

#### **TIPO DE COBERTURA VEGETAL:**

- **20% da área é coberta com Gramíneas (silvestre) floresta nativa e com benfeitorias renováveis (reflorestamentos de eucalipto).**

- **80% da área é plana / ondulada e mecanizada** (destinada a plantio de milho, trigo, aveia e soja) e para as benfeitorias (edificações).

**RELEVO:** PREDOMINANTE do imóvel: "Ondulado", com aclave e declive em direção aos rios nas divisas.

**TIPO DE SOLO:** Terra firme (camada com boa profundidade) composta terra argilosa e composição de pedras com minerais (ARGISSOLOS E LUVISSOLOS), que é considerada fértil e classificada entre os grupos *A – Classe II e III com produtividades de grãos "média e acima da média" do estado.*

#### **Grupo A- Classe II**

Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Ocupação mais comum no Paraná: grãos, com produtividades ainda acima da média.

#### **Grupo A- Classe III**

Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Ocupação mais comum no Paraná: grãos, com produtividades médias.

**INFRA - ESTRUTURA LOCAL:** Rede de energia elétrica, telefonia rural e boas estradas.

**POTENCIAL ECONÔMICO LOCAL:** Conforme dados do DERAL e SEAB-PR., o Município apresenta um potencial altamente produtivo no setor agrícola, especialmente na produção de grãos (milho, soja, aveia, trigo), produção de suínos e pecuários, avicultura integrada, além de fazer parte da grande bacia leiteira do Sudoeste do Paraná.

## **VI. METODOLOGIA**

### **CDDM – (Comparativo Direto de Dados de Mercado).**

A norma avaliatória da ABNT (Associação brasileira de Normas Técnicas - NBR-14.653-3 – Avaliação de Bens – Imóveis rurais). Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

**Método utilizado** (com imóveis similares), leva em consideração a localização e distância da área urbana. Para a terra sendo usado o método **CDDM – (Comparativo Direto de Dados de Mercado).**

**E para edificações: o método Evolutivo (reedificação com depreciação).**



**O presente quadro de amostragem é formado com amostras de terrenos rurais já negociados (transação) em um espaço de tempo compreendido entre 06(seis) meses e 12 (doze) meses e imóveis disponíveis á venda junto às imobiliárias da região do sudoeste do Paraná e ou micro-região a que pertence o imóvel.**

O quadro amostral não eliminou nenhuma das amostras por não considerá-la anômalas (critérios técnicos), relevo (percentual mecanizado e outros para encontrar a média apontada a ser usada no imóvel avaliando.

Não será apurado o grau de precisão, porque o trabalho a ser desenvolvido é um “PARECER TÉCNICO SIMPLIFICADO” e por isso, não é passível de fixação a priori, embora obedeça as NORMAS DA ABNT. NBR 14.653--2- 2011, com pesquisa realizada nas localidades de Francisco Beltrão, Marmeleiro, Enéas Marques, Nova Esperança, Ampére, Pérola Do Oeste, Renascença, Vitorino, Pato Branco, Mariópolis, Chopinzinho, Mangueirinha, Reserva do Iguaçu – PR.

O valor dos imóveis rurais (terreno) geralmente é atualizado / regularizado pela saca de soja (industrial), ou tantas (sacas de soja por alqueires de terra paulista de 24.200,00 m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos das terras em comparativos como quantidade de área mecanizada (plantio), aclave / declive, tipo de solo, localização são fatores que influenciam na quantidade de sacas atribuída por alqueire de terra de terra, para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Atualmente a saca de soja (industrial) de 60 kg está sendo comercializada no mercado em torno de R\$ 71,00 (setenta e um reais).

Em média observa-se que os terrenos rurais favoráveis a produção de culturas mecanizadas, no sudoeste do Paraná, variam entre 1.500 e 3.000 sacas de soja por alqueire (paulista), ou seja, 24.200,00m<sup>2</sup> de terreno. Sendo que a produção média regional fica em torno de 150,00 (cento e cinquenta) sacas de soja de 60 kg., por alqueire plantado no seu ciclo normal de produção (verão).

