

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

1 - PROPRIETÁRIO: *Edilson Pedro dos Santos*

2 - SOLICITANTE: *Edilson Pedro dos Santos*

3 - OBJETIVO: *Demonstrativo de preços*

4 - MÉTODO AVALIATÓRIO: *Método Comparativo de Dados de Mercado.*

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: *Trata-se de imóvel rural medindo 3,52 ha, situado no lugar denominado Bairro Ouro Grande, registrado no cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho-Pr, na data 25/11/1980 registrado no livro 2, Comarca MUNICÍPIO – Jacarezinho-Pr, matrícula 3184. Tendo como coordenada geodésica para referência a entrada da propriedade, que é a 23°5'58.30" S e 49°55'15.67 O. (sede)*

*Informar a data de vistoria do imóvel 05/04/2021.*

5.1- ACESSO AO IMÓVEL: *Br-153 Jacarezinho em direção direção à Ourinhos, seguir 4 Km em asfalto, entrar à direita, seguir 3 Km, à direita encontra-se o imóvel.*

5.2- RECURSOS HIDRICOS:

- *Represas artificiais cortando o interior da propriedade e minas internas, além do Ribeirão Ouro Grande que corta o imóvel.*

5.3- TOPOGRAFIA: *O imóvel objeto desta possui relevo plano em 100% da área, plano a levemente ondulado.*

5.4- COBERTURA VEGETAL:

*Discriminar as coberturas vegetais existentes, conforme exemplos abaixo:*

- *Reserva florestal ciliar nativa com 0,2 ha.*
- *Área de pastagem com capim brachiária brizanta/MG-5 e Grama Estrela em aproximadamente 3,12 ha.*
- *Benfeitorias em aproximadamente 0,2 ha.*

5.5 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

*A propriedade se enquadra no Grupo A – Classe II – terras cultiváveis com problemas simples de conservação.*

5.6- OUTROS USOS:

*Discriminar outros usos da terra, conforme exemplo:*

- *Área utilizada integralmente para pastagens.*

*Carlos Alberto Taborda*  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
CREA N.º 18.750-D - 7ª REGIÃO

#### 5.7- BENFEITORIAS:

- 01 casa em alvenaria com 60 m<sup>2</sup>
- 01 mangueira completa com sala de ordenha, tronco e embarcador com aproximadamente 300 m<sup>2</sup>
- Propriedade com 01 Muro em tijolos em sua frente com 23 metros de extensão e cercada na totalidade com arame liso, com aproximadamente 2000 metros lineares
- 01 represa artificial com área de 500 m<sup>2</sup>.
- Valor subjetivo – 02 minas de água com vazão de 0,5 polegada de água intermitente cada.

#### 5.8 - OUTRAS INFORMAÇÕES:

- O imóvel conta com energia elétrica.
- O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, e perto de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção.
- O imóvel por ser de pequeno tamanho, tem seu valor por hectare aumentado em relação à propriedades maiores, pelo simples fato de que áreas pequenas ( chácaras ), tem valores maiores, até pela escassez destas.
- Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais, agrônomos e oficiais de cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que não existe muita oferta de imóveis na região, uma vez que se tratam de minifúndios de famílias tradicionais, que não tem interesse em negociar suas terras, eventualmente aparece uma ou outra propriedade em oferta nesta região.

#### 6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Conforme a finalidade da avaliação, analisar o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado. Classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como BAIXA LIQUIDEZ, LIQUIDEZ NORMAL OU ALTA LIQUIDEZ.

Concluímos que o imóvel possui MÉDIA LIQUIDEZ.



**Carlos Alberto Taborda**  
 ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
 CREA N.º 18.750-D - 7ª REGIÃO



7. VALOR DE MERCADO: Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel matrícula Nº 3184 (considerando o valor da terra nua ) a razão de R\$ 50.000,00 por hectare, desta forma, de acordo com a área de 3,52 ha podemos definir que o valor das terras nuas deste imóvel fica avaliado em R\$ 176.000,00 reais).

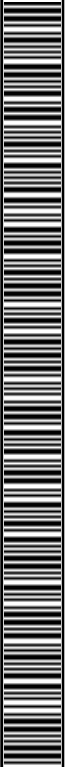
Valor das benfeitorias – R\$ 200.000,00

Valor Total deste imóvel – Terras + Benfeitorias – R\$ 376.000,00

Jacarezinho , PR, 05 de abril de 2021.

\_\_\_\_\_  
Carlos Alberto Taborda  
Engenheiro Agrônomo – CREA 18.750/D

**Carlos Alberto Taborda**  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
CREA N.º 18.750-D - 7ª REGIÃO





Proprietário: Edilson Pedro dos Santos.  
Propriedade: Chacara Santa Mariana.  
Matricula 3184 - 3,52 hectares.  
Município: Jacarezinho - Paraná.

23° 5'56.45"S 49°55'17.56"O

23° 5'56.98"S 49°55'15.20"O

23° 5'58.30"S 49°55'15.67"O

Chacara Santa Mariana

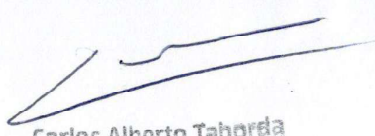
23° 6'3.01"S 49°55'20.99"O

23° 6'3.76"S 49°55'15.86"O

23° 6'8.61"S 49°55'21.88"O

Google Earth

Legenda



Carlos Alberto Taborda  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
CREA N.º 18.750-D - 7ª REGIÃO



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLP