
- ✓ **Integração de Dados Mercadológicos:** via APIs e inteligência espacial.
- ✓ **Cruzamento de Índices Agronômicos:** para classificação do meio físico.
- ✓ **Agrupamento de Informações Cartográficas:** caracterização espacial.
- ✓ **Validação por Grupo Técnico:** amplo conhecimento de campo agrônomo.



1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES DO IMÓVEL

NÚMERO CAR: Imóvel 1		
MUNICIPIO UF: Tabaporã - MT	COORDENADAS	
BIOMA PREDOMINANTE: AMAZONIA	LÁT.: 11° 11' 38.65" S	
PRECIPITAÇÃO MÉDIA ANUAL: 2.300,00 mm	LONG.: 56° 21' 9.59" O	
TEOR DE ARGILA PREDOMINANTE: > 35%	ALTITUDE: 444,10 m	
USOS DO SOLO	ÁREA	PERCENTUAL
AGRICULTURA	8.840,43 ha	83,78%
ÁREAS PASTAGEM	78,93 ha	0,75%
AGRO/PASTO	0,00 ha	0,00%
ÁREAS NÃO VEGETADAS	9,58 ha	0,09%
ÁREAS NATURAIS	1.619,81 ha	15,35%
ÁREA TOTAL	10.551,46 ha	100,00%

Figura 1 - Imagem de Satélite





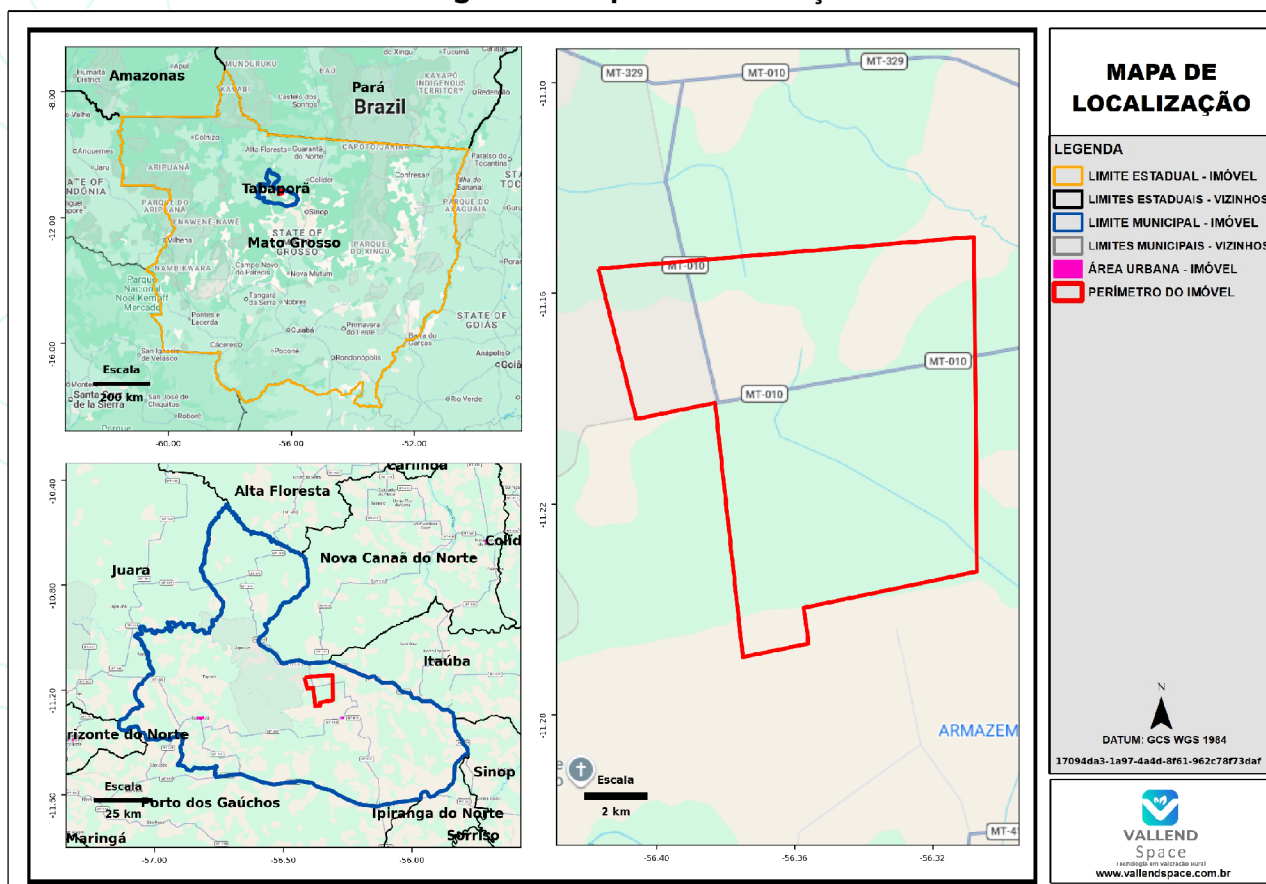
2. INFORMAÇÕES GEOESPACIAIS

2.1 LOCALIZAÇÃO

A Figura apresenta o **Mapa de Localização** do imóvel rural em três níveis:

1. **Estadual**, permitindo a compreensão de sua posição geográfica.
2. **Municipal** destaca os limites, acessos e entorno.
3. **Regional** evidencia a área de atuação, infraestrutura e usos do solo.

Figura 2 - Mapa de Localização



Fonte de Dados: ESRI / SICAR / IBGE.

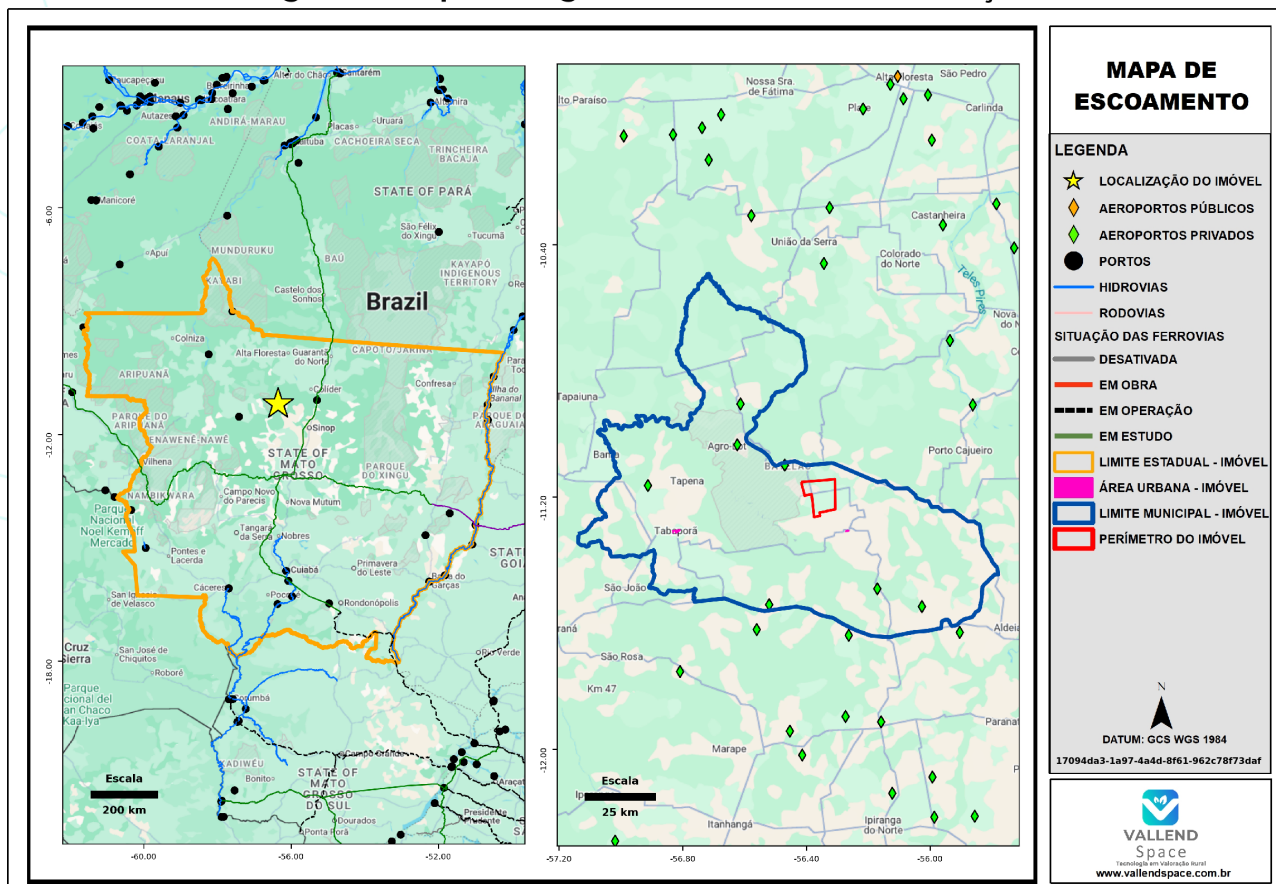


2.2 DADOS DE LOGÍSTICA

O **escoamento agrícola** é um fator crítico na valoração de imóveis rurais, influenciando diretamente a viabilidade econômica da produção. O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel em relação aos **principais modais logísticos**:

