

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS

CAPA – RESUMO

SOLICITANTE	Grupo Econômico Luleana
OBJETIVO	Valor de Mercado
FINALIDADE	Valor de Venda
OBJETO	Imóvel Rural
METODOLOGIA	Comparativo de dados de mercado
ENDEREÇO	Anexo a Rodovia PR 218, S/N, Zona Rural
LOCALIZAÇÃO	Planaltina do Paraná - Paraná
LATITUDE	23°00'47,7" S
LONGITUDE	52°55'47,98" O
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 4.109.100,00
DATA	16 de Julho de 2019
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Eng. Hugo Leonardo de Carvalho Toneti



Sumário

1. ESCOPO	4
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
2.1 LOCALIZAÇÃO	4
2.2 ZONEAMENTO	4
2.3 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	5
3. OBJETIVO	5
4. INTERESSADO	5
5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL.....	6
7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
9. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	7
9.1 CONSIDERAÇÕES	7
10. RESULTADOS	8
11. CONCLUSÃO:.....	9
ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA.....	10
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	13



LISTA DE TABELAS

TABELA 1- CARACTERÍSTICAS REFERENTE A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
TABELA 2- DADOS PERTINENTES AO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.	5
TABELA 3 - CARACTERÍSTICAS REFERENTE AO BAIRRO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL.	6
TABELA 4 – PADRÃO DE ACABAMENTO INTERNO DO IMÓVEL AVALIANDO.	6
TABELA 5– INFORMAÇÕES REFERENTES A DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
TABELA 6 – RESULTADOS DO VALOR TOTAL DO TERRENO AVALIANDO PARA O SEU INTERVALO DE CONFIANÇA..	8



1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 05/07/2019, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

2.1 LOCALIZAÇÃO

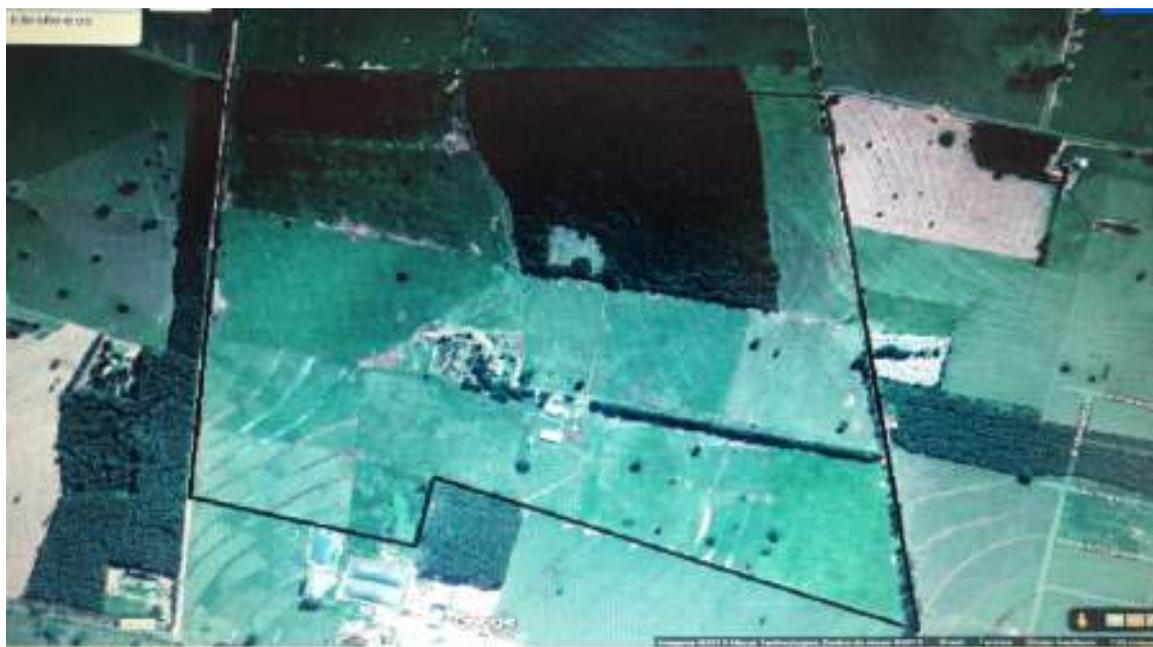
Tabela 1- Características referente a localização do imóvel.

Tipo do Imóvel	Imóvel Rural
Proprietário	Grupo Luleana
Endereço	Rodovia PR 218, KM 01, S/N
Complemento	Sítio São Pedro
Bairro	Zona Rural
Município	Planaltina do Paraná
Estado	Paraná

2.2 ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em área de cujo zoneamento ainda não está definido no plano diretor da prefeitura municipal de Planaltina do Paraná.

Figura 1- Fotografia do logradouro de situação do imóvel avaliando.



2.3 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2- Dados pertinentes ao logradouro de situação.

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd de Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Anexo a Rodovia PR 218, km 01	Dupla	7,5 m	1	Retilíneo	“Terra Batida”	Não	Não	Não

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de conhecimento notório, ou seja, atualização patrimonial.

4. INTERESSADO

O interessado e proprietário do imóvel avaliando, trata-se do possuidor Hélio Luís Schuelter, inscrito no CPF 642.683.499-87. Que solicita o laudo para a avaliação do imóvel em seu nome, com a finalidade de descrever o seu preço de venda.

5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Nesta avaliação foi considerada a área total do terreno como conforme apresentada na documentação em anexo (Matrícula R-1-11301, Data do documento 04/02/2013, Livro 02, Folha 01, Cartório de Santa Isabel do Ivaí) como sendo de 81,9594 hectares, deste valor temos ainda:

- Área de Servidão Administrativa = 0,00
- APP / Uso Restrito = 0,00
- Área Consolidada = 69,7961 hectares
- Remanescente de Vegetação Nativa = 12,1637 hectares
- Área de Reserva Legal = 16,4074 hectares

Dados este fornecidas pelo solicitante, considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções. Não foram efetuadas medições para comprovação da



área acima, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Tabela 3 - Características referente ao bairro onde está localizado o imóvel.

Uso Predominante:	Residencial, Rural.
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Baixa
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Energia Elétrica, Iluminação Pública, Transporte Coletivo.
Transportes Coletivos:	Ônibus
Equipamentos Comunitários:	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Vias de Acesso:	Rodovia PR 218, KM 01

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em 05/07/2019 na presença do interessado, verificou-se tratar de terreno rural, irrigada, com área de 81,9594 hectares, com de área privativa principal construída e diversas benfeitorias, sendo estas principalmente definidas como:

- Curral;
- 1 (uma) Lagoa;
- 2 (duas) Fossas sépticas;
- 1 (uma) Casinha para banheiro;
- 1 (um) Tanque para dessedentação de animais;
- 1 (uma) Residência principal com uma edícula totalizando aproximadamente 50,00m² (35,00m² + 12,00m²).

Cuja está residência + edícula, tem as seguintes características:

Tabela 4 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando.

Piso:	Cerâmica.
Parede:	Cerâmica, Massa Desempenada Pintada.
Forro:	Gesso, Pintura PVA em Gesso.



Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Vidro Temperado.
Padrão Construtivo:	Baixo.
Idade Aparente:	10 anos.
Estado de Conservação:	Bom.
Pé Direito:	2,50m.

7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tabela 5– Informações referentes a documentação disponível do imóvel avaliando.

Número/Matricula	Cartório	Data/Registro
R-1-11301	1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Santa Isabel do Ivaí	04/02/2013

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance Recessiva, Nível de Ofertas de Comportamento Médio e Liquidez Baixa.

9. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

9.1 CONSIDERAÇÕES

O valor total adotado foi determinado após uma pesquisa junto ao mercado imobiliário e proprietários apenas, este autor se exime de qualquer informação que tenha sido oculta ou negligenciada pelos mesmos. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.



10. RESULTADOS

Considerando a localização, conservação, acabamento e funcionalidade do terreno e do imóvel em pauta, avalio o referido em:

R\$ 531.000,00 – (quinhentos e trinta e um mil reais).

Sendo o valor do terreno de 81,9594 hectares (ver anexo folha 02 até folha 09), avaliado aproximadamente em R\$ 4.064.100,00.

Sendo o valor da construção (ver anexo folha 02 até folha 09) avaliado aproximadamente em R\$ 45.000,00.

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando, foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel, com uma margem de erro de 10%:

Tabela 6 – Resultados do valor total do terreno avaliando para o seu intervalo de confiança.

	Valor Total
Valor Máximo	R\$ 4.470.510,00
Valor Mínimo	R\$ 3.657.690,000
Valor Definido (Total)	R\$ 4.064.100,00



11. CONCLUSÃO:

Dados os resultados, podemos concluir que o valor total definido para a o terreno mais o imóvel, será estimado em:

Valor do terreno: R\$ 4.064.100,00.

Valor do imóvel: R\$ 45.000,00.

Valor total estimado: R\$ 4.109.100,00 (quatro milhões cento e nove mil e cem reais)

Paranavaí, 20 de Julho de 2019.



Responsável Técnico
Hugo Leonardo de Carvalho Toneti.
Engenheiro Civil
CREA-PR 135.625/D
ART nº 20193389626



ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4119707-F142.5128.5E39.4BB2.A1A6.11EB.52C0.C107	Data de Cadastro: 23/10/2017 20:33:21
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: SÍTIO SÃO PEDRO		
Município: Planaltina do Paraná		UF: Paraná
Coordenadas Geográficas do Centroe do Imóvel Rural:	Latitude: 23°00'47,7" S	Longitude: 52°55'47,98" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 81,9594	Módulos Fiscais: 3,4150	
Código do Protocolo: PR-4119707-B04F.FE24.E93F.A352.4686.44CF.07FD.5920		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do imóvel rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4119707-F142.5128.5E39.4BB2.A1A6.11EB.52C0.C107	Data de Cadastro: 23/10/2017 20:33:21
---	---------------------------------------

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [71.8212 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [81,9594 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 642.683.499-87	Nome: HELIO LUIS SCHUELTER
---------------------	----------------------------

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4119707-F142.5128.5E39.4BB2.A1A6.11EB.52C0.C107 Data de Cadastro: 23/10/2017 20:33:21

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Território	81,9594	Área Consolidada	69,7961
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	12,1637
Área Líquida do Imóvel	81,9594	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	16,4074
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
R-1-11301	04/02/2013	2	1	Santa Isabel do Ivaí/PR

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3



ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

(Todas tendo o autor como fonte)











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: PUXZC 8MNET FNT7C CMQ8B





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: PUXZC 8MNET FNT7C CMQ8B









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: PUXZC 8MNET FNT7C CMQ8B





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: PUXZC 8MNET FNT7C CMQ8B





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: PUXZC 8MNET FNT7C CMQ8B



