

LAUDO TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

DE IMÓVEL

RURAL

MATRÍCULA Nº 6.601 - ÁREA DE 73.775,00 M²
2º REGISTRO GERAL IMÓVEIS FRANCISCO BELTRÃO
IMÓVEL RURAL – LINHA ALTO BELA VISTA
MUNICÍPIO: ENÉAS MARQUES / PR
PROPRIETÁRIO: NARCIZO ANTÔNIO DE ANDRADE



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 – INTRODUÇÃO:

Este laudo de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar os imóveis dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário para fins de instrução processual e financeira.

3 – DA DESCRIÇÃO DAS GARANTIAS:

3.1 – DA ÁREA RURAL:

MATRÍCULA Nº 6.601 – 2º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PR

IMÓVEL RURAL: CONSTA do lote rural sob nº 09 da Gleba nº 64-FB, do núcleo Francisco Beltrão, da Colônia Missões, situado no Município de Enéas Marques, Comarca de Francisco Beltrão, da 2ª Circunscrição, contendo a **área superficial de 73.775,00 m² (Setenta e três mil, setecentos e setenta e cinco metros quadrados)**, com limites e confrontações conforme matrícula.

PROPRIETÁRIO: NARCIZO ANTÔNIO DE ANDRADE, agricultor, portador do RG sob nº 1.798.316 - PR e inscrito no CPF sob nº 395.444.279-53, residente na Linha Alto Bela Vista na cidade de Enéas Marques – PR.

Área localizada à aproximadamente 17 Km de asfalto sentido Salto do Lontra e a 11 Km de asfalto sentido Dois Vizinhos, entre a rodovia PR 281. A propriedade apresenta excelentes condições, a área avaliada possui benfeitorias (não averbadas). Área em sua maioria plana com alguns pontos de declives, destinada no momento para parte para agricultura, instalação das benfeitorias, pastagem e reserva legal.

A área tem alqueires 3,05¹, desses 2,50² alqueires é de área mecanizada, 0,55³ alqueires é de reserva legal e instalação das benfeitorias.

3.2 – DAS BENFEITORIAS:

Sobre à área avaliada existem várias benfeitorias as quais estão em boas condições de conservação que apesar de não estarem averbadas tem valor que agregam no valor total dessa área ora avaliada, conforme abaixo:

- BF01 - Casa principal com aproximadamente 180,00 m² em alvenaria;
- BF02 - Compost 3.808,00m², novo;
- BF04 – Comedor e Sala de Ordenha com aproximadamente 620,00 m² em estado regular de conservação;
- BF05 – Barracão novo de 20X15= 300,00m², de estrutura de alvenaria com placas de concreto e cobertura metálica, utilizado para garagens de máquinas e equipamentos.
- BF06 – Barracão novo de 9X20= 180,00m², de estrutura de alvenaria com placas de concreto e cobertura metálica, uso para guardar sementes, fertilizantes e adubos.
- BF07 – Casa nova com aproximadamente 140,00m² em alvenaria.
- BF08 – Barracão Free Stall para recria, construído em 2024/2025 de 1.064,00m²;
- BF09 – Escritório novo com 150,00m², copa, banheiros, sala de reuniões;
- BF10 – Diversos: Depósito para armazenar silagens, galpões de construção mista, barracões para uso em geral, açudes, campo de futebol, etc.
- BF11 – Espaço de festas / Espaço festas anexo campo futebol de aproximadamente 150,00m².

4 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O método utilizado foi o comparativo de mercado e SEAB-PR/DERAL, tratando-se de dados conforme de cada oferta. Não há elementos que possibilitem a utilização de outros métodos.

Ao se selecionar as ofertas de áreas rurais, realizou-se uma pesquisa em imobiliárias de nossa cidade, de áreas com características contidas no imóvel em avaliação, minimizando discrepâncias.

5 - VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel foi realizada “*in loco*” no dia 28 de abril de 2025 às 11:20 horas, acompanhou a visita ao imóvel o Sr. Fábio de Andrade.

6 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que realiza uma pesquisa representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliado, estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação dos valores da área rural, alicerçado no seu aproveitamento máximo



eficiente, foi levado em consideração o acesso até a área, qualidade das estradas rurais, topográfica, qualidade do solo nessa região e condições climáticas.