- **Rodovias.**
- **Ferrovias.**
- **Hidrovias.**
- **Portos e Aeroportos.**

Figura 3 - Mapa de Logística: Escoamento da Produção



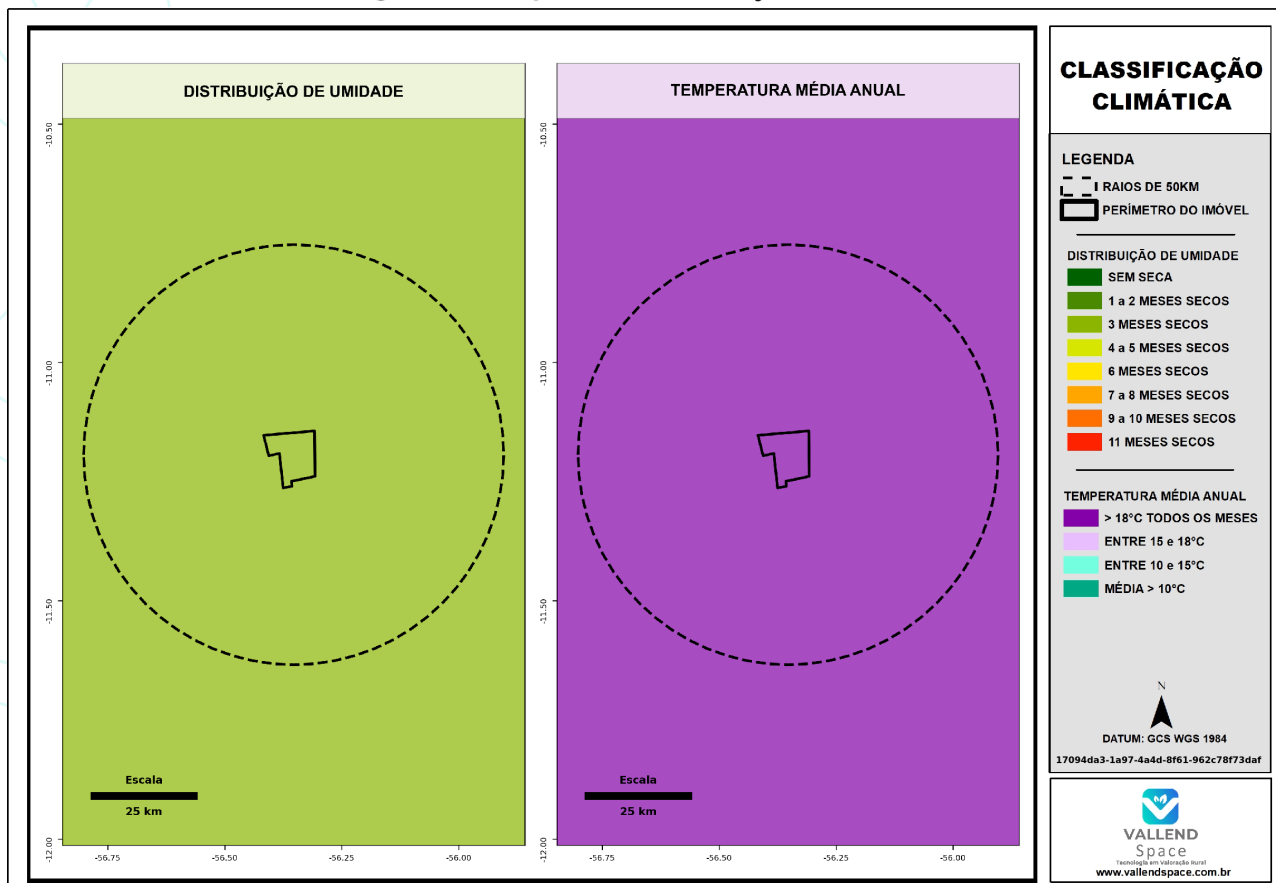
Fonte de Dados: ESRI /SICAR/IBGE.



2.3 CLASSIFICAÇÃO CLIMÁTICA

As **condições climáticas** são fundamentais para avaliar a produtividade agrícola de um imóvel rural. A distribuição da umidade, os meses de seca e a temperatura média anual impactam diretamente o desenvolvimento das culturas. A incidência de radiação solar também é um fator essencial para crescimento vegetal. Essas **variáveis climáticas permitem o planejamento agrícola** e a adoção de estratégias para minimizar riscos.

Figura 4 - Mapa de Classificação Climática



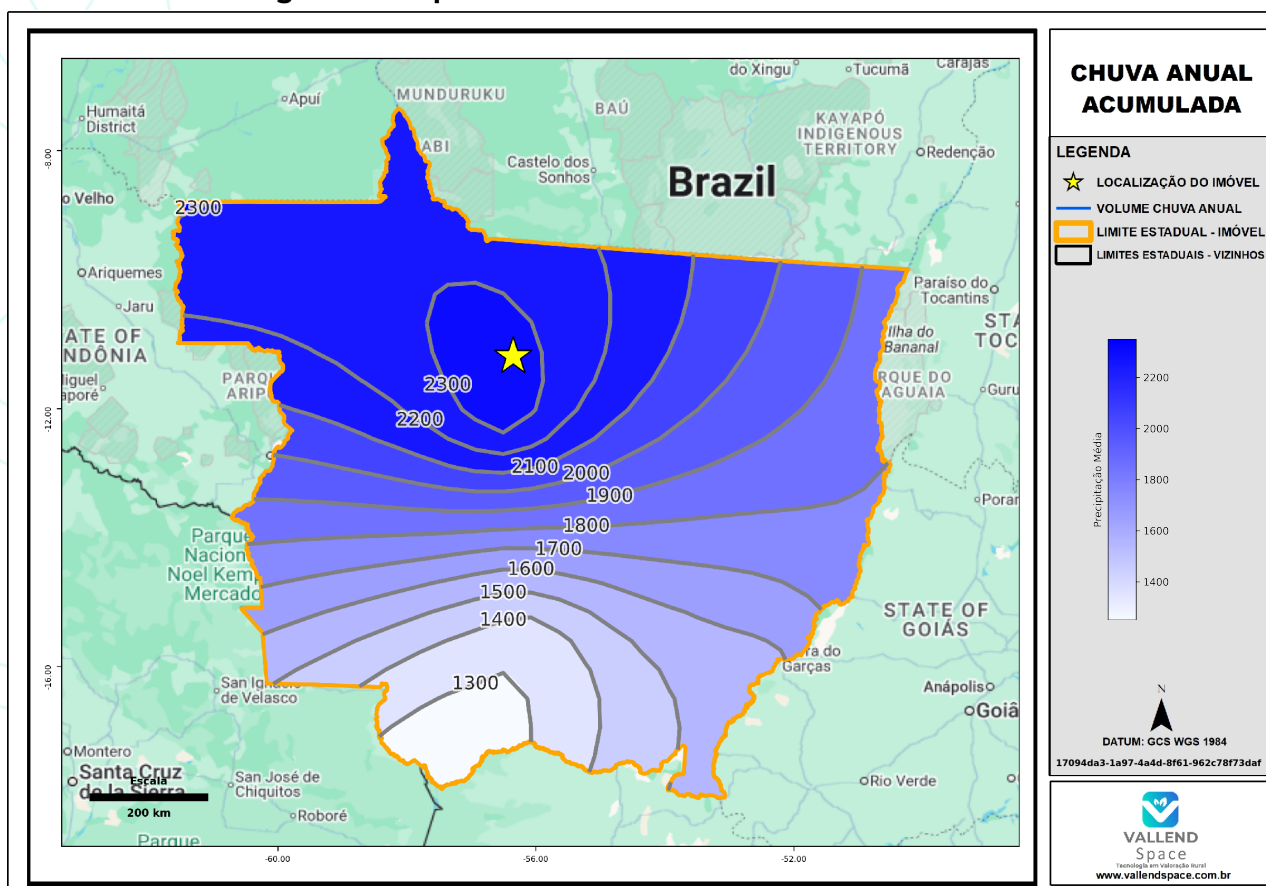
Fonte de Dados: SICAR/ IBGE.



2.4 DADOS DE CHUVA

A média histórica de precipitação anual é fundamental na valoração de um imóvel rural, pois influencia diretamente a produtividade agrícola e a disponibilidade hídrica. Regiões com chuvas bem distribuídas tendem a ter maior potencial produtivo e menor risco de estiagens, impactando o valor da terra. Além disso, a precipitação afeta a aptidão agrícola, a viabilidade de culturas e a necessidade de irrigação.

