



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 01ª
VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO
DO PARANÁ**

Autos nº 0012439-51.2017.8.16.0026

**ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (doravante denominadas **RECUPERANDAS**),
devidamente qualificadas nos autos em epígrafe, respeitosamente, vêm perante
Vossa Excelência, por meio dos seus advogados ao final assinados, em atenção à
decisão exarada em mov. 4874.1, manifestar-se nos seguintes termos.

1. Por meio do comando judicial de mov. 4874.1, este d. juízo concedeu o prazo de 30 (trinta) dias para que as ora **RECUPERANDAS** demonstrarem de forma efetiva que pretendem fazer frente aos débitos fiscais e estaduais.
2. Pois bem.

41 3232.8862
www.nga.adv.br

R. Castro, 42 - 2º Andar | Água Verde | Curitiba-PR 80.620-300



NITSCHKE  GRABOSKI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

3. De início, informa-se a este d. juízo que as **RECUPERANDAS** estão avançando na busca de uma proposta de transação tributária efetiva junto ao erário federal, dentro das suas possibilidades de fluxo de caixa mensal e levando em consideração todas as obrigações devidas, sejam sujeitas ou não à recuperação judicial em comento.
4. Todavia, para fins de análise e apreciação da proposta das ora Recuperandas, o erário federal solicitou no procedimento de transação tributária a apresentação das avaliações atualizadas dos imóveis, o que, destarte, está em consecução pelas ora **RECUPERANDAS**.
5. É imperioso ressaltar que as últimas avaliações dos imóveis que compõem o arcabouço patrimonial das **RECUPERANDAS** foram realizadas apenas quando do ingresso da recuperação judicial, ou seja, em 2016.
6. Certamente, desde àquele período, os imóveis sofreram valorização, assim como praticamente todos os imóveis brasileiros, como é facilmente perceptível das novas avaliações já finalizadas (em anexo).
7. Com o real e efetivo valor dos imóveis a par das novas avaliações, até mesmo a proposta perante o erário federal ficará mais robusta.
8. Ato consentâneo, as **RECUPERANDAS** estão buscando novos contatos com os erários estaduais e municipais para buscar também uma possível viabilidade na composição dos débitos tributários nos mesmos moldes dos já avançados com a Procuradoria da Fazenda Nacional, sem perder de vista, porém e repita-se, a possibilidade de pagamento de todas as suas obrigações em consonância com o seu fluxo de caixa.

41 3232.8862
www.nga.adv.br

R. Castro, 42 - 2º Andar | Água Verde | Curitiba-PR 80.620-300



NITSCHKE  GRABOSKI

ADVOGADOS ASSOCIADOS

9. Por derradeiro, cabe ressaltar que os erários municipais não possuem legislação específica no tocante ao procedimento de transação tributária, todavia, em tratativas já realizadas, foi informado que existe procedimentos em alguns municípios visando a criação de legislação ordinária junto à câmara de vereadores, o que tornará a composição para pagamento dos débitos tributários mais facilitada, de forma que estrategicamente procuram as recuperandas, obter um cenário mais claro das condições da transação tributária com a União para, em seguida, ter real condição de compreender as condições para a assunção de parcelamentos junto ao fisco estadual e municipal.

10. **Neste sentido, é o que se informa.**

Termos em que pede deferimento.

Curitiba, 18 de maio de 2022.

EDUARDO OLIVEIRA AGUSTINHO
OAB/PR 30.591

RODRIGO JOÃO GIARETTON
OAB/PR 85.758



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553



CONSUL IMÓVEIS – L A CONSULTORIA IMOBILIÁRIA EIRELI
CNPJ: 22.649.349/0001-91 - CRECI 7181-J - CNAI 04912

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando	Gleba rural – Morro Schmidt Área de terras: 373,809 ha
Finalidade:	Determinação de Valor para Comercialização.
Contratante:	PORCELANA SCHMIDT
Proprietário:	PORCELANA SCHMIDT S/A
Visita Imóvel:	08/03/2022

Grau de Fundamentação	Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
-----------------------	--

Avaliador:
LUIZ A SILVA
CRECI nº 18044/PR CNAI 04912
Fone: 41-99217-9798 - E-mail: luiz@consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Sumário

1. FINALIDADE	3
2. LOCALIZAÇÃO	4
3. DOCUMENTAÇÃO:	7
4. VISTORIA - LEVANTAMENTO FÍSICO	8
5. CONTEXTO URBANO.....	8
6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	9
7. METODOLOGIA UTILIZADA	9
8. PESQUISA DE MERCADO	10
10. CONCLUSÃO	15
11. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	16
12. ANEXO I – MATRÍCULA	20
13. ANEXO II – MATERIAL DE APOIO	20
14. PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	25
15. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	29

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 2



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel para fins comerciais, do imóvel rural constituído por glebas de terras rurais, situado à Estrada de Servidão, a noroeste da sede do município de Pomerode, estado de Santa Catarina

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIARIA, tem o prazer de apresentar o Laudo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda do imóvel em referência. A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A presente Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo de Avaliação Imobiliária, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores. O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter a liquidez, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

Valores pressupõem vendedores interessados a vender em tempos mais escassos e compradores dispostos, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

Declaramos que o avaliador não possui vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

1.1 – Solicitante: Indústria **PORCELANA SCHIMIDT**.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel dista aproximadamente 10 quilômetros do perímetro urbano da cidade, cujo principal acesso se dá pela Rua Testo Alto e com acesso de chegada por estrada de servidão.

O imóvel avaliando localiza-se em zona rural, denominada Testo Alto – Morro Schmidt, se situa na região Noroeste do município de Pomerode, há uma distância de 13,9

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br

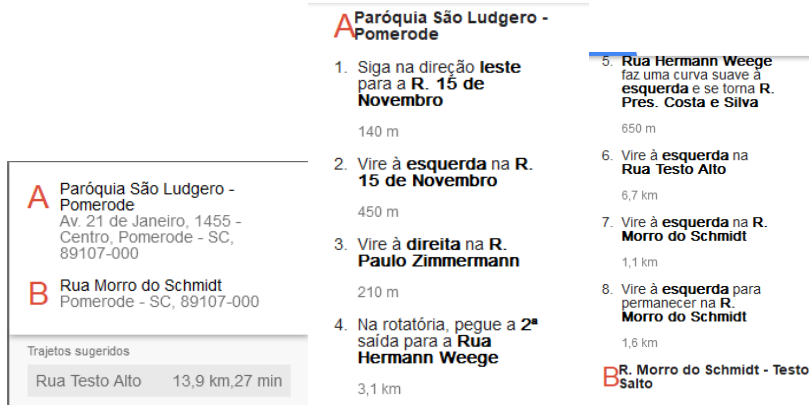


DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

kms. (quilômetros) do centro da cidade de Pomerode, a partir da Paróquia São Ludgero, Centro Pomerode, conforme demonstrado figura abaixo.:

Fig. 1 - Rota Localização

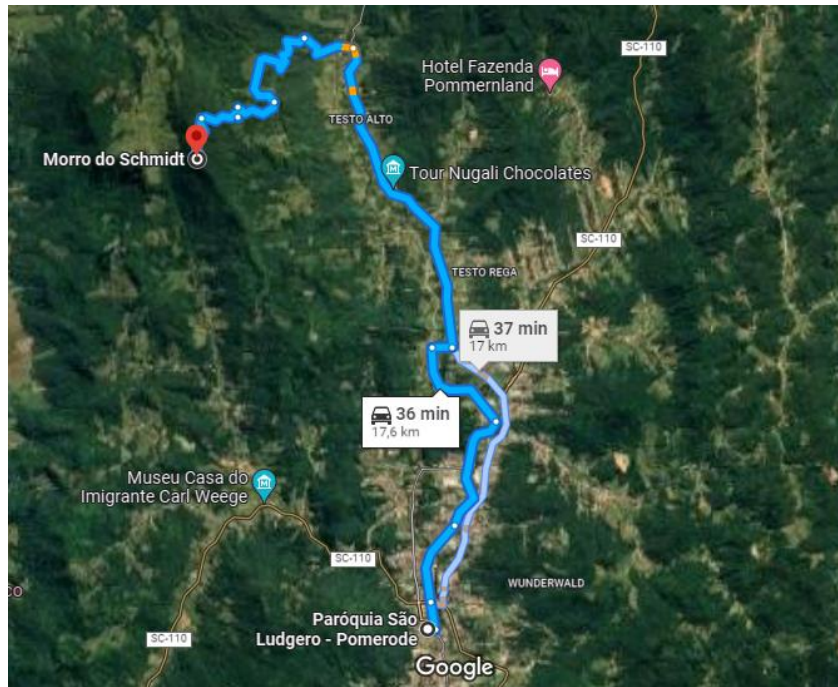


Fonte: google Earth

Link para o local: Morro Schmidt

<https://goo.gl/maps/49E3vi5DS04rzHAs5>

Fig. 2. - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

PTAM emitido em 10/03/2022

DS
LDS

Página 5



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

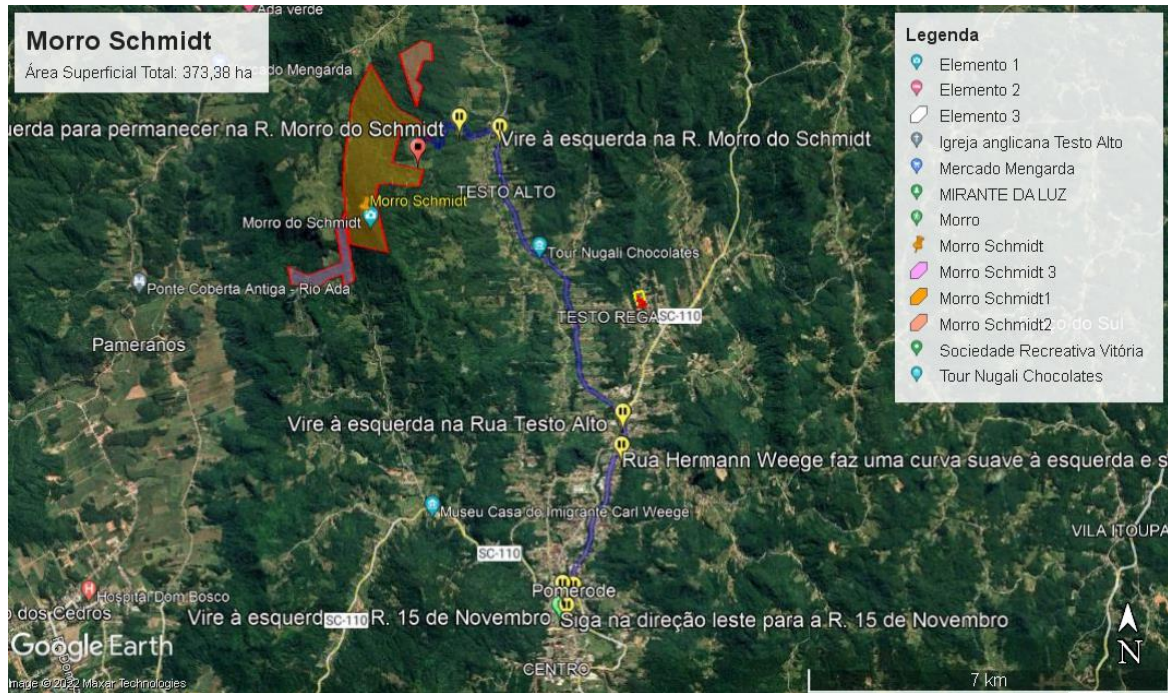
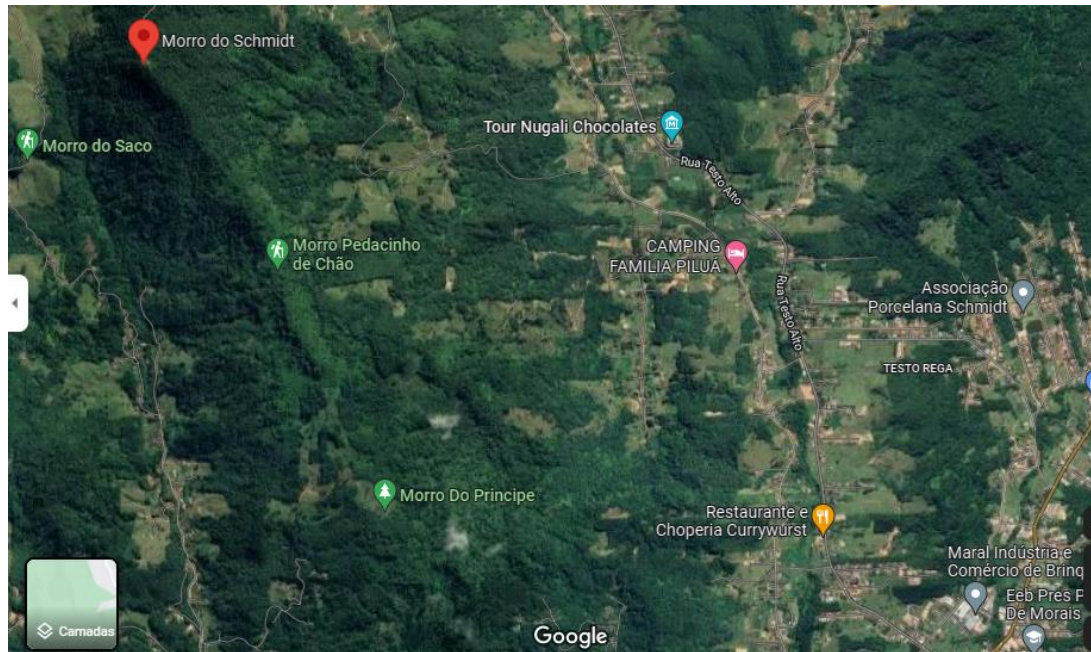