7 – ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO ECONÔMICO:

Em um breve estudo de mercado, em pesquisas de imóveis similares, localizações próximas, pesquisas em sites de imobiliárias Tomazzoni Imóveis, Pioneira Imóveis e Casaril Imóveis, não encontramos em sites ofertas de imóveis para comparativo de preços, mas em conversa com corretores dessas imobiliárias e pela experiência que eu tenho na área, os preços de áreas mecanizadas sem benfeitorias, levando em consideração acesso, topografia e distância da área urbana, por se tratar de áreas pequenas, o preço gira na faixa de 3.500,00² sacas de soja por alqueire para área mecanizada, nessa região para pagamento a vista.

Após dados obtidos na pesquisa, estabelecemos que o valor final por alqueire de terra é de R\$ 428.750,00, nesta região ora avaliada para pagamento a vista nesta data.

Cotação soja: R\$ 122,50 – Fechamento em 28/04/2025

Fonte:

<https://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/soja/soja-mercado-fisico-sindicatos-e-cooperativas>

8 – AVALIAÇÃO DA ÁREA ATRAVÉS DO SEAB/DERAL PR:

Devido à baixa incidência de imóveis à venda com as mesmas características optou também pelo método de avaliação através dos critérios do Estado do Paraná o SEAB - Secretaria do Estado e Abastecimento e o DERAL – Departamento de Economia Rural.

Classificação e valor da área na região de Éneas Marques - PR:

Grupo A- Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com altas produtividades.

Fonte: http://www.agricultura.pr.gov.br/arquivos/File/deral/Metodologia_atual.pdf

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2024 em reais por alqueire detalhados por classe de capacidade uso e por município Observações: devido a nova metodologia poder gerar a necessidade de ajustes, os valores estão sendo divulgados em caráter preliminar, podendo sofrer alterações até o dia 31/12/2025.

Fonte: http://www.agricultura.pr.gov.br/arquivos/File/deral/terrass_pdf_publicacao.pdf
Página: 25

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Município: | Classificação A – I Valor Alqueire |
| Enéas Marques – PR | R\$ 301.048,00 alqueire mecanizado |

 **RV** / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR

9 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

9.1 – DAS RESIDENCIAS EM ALVENARIAS:

Devido à baixa incidência de imóveis similares ofertados nessa cidade foi utilizada a tabela do SINDUSCON – PR - Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado do Paraná, custos unitários básicos da construção (NBR 12.721:2006 – CUB 2006) Março 2025 – Valores em R\$/m²/variação mensal %, para avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de mercado e custos da construção.

O imóvel como casas, escritórios é caracterizado em Padrão Normal – R-8 R\$ 2.456,26 o m².

Os barracões industriais com equipamentos GI – R\$ 1.333,46 o m².

*Fonte: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

Das residências / Escritório: Áreas construídas X Valor do M² = R\$ Valor
620,00m² X R\$ 2.456,26 = R\$ 1.522.881,20

Dos galpões de máquinas / depósitos sementes:

Área construída X Valor do m² = R\$ Valor
480,00 m² X R\$ 650,00 = R\$ 312.000,00

Barracões novos Compost / Sala Ordenha/ Fres Stall (Completos com equipamentos): Área construída X Valor m² = R\$ Valor
5.492,00m² X R\$ 1.333,46 = 7.323.362,32

TOTAL DAS BENFEITORIAS: R\$ 9.158.243,52

9.2 – VALOR MÉDIO MERCADO DA ÁREA:

Valor de Oferta de Mercado:

VMM/D² = 3,05 alqueires X R\$ 428.750,00 = R\$ 1.307.687,50
VMM/D¹ total R\$ 1.307.687,50

10 – CONCLUSÃO:

É do entender do Avaliador que os valores para pagamento à vista nesta data do imóvel avaliado é:

VALOR MÉDIO DE MERCADO: R\$ 1.307.000,00
(Um milhão, trezentos e sete mil reais)

VALOR MÉDIO DAS BENFEITORIAS: R\$ 9.158.000,00
(Nove milhões, cento e cinquenta e oito mil reais)

VALOR MÉDIO TOTAL: R\$ 10.465.000,00
(Dez milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)

VALOR DE VENDA E/OU LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 9.000.000,00*
(Nove milhões de reais)

*Valor da área com as benfeitorias em alvenaria com equipamentos, sem construções mistas, depósito de silagens, placas fotovoltaicas, açudes, cercas, muros, animais, etc.