Figura 5 - Mapa Pluviométrico: Chuva Anual Acumulada



Fonte de Dados: SICAR/ IBGE/ANA.

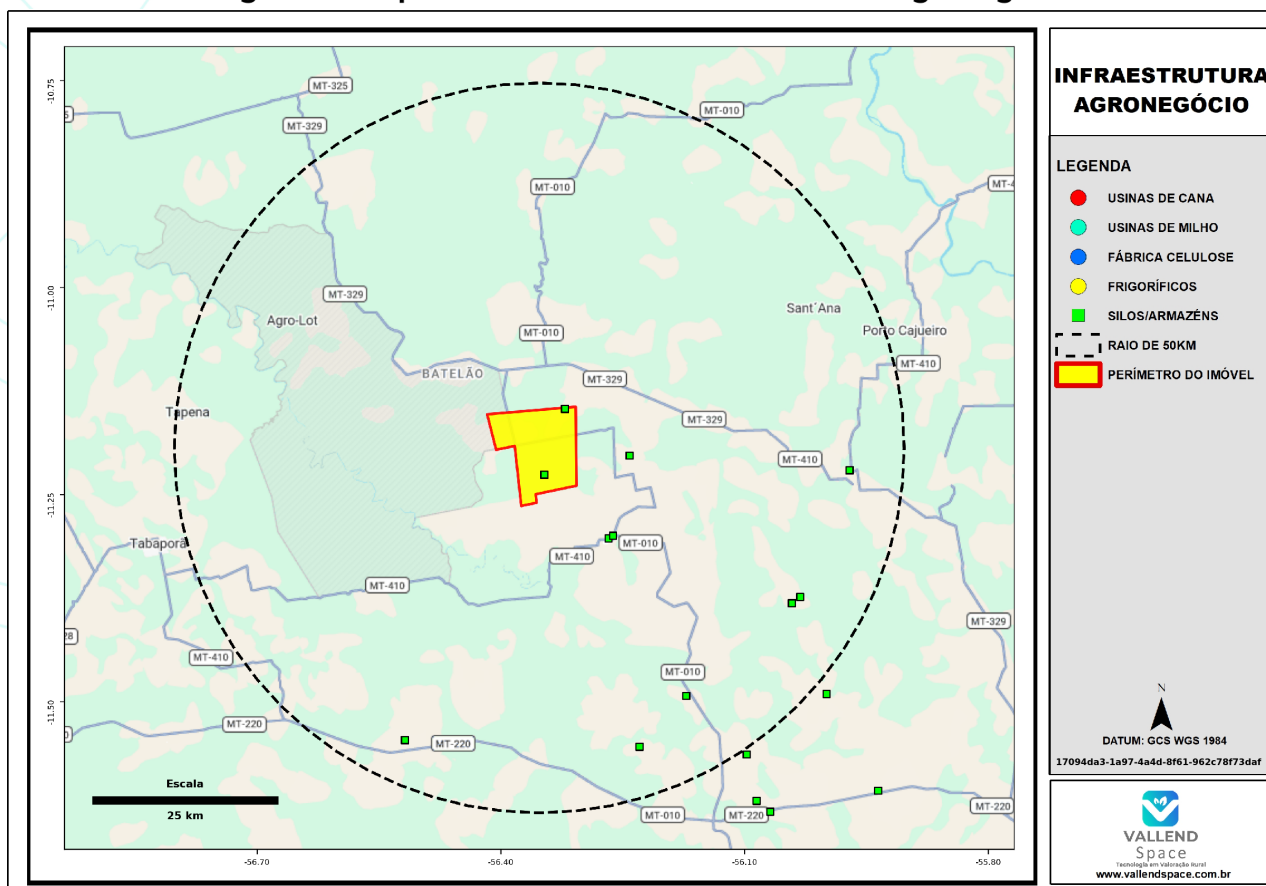


2.5 INFRAESTRUTURA E DINÂMICA DO AGRONEGÓCIO

A infraestrutura regional e a dinâmica do agronegócio são indicadores importantes para a valoração de imóveis rurais. O mapa a seguir identifica:

- Usinas de Cana-de-açúcar.
- Usinas de Milho.
- Fábrica de Celulose e Papel.
- Frigoríficos.
- Silos e Armazéns.

Figura 6 - Mapa da infraestrutura e dinâmica do agronegócio



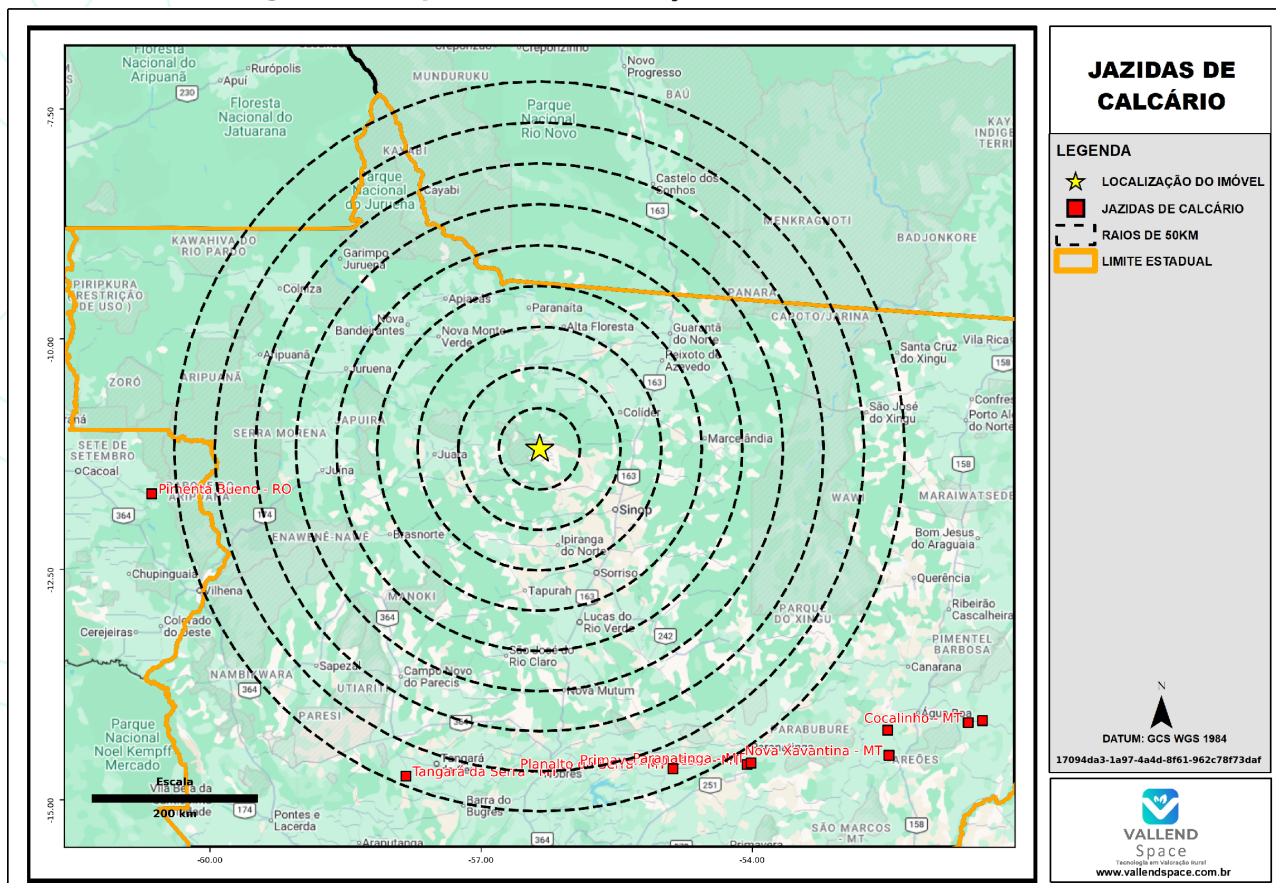
Fonte de Dados: ESRI/SICAR/IBGE/CONAB.



2.6 JAZIDAS DE CALCÁRIO

O **calcário** é um insumo essencial para a **correção da acidez do solo**, promovendo a fertilidade e a sustentabilidade da produção agrícola. A **proximidade de jazidas** reduz custos logísticos e melhora a **eficiência do suprimento**. A figura a seguir apresenta a distribuição das jazidas mais próximas ao imóvel, destacando sua **localização através dos raios de distância**.