Ou seja: O comparativo menor de 1.500 sacas de soja, representa atualmente (12/04/2018) o valor médio de **R\$106.500,00 (cento e seis mil e quinhentos reais), que equivale a 1,0 (hum) alqueire paulista "24.200,00" (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados) mecanizados (utilização com produção de culturas com uso de maquinário) na região do Sudoeste do Paraná.**

“A Secretaria Estadual da Agricultura e do Abastecimento (SEAB) lançou nova metodologia para avaliação das terras no Paraná, que leva em conta a classificação de uso do solo. Conforme a primeira pesquisa feita pelo Departamento de Economia Rural (DERAL), já



com o novo modelo, o valor médio das terras no Paraná é de R\$ 61.800,00 por hectare, considerando as áreas mais planas e de boa fertilidade” (consideradas de alta produtividade).

O valor mais baixo para terras de menor aproveitamento econômico na região para cada hectare é de R\$ 9,5 mil.

**Solos férteis** - Maringá está situada entre as áreas de solos férteis que vão desde Foz do Iguaçu, passando por todo o Oeste até a região Norte do Estado, onde as terras são mais planas e permitem o uso intensivo do solo – por isso, mais disputadas e valorizadas no mercado.

**Uso mais restrito** - A pesquisa levantou também as terras de uso mais restrito, que têm valores médios de R\$ 5,3 mil o hectare, geralmente áreas mais quebradas, de morro. As áreas de menor valor no Estado localizam-se no município de Coronel Domingos Soares, no Sudoeste.

**Disponibilização** - De acordo com o diretor do DERAL, Francisco Carlos Simioni, a Secretaria da Agricultura está disponibilizando aos usuários desses preços entre eles as universidades, agentes financeiros, instituições públicas municipais, estaduais, federais, agentes públicos e privados e produtores rurais, entre outros, um produto que visa dar um referencial de preços de Terras Agrícolas no Paraná.

**Estudos** - Os estudos duraram cerca de 12 meses e os valores médios foram calculados com rigor estatístico para que tenham validade institucional e técnica, espelhando a realidade atual. “Entretanto, poderão ser alterados nas próximas pesquisas, de acordo com a evolução de vários fatores, como preços de commodities (a principal é a soja), maior ou menor de disponibilidade de áreas para vendas em determinada região, desenvolvimento local, entre outras, considerando ainda que cada propriedade tem suas características e valor específico”, finalizou Simioni.

**Preço da soja** - Segundo o coordenador da Divisão de Estatística Básica do DERAL, Carlos Hugo Godinho, o mercado ainda atrela o valor da terra ao preço da soja. Mas esse é indicador vale mais para negociação do que para determinar o valor da terra. O técnico destaca que a metodologia antiga tinha classificações mais genéricas, em torno de áreas mecanizáveis ou não, e o resultado da pesquisa nem sempre refletia a realidade do mercado.



**Nova metodologia** - Como o DERAL introduziu neste ano nova metodologia para avaliação das terras no Paraná, não há base de comparação com anos anteriores, explica Godinho. Segundo ele, de uma forma geral os preços estão semelhantes aos do ano passado porque o preço da soja caiu. Para Godinho, o produtor não reduz o preço da terra porque o preço da soja caiu no mercado. “Ele acrescenta um número maior de sacas de soja ao valor da terra. E isso acontece principalmente porque o produtor está capitalizado, nesse momento, depois de quatro anos seguidos de boas safras”.

**Detalhada** - A nova metodologia é mais detalhada que as anteriores e tem como novidade a introdução da classificação de terras no sistema de capacidade de uso publicado pela Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS).

**Classificação** - Essa classificação vai desde a classe I, que são as terras cultiváveis, aparentemente sem problemas de conservação de solos, com amplo aproveitamento econômico, até as áreas mais restritas ocupadas com vegetação natural, impróprias para culturas. (*Agência de Notícias do Paraná*)

**Classificação** - Confira a classificação utilizada na nova metodologia:

## CLASSES

### **Grupo A - Classe I**

Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação.  
Ocupação mais comum no Paraná: grãos, com altas produtividades.

### **Grupo A- Classe II**

Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.  
Ocupação mais comum no Paraná: grãos, com produtividades ainda acima da média.

### **Grupo A- Classe III**

Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.  
Ocupação mais comum no Paraná: grãos, com produtividades médias.

### **Grupo A- Classe IV**

Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.



Ocupação mais comum no Paraná: grãos, com produtividades médias e pastagens para a criação de gado de leite.

#### **Grupo B- Classe V**

Terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento sem necessidade de prática especial de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais.

Ocupação mais comum no Paraná: áreas alagáveis não sistematizadas.

#### **Grupo B- Classe VI**

Terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo.

Ocupação mais comum: pastagens para bovino de corte, especialmente em áreas planas a suave onduladas, porém frágeis devido à textura arenosa ou à baixa fertilidade.

#### **Grupo B - Classe VII**

Terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.

Ocupação mais comum no Paraná: pastagens degradadas, pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos.

#### **Grupo C - Classe VIII**

Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

Ocupação mais comum no Paraná: vegetação natural.



## VII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### PESQUISA DE IMOVEIS, PARA COMPOR O QUADRO DE AMOSTRAGEM.

O presente quadro é composto por 11 (onze) amostras de terrenos rurais em geral, pesquisados nas imobiliárias da região.

### Levantamento estatístico

O QUADRO DE AMOSTRAGEM foi montado através de pesquisa de campo, realizada (diretamente com as imobiliárias e profissionais da área), entre os dias 01 á 29 de março de 2018, composto de 11 (onze) amostras, onde serão tratadas as variáveis e fatores pelo descarte daquelas que apresentam um desvio de padrão de similaridade. Ou seja: Eliminação das amostras anômalas (diferentes do imóvel avaliando), “padrão”.

Nº AM	FONTE	LOCALIZAÇÃO	DISTÂNCIA DA CIDADE	ALQUEIRES	% MECANIZADA	VALOR C/ BENFEITORIAS	OFERTA OU VENDA	VALOR ALQUEIRE	VALOR
1	DA COSTA IMÓVEIS - VILMAR - ENEAS MARQUES	ENEAS MARQUES - CACHIMBO	5 - KM	5	80,00%	SEM BENFEITORIAS	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 600.000,00
2	IMOBILIÁRIA SENDESKI	FRANCISCO BELTRÃO - RIO HERVAL	15 - KM	9,8	70,00%	SEM BENFEITORIAS	OFERTA	R\$ 107.142,86	R\$ 1.050.000,00
3	IMOBILIÁRIA SENDESKI	FRANCISCO BELTRÃO - NOVA CONCÓRDIA	15 - KM	19,5	60,00%	BENFEITORIAS FRACAS	<b>VENDA</b>	R\$ 76.923,08	R\$ 1.500.000,00
4	IMOBILIÁRIA SENDESKI	PEROLA D' OESTE	5 - KM	10	80,00%	BENFEITORIAS FRACAS	OFERTA	R\$ 88.000,00	R\$ 880.000,00
5	IMOBILIÁRIA SENDESKI	ENEAS MARQUES	1 - KM	5	80,00%	BENFEITORIAS FRACAS	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 600.000,00
6	CORRETORA DE IMOVEIS LUANA TONDO	MARMELEIRO - LINHA POCINHA	7,5 - KM	14,5	80,00%	SEM BENFEITORIAS	<b>VENDA</b>	R\$ 96.551,72	R\$ 1.400.000,00
7	CAL EMPREEND. IMOB.	KM-15 - BELTRÃO	15-KM	46	80,00%	R\$ 150.000,00	<b>VENDA</b>	R\$ 119.565,22	R\$ 5.500.000,00
8	ZONTA IMÓVEIS	FAZENDA DOCA - MARMELEIRO	18-KM	16	94,00%	SEM BENFEITORIAS	<b>OFERTA</b>	R\$ 120.000,00	R\$ 1.920.000,00
9	LUIZ JOSÉ BATISTA - CORRETOR	RESERVA DO IGUAÇU	9-KIM	150	80,00%	R\$ 19.000.000,00 - R\$ 300.000,00 BENF	<b>OFERTA</b>	R\$ 124.666,67	R\$ 18.700.000,00
10	INVEST IMÓVEIS-PB	MARIOPOLIS	3-KM	6	80,00%	SEM BENFEITORIAS	<b>OFERTA</b>	R\$ 120.000,00	R\$ 720.000,00
11	VANDERLEI SORGATTO - CORRETOR	MARMELEIRO	15-KM	87	80,50%	R\$ 8.700.000,00 - R\$150.000,00 BENF	<b>VENDA</b>	R\$ 98.275,86	R\$ 8.550.000,00
<b>TOTAL GERAL</b>								<b>R\$ 1.191.125,40</b>	
<b>TOTAL</b>								<b>R\$ 108.284,13</b>	



QUADRO DE AMOSTRAGEM PARA FORMAÇÃO DA MÉDIA PONDERADA, onde será tratada com descarte de amostras que apresentam um desvio de intervalo de 20% para acima e abaixo da média aritmética. Ou seja: Eliminação das amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior.

