

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: “lugar denominado Fazenda Cunhaporanga”

Área registrada: 201.875,00 m² (20,1875 Hectares)

Área avaliada: 201.875,00 m² (20,1875 Hectares)

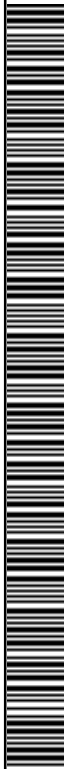
Município / UF: Castro / PR

Proprietário: Miguel Zahdi Junior

Responsável pela Avaliação:

Perito Avaliador Erickson Henrique Gonçalves
Creci: F 16.908 – PR
CNAI: 24.404

Novembro de 2020



Laudo de Avaliação Fazenda Cunhaporanga

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

O presente trabalho tem por objetivo proceder a avaliação técnica mercadológica do imóvel rural, localizado no município de Castro - PR, lugar denominado "Fazenda Cunhaporanga", de propriedade de Miguel Zahdi Junior, norteadada pela NBR 14.653-3 e demais normativos e instruções relativos à avaliação de imóveis. Os trabalhos referentes à avaliação foi iniciado no mês de Novembro de 2020.

2 - IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Miguel Zahdi Junior
CPF/MF ° 126.898.749-20

Endereço para
correspondência:

Rua Dr Paulo Xavier da Silva, 619 – Castro-PR

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Denominação: "Fazenda Cunhaporanga"

3.2 - Área Registrada: 201.875,00 m² (20,1875 Hectares)

3.3 - Situação dominial:

Hectares	Matrícula	Comarca	Data do Registro
20,18	14.946	Castro	21/Ago./18

3.4 - Área avaliada: 201.875,00 m² (20,1875 Hectares)

Laudo de Avaliação Fazenda Cunhaporanga

Roteiro de acesso:

Partindo da cidade de Castro/PR, segue via Estrada Capão Alto e Estrada do Cunhaporanga. Condição de localização e acesso = bom, com estradas trafegáveis permanentemente.

Google Maps:

<https://www.google.com.br/maps/search/fazenda+cunhaporanga+castro+pr/@-24.7026625,-49.8204504,12z>

Zona Urbana: não.

4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Os procedimentos para avaliação deste imóvel rural, seguiram recomendações da Norma Brasileira Registrada n.º 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), parte 1/2019 e parte 3/2019, sendo determinado o valor de mercado, a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. Por esse método identifica-se o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

Para formar a amostra buscamos negócios realizados, imóveis ofertados na região, e opiniões de pessoas idôneas ligadas ao mercado de imóveis rurais, para compor um conjunto de elementos de qualidade e número suficiente para obtenção de um resultado confiável, que mais se aproximasse do valor provável de mercado, para este imóvel rural objeto da avaliação.

Nas ofertas de imóveis rurais foram aplicados o fator elasticidade, que representa o percentual da diferença entre o provável valor real de venda e aquele estabelecido pelo vendedor no início da negociação.

Todos os elementos pesquisados foram consignados em Fichas de Pesquisa, que contemplam seus atributos agrônomicos e informações relevantes.

Os dados básicos foram obtidos na mesma região de influência do imóvel avaliando, englobando na Pesquisa de Mercado de Terras, elementos de pesquisa localizados nos municípios de Castro/PR e região.

A homogeneização dos dados foi feita pela Nota Agrônômica, que associa Capacidade de Uso das Terras com a sua localização e acesso, pela existência de posse e sua anciandade e outras notas ou fatores fundamentados estatisticamente, considerados relevantes na determinação do valor, como por exemplo, antecipação para pagamento à vista, elasticidade, dimensão, benfeitorias, recursos hídricos, entre outros.

Para definição da situação de localização e acesso foram considerados o tipo de estrada, a importância das distâncias e a trafegabilidade durante o ano.



Laudo de Avaliação Fazenda Cunhaporanga

Os imóveis rurais pesquisados no mercado imobiliário da região foram analisados, suas terras classificadas em Classes de Capacidade de Usos, atribuídas Notas Agronômicas, e suas benfeitorias descritas com seus valores estimados.

4.1 - AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

4.1.1 - Metodologia de avaliação

Para avaliação da terra nua, utilizou-se a pesquisa de preços de imóveis rurais elaborada pelo perito de avaliação citada na inicial.

O método de avaliação empregado na determinação do valor da terra nua

– VTN - é o *método comparativo direto*, tendo como parâmetro pesquisas de imóveis rurais negociados ou em oferta no mercado imobiliário da região, bem como opiniões de pessoas idôneas e conhecedoras do mercado local, observando-se:

- pesquisa de mercado;
- homogeneização dos elementos coletados;
- determinação do campo de arbítrio;
- apuração do valor unitário;
- cálculo do valor global do imóvel e da terra nua.

4.1.2 - Critério utilizado

Para realização da presente avaliação foi adotado o critério que leva em consideração, tanto na pesquisa de preços, quanto na avaliação das terras rurais, o tipo de solo predominante, a capacidade de uso das terras, as classes de relevo, a situação do imóvel em relação à sua localização e vias de acesso, bem como a dimensão do imóvel rural avaliando em relação aos dados levantados na pesquisa de preços, entre outras particularidades.

Na definição da capacidade de uso das terras avaliadas, bem como das amostras, foi utilizada a escala de NORTON (adaptada por Lepsch para as condições brasileiras – 1983), segundo a qual as terras são subdivididas em oito classes distintas, com restrições ao tipo de uso agroflorestal, que aumentam de acordo com a numeração crescente, de conformidade com a redução da potencialidade de geração de rendimento. Os imóveis componentes da amostra foram analisados pelo seu uso, sendo que suas terras foram classificadas em função principalmente da declividade e área de cobertura vegetal, classificada com o auxílio de imagem de satélite atual.



Laudo de Avaliação Fazenda Cunhaporanga

4.1.3 - Nível de precisão

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Rurais da ABNT - NBR

14653-3, classifica-se a avaliação da seguinte forma:

- ☐ Quanto à fundamentação: Grau II
- ☐ Quanto ao nível de precisão: Grau III

4.1.4 - Data base

Para os efeitos legais, a presente avaliação tem como data base o mês de **Novembro de 2020**.

4.1.5 Pesquisa de preços

Para a determinação do preço de mercado do imóvel rural denominado da Fazenda Cunhaporanga, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Esse método baseia-se na comparação direta do imóvel avaliando com outros imóveis semelhantes ofertados ou negociados no mercado. As normas também preveem a possibilidade do perito avaliador ouvir pessoas ou organizações idôneas e conhecedoras do mercado de imóveis rurais da região.

4.1.5.4 – Nota Agronômica

A situação do imóvel objeto deste estudo, em relação à localização e acesso foi considerada **Boa**.

Para o cálculo da nota agronômica tanto do imóvel avaliado como das amostras, utilizou-se a somatória do produto entre o percentual de cada classe de capacidade de uso existente no imóvel pelo seu correspondente índice de correção baseado na localização e acesso do imóvel avaliando.

4.1.5.5-Homogeneização

A finalidade de se realizar a homogeneização dos valores coletados é permitir a equiparação destes com o objeto da avaliação, saneando-se através do método estatístico de média aritmética mais ou menos o desvio padrão, aqueles valores que não estão coerentes, observando-se um coeficiente de variação no limite máximo de 20%.

4.1.5.6 - Campo de arbítrio

A alínea “f” do item 7.1 da NBR-14653-3 estabelece que o valor arbitrado pelo avaliador esteja delimitado por um intervalo de valores, o qual é comumente denominado de “campo de arbítrio”. Ele representa um intervalo de confiança máximo de 80% em torno do valor mais provável.



Laudo de Avaliação Fazenda Cunhaporanga

Na prática significa que há 80% de probabilidade de que o valor médio apurado para o imóvel rural avaliando esteja dentro do intervalo calculado e explicitado adiante.

Para a determinação do valor da terra nua, utilizamos a seguinte fórmula:

$VTN = [NA \text{ imóvel avaliando} / NA \text{ imóvel paradigma}] \times VTN \text{ valor base/ha} \times \text{área imóvel avaliando}.$

Sendo: VTN = Valor da Terra Nua e NA = Nota Agrônômica.

4.1.5.7 - Tratamento matemático estatístico

Após o tratamento matemático-estatístico dos dados coletados em pesquisa e excluídas as benfeitorias existentes, se procederam ao saneamento e homogeneização das amostras, conforme a planilha anexa.

4.2 RESUMO DA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Área avaliada – hectares	20,1875
Valor total da terra nua	R\$ 832.499,80
Valor unitário médio – VTI/ha	R\$ 41.238,38

O Valor médio da Terra (VTN) foi calculado na Planilha Homogeneização em **R\$ 832.499,80 (Oitocentos e trinta dois mil e quatrocentos noventa nove reais)**

5 -CONCLUSÃO

O presente Laudo de Avaliação do imóvel rural denominado “lugar denominado Fazenda Cunhaporanga” considerou a terra nua a valores atuais de mercado, avaliada conforme as Normas Técnicas relativas ao tema, e uma metodologia difundida e conhecida para calcular o valor de indenização a ser pago pela servidão, elaborada por Pellegrino, e adaptada conforme as condições atuais de mercado e rentabilidade.



Laudo de Avaliação Fazenda Cunhaporanga

Após pesquisa de mercado e cálculos realizados, conclui-se que o valor é de:

R\$ 832.499,80 (Oitocentos e trinta dois mil e quatrocentos noventa nove reais)

Entendo assim, atendida a solicitação efetuada, e finalizo o presente laudo, assinando-o abaixo.

ANEXOS AO LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

- Planilha de informações e avaliação.

Ponta Grossa/PR, 10 de Dezembro de 2021.

**Erickson Henrique
Gonçalves**

Perito Avaliador
CRECI F16.908 -
PR CNAI 24.404