Figura 7 - Mapa com identificação das Jazidas de Calcário



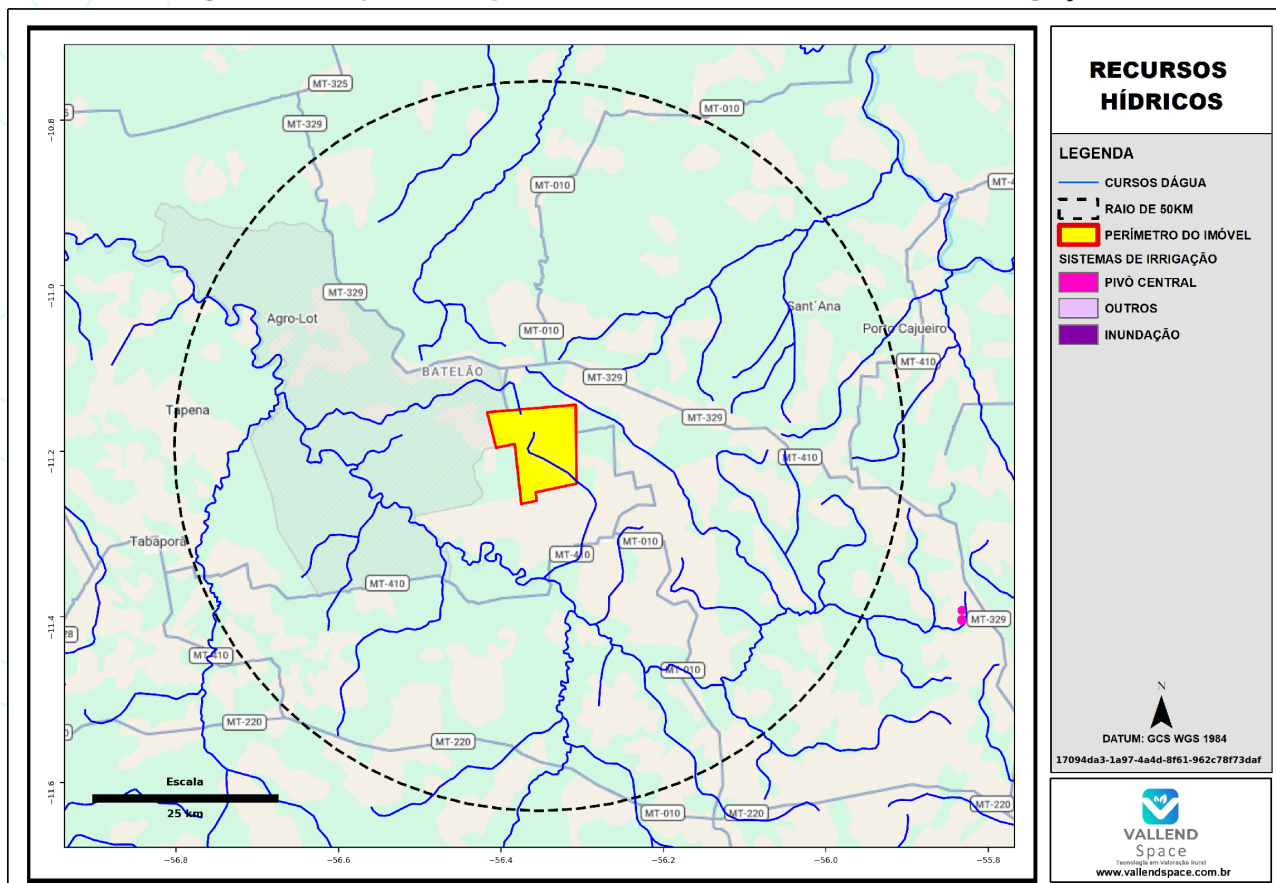
Fonte de Dados: ESRI/SICAR/IBGE.



2.7 DISPONIBILIDADE HÍDRICA

A disponibilidade de água é um fator determinante para a produção agrícola e a sustentabilidade do imóvel. A análise dos recursos hídricos inclui a avaliação de sistemas de irrigação internos e em propriedades vizinhas. A gestão eficiente da água assegura práticas produtivas sustentáveis e viabilidade econômica. A figura abaixo ilustra a distribuição hídrica na região.

Figura 8 - Mapa de Disponibilidade Hídrica e Sistemas de Irrigação



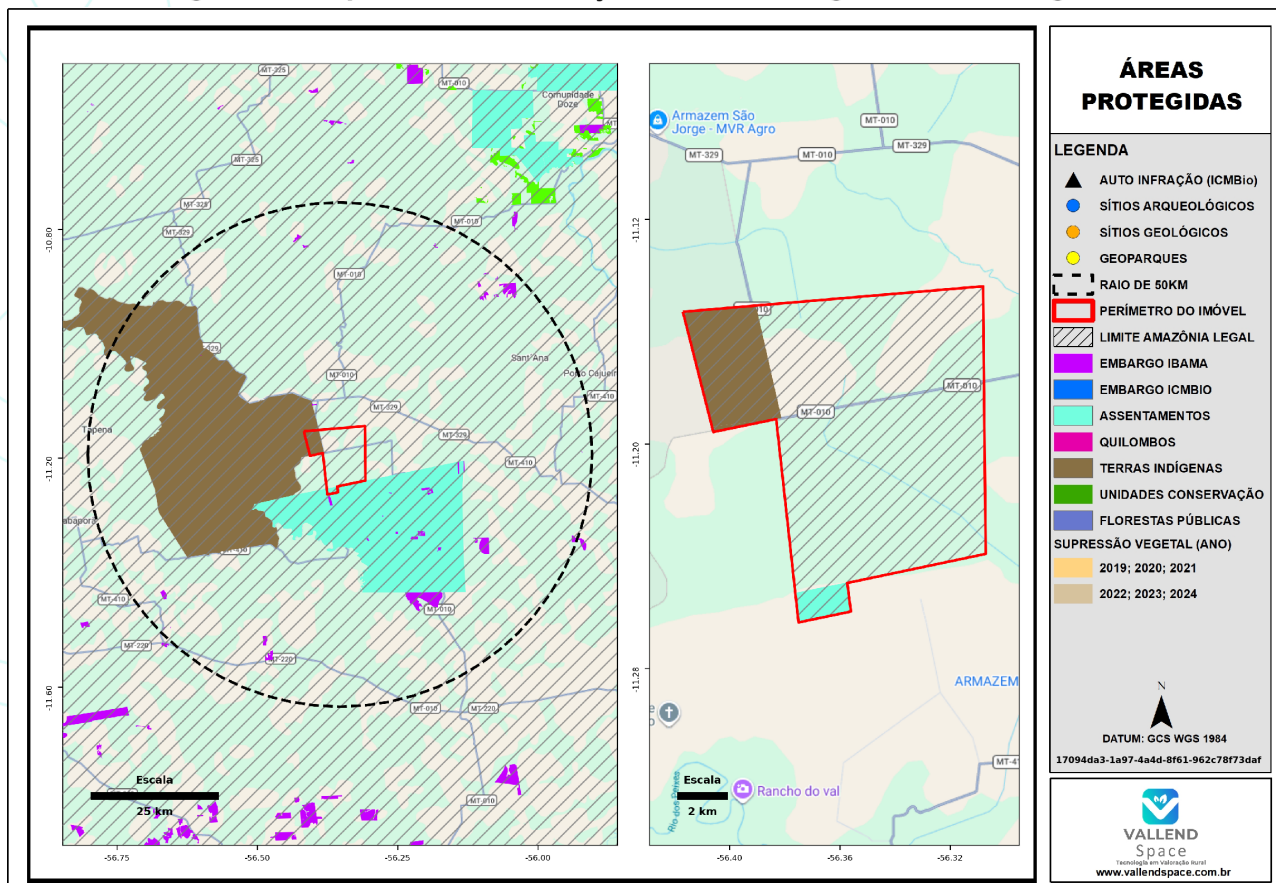
Fonte de Dados: ESRI/SICAR/IBGE/MMA/MAPBIOMAS.



2.8 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

A identificação de áreas restritivas, ambientais e públicas é essencial para a valoração do imóvel. O mapa a seguir georreferencia o imóvel, destacando Áreas Protegidas, Ambientais, Embargos, Terras Indígenas, Quilombolas e Supressões de Vegetação Nativa. Essas informações são cruciais para avaliar restrições e conformidades legais. A análise dessas áreas impacta diretamente o valor da propriedade.

Figura 9 - Mapa com identificação das Áreas Legalmente Protegidas



Fonte de Dados: ESRI/SICAR/IBGE/MMA/MAPBIOMAS.



