

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

AUTOS: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL NU 0000553-97.1997.8.16.0174

REQUERENTE: RIO PARANÁ COMPANHIA SEC. DE CRÉD. FINANCIAMENTO

REQUERIDO: ERVATEIRA OLIVEIRA LTDA. E OUTROS

VARA DE JUSTIÇA: 1ª VARA CÍVEL DE UNIÃO DA VITÓRIA/PR

FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL RURAL PARA LEILÃO

VISTORIA EXTERNA REALIZADA NO DIA 22/11/2018

1 - DESCRIÇÃO DO TERRENO: Parte do Lote Rural nº 08, da 2ª Seção do Núcleo Amando Cunha, município de Bituruna/PR, com 72.000,00m² (**7,20 ha**), com as demais características da matrícula nº 10.939 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR; **INCRA:** nº 724.017.008.184-2

2 - DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA: Casa de alvenaria padrão de acabamento normal, com 80,00m² e com 50% da vida útil decorrida (idade aparente de 30 anos para uma vida útil total de 60 anos);

3 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

FORMA DE OBTENÇÃO DO VALOR POR HECTARE DE TERRENO: Obtido através de Pesquisa junto na TABELA DE PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS.

Elaborada pela SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL; DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A TABELA DO DERAL:

Grupo A- Classe III: terras cultiváveis - Grãos, com produtividades médias:

VALOR POR HECTARE DE TERRENO: R\$ 23.400/hectare

VALOR TOTAL DO TERRENO: 7,20 ha x R\$ 23.400,00/ha = **R\$ 168.480,00**

4- AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

4.1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA NOVA (Vn):

Através da Tabela do Sindicato da Indústria da Construção do Paraná – SINDUSCON/PR, obtemos o valor do CUB de R\$ 1.864,19 por metro quadrado da benfeitoria nova, enquadrada como residência unifamiliar com padrão de acabamento normal (CUB - Custo Unitário Básico por metro quadrado para Construção).

- Cálculo do valor da Benfeitoria nova: $Vn = 80,00m^2 \times R\$ 1.864,19 = R\$ 149.135,20$

4.2 - DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO DE ACORDO COM A TABELA DE ROSS-HEIDECK (Cde):

$Cde = (100 - It) / 100$

Onde: Cde = Coef. de depreciação e It = Índice obtido da acima citada Tabela

- Cálculo: $Cde = (100 - 39,1) / 100$; $Cde = 0,609$

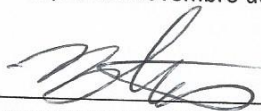
4.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA USADA (Vu):

- Valor da Benfeitoria usada (depreciada): $Vu = Vn \times Cde = R\$ 149.135,20 \times 0,609 = R\$ 90.824,00$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 168.480,00 + R\$ 90.824,00 = R\$ 259.304,00

Importa a presente avaliação em **R\$ 259.304,00** (duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e quatro reais)

Curitiba, 28 de Novembro de 2018



FERNANDO KLUPPEL BATISTA

Eng. Civil – CREA nº 6287/D – PR