11 – LOCALIZAÇÃO DA ÁREA GOOGLE MAPAS:

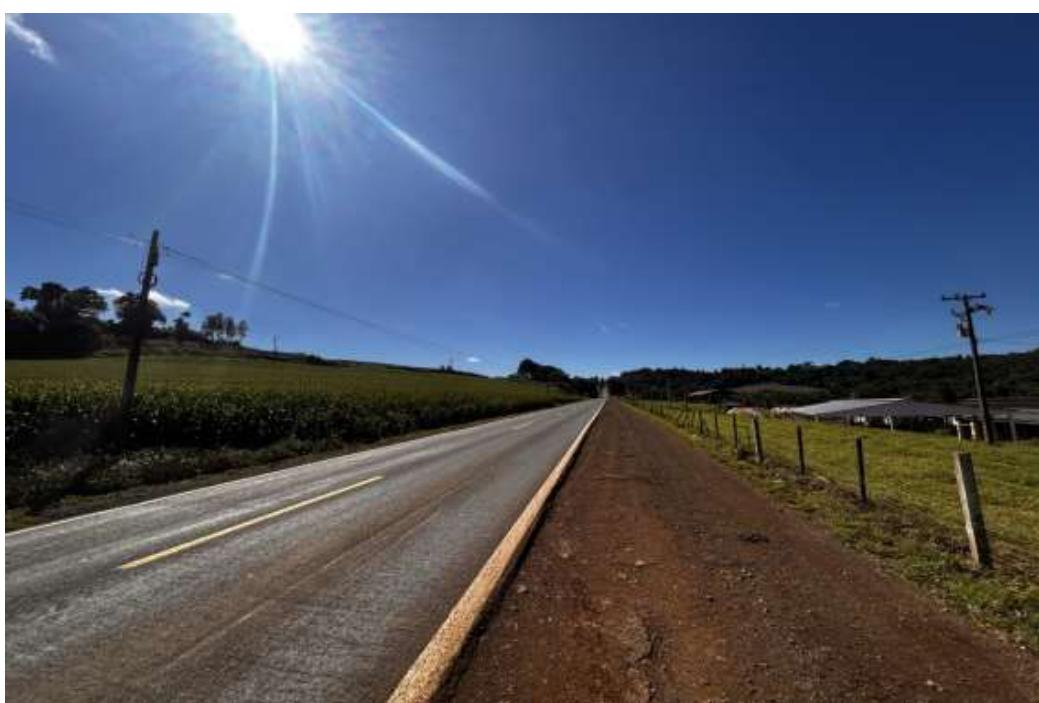


S25°48'168" W053°09.388"

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
rvavaliacoes@hotmail.com
www.rvavaliacoes.com.br
Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR

12 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577

E-mail: rvalavacoes@hotmail.com
Website: www.rvalavacoes.com.br
Address: Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR



Página 8 de 25



RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577

E-mail: rvalavacoes@hotmail.com
Website: www.rvalavacoes.com.br
Address: Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR





 **RV** / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR

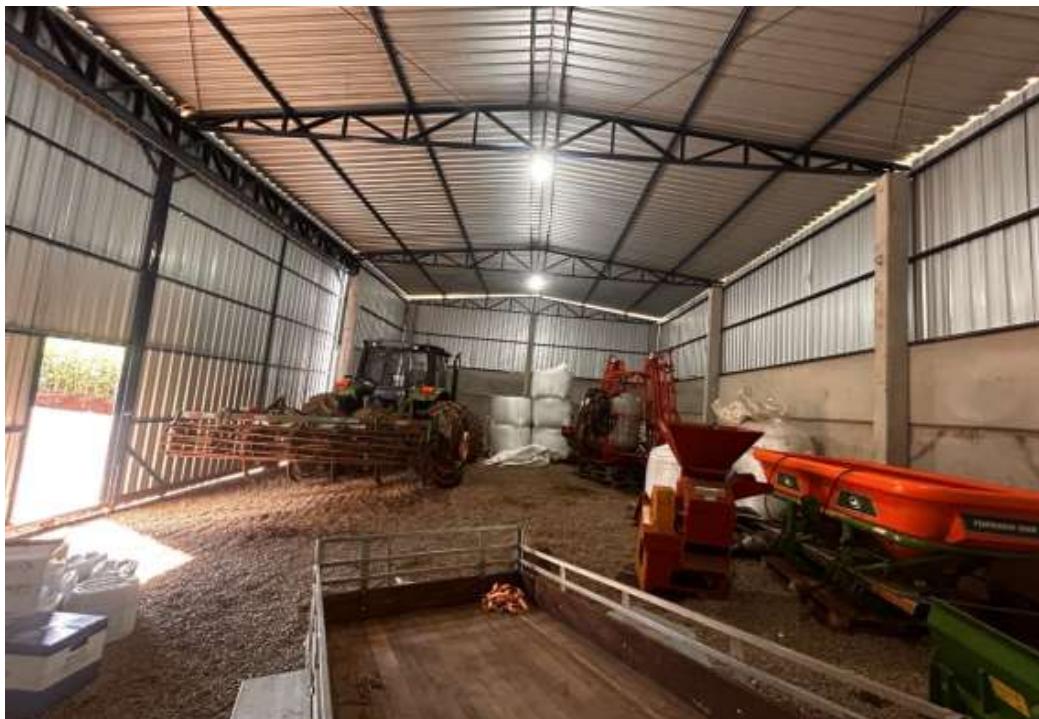




- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
rvavaliacoes@hotmail.com
www.rvavaliacoes.com.br
Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR





 **RV** / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR





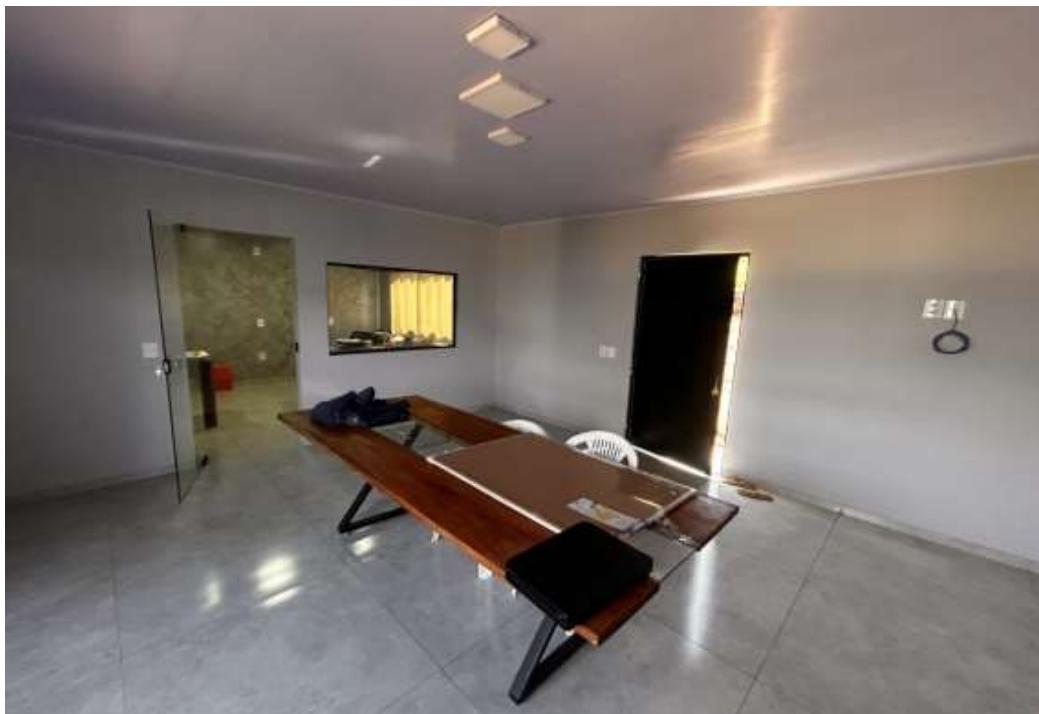
 **RV** / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR



Página 13 de 25





RV AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Pato Branco - PR







RV AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR



Página 15 de 25





RV AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577

E-mail: rvalavacoes@hotmail.com
Website: www.rvalavacoes.com.br
Address: Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDPG BMHZK UYNHB M6LQK





RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
rvavaliacoes@hotmail.com
www.rvavaliacoes.com.br
Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR







RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Pato Branco - PR







RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR



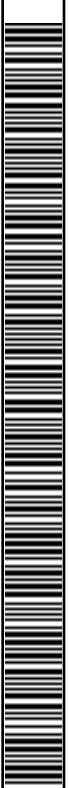


RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577

E-mail: rvalavacoes@hotmail.com
Website: www.rvalavacoes.com.br
Address: Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR





 **RV** / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR







RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR







RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
✉ ravalicoes@hotmail.com
🌐 www.ravalicoes.com.br
📍 Rua Tapajós, 54 - Centro
Pato Branco - PR



Página 24 de 25



RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577

E-mail: rvalavacoes@hotmail.com
Website: www.rvalavacoes.com.br
Address: Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDPG BMHZK UYNHB M6LQK



13 – REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653**: Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- JULIANO, Rui. **CURSO PERÍCIAS JUDICIAIS**/ Senge-PR, Curitiba, outubro de 2013.
- MARCELLO, João Diniz. **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**/ Resolução COFECI nº 1.066/2007, Pato Branco/PR, novembro 2010.
- SILVA, Sérgio A. Pires. **FUNDAMENTOS E APLICAÇÃO DA ESTATÍSTICA INFERENCIAL**/ Ibape/RS. Porto Alegre, agosto 2016.

14 – ENCERRAMENTO:

Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam. É o que tinha a apresentar em Pato Branco - PR, 29 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente

govbr RICARDO VIVAN
Data: 30/04/2025 14:19:18-0300
Verifique em <https://validar.itid.gov.br>

RICARDO VIVAN



LAUDO TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

DE IMÓVEL

RURAL

MATRÍCULA Nº 8.498 - ÁREA DE 15.120,00 M²
2º REGISTRO GERAL IMÓVEIS FRANCISCO BELTRÃO
IMÓVEL RURAL – LINHA ALTO BELA VISTA
MUNICÍPIO: ENÉAS MARQUES / PR
PROPRIETÁRIO: FÁBIO LUCAS DE ANDRADE



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 – INTRODUÇÃO:

Este laudo de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar os imóveis dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário para fins de instrução processual e financeira.

3 – DA DESCRIÇÃO DAS GARANTIAS:

3.1 – DA ÁREA RURAL:

MATRÍCULA Nº 8.498 – 2º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PR

IMÓVEL RURAL: CONSTA PARTE do lote rural sob nº 10-A da Gleba nº 64-FB, do núcleo Francisco Beltrão, da Colônia Missões, situado no Município de Enéas Marques, Comarca de Francisco Beltrão, da 2ª Circunscrição, contendo a **área superficial de 15.120,00 m² (Quinze mil, cento e vinte metros quadrados)**, com limites e confrontações conforme matrícula. *(ÁREA SERÁ DESMENBRADA PARA DOAÇÃO A COMUNIDADE LOCAL 3.030,00M²).

PROPRIETÁRIO: FÁBIO LUCAS DE ANDRADE, inscrito no CPF sob nº 082.821.899-44 e ELLEN CRISTINA DAL PRA, residente na cidade de Enéas Marques – PR.

Área localizada à aproximadamente 17 Km de asfalto sentido Salto do Lontra e a 11 Km de asfalto sentido Dois Vizinhos, entre a rodovia PR 281. A propriedade apresenta excelentes condições, a área avaliada não possui. Área em sua maioria plana com alguns pontos de declives, destinada no momento para parte para agricultura e pequena parte de reserva legal.

A área tem alqueires 0,75¹, desses 0,50² alqueires é de área mecanizada restante área de reserva legal.