Tabela 1 - Resumo entre os cruzamentos de Áreas Legalmente Protegidas

Nº	CRITÉRIOS ANALISADOS	CRUZAMENTOS	PORCENTAGEM INTERSECTADA (%)	REGULARIDADE
01	Sítios Arqueológicos	-	-	✓
02	Sítios Geológicos	-	-	✓
03	Geoparques	-	-	✓
04	Amazônia Legal	10.551,46 ha	100.0 %	!
05	Áreas Embargadas IBAMA	-	-	✓
06	Áreas Embargadas (ICMBio)	-	-	✓
07	Auto Infração (ICMBio)	-	-	✓
08	Assentamentos INCRA	248,13 ha	2.35 %	✗
09	Quilombolas INCRA	-	-	✓
10	Terras Indígenas	1.321,29 ha	12.52 %	✗
11	Unidades De Conservação	-	-	✓
12	Florestas Públicas (TIPO A)	-	-	✓
13	Florestas Públicas (TIPO B)	-	-	✓
14	Área Pública Instituc.	-	-	✓
15	Supressão Vegetal (MapBiomass)	-	-	✓



2.9 CLASSIFICAÇÃO DE BIOMAS - RESERVA LEGAL

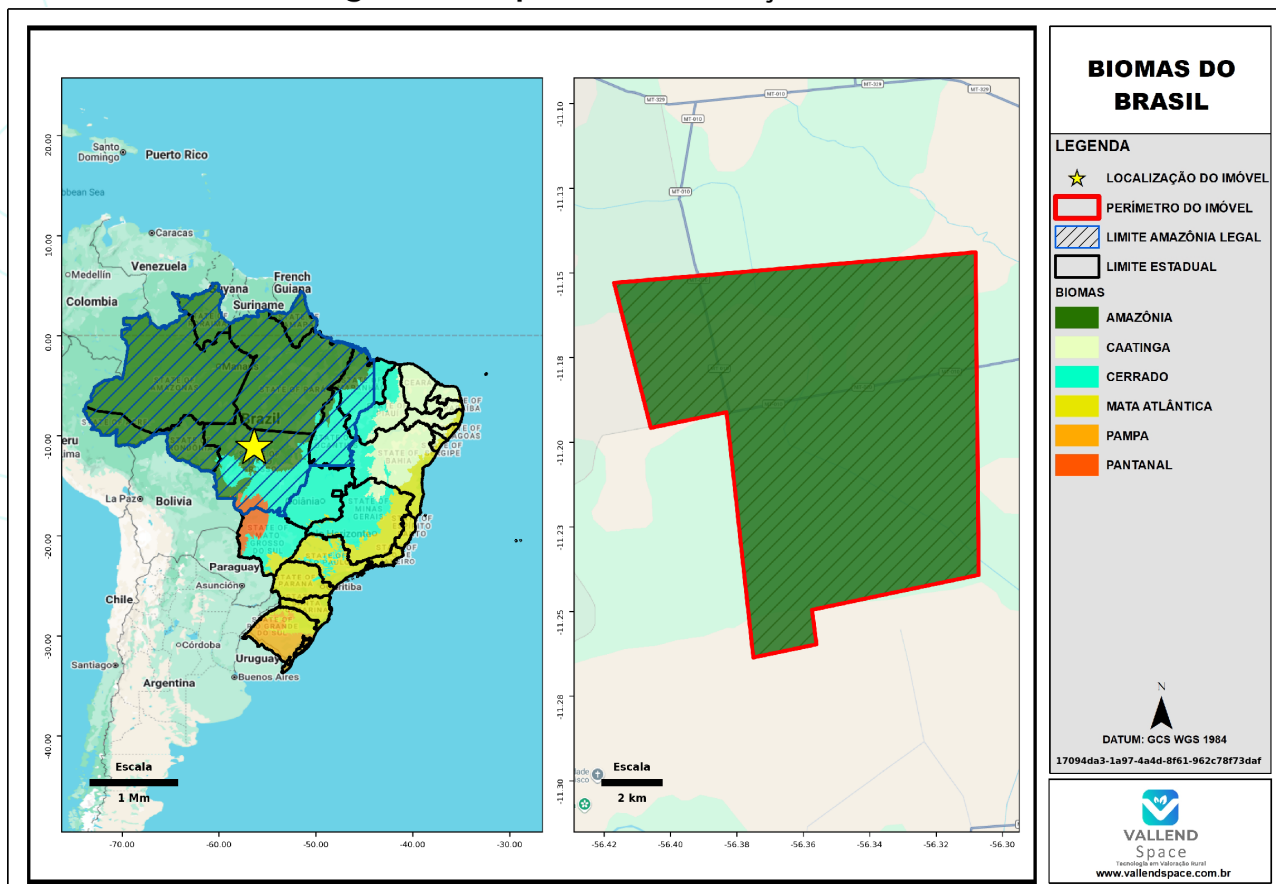
Segundo a LEI N° 12.651, de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal), em seu artigo 12, todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel:

I - Localizado na Amazônia Legal:

- a) 80% no imóvel situado em área de florestas.
- b) 35% no imóvel situado em área de cerrado.
- c) 20% no imóvel situado em área de campos gerais.

II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).

Figura 10 - Mapa com identificação de Biomas

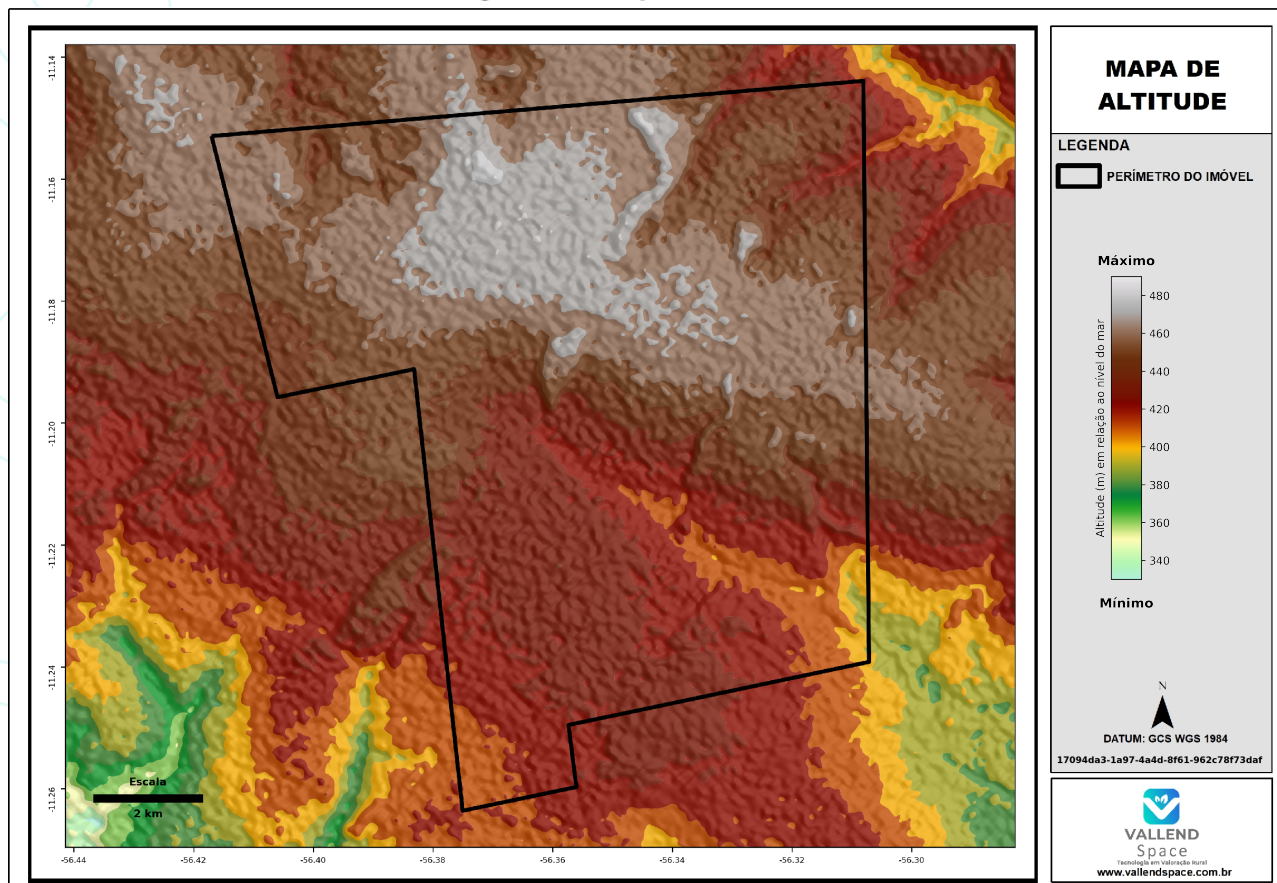


Fonte Dados: SICAR/IBGE/MMA.

2.10 ALTITUDE LOCAL

A altitude, medida em relação ao nível do mar, é um fator relevante para a avaliação do imóvel. Conforme dados do SRTM (Shuttle Radar Topography Mission), o relevo da propriedade apresenta variações altimétricas. A figura abaixo ilustra a distribuição da altitude, essencial para o planejamento agrícola e a identificação de áreas propícias para cultivo.