### FORMAÇÃO DA MÉDIA PONDERADA / HOMOGEINIZAÇÃO

Nº AM	FONTE	LOCALIZAÇÃO	DISTÂNCIA DA CIDADE	ALQUEIRES	% MECANIZADA	VALOR C/ BENFEITORIAS	OFERTA OU VENDA	VALOR ALQUEIRE	
1	DA COSTA IMÓVEIS - VILMAR - ENEAS MARQUES	ENEAS MARQUES - CACHIMBO	5 - KM	5	80,00%	SEM BENFEITORIAS	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 600.000,00
2	IMOBILIÁRIA SENDESKI	FRANCISCO BELTRÃO - RIO HERVAL	15 - KM	9,8	70,00%	SEM BENFEITORIAS	OFERTA	R\$ 107.142,86	R\$ 1.050.000,00
3	IMOBILIÁRIA SENDESKI	PEROLA D' OESTE	5 - KM	10	80,00%	BENFEITORIAS FRACAS	OFERTA	R\$ 88.000,00	R\$ 880.000,00
4	IMOBILIÁRIA SENDESKI	ENEAS MARQUES	1 - KM	5	80,00%	BENFEITORIAS FRACAS	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 600.000,00
5	CORRETORIA DE IMOVEIS LUANA TONDO	MARMELEIRO - LINHA POCINHA	7,5 - KM	14,5	80,00%	SEM BENFEITORIAS	VENDA	R\$ 96.551,72	R\$ 1.400.000,00
6	CAL EMPREEND. IMOB.	KM-15 - BELTRÃO	15-KM	46	80,00%	R\$ 150.000,00	VENDA	R\$ 119.565,22	R\$ 5.500.000,00
7	ZONTA IMÓVEIS	FAZENDA DOCA - MARMELEIRO	18-KM	16	94,00%	SEM BENFEITORIAS	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 1.920.000,00
8	LUIZ JOSÉ BATISTA - CORRETOR	RESERVA DO IGUAÇU	9-KIM	150	80,00%	R\$ 19.000.000,00 - R\$ 300.000,00 BENF	OFERTA	R\$ 124.666,67	R\$ 18.700.000,00
9	INVEST IMÓVEIS-PB	MARIOPOLIS	3-KM	6	80,00%	SEM BENFEITORIAS	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 720.000,00
10	VANDERLEI SORGATTO - CORRETOR	MARMELEIRO	15-KM	87	80,50%	R\$ 8.700.000,00 - R\$150.000,00 BENF	VENDA	R\$ 98.275,86	R\$ 8.550.000,00
<b>TOTAL GERAL</b>								<b>R\$ 1.114.202,33</b>	
<b>TOTAL</b>								<b>R\$ 111.420,23</b>	

**VALOR DA SACAS DE SOJA NO ESTADO DO PARANÁ (região de Francisco Beltrão) NA DATA DE 16 DE ABRIL DE 2018 É DE R\$ 71,00 (SETENTA E UM REAIS).**

**SENDO APURADO PARA O ALQUEIRE O VALOR DA MÉDIA R\$ 111.420,23 que equivale 1.569,29 SACAS DE SOJA.**



Ficou constado na média da pesquisa realizada, que o valor apurado em saca de soja por "ALQUEIRE" é de R\$ 1.569,29 sacas de sojas.

Valores de Referencias

**Sacas = 60 Quilos**

**Soja = tipo industrial**

**Valores convertidos**

<b>Alqueires<sup>2</sup></b>	<b>1.569,29</b>	<b>SACAS</b>
<b>Hectares<sup>2</sup></b>	<b>648.47</b>	<b>SACAS</b>

Média ponderada encontrada de R\$ 4, 604 por m<sup>2</sup> de terreno (mecanizado).

