

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cliente: PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE APUCARANA
Endereço: Travessa Jorge Gurgel de Macedo, 100
CEP: 86800-710
Cidade/UF: Apucarana/PR

Telefone: (42) 02102-1337
E-mail: apu-1vj-e@tjpr.jus.br

Bairro: VILA FORMOSA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel: TERRENO RURAL
CEP: 86800-970
Endereço: Estrada do Rio Cambira
Cidade/UF: Apucarana/PR

Área: 18,21 ha
Bairro: BILOTE

DADOS COMPLEMENTARES

Modalidade: Venda **Relevo:** Ondulado **Acesso:** Bom

ÁREA DE ABRANGÊNCIA DO IMÓVEL



MATERIAL FOTOGRÁFICO



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDEC F2FE7 SZW5P 6HYPD



DOCUMENTAÇÃO

Cartório: R.I.APUCARANA - PR**Matrícula:** 6.033-12.090-20.547**Livro:** 02**Folha:** XXX

ADITIVOS

-MATRÍCULA 6.033 - Lote de terras sob nº 236/A/B/1, destacado do lote maior nº 236-A/B, da GLEBA CAMBIRA com 13.146,62 m² ou 1,31 hectares

-MATRÍCULA 20.547 - Uma parte de terras, destacada do lote sob nº 236-C com área de 48.050,00 metros quadrados ou 4,80 hectares, situado na GLEBA CAMBIRA

- MATRÍCULA 12.090 - Lote de terras sob nº 234/B, com área de 5,00 alqueires, ou 121.000,00 m², ou 12,1 hectares, situado na GLEBA CAMBIRA.

Saindo da BR 376, pela Rodovia PR 170 (RODOVIA DOM ROMEU ALBERT), roda aproximadamente 9 KM de asfalto, vira a esquerda numa estrada cascalhada com pedras, roda aproximadamente 3 KM onde chega aos terrenos citados, onde pode-se mecanizar aproximadamente 40% da área.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR-14.653-2/3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela "t" de Student, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção aos itens 10.2 e 11.2 sub-itens (a) até (h) daquela Norma.



MAPA DA AMOSTRAGEM



Número de Elementos pesquisados: 76

Número de Elementos selecionados: 7

"t" de student a 80% (tabela): 1,44

Desvio padrão: 2.621,80



AMOSTRAGEM CONSIDERADA

Data	Pesquisa*	Cidade	Bairro	Imóvel	Área (ha)	Valor global (R\$)	R\$/ha Homogeneizado
10/20	Oferta	Apucarana	BILOTE	TERRENO RURAL	18,20	550.000,00	27.197,80
10/20	Oferta	Apucarana	BILOTE	TERRENO RURAL	18,20	600.000,00	29.670,33
10/20	Oferta	Apucarana	BILOTE	TERRENO RURAL	2,42	80.000,00	29.752,07
10/20	Oferta	Apucarana	BILOTE	TERRENO RURAL	18,00	560.000,00	28.000,00
10/20	Oferta	Apucarana	BILOTE	TERRENO RURAL	35,59	1.305.000,00	33.000,84
10/20	Avaliação	Apucarana	BILOTE	TERRENO RURAL	2,42	81.000,00	33.471,07
10/20	Oferta	Apucarana	BILOTE	TERRENO RURAL	135,11	5.000.000,00	33.306,19
Σx							214.398,30
Σx'							214.398,30

* Oferta = 0,90 - Opinião = 0,80 - Transação/Avaliação = 1,00

AMOSTRAS DESCARTADAS**AMOSTRAS SELECIONADAS**

ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

$$\text{Média Aritmética } X = \frac{214.398,30}{7} = 30.628,33/\text{ha}$$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$$(0,70 \leq 30.628,33 \leq 1,30) = (21.439,83 \leq 30.628,33 \leq 39.816,83)$$

Considerando que a amostragem demonstrou ser homogênea sem exclusão de amostras destoantes, os cálculos passam a ser os seguintes:

$$\text{Média Saneada } X' = \frac{214.398,30}{7} = \text{R\$ } 30.628,33$$

$$\text{Desvio Padrão da Amostragem } S = 2.621,80$$

INTERVALO DE CONFIABILIDADE (IC)

$$\text{Fórmula: } IC = x' \pm tp \cdot \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