Figura 11 - Mapa de Altitude

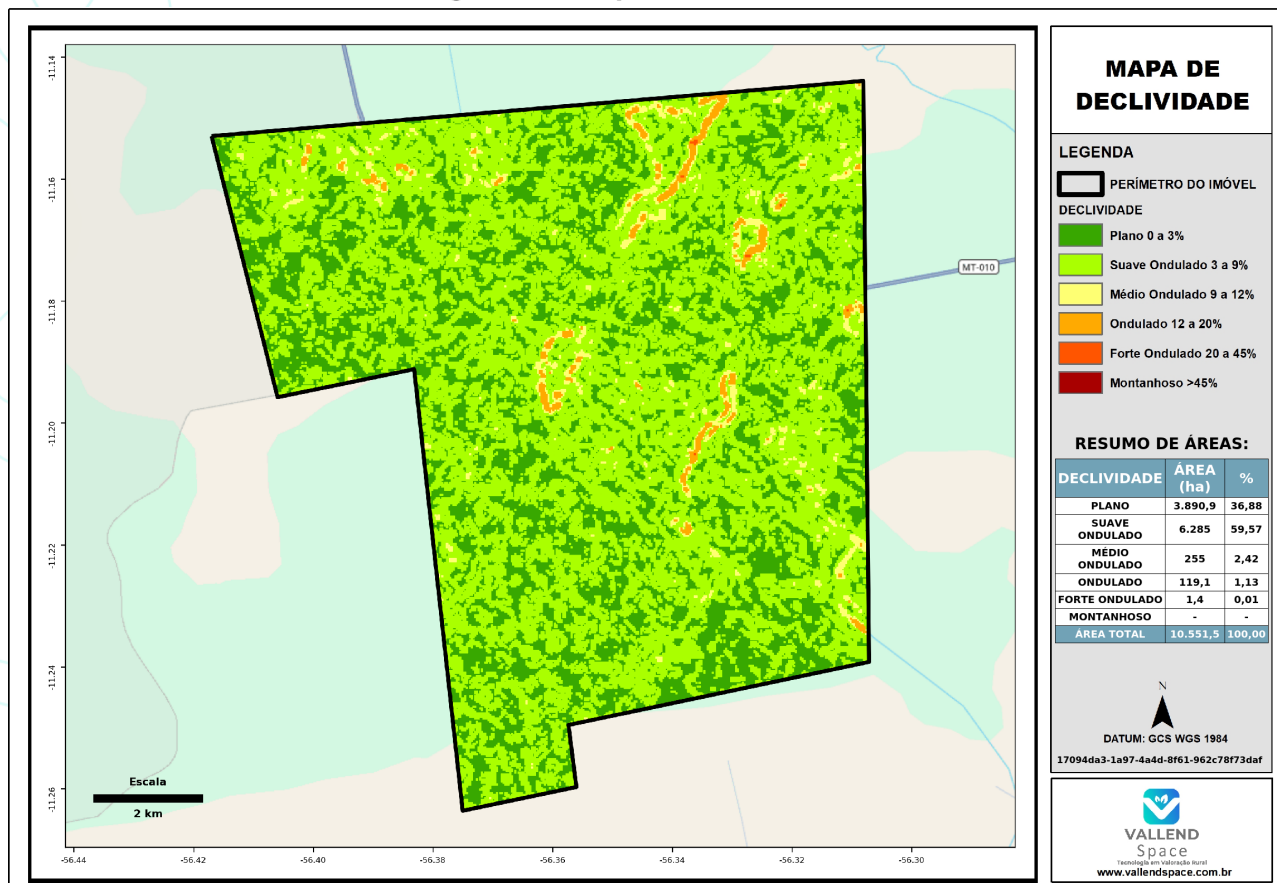


Fonte de Dados: SICAR/INPE.

2.11 DECLIVIDADE LOCAL

A declividade, que representa a inclinação do terreno, é classificada conforme Santos et al. (2008). O mapa a seguir detalha as classes de declividade presentes no imóvel. A análise da declividade é fundamental para identificar áreas aptas para cultivo e aquelas com restrições de uso. Essas informações impactam diretamente o valor da terra.

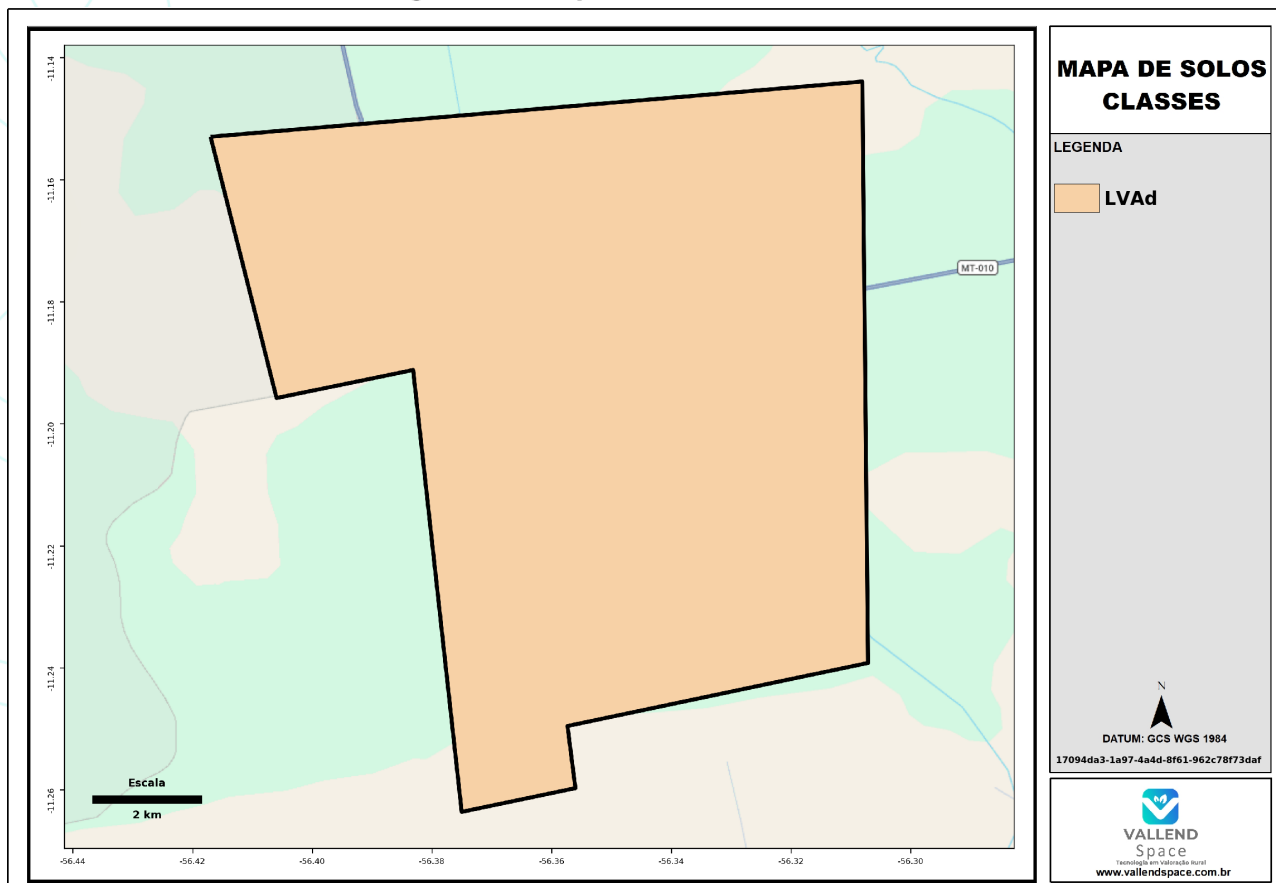
Figura 12 - Mapa de Declividade



2.12 CLASSIFICAÇÃO DE SOLOS

Conforme fonte de dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2024), pela base de dados em meio digital, disponibilizadas de acordo com o recorte geográfico do Mapeamento Topográfico Sistemático Terrestre do Brasil, as Classes de Solos existentes no imóvel são caracterizadas conforme figura abaixo.

Figura 13 - Mapa das Classes de Solos



Fonte de Dados: SICAR / IBGE.