No local foi construída uma residência com aproximadamente 90,00 m², de construção mista, nova, toda cercada, as margens da rodovia, valor médio R\$ 150.050,70, conforme tabela Sinduscon PR – Março de 2025 – PIS R\$ 1.667,23 o m²

4 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O método utilizado foi o comparativo de mercado e SEAB-PR/DERAL, tratando-se de dados conforme de cada oferta. Não há elementos que possibilitem a utilização de outros métodos.

Ao se selecionar as ofertas de áreas rurais, realizou-se uma pesquisa em imobiliárias de nossa cidade, de áreas com características contidas no imóvel em avaliação, minimizando discrepâncias.

5 - VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel foi realizada “*in loco*” no dia 28 de abril de 2025 às 11:00 horas, acompanhou a visita ao imóvel o Sr. Fábio de Andrade.

6 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Considerando-se a particularidade do imóvel optou-se pela utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que realiza uma pesquisa representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliado, estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação dos valores da área rural, alicerçado no seu aproveitamento máximo eficiente, foi levado em consideração o acesso até a área, qualidade das estradas rurais, topográfica, qualidade do solo nessa região e condições climáticas.

7 – ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO ECONÔMICO:

Em um breve estudo de mercado, em pesquisas de imóveis similares, localizações próximas, pesquisas em sites de imobiliárias Tomazzoni Imóveis, Pioneira Imóveis e Casaril Imóveis, não encontramos em sites ofertas de imóveis para comparativo de preços, mas em conversa com corretores dessas imobiliárias e pela experiência que eu tenho na área, os preços de áreas mecanizadas sem benfeitorias, levando em consideração acesso, topografia e distância da área urbana, por se tratar de áreas pequenas, o preço gira na faixa de 3.500,00² sacas de soja por alqueires para área mecanizada, nessa região para pagamento a vista.

Após dados obtidos na pesquisa, estabelecemos que o valor final por alqueire de terra é de R\$ 428.750,00², nesta região ora avaliada para pagamento a vista nesta data.

Cotação soja: R\$ 122,50 – Fechamento em 28/04/2025

Fonte:

<https://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/soja/soja-mercado-fisico-sindicatos-e-cooperativas>

8 – AVALIAÇÃO DA ÁREA ATRAVÉS DO SEAB/DERAL PR:

Devido à baixa incidência de imóveis à venda com as mesmas características optou também pelo método de avaliação através dos critérios do Estado do Paraná o



SEAB - Secretaria do Estado e Abastecimento e o DERAL – Departamento de Economia Rural.

Classificação e valor da área na região de Enéas Marques - PR:

Grupo A- Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com altas produtividades.

Fonte: http://www.agricultura.pr.gov.br/arquivos/File/deral/Metodologia_atual.pdf

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2024 em reais por alqueire detalhados por classe de capacidade uso e por município Observações: devido a nova metodologia poder gerar a necessidade de ajustes, os valores estão sendo divulgados em caráter preliminar, podendo sofrer alterações até o dia 31/12/2025.

Fonte: http://www.agricultura.pr.gov.br/arquivos/File/deral/terrass_pdf_publicacao.pdf

Página: 25

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Município: | Classificação A – I Valor Alqueire |
| Enéas Marques – PR | R\$ 301.048,00o alqueire mecanizado |

VALOR MÉDIO MERCADO DA ÁREA:

Valor de Oferta de Mercado:

$$\text{VMM/D}^2 = 0,60 \text{ alqueire X R\$ 428.750,00} = \text{R\$ 257.250,00}$$

VMM/D¹ total R\$ 257.250,00

10 – CONCLUSÃO:

É do entender do Avaliador que os valores para pagamento à vista nesta data do imóvel avaliado é:

VALOR MÉDIO DE MERCADO PR: R\$ 257.000,00
(Duzentos e cinquenta e sete mil reais)

VALOR DE VENDA E/OU LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 235.000,00
(Duzentos e trinta e cinco mil reais)

VALOR MÉDIO DA RESIDÊNCIA: R\$ 150.000,00
(Cento e cinquenta mil reais)