"tp" Student = 1,44 (Tabela)

$$x = 30.628,33$$

$$n = 7$$

$$s = 2.621,80$$

$$IC = 30.628,33 \pm 1,44 \cdot \frac{2.621,80}{\sqrt{(7-1)}}$$

$$IC = 30.628,33 \pm 1.540,98$$

LIMITE INFERIOR: 29.087,35/ha

VALOR PROVÁVEL: 30.628,33/ha

LIMITE SUPERIOR: 32.169,31/ha



DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na Avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R\$ 29.087,35 e R\$ 32.169,31 com valor provável de R\$ 30.628,33 por hectare (ha). Ainda se pode afirmar que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10% (dez por cento) para mais dos imóveis em oferta para VENDA, terão seus valores negociados a menor ou a maior aos daqueles encontrados na amostragem antes considerada. Desta forma, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel avaliando teríamos:

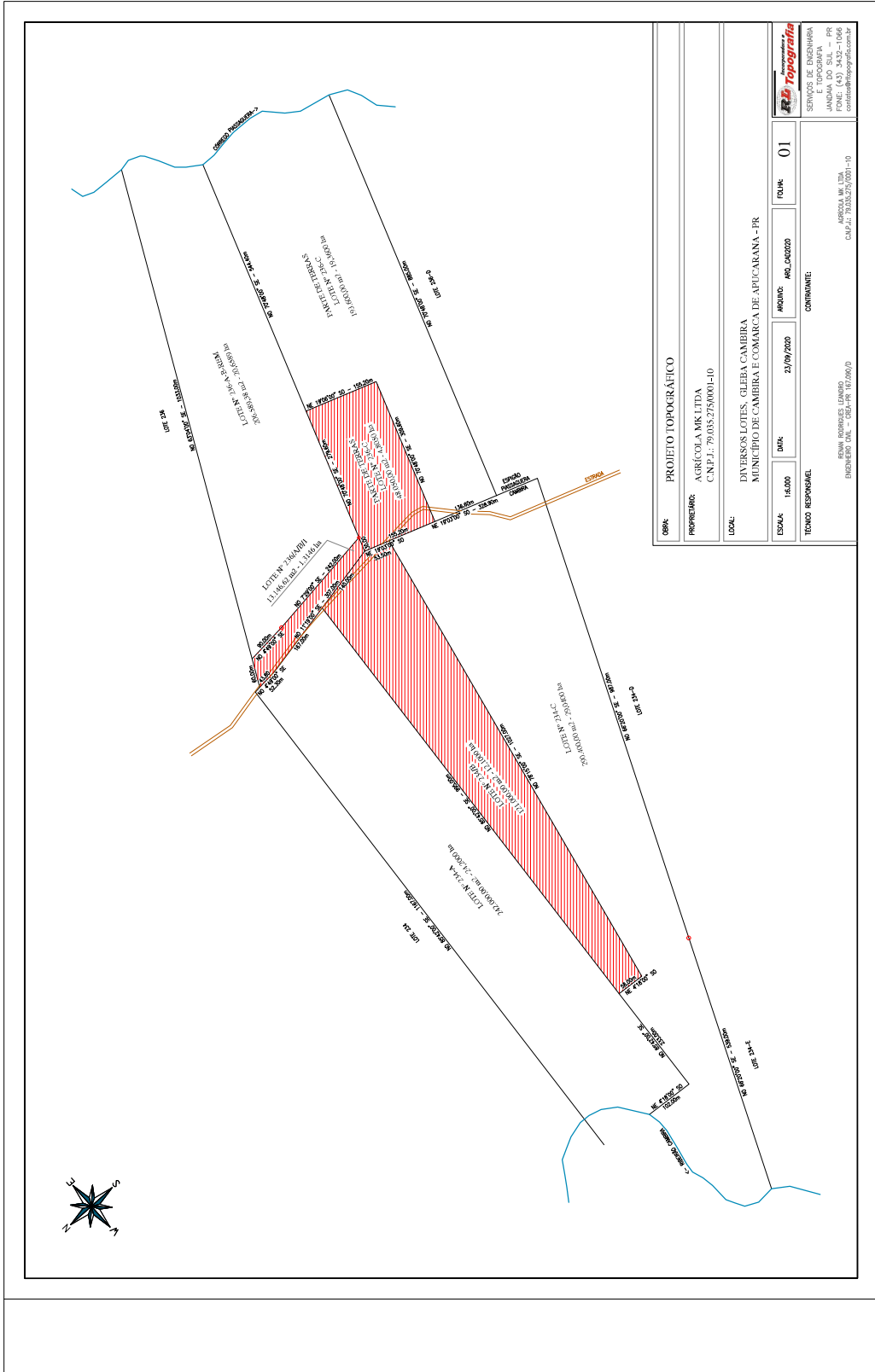
AVALIAÇÃO

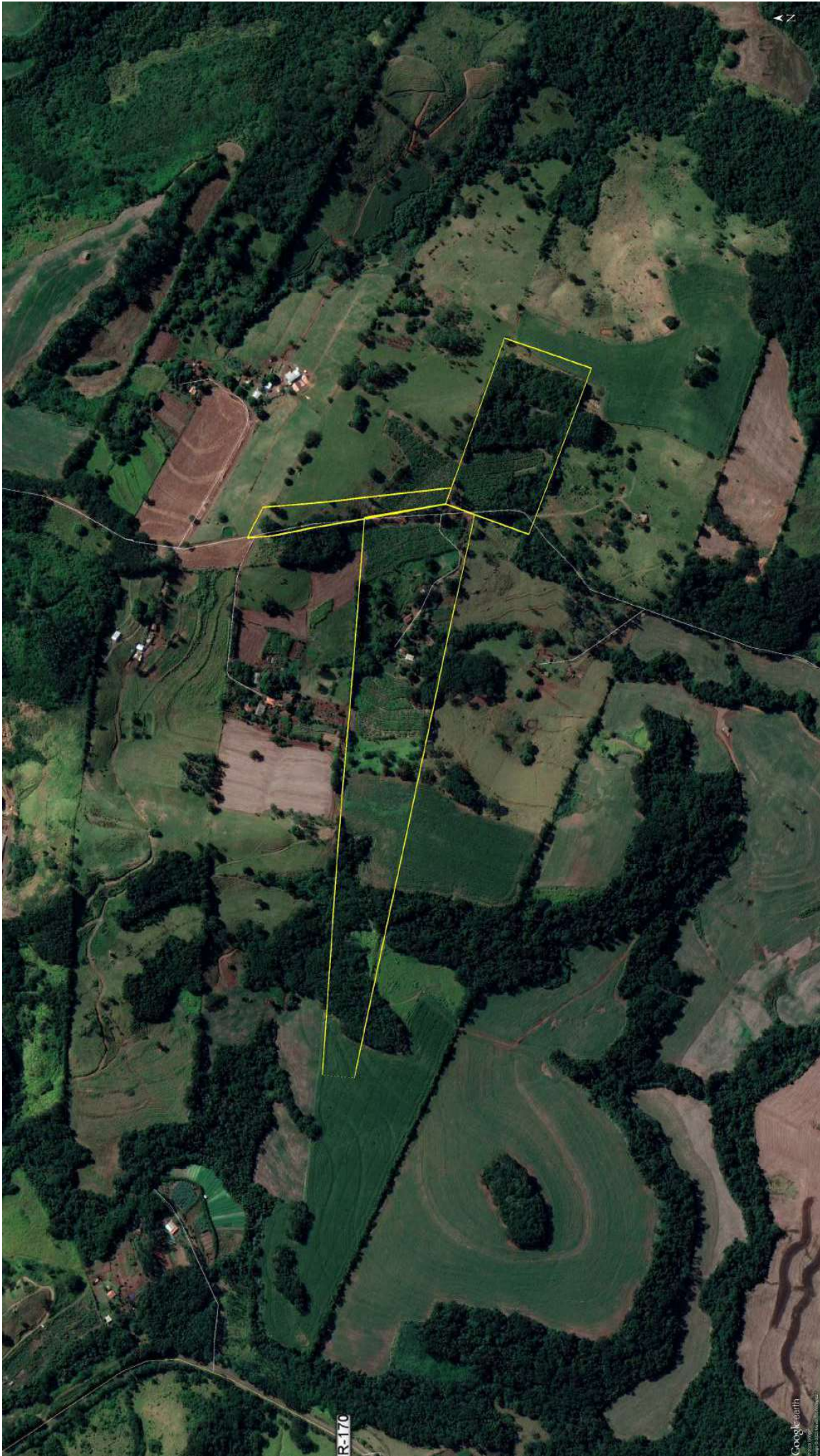
IC	Área (ha)	R\$/ha	Valor global do imóvel (R\$)
Limite inferior	18,21	29.087,35	529.680,64
Valor provável	18,21	30.628,33	557.741,89
Limite superior	18,21	32.169,31	585.803,14

Quarta-feira, 14 de outubro de 2020.

Ozilde de Arruda Troyner
CRECI-PR 16540 / CNAI 02328







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDEC F2FE7 SZW5P 6HYPD