**QUADRO DE TRATAMENTO DE AMOSTRAGEM, Á PARTIR DA MÉDIA PONDERADA ENCONTRADA, "com descarte da amostra nº 03 por ficar mais de 20% abaixo da Média encontrada, sendo descartada.**

**TRATAMENTO PELA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS, "considerando somente as amostras classificadas pelo fator (mecanização acima de 70%) por descarte.**

### **BASE DE CALCULOS / DETERMINAÇÃO DE VALORES.**

VALOR DO ALQUEIRE DE TERRA NUA (com aproveitamento de mecanização superior á 80%) R\$111.420,23 X (MULTIPLICADOS) PELA ÁREA DO TERRENO RURAL DE 208.000,00m<sup>2</sup> OU 8,6 ALQUEIRES (PAULISTA DE 24,200m<sup>2</sup>) OU 20.8 HECTÁRES DE TERRA = R\$ 950,000,00 (arredondados) SOMADOS COM O VALOR DAS BENFEITORIAS R\$ 650.000,00, TOTALIZANDO R\$ 1.600.000,00 (HUM MILHÃO E SEISCENTOS MIL REAIS).



## VIII. DEFINIÇÕES

### DEFINIÇÃO DE AVALIAÇÃO:

*Avaliação: É a ciência da medida do valor.*

*É o conjunto de operações que leva a determinação técnica do valor de um imóvel ou do direito sobre o imóvel.*

**OBS:** A avaliação é sempre feita em função do valor á vista.

### EXPRESSÃO MONETÁRIA

*“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data”. (fonte: IBAPE – Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações – 1.994).*

## IX. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado.

## X. FINALIDADE DO LAUDO

**A finalidade do laudo é estabelecer valor de mercado do imóvel e suas benfeitorias, “para fins judiciais”.**

## XI. ANÁLISE DE MERCADO PARA COMERCIALIZAÇÃO:

O Paraná vem obtendo safras recordes em suas lavouras e na produção pecuária, propiciando significativo aumento da produtividade média, que combinado com a qualificação dos agricultores, evidencia a competência demonstrada nas diversas cadeias produtivas: soja, milho, trigo, frango, bovina cultura de leite e de corte, cana-de-açúcar, etc.

O agronegócio no estado paranaense é o setor da economia com maior capacidade de geração de empregos a baixo custo, e o maior irradiador de estímulos para outras atividades, além de gerar inúmeros outros benefícios ao longo da cadeia produtiva.



Embora todo esse sucesso esteja acontecendo (graças ao esforço, dedicação e trabalho dos agricultores paranaenses no seu conjunto, independente do seu porte), a economia do estado como um todo, assim como o mercado de imóveis rurais, não está acompanhando o mesmo ritmo nos últimos 02 anos, pois o baixo valor das commodities (produtos agrícola de exportação) tem efeito negativo sobre o poder de investimento do produtor do setor. A alta ocorrida no valor das commodities no mercado internacional, registrada no primeiro trimestre deste ano, atingiu também os imóveis rurais (que geralmente se baseiam em seus preços), deixando os produtores um pouco mais seguros quanto aos novos investimentos aplicados na produção e aquisição de novas áreas produtivas.

Percebe-se, portanto que o momento econômico para o setor (imobiliário de imóveis rurais) tem melhorado, porque seu desempenho tem sido estimulado, verificando que o número de ofertas do setor é pequeno e por sua vez registrando poucas negociações.

As últimas negociações do mercado imobiliário na área rural (local) têm demonstrado que os preços estão subindo, e as negociações estão acontecendo em condições de pagamentos anuais mais elásticos, que ficam entre 1 + 2 ou 3 parcelas anuais (não em moeda, mas sim com base da saca de soja).

## Diagnóstico de Mercado

### Desempenho atual de mercado:

- a) Desempenho de mercado: “Recessivo”
  - **Parâmetros usados (Recessivo, normal, aquecido).**
- b) Absorção pelo mercado: “Demorada”
  - **Parâmetros usados (rápida, demorada, muito difícil).**
- c) Número de Ofertas: “Baixo”
  - **Parâmetros usados (Alto, médio, baixo).**
- d) Nível de demanda: “Baixa”
  - **Parâmetros usados (Alta, média, baixa).**