Fig. 3. - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO CONTEXTO URBANO



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

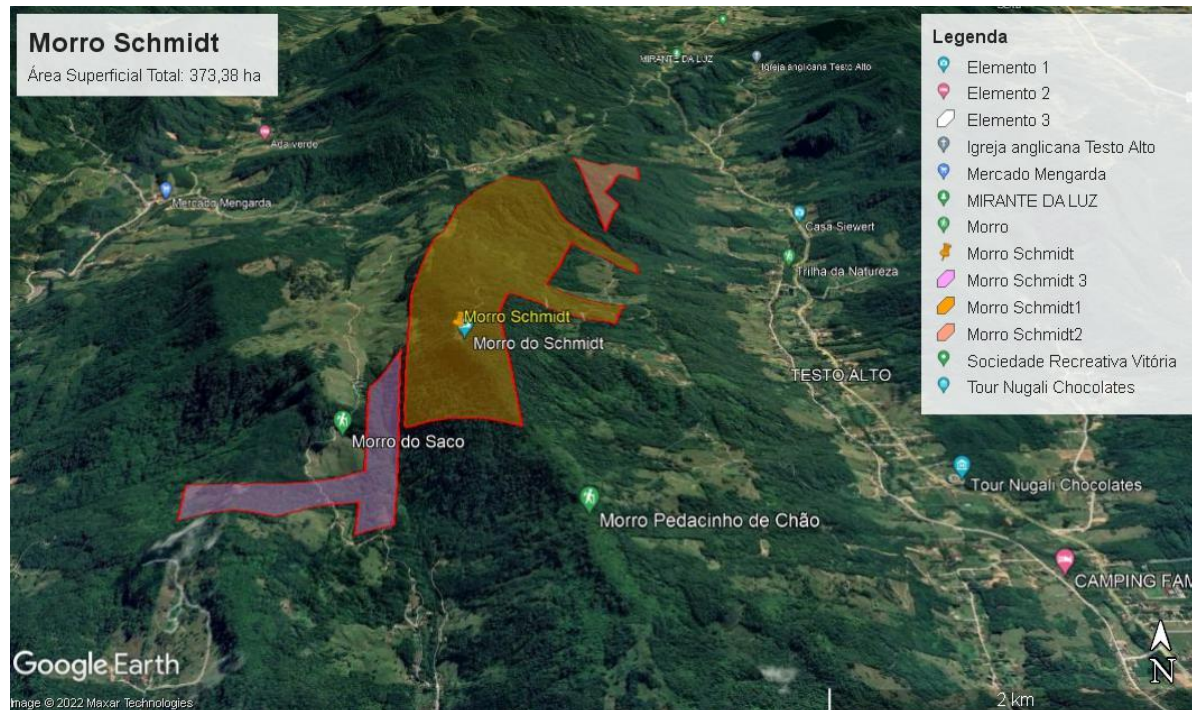
www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fig. 4. - CROQUI DE SITUAÇÃO LOCAL



3. DOCUMENTAÇÃO:

A área é composta pelas matrículas imobiliária do Registro de Imóveis da Comarca de Pomerode-SC, de nº 1283, nº 2092, nº 3387, nº 4397, nº 4943 e nº 8500 a perfazendo área total superficial de **3.733.809,89 m² ou 373,380989 há (hectares)**.

DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br


CRECI 6ª REGIÃO - PR
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

PTAM emitido em 10/03/2022

Página 7



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

4. VISTORIA - LEVANTAMENTO FÍSICO

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada nos dias 10 e 11 de março de 2022, com acompanhamento dos senhores: Alciro Kressin e Osmar Millnitz, ex-funcionários da Porcelana Schmidt.

O imóvel avaliando, compreende onze glebas de áreas rurais destinadas a reflorestamento de eucaliptos e Reserva Legal, com topografia ondulada a forte ondulada. Não foi identificado sinais de invasão ou ocupação. A Área se encontra parcialmente cercada e com necessidade de manutenção com uma casa de madeira desocupada e sem relevância para determinar um valor comercial. O imóvel é cortado por diversos córregos, bem como em parte das divisas, sendo dotado também de um pequeno lago próximo à casa de madeira em estado de conservação com anomalias médias.

Visto a dimensão total das áreas, foi impossível percorrer todas as glebas, de qualquer forma foi possível identificar a região que a engloba e entender as características da propriedade.

Observou-se grande parte de Reserva Legal e áreas para reflorestamento sem plantio e partes com florestas geradas por rebrotas de eucaliptos com idade aproximada de oito anos que se encontram sem manutenção. Assim, as áreas originalmente reflorestadas representam aproximadamente 30% da área global

5. CONTEXTO URBANO

A região é marcada por propriedades de pequeno e médio portes, destinada principalmente à pecuária de gado bovino, comumente com construções de padrão médio e padrão para pecuária.

A dinâmica relativa a negócios realizados com propriedades destinadas a pastagem e culturas sazonais na região, tem demonstrado um equilíbrio entre as condições de procura e oferta, haja vista tratar-se de propriedades de pequenas dimensões na circunvizinhança.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

A vizinhança é atendida por rede de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo e serviços postais.

A região é formada pelas bacias hidrográficas de diversos rios e ribeirões, principalmente pelos Rios Testo Rega e dos Cedros e os Ribeirões Sandbach ou Areias, do Salto, Herd, Claro, Luebke e Souto.

6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias atuantes na região encontram-se dados mercadológicos junto aos portais, foi realizada pesquisa de áreas ofertadas na região de interesse.

As áreas tomadas como parâmetro localizam-se na região de Pomerode-SC e Blumenau-SC.

7. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão. O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel. Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado. Dentro da

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

DS
WDS

Página 9



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável.

8. PESQUISA DE MERCADO

Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos, tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando, topografia ondulada a forte ondulada, mata nativa, grande parte de reserva legal e sem benfeitorias. Dentre os imóveis coletados, foram selecionadas as seguintes fichas de pesquisa revela imóveis com benfeitorias e dimensões menores elevando seu preço por hectare, sendo assim será aplicado a homogeneização.

<i>Quadro 1: Amostra Mercado</i>	Total há (hectares)	R\$/ha	Total R\$	Anunciante/matricula
LOCALIDADE				
Vila Itoupava - Blumenau - SC	18,000	33.333	600.000	cód. SI0010
Vila Itoupava - Blumenau - SC	22,000	36.364	800.000	cód. SI0009
Vila Itoupava - Blumenau - SC	8,039	42.916	345.000	cód. 2118
Vila Itoupava - Blumenau - SC	19,400	18.041	350.000	cód. ST00038V
Vila Itoupava - Blumenau - SC	9,276	40.966	380.000	cód. 88647
Vila Itoupava - Blumenau - SC	15,104	25.821	390.000	cód. ST056
Vila Itoupava - Blumenau - SC	9,640	41.494	400.000	cód. 2186
Pomerode - SC	11,383	175.698	2.000.000	cód. SI0066 - schork imóveis
Pomerode - SC	20,000	85.000	1.700.000	cód. SI0025 - penha imobiliária
Pomerode - SC	5,167	108.382	560.000	cód. SI0062 - imobiliária tropical
Pomerode - SC	7,568	79.017	598.000	cód. SI0004 - imobiliária tropical
	145,577	55.799	8.123.000	

média há/R\$	55.799
--------------	--------

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
ADS



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Centro, Pomerode - SC
Fazenda/Sítio/Chácara à Venda, 113832m²
113832 m² -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga
Cozinha Garagem
R\$ 2.000.000 TELEFONE



Visualizado
Rua Vale do Selke - Testa Central, Pomerode - SC
Fazenda/Sítio/Chácara com 7 Quartos à Venda, 200000m²
200000 m² 7 Quartos 7 Banheiros -- Vaga
R\$ 1.700.000



Vale do Selke, Pomerode - SC
Fazenda/Sítio/Chácara com 3 Quartos à Venda, 51669m²
51669 m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga
Depósito
R\$ 560.000



Vila Itoupava, Blumenau - SC
Fazenda/Sítio/Chácara à Venda, 75680m²
75680 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 598.000 TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.
www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Quadro 2: Amostra homogeneização

Dados	Valores			Fatores Homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (ha)	R\$ / m2	F o	F lo	F top	F hom	R / m2
1	R\$ 600.000,00	18,00	R\$ 33.333,33	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 8.000,00
2	R\$ 800.000,00	22,00	R\$ 36.363,64	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 8.727,27
3	R\$ 345.000,00	8,03	R\$ 42.963,89	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 10.311,33
4	R\$ 350.000,00	19,40	R\$ 18.041,24	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 4.329,90
5	R\$ 380.000,00	9,27	R\$ 40.992,45	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 9.838,19
6	R\$ 390.000,00	15,10	R\$ 25.827,81	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 6.198,68
7	R\$ 400.000,00	9,64	R\$ 41.493,78	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 9.958,51
8	R\$ 2.000.000,00	11,38	R\$ 175.746,92	0,8	0,7	0,8	0,448	R\$ 78.734,62
9	R\$ 1.700.000,00	20,00	R\$ 85.000,00	0,8	0,7	0,8	0,448	R\$ 38.080,00
10	R\$ 560.000,00	5,17	R\$ 108.380,10	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 26.011,23
11	R\$ 598.000,00	7,57	R\$ 79.016,91	0,6	0,5	0,8	0,24	R\$ 18.964,06

Média R\$ 55.285,74

Média R\$ 18.199,07

Área do imóvel: 373,38 há

Média saneada R\$ 18.199,07

Valor do imóvel
R\$ 6.795.167,02

O objeto da avaliação caracteriza-se por área RURAL, hoje em contexto urbano, já predominante na região. A área classifica-se na tabela "DERAL", do Departamento de Economia Rural – DERAL da SEAB - Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento como Classe **B- VII e C-VIII e Tabela Infoagro/Sc**, terras com produtividade abaixo da média, fig. 5 e fig. 6, apresentadas a seguir.:

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fig. 5 - DERAL

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

Grupo	Classe	Média 20 (R\$ mil/ha)	Média 21 (R\$ mil/ha)	Varição 21/20	CV 21
A	I	74,4	115,7	55%	14%
A	II	51,3	81,1	58%	25%
A	III	38,9	58,9	52%	31%
A	IV	29,1	45,2	55%	34%
B	VI	20,1	30,6	52%	37%
B	VII	14,1	20,9	49%	38%
C	VIII	6,1	9,4	55%	42%

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.*

(Fonte: SEAB-DERAL)”.

Fig. 6 – INFOAGRO – SC – Media Preços

Ano	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
Terra de Primeira	35.000,00	46.333,33	57.000,00
Terra de Segunda	14.500,00	25.500,00	35.800,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	7.800,00	10.500,00	16.500,00
Pomerode			
Terra de Primeira	80.000,00	105.000,00	150.000,00
Terra de Segunda	50.000,00	80.000,00	100.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	30.000,00	38.500,00	45.000,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	10.000,00	15.000,00	25.000,00

Fonte: <https://www.infoagro.sc.gov.br/index.php/precos/precos-terra>

Estima-se no entendimento do avaliador o valor para área compõe a média das referências da tabela de pesquisa homogeneizada, DERAL -SEAB/BR e a Tabela Terras

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Infoagro, apresentando o Preço Médio em Pomerode-SC, buscando o equilíbrio em uma nova media destes elementos citados conforme quadro abaixo:

Quadro 3: Preços Elementos de Pesquisa

1	Amostra Homogeneizada	18.199,00
2	Tabela Deral BR VII	20.900,00
3	Tabela Deral BR VIII	9.400,00
4	Infoagro SC - Terceira	30.000,00
5	Infoagro-SC - Reserva Legal	10.000,00
Total		88.499,00
média		17.699,80

Aplicando o arredondamento, encontra-se ao valor médio de

R\$ 17.700,00/ha.

Quadro 4: Formação Preço

Valor Médio Area R\$	17.700
----------------------	--------

ÁREA IMÓVEL (Há)	373,38
------------------	--------

FORMAÇÃO DO VALOR IMÓVEL

Valor Médio Terreno	R\$	6.608.826,00
Fator Máximo Comercialização	R\$	5.947.943,40
Fator Médio Comercialização	R\$	4.956.619,50
Fator Mínimo Comercialização	R\$	3.568.766,04
FC = 0,90. Imóvel de alto valor em cenário normal		
FC = 0,75. Imóvel de alto valor em cenário otimista		
FC = 0,60. Imóvel de alta liquidez		
VALOR DE MERCADO MÉDIO (R\$)		4.956.619,50

DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 14



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553


Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

10. CONCLUSÃO

Conclui-se que o valor **médio** para comercialização do imóvel é de **R\$ 4.956.619** (Quatro milhões e novecentos e cinquenta e seis mil e seiscentos e dezenove reais), considerando sua área superficial total de 373,38 hectares. Admitindo-se uma variação de até 28% (Vinte e oito por cento), para baixo, ou seja o **mínimo** de **R\$ 3.568.766** (Três milhões e quinhentos e sessenta e oito mil e setecentos e sessenta e seis reais) e até 20% (vinte por cento), para cima, ou seja no **máximo** de **R\$ 5.947.943** (Cinco milhões e novecentos e quarenta e sete mil e novecentos e quarenta e três reais).

CAMPO LARGO/PR, 27 de março de 2022.

AVALIADOR:

DocuSigned by:
 27/03/2022
78EABE4417354F7
LUIZ ANTONIO DA SILVA
CRECI 18.044/PR
CNAI 04912

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 15



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

11. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



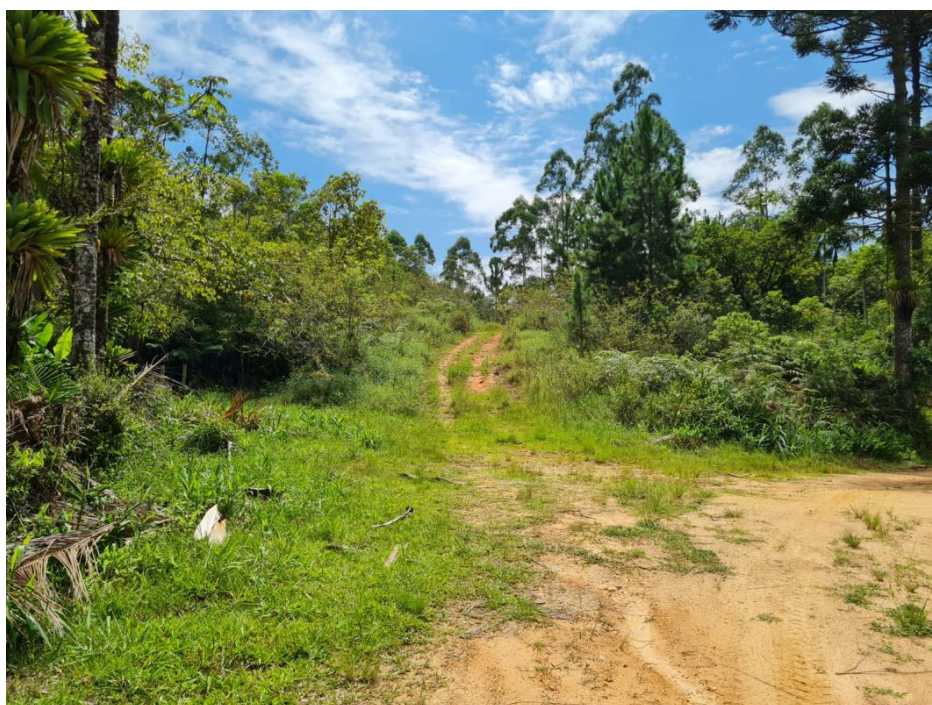
PTAM emitido em 10/03/2022

Página 16



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

DS
LADS

Página 17

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JUA B5225 MFGBT 7DT73



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.
www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

DS
LADS

Página 18

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JUA B5225 MFGBT 7DT73



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

DS
LADS



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

12. ANEXO I – MATRÍCULA

Dados suprimidos do laudo em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação.

13. ANEXO II – MATERIAL DE APOIO

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL

TERRAS AGRÍCOLAS – 5 de maio de 2021

Valor de terras aumenta em reais, mas se retrai em sacas de soja

A Pesquisa Anual de Terras por Município divulgada em abril mostra valorização das terras. A Classe A-III, apta ao cultivo de grãos e presente em todos municípios paranaenses com plantio de soja, teve valor médio de 58,9 mil R\$/ha em 2021, um aumento de 52% ante os 38,9 mil indicados em março de 2020. O incremento foi igual para os talhões mais ocupados por pastagens e silvicultura, a classe B-VI passou de 20,1 mil para 30,6 mil R\$/ha, ou seja, 52% no ano.

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

Grupo	Classe	Média 20 (R\$ mil/ha)	Média 21 (R\$ mil/ha)	Varição 21/20	CV 21
A	I	74,4	115,7	55%	14%
A	II	51,3	81,1	58%	25%
A	III	38,9	58,9	52%	31%
A	IV	29,1	45,2	55%	34%
B	VI	20,1	30,6	52%	37%
B	VII	14,1	20,9	49%	38%
C	VIII	6,1	9,4	55%	42%

O reajuste acima dos índices de inflação¹ era esperado. Isso se deve à valorização de alguns dos principais produtos agrícolas do estado, caso da soja (90%), do milho (84%) e do Boi Gordo (53%). A demanda por áreas para tais atividades valorizou terras aptas a essas finalidades, e pressionou setores que tiveram valorizações menores de seus produtos finais, como o leite (33%) e a cana-de-açúcar (10%).

Se por um lado os preços foram alavancados pela boa situação do setor de grãos, por outro a possibilidade de ganhos na atividade diminuiu a liquidez das terras. Esta liquidez diminuta tem dois motivos: (1) a constante lucratividade das propriedades inibe a saída de produtores da atividade e (2) quem deseja sair cobra um alto preço, além do mercado, inviabilizando os negócios. Sendo assim, consolida-se ainda mais neste ano a tendência de negócios pontuais, pois apesar de os compradores estarem capitalizados, há

poucas ofertas de áreas aptas ao cultivo de grãos.

O baixo volume de negócios e a ampla valorização da soja aumentaram também o coeficiente de variação (CV) da pesquisa, passando de 26% para 31% na média de todas classes. Esse indicador mostra a faixa de preços praticados devido a fatores não edafoclimáticos, sendo o principal a infraestrutura. Na Classe A-I os preços variaram mais comumente entre 99,9 e 131,5 mil reais por hectare, devido ao CV de 14%. Talhões para plantio de soja com maiores limitações como os da classe IV tem CV maior, podendo ser encontrados mais frequentemente na faixa de 29,9 a 60,5 mil reais, conforme a infraestrutura da região, especialmente o acesso à propriedade.

Em linguagem mais corrente no meio rural, a aquisição de áreas com potencial para soja em 2021 ocorreu na faixa de 500 a 2.000 sacas de soja por alqueire, mais

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Relatório de Análise do Custo de Obtenção de Imóveis Rurais - Pauta de Valores de Terra Nua para fins de titulação de projetos de assentamento e regularização fundiária

O Relatório de Análise do Custo de Obtenção de Imóveis Rurais ao Programa Nacional de Reforma Agrária traz a análise técnica para estimativa de uma aproximação de "valor histórico" da terra nua dos imóveis rurais obtidos pelo INCRA, sendo sua peça fundamental a **Pauta de Valores de Terra Nua**, se prestando de forma mais adequada como referência em processos de titulação de projetos de assentamento e na regularização fundiária de posses de "boa fé" em terras da União.

A presente Pauta de Valores de Terra Nua incorpora o entendimento de que o valor médio por Região Rural do IBGE, obtido a partir da base amostral de avaliações de imóveis rurais do INCRA, se configura como uma referência adequada para valoração das parcelas de assentamento a serem tituladas. Sobretudo, comparativamente a estimativa de "valor de mercado", como é o caso das Planilhas de Preços Referenciais de terras (PPR), que constam nos Relatórios de Análise do Mercado de Terras (RAMT), também elaborados pelo INCRA.

Tabela 1. N° de imóveis, área e valores da terra nua (VTN) relativo aos imóveis avaliados e obtidos pelo INCRA constantes no banco de dados

SR	N° imóveis obtidos	Soma da área obtida (há)	Soma de VTN (R\$)
AC	29	146.500,11	114.595.008,88
AL	92	61.437,65	317.504.312,87
BA	343	660.382,17	484.614.434,99
CE	183	293.938,82	59.638.793,54
DF	155	325.172,72	885.654.718,16
ES	55	31.162,40	163.682.824,28
GO	219	458.816,40	1.818.241.700,29
MA	305	846.581,42	419.146.598,35
MB	184	952.757,03	1.219.386.426,42
MF	113	187.159,51	41.173.893,87
MG	222	431.175,51	932.548.778,91
MS	144	254.802,38	1.363.390.727,91
MT	228	1.239.299,60	2.020.137.786,69
PA	23	131.490,51	80.511.082,31
PB	165	152.284,93	126.984.940,08
PE	216	154.342,29	219.760.290,01
PI	176	363.433,84	80.250.645,39
PR	161	141.093,89	777.490.487,81
RJ	33	26.959,07	161.432.053,87
RN	150	214.676,44	170.654.881,92
RO	20	84.677,69	176.503.854,60
RS	51	46.540,25	293.915.412,89
SC	33	17.792,86	125.441.422,26
SE	187	137.187,65	265.296.537,60
SM	8	36.495,38	26.201.770,11
SP	124	131.831,21	1.402.079.734,41
TO	201	522.143,41	620.416.305,46
Total Geral	3820	8.050.135,14	14.366.655.423,86

DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

Grupo	Classe	Média 20 (R\$ mil/ha)	Média 21 (R\$ mil/ha)	Variação 21/20	CV 21
A	I	74,4	115,7	55%	14%
A	II	51,3	81,1	58%	25%
A	III	38,9	58,9	52%	31%
A	IV	29,1	45,2	55%	34%
B	VI	20,1	30,6	52%	37%
B	VII	14,1	20,9	49%	38%
C	VIII	6,1	9,4	55%	42%

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.*

(Fonte: SEAB-DERAL)".

Ano	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
Terra de Primeira	35.000,00	46.333,33	57.000,00
Terra de Segunda	14.500,00	25.500,00	35.800,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	7.800,00	10.500,00	16.500,00
Pomerode			
Terra de Primeira	80.000,00	105.000,00	150.000,00
Terra de Segunda	50.000,00	80.000,00	100.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	30.000,00	38.500,00	45.000,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	10.000,00	15.000,00	25.000,00

Fonte: <https://www.infoagro.sc.gov.br/index.php/precos/precos-terra>

DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

VTN/ha máximo da pauta de valores de terra nua, por Região Rural do IBGE, 2021

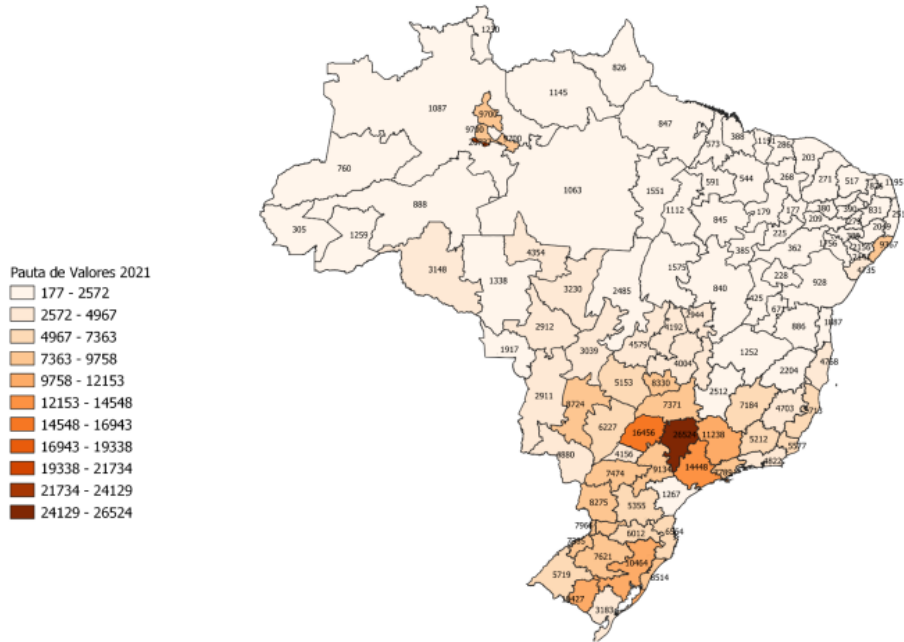


Figura 5 – Fotografias de janelas classificadas segundo nível de anomalia

DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

5.1 Justificação do modelo de avaliação

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual do locado. Não se recorre à consulta de projectos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objectivo de determinação do valor máximo de actualização da renda.

A desagregação do imóvel e do locado em 37 elementos funcionais requer que a vistoria seja realizada com algum detalhe. A desagregação é justificada porque: um edifício integra um conjunto extenso de elementos de construção que podem apresentar níveis de anomalia muito diversificados, sendo necessário avaliar individualmente cada uma das partes para fazer uma apreciação objectiva de conjunto; o estado de conservação resultante da avaliação tem importantes implicações na relação entre senhorios e arrendatários, pelo que deve ser determinado com procedimentos e critérios objectivos; deve ser possível às partes compreender como foi determinado o estado da conservação, contribuindo assim para a aceitação do resultado.

Fonte: Método de Avaliação do estado de Conservação de Imóveis Desenvolvimento e aplicação João Branco Pedro1 Laboratório Nacional de Engenharia Civil Av. do Brasil, 101, 1700-066 Lisboa, Portugal OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies, Delft University of Technology, P.O. Box 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands António Vilhena2, José Vasconcelos de Paiva3 Laboratório Nacional de Engenharia Civil Av. do Brasil, 101, 1700-066 Lisboa, Portugal

Fonte: Almeida (2012)

O método realiza a determinação das condições das fachadas por meio da ponderação de cada elemento presente na Ficha de Avaliação, de acordo com sua importância para o funcionamento do edifício, variando de 1 a 6. Elementos muito importantes recebem ponderação 5 ou 6, os importantes, 3 ou 4, e os considerados pouco importantes, 1 ou 2. Nota-se que apenas o elemento estrutura recebe ponderação 6, devido a sua grande importância no edifício (Quadro 1).

A função do avaliador é determinar, para cada elemento, um nível de anomalia, de “Muito Simples” até “Muito Grave”. Para cada nível, há um nível de conservação associado, variando de 1 (Muito Grave) a 5 (Muito Simples).

A classificação das anomalias nos níveis anteriormente citados é orientada pelo uso do Quadro 2, segundo os critérios de consequência da anomalia na satisfação das exigências funcionais e tipo e extensão do trabalho necessário para a correção da anomalia.

Quadro 2 – Classificação do nível de anomalia

Muito simples	Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
Simple	Anomalias que prejudicam o aspecto estético , e que requerem trabalhos de fácil execução .
Médias	Anomalias que prejudicam o aspecto estético , e que requerem trabalhos de difícil execução .
	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução .
Graves	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de difícil execução .
	Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança , podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução .
Muito graves	Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança , podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução .
	Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou segurança , podendo motivar acidentes graves ou muito graves .
	Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica .

Fonte: Adaptado de Almeida (2012).

A indicação do estado de conservação de cada local em que é aplicado o instrumento é atribuída de acordo com o cálculo do índice de anomalias. Para cada elemento, realiza-se a multiplicação da ponderação pelo nível de conservação correspondente ao nível de anomalia

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

14. PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"L A SILVA CONSULTORIA" diz respeito a empresa emissora deste Laudo de Avaliação Imobiliária. "Avaliador" diz respeito ao profissional que prepararam e assina este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. O Avaliador não poderá ser responsabilizado pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da LA SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;

- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;

- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;

- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;

- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;

- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 25

DS
LADS

DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

A L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;

- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;

- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;

- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de VIA referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e L A SILVA CONSULTORIA IMOBILI, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;

- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação; ▪

O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;

- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A L A SILVA CONSULTORIA recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;

- O Avaliador não oferece nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de oferta e demanda;

- Estudos e laudos ambientais, exploração de recursos naturais como minérios e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;

- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor bem como estudo de subsolo para o potencial de exploração e valor agregado ao imóvel. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias e ou materiais minerais.

A L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, recomenda que um especialista ambiental e geólogo para que possa assim determinar o impacto destas questões na opinião de valor sobre o objeto de avaliação;

- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;

- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS

DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional VIA com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;

- Se, com a aprovação prévia da L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição.

- A responsabilidade da L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e

- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 28



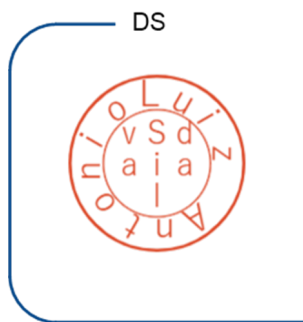
DocuSign Envelope ID: 47F4DA52-BCDB-42E4-B5EF-E533815C1553

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

15. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Certifico que com o melhor do entendimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem opinião própria, análises imparciais e conclusões;
- Não há interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não há preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- As análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- A remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.



DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 29



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80



CONSUL IMÓVEIS – L A CONSULTORIA IMOBILIÁRIA EIRELI
CNPJ: 22.649.349/0001-91 - CRECI 7181-J - CNAI 04912

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando	GLEBA RURAL – JAZIDA CAULIM 27.911,50 m²
Finalidade:	Determinação de Valor para Comercialização.
Contratante:	PORCELANA SCHMIDT
Proprietário:	PORCELANA SCHMIDT S/A
Visita Imóvel:	08/03/2022

Grau de Fundamentação	Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
-----------------------	--

Avaliador:
LUIZ A SILVA
CRECI n° 18044/PR CNAI 04912
Fone: 41-99217-9798 - E-mail: luiz@consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Sumário

1. FINALIDADE	3
2. LOCALIZAÇÃO	3
3. DOCUMENTAÇÃO:	5
4. VISTORIA - LEVANTAMENTO FÍSICO	5
5. CONTEXTO URBANO.....	6
6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	7
7. METODOLOGIA UTILIZADA	7
8. PESQUISA DE MERCADO	8
10. CONCLUSÃO	11
11. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	12
12. ANEXO I – MATRÍCULA	14
13. PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	14
14. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	18

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 2



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel para fins comerciais.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, está localizada à 750 metros do entroncamento coma Rodovia BR-470, e à 900 metros da empresa Pré-Fabricar Construções, à esquerda de quem segue de Ibirama para Rio do Sul, com acesso pela Rua Júlio Schneider, "**SERRA SÃO MIGUEL**", bairro pertencendo ao município de IBIRAMA-SC, situado a Rua Júlio Schneider, s/nº; coordenadas 27°06'10.6"S 49°30'56.3"W

<https://goo.gl/maps/CRchgQWqvgJWQC5v6>

DS
ADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



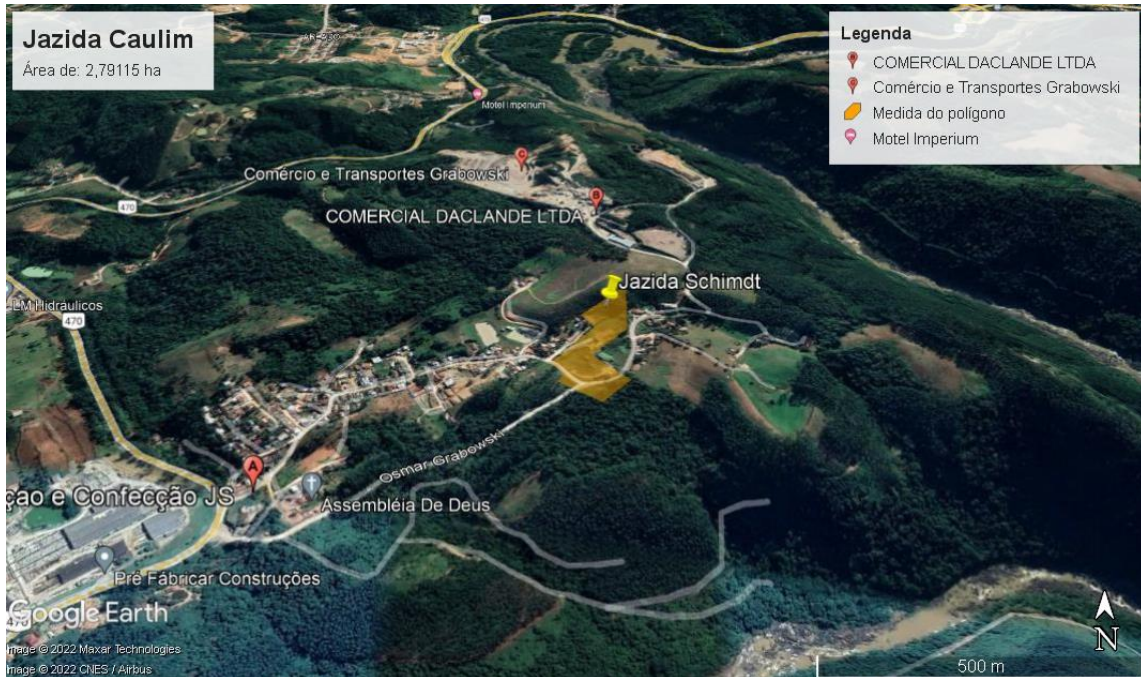
PTAM emitido em 10/03/2022

Página 3



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Fonte: google Earth

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br

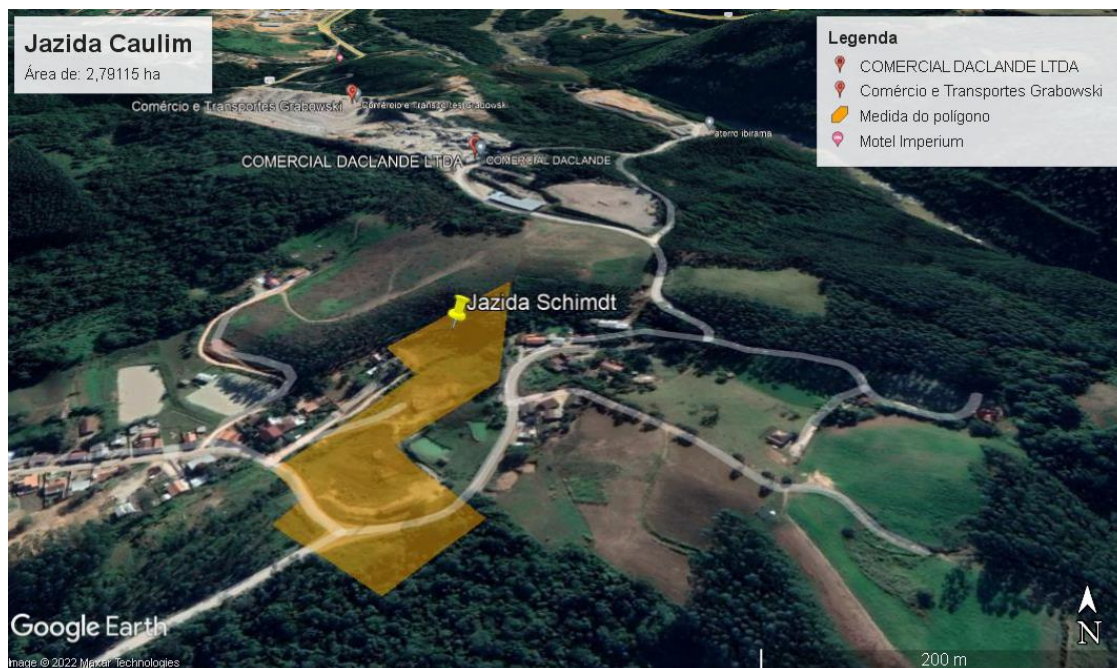


DS
LADS



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Fonte: google Earth

3. DOCUMENTAÇÃO:

A área é composta pelas matrículas imobiliária do Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama-SC, de nº 10174 com área de 16.462,50 m² e Matrícula nº 10176 com área de 11.499,00 m², perfazendo área total superficial de **27.911,50 m²** ou seja **2,791 hectares**.

4. VISTORIA - LEVANTAMENTO FÍSICO

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 11 de março de 2022.

O relevo da propriedade é praticamente plano em toda sua extensão, contendo depressões em função da extração do caulim e área em acive suave nas áreas de reserva de mata. Assim, para cálculo avaliatório será considerada a topografia levemente ondulado.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

O imóvel é formado por duas áreas contíguas, fisicamente se dividem em 03 áreas sendo 02 áreas menores, que ficaram isoladas em virtude do novo traçado da via Rua Júlio Schneider, que cortava a área maior, mas teve seu curso retificado para dar acesso a uma pedreira existente na região

Terreno sem benfeitorias e sem edificações e considerou-se que a reconstituição da paisagem, dificilmente voltará ao estado físico que era antes da exploração do caulim.

A situação do imóvel é observada por imagem de satélite e dados levantados in-loco. Sobre o terreno avaliando encontra-se apenas uma área de mata nativa, correspondente a pouco mais de 10% da área global, razão pela qual conclui-se que o imóvel está inserido em um contexto urbano.