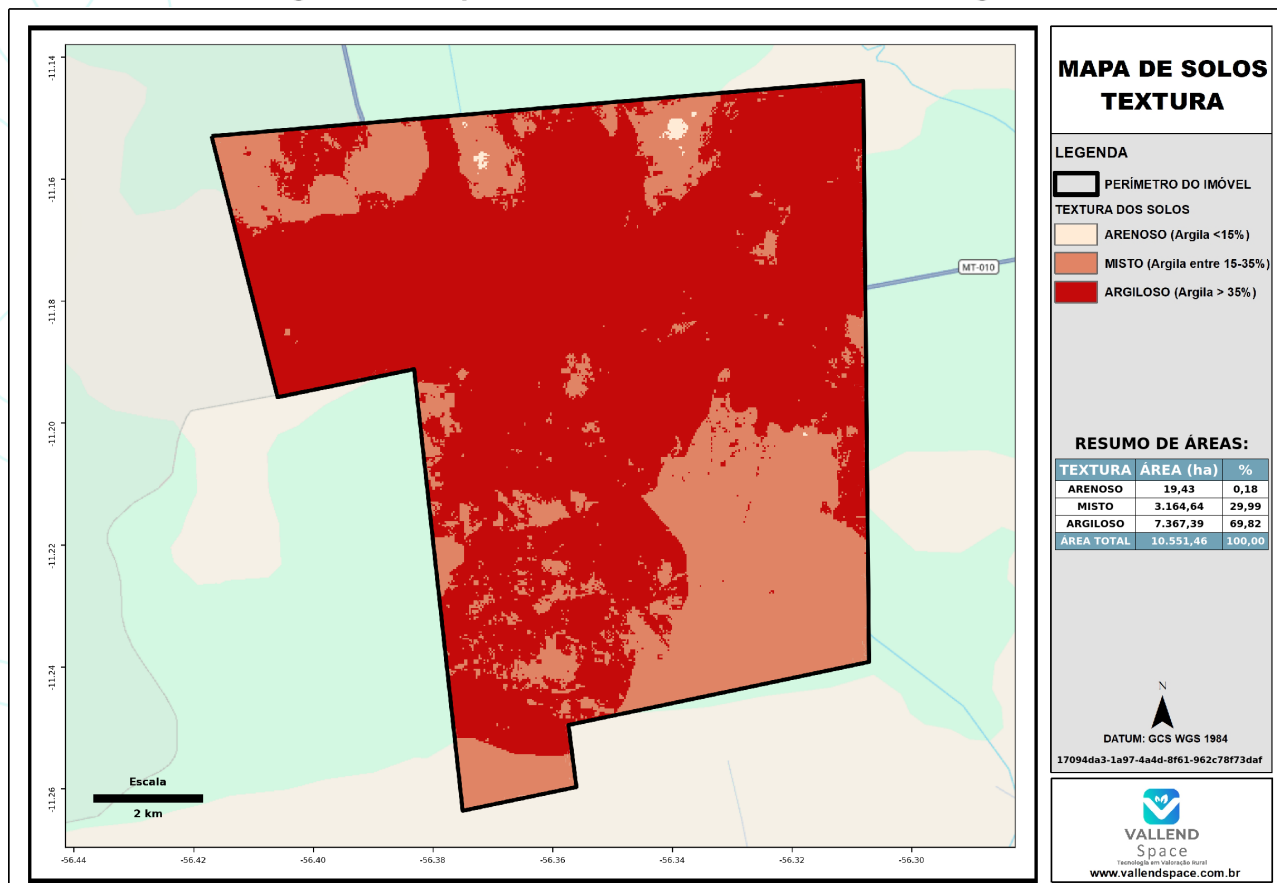
Descrição da Legenda de Solos

- LVAd: Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico

2.13 TEXTURA DOS SOLOS E TEOR DE ARGILA

A textura do solo, definida pela proporção de argila, silte e areia, influencia retenção de água e a drenagem. Solos arenosos, mistos e argilosos apresentam características distintas, impactando a aptidão agrícola. A figura abaixo detalha a distribuição da textura do solo e o teor de argila, conforme metodologia do MAPBIOMAS.

Figura 14 - Mapa de Textura dos Solos e Teor de Argila



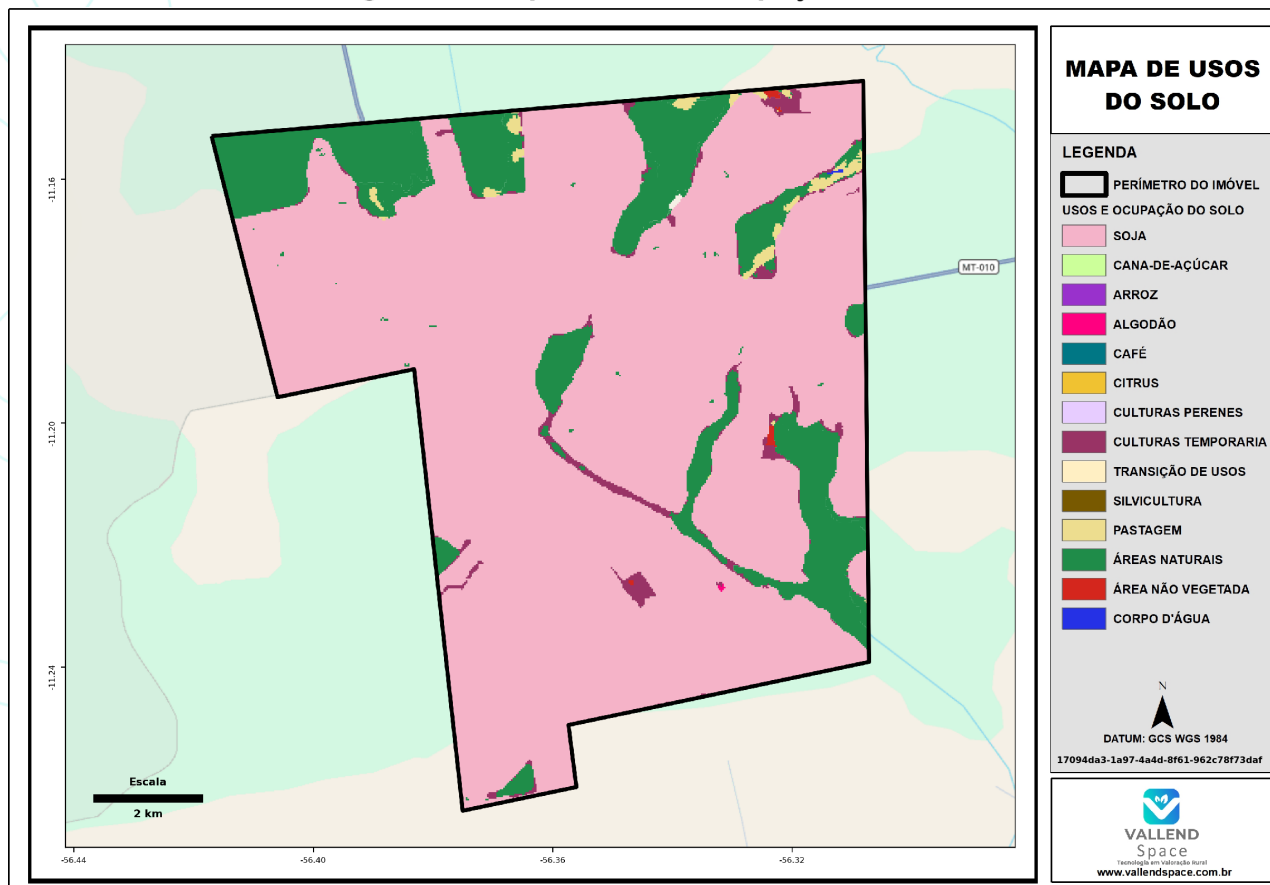
Fonte de Dados: SICAR / MAPBIOMAS.

2.14 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Tabela 2 - Resumo de áreas: Uso e ocupação do solo

USOS	ÁREA	PERCENTUAL
AGRICULTURA	8.840,43 ha	83.81%
ÁREAS PASTAGEM	78,93 ha	0.75%
AGRO/PASTO	0,00 ha	0.00%
ÁREAS NÃO VEGETADAS	9,58 ha	0.09%
ÁREAS NATURAIS	1.619,81 ha	15.36%
ÁREA TOTAL	10.551,46 ha	100,00%

Figura 15 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo



Fonte de Dados: MAPBIOMAS.

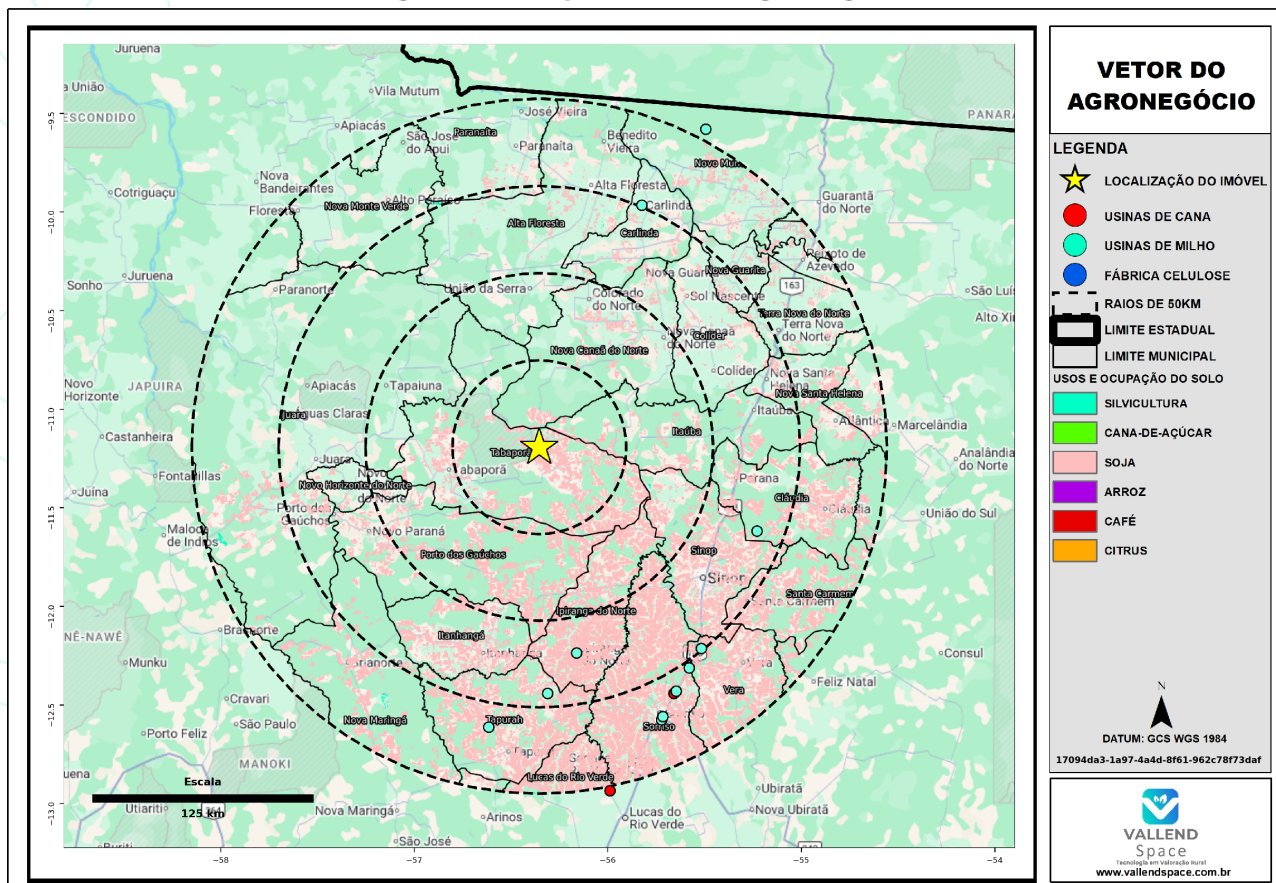
Nota: Na Tabela Resumo de Áreas, a Classe **Agricultura** engloba os agrupamentos de áreas de Culturas Agrícolas representadas no mapa. A Classe **Agro/Pasto** refere-se às áreas em **Transição de Usos**. As **Áreas Não Vegetadas** incluem Áreas Urbanas, Praias, Dunas e Mineração. Já as **Áreas Naturais** correspondem às formações de Vegetação Florestal, Formação Natural, Corpos d'Água e Aquicultura.



2.15 VETOR DO AGRONEGÓCIO

O mapa a seguir apresenta a dinâmica do agronegócio, evidenciando a vocação agrícola regional, com identificação das **principais culturas cultivadas das agroindústrias instaladas**, configurando fator determinante para valorização das terras e demonstrando o vetor agrícola predominante com sua relevância para o setor local.

Figura 16 - Mapa Vetor do Agronegócio



Fonte de Dados: MAPBIOMAS/SICAR/CONAB/MMA/IBGE.



3. VALOR DA TERRA NUA -VTN

Com base na análise dos fatores analisados, incluindo os elementos geográficos, agrícolas, econômicos, ambientais e sociais, bem como a dinâmica do mercado imobiliário - incluindo ofertas e transações recentes de terras, a **Vallend Space** sugere que o **Valor de Terra Nua Referencial** para o imóvel, se encontra no intervalo de valores² a seguir:

Tabela 3 - Intervalos Referenciais de VTN, sugeridos para o imóvel:

Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
		
R\$ 428.815.075,55	R\$ 504.488.324,17	R\$ 580.161.572,80

Valor Unitário Médio: R\$ 47.824,48/hectare ou R\$ 115.735,23/alq. (2,42ha) ou R\$ 231.470,47/alqrão. (4,84ha)

Portanto, considerando o modelo de análises técnicas, a Vallend Space sugere que o Valor Médio Referencial do VTN para o imóvel avaliado equivale: **R\$ 504.488.324,17.**

Notas Técnicas para o cálculo do VTN Referencial:

- 1. Índice Vallend:** Conforme apuração do Mercado Regional de Terras, o Valor da Terra Nua desta região apresentou variação de **-3,64%** nos últimos 12 meses. Esse resultado reflete a dinâmica de valorização imobiliária rural, alinhada a fatores econômicos e setoriais.
- 2. Intervalo de Valores:** De acordo com a NBR 14.653, "o campo de predição é o intervalo de valores em torno da estimativa de tendência central. Para efeitos da precificação foi adotado o percentual de 15%".
- 3. Fator Oferta:** Na hipótese de comercialização do imóvel, admite-se o acréscimo de até 10% sobre o Valor da Terra Nua (VTN) Referencial, considerando que, no presente estudo, foi aplicado desconto equivalente em razão da adoção do Valor de Mercado sugerido.
- 4. Valor de Liquidação Forçada:** Aplicado ao VTN Referencial Médio o fator de **75,12%**. Adotado, Taxa de Desconto de 12% a.a. (Cédula de Produtor Rural), Prazo de Comercialização de 24 meses, acrescido do Índice Vallend, resultando em R\$ 378.971.629,12.
- 5. Dimensão do imóvel:** Houve aplicação de fator redutor, sendo registrado **-7,88%** de deságio, sobre o Valor da Terra Nua (VTN) Referencial Médio, em razão da relação entre o tamanho do imóvel avaliado e o Módulo Fiscal vigente no município.
- 6. Áreas Legalmente Protegidas:** Houve aplicação de fator redutor, sendo registrado **-11,12%** de deságio, sobre o VTN Referencial Médio, em função do cruzamento com Áreas Legalmente Protegidas (Terras Indígenas, Quilombos, Unidades de Conservação, outros).
- 7. Passivo Ambiental:** Não houve decréscimos sobre o VTN Referencial Médio para "áreas intersectadas" com Embargos (IBAMA/ICMBio), pela inexistência de cruzamentos nestas condições.
- 8. Valor Sinérgico:** O estudo avalia a influência de Áreas Urbanas e Usinas de Cana/Milho dentro de um raio de 3 km, para o imóvel avaliado não houve intersecção com tais locais.
- 9. Valor Especial - Sistemas de Irrigação:** Não houve acréscimos sobre o VTN Referencial Médio para "áreas intersectadas" por Sistemas de Irrigação, pela inexistência de cruzamentos nestas condições.
- 10. Cobertura do Solo:** Constatou-se acréscimo de **6,27%** sobre o VTN Referencial Médio, em razão do tipo de Uso e Cobertura do Solo, de origem nativa ou proveniente de Cultivos Agrícolas os quais agregam valor econômico ao imóvel avaliado.
- 11. Safrinhas:** Observou-se acréscimo de **17,34%** sobre o VTN Referencial Médio, em função da Capacidade Produtiva da terra, Ciclos de colheita e Tipos de Cultivos sobre o imóvel avaliado.
- 12. Altitude Média:** Verificou-se decréscimo de **-0,39%** sobre o VTN Referencial Médio, em função da Altitude Média do imóvel, condição que influência no Desempenho Agrícola, melhora a Amplitude Térmica, Regularidade Climática e Reduz a pressão de pragas e doenças.

4.DISCLAIMER

- i. Este relatório de Valoração de Terras Rurais, de caráter exclusivo, foi gerado com base no acesso direto do Usuário ("Cliente") às informações disponibilizadas na Plataforma VALLEND SPACE SISTEMAS DIGITAIS EM AVALIAÇÕES DE ATIVOS RURAIS LTDA (VALLEND SPACE), em conformidade com as normas legais vigentes, incluindo legislação de direitos autorais e propriedade intelectual. O objetivo é oferecer ao Cliente dados organizados e assessorios para a verificação de imóveis rurais. As informações aqui contidas são válidas na data de emissão e visam correlacionar a localização geográfica do(s) imóvel(is) rural(is) indicado(s) na Plataforma com os dados compilados pela Vallend Space, obtidos de fontes públicas e serviços internos.
- ii. A Vallend Space não se responsabiliza por decisões tomadas pelo Cliente com base neste Relatório, incluindo aquelas que envolvam terceiros. O Cliente compreende os parâmetros que fundamentam este documento e, portanto, assume total responsabilidade pelo seu uso, isentando a Vallend Space de quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, decorrentes da utilização deste Relatório.
- iii. O Cliente isenta a Vallend Space de qualquer responsabilidade relativa ao imóvel rural analisado, incluindo eventuais questões com terceiros, comprometendo-se a indenizar a Vallend Space por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, resultantes do uso deste Relatório.
- iv. A divulgação deste Relatório, total ou parcial, é de responsabilidade exclusiva do Cliente, que estará sujeito às sanções legais aplicáveis e à indenização por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a ser experimentados pela Vallend Space e/ou por terceiros envolvidos.