VALOR DE VENDA E/OU LIQUIDAÇÃO FORÇADA TOTAL: R\$ 370.000,00
(Trezentos e setenta mil reais)

Página 5 de 10

11 – LOCALIZAÇÃO DA ÁREA GOOGLE MAPAS:



S25°48.055' W053°09.325' – ÁREA DESMEMBRADA 15.120,00M²

12 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



 **R/AVALIAÇÕES & PERÍCIAS**

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
riavaliacoes@hotmail.com
www.ravaliacoes.com.br
Rua Tapajós, 54 - Centro
Pato Branco - PR



Página 6 de 10





RV AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
 rvavaliacoes@hotmail.com
 www.rvavaliacoes.com.br
 Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR

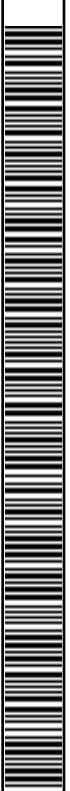




RV / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
146 99916 0577
rvavaliacoes@hotmail.com
www.rvavaliacoes.com.br
Rua Tapajós, 54 - Centro
Fato Branco - PR



13 – MEMORIAL DESCRIPTIVO:



COPLAN CONSULTORIA E PLANEJAMENTO AGROPECUÁRIO

Rua Marechal Floriano Peixoto, N 40 - Dois Vizinhos - PR, CEP: 85660-000 Fone (46) 3536-1480

Coplan_consultoria@hotmail.com

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

IMÓVEL.....: LOTE RURAL Nº 10-A GLEBA.....: Nº 64-FB
PROPRIETÁRIO.....: FABIO LUCAS DE ANDRADE MUNICÍPIO.....: ENÉAS MARQUES-PR
ESTADO (UF).....: PARANÁ
AREA.....: 15.120,00M²

LIMITES E CONFRONTAÇÕES SUBDIVISÃO DO LOTE RURAL Nº 10-A DA GLEBA Nº 64-FB

Área de terra rural com 15.120,00M²

NORTE: Por uma linha seca partindo do **M1** com azimute de 94°17'28", na extensão de 178,232m até o marco , **M2** confronta-se com os Lotes n's 13 e 14 da mesma gleba.

SUDESTE Por linhas secas partindo do **M2** com azimute de 220°03'35", na extensão de 33,900m até o marco, **M3** com azimute de 127°13'13", na extensão de 46,200m até o marco, Pela margem do asfalto **M4** com azimute de 253°19'35", na extensão de 177,884m até o marco, **M5** confronta-se com os Lotes n's 10-A-1, 10-A-2 e 10 da mesma gleba e com a margem do asfalto da PR-281.

SUDOESTE: Por uma linha seca partindo do **M5** com azimute de 349°17'36", na extensão de 120,373m até o marco, **M1** confronta-se com o Lote n° 9 da mesma gleba.

DOIS VIZINHOS -PR, 07 DE NOVEMBRO DE 2022.


Ricardo Vivan
CREA-PR 146632/D
ENGENHEIRO AGRÔNOMO



- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan

(46) 99916 0577

ravalavaliacoes@hotmail.com

www.ravalavaliacoes.com.br

Rua Tapajós, 54 - Centro

Fato Branco - PR

Página 9 de 10



RV AVALIAÇÕES
& PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan

146 99916 0577

rvavaliacoes@hotmail.com

www.rvavaliacoes.com.br

Rua Tapajós, 54 - Centro

Fato Branco - PR

14 – REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653**: Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- JULIANO, Rui. **CURSO PERÍCIAS JUDICIAIS**/ Senge-PR, Curitiba, outubro de 2013.
- MARCELLO, João Diniz. **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**/ Resolução COFECI nº 1.066/2007, Pato Branco/PR, novembro 2010.
- SILVA, Sérgio A. Pires. **FUNDAMENTOS E APLICAÇÃO DA ESTATÍSTICA INFERENCIAL**/ Ibape/RS. Porto Alegre, agosto 2016.

15 – ENCERRAMENTO:

Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam. É o que tinha a apresentar em Pato Branco - PR, 29 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br
RICARDO VIVAN
Data: 29/04/2025 14:48:07-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

RICARDO VIVAN