## **XII. CURRÍCULO DO AVALIADOR**

- Corretor de imóveis á 27 anos, sob a inscrição no CRECI F - 9.313, 6ª Região PR., início das atividades em 1.991.
- Diplomado em Transações imobiliárias (SENAC) 1990.
- Bacharel em Economia Doméstica (UNIOESTE) 2.000.
- Formado em Empreendedorismo Rural, certificado pelo SENAR-PR / SEBRAE- PR- 2005.
- Tecnólogo em Negócios imobiliários, “nível superior”, certificado pela ULBRA 2008.
- Perito avaliador(2006), cadastrado no CNAI(Cadastro nacional de avaliador imobiliário – COFECI/ CRECI, sob o nº 01753) 2008.
- Especialização em direito imobiliário, certificado pela FACISA/CELER, 2013.
- Presidente do CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município de Francisco Beltrão- PR., gestões (2013/2014 e 2017/2018).
- Membro do “Conselho de Meio Ambiente do Município de Francisco Beltrão-PR”.
- Possuidor de certificação digital PROJUD-PR e inscrito no Cadastro – CAJU-PR.
- Proprietário e administrador da IMOBILIÁRIA SENDESKI LTDA CRECI – J. 4.463.
- Atuante nas áreas de venda (intermediações urbana e rural) administração e locações, empreendedor na área imobiliária de loteamentos.
- Perito Avaliador Judicial (possuidor de vários certificados de instituições da área de cursos de avaliações e perícias).

## **XIII. ÁREAS DE ATUAÇÃO DO PERÍTO:**

Perícias judiciais;  
Assistente Técnico;  
Avaliações para empresas privadas e públicas;  
Avaliações Particulares;  
Avaliações para Prefeituras;  
Avaliações para Consórcios Imobiliários;  
Avaliações para Compra e Venda urbanas ou rurais



Avaliação locatícia;

Avaliações de Patrimônio

Lei nº 11.441 de 04/01/2007

Inventários, partilhas, Separações consensuais e Divórcio viam administrativos – tabelionatos;

Avaliação de Mercado para Instituições financeiras (bancos).

Avaliação de bens para Penhora

- Lei 11.382/06 – vigência 22/01/2007

Credores podem escolher os bens para penhora.

#### XIV. CONCLUSÃO:

##### ANÁLISE CONCLUSIVA

É do entender conclusivo deste perito em avaliações, após a realização deste trabalho de pesquisa de mercado, consultas de preços diretamente com proprietários, pesquisas em sites de imobiliárias, diretamente com corretores que atuam no setor, análises, levando-se em consideração o tamanho do terreno, relevo (ondulado) e o grande percentual mecanizado, localização e as benfeitorias agregadas na presente propriedade (identificadas neste trabalho), e o mercado atual com relação às ofertas disponíveis e as negociações ocorridas, tem um valor médio de mercado de R\$1.600.000,00 (HUM MILHÃO E SEISCENTOS MIL REAIS). Considerando que não existe valor de avaliação exata, determina-se um limite inferior e superior (margem de variação de 01 a 10%).

Considerando o percentual de 05% (cinco por cento), teremos:

Limite inferior: R\$ 1.520.000,00 (hum milhão quinhentos e vinte mil reais).

Limite Superior: R\$ 1.680.000,00 (hum milhão seiscentos e oitenta mil reais).

**CONCLUSÃO FINAL:** Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Parecer Técnico, atribuo para o imóvel avaliando, **o valor médio apurado em moeda corrente do país em R\$ 1.600.000,00 (HUM MILHÃO E SEISCENTOS MIL REAIS).**

**Obs.: O valor apresentado é para receber á prazo, em parcelas de 01 a 03 anos (forma usual empregada na comercialização de áreas rurais).**



## XV. ENCERRAMENTO

### Termo de Encerramento

Não perdemos neste momento a noção que o valor de mercado é definido como aquele em que um vendedor desejoso de vender, mas não compelido, vende a um comprador desejoso de comprar, mas também não compelido, de forma que o valor estimado do imóvel se encontra dentro dos padrões reais do mercado local.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

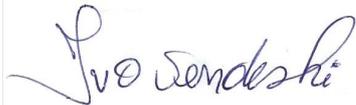
O presente parecer da avaliação juntamente com os anexos é composto de (29) páginas, todas de um lado só rubricadas pelo avaliador, que subscrevem esta e a última, além da matrícula do imóvel e dos certificados do perito avaliador, que serão acrescentados.

### Anexo:

Matricula do imóvel.

Certificados do perito avaliador.

Francisco Beltrão, 16 de abril de 2018.



**Ivo Sendeski – Perito Avaliador Judicial**

**CRECI 9.313 – PR – CNAI 01753**