Em pesquisa realizada encontrou-se dados relevantes da mina que agregará valor ao imóvel avaliando, através de consulta junto a ANM- Agência Nacional de Mineração – RAL - Relatório Anual de Lavra, referente Exercício: 2022 Ano Base: 2021. Quanto ao valor agregado por mina não será considerado e tratado neste Laudo de Avaliação, sendo recomendado o profissional específico, neste caso um geólogo.

O objeto da avaliação caracteriza-se por área próxima a região urbana e já inserida no contexto urbano.

5. CONTEXTO URBANO

A região é marcada por propriedades residenciais com terrenos de pequenas dimensões, bem como sítios destinados a pequenas culturas. Industrias de Médio e Pequeno Porte e Microempresas as margens da BR 470.

O local é servido por rede de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo e serviços postais.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



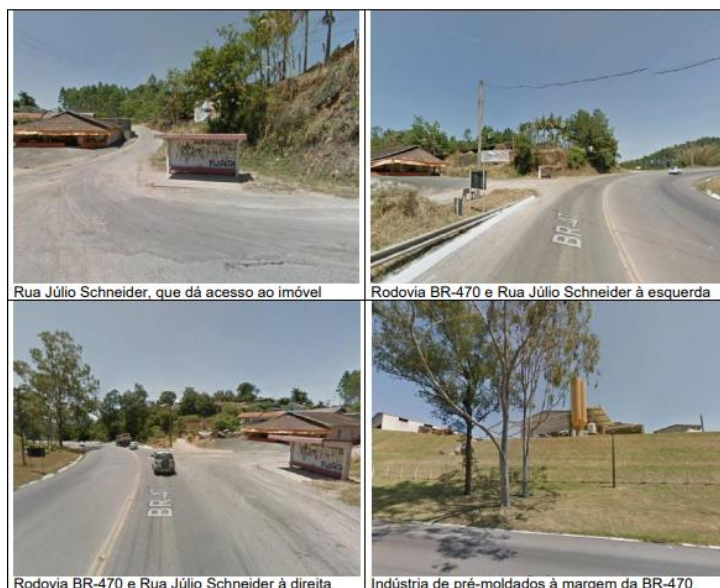
PTAM emitido em 10/03/2022

DS
LADS

Página 6

DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias atuantes na região encontram-se dados mercadológicos junto aos portais, foi realizada pesquisa de áreas ofertadas na região de interesse.

As áreas tomadas como parâmetro localizam-se na região de Ibirama-SC.

7. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas. Tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja, sem frente para asfalto, área abaixo de 10 hectares, topografia plana, sem benfeitorias.

8. PESQUISA DE MERCADO

Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério do avaliador, as seguintes fichas de pesquisa.

Quadro 1: Amostra Mercado				
LOCALIDADE	Total m ²	R\$/m ²	Total R\$	Anunciante/matricula
Ibirama - SC	16.568,00	40,44	670.000	cód 276757342 - mgf imoveis
Ibirama - SC	10.997,00	109,12	1.200.000	cód 1908 - rei dos sítios
Ibirama- Serra São Miguel	67.800,00	12,54	850.000	corretorlontras – ref. Op-0936
Ibirama - Ribeirão	30.000,00	20,67	620.000	cód S10012 - blu imoveis
Ibirama- SC	32.000,00	18,13	580.000	cód 1808 - rei dos sítios
Ibirama- SC	30.000,00	15,07	452.000	cód 3080883 - csp imoveis
Ibirama- SC	30.000,00	17,33	520.000	Julimar cipriani – ref. 004
	217.365,00	22,51	4.892.000	

média m ² /R\$	22,51
---------------------------	-------



Venda R\$670.000

Sítio de 16.568 m2 pront...

Sítio de 16.568 m2. Sendo 76 metros de frente com 218 de fundo. Com 2 poços, variedades de plantas frutíferas, [...]

16.568m² de Área

Ibirama, SC

DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



R\$ 1.200.000,00 Ibirama Cód.: 1908/22
Imóvel Rural em Ibirama com 10997 m² - 1908/22
Sítio 3 Quartos Ibirama - SC - Consulte - Chácara Urbana
VENDA EXCLUSIVA nbsp;Uma excelente opção para quem
3 vagas ↗ 10.997,0 m²
[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#)



R\$ 580.000,00 Ibirama Cód.: 1808/22
Imóvel Rural em Ibirama com 32000 m² - 1808/22
Sítio 2 Quartos Ibirama - SC - Consulte - Um excelente Sítio
nbsp;Terreno com área de aproximadamente 32.000,00...
1 vaga ↗ 32.000,0 m²
[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#)



R\$ 452.000,00 Ibirama Cód.: 3080883
Imóvel Rural em Ibirama com 30000 m² - 3080883
Sítio em Ibirama - La Martina Villaggio Di Montagna -
Apaixone-se pela natureza. Empreendimento turístico e
[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#)



R\$ 520.000
Terrenos/Lotes Comerciais para Comprar Ibirama, Santa Catarina
Codigo Referencia: 004 VENDE SE TERRENO LA MARTINA VILLAGGIO DI MONTAGNA
(estrada geral, Rio Rafael , Ibirama SC) Apaixone...
1 [Ligar](#) [Contatar](#)

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.
www.consulimoveis.com.br



DS
LADS



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Quadro 2: Amostra homogeneização

Dados	Valores			Fatores Homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (ha)	R\$/ m2	F o	F lo	F top	F hom	R / m2
1	670.000	16.568,00	R\$ 40,44	0,90	0,85	0,8	0,612	R\$ 24,75
2	1.200.000	10.997,00	R\$ 109,12	0,90	0,90	0,8	0,648	R\$ 70,71
3	850.000	67.800,00	R\$ 12,54	0,90	0,80	0,8	0,576	R\$ 7,22
4	620.000	30.000,00	R\$ 20,67	0,90	0,80	0,8	0,576	R\$ 11,90
5	580.000	32.000,00	R\$ 18,13	0,90	0,85	0,8	0,612	R\$ 11,09
6	452.000	30.000,00	R\$ 15,07	0,90	0,85	0,8	0,612	R\$ 9,22
7	520.000	30.000,00	R\$ 17,33	0,90	0,80	0,8	0,576	R\$ 9,98
	4.892.000	217.365,00	R\$ 22,51					

Média R\$ 22,51

Média R\$ 20,70

Área do imóvel: 27.911,50 m²

Média saneada R\$ 20,70

Valor do imóvel
R\$ 577.694,87

O objeto da avaliação caracteriza-se por área RURAL, hoje em contexto urbano, já predominante na região.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Estima-se no entendimento do avaliador o valor para área compõe a média das referências da tabela de pesquisa homogeneizada.

Quadro 3: Formação Preço

Valor Médio/m ² Area R\$	20,70
-------------------------------------	-------

ÁREA IMÓVEL m ²	27.911,50
----------------------------	-----------

FORMAÇÃO DO VALOR IMÓVEL

Valor Médio Terreno	R\$	577.694,87
Fator Máximo Comercialização	R\$	519.925,38
Fator Médio Comercialização	R\$	433.271,15
Fator Mínimo Comercialização	R\$	311.955,23
FC = 0,90. Imóvel de alto valor em cenário normal		
FC = 0,75. Imóvel de alto valor em cenário otimista		
FC = 0,60. Imóvel de alta liquidez		
VALOR DE MERCADO MÉDIO (R\$)		433.271,15

10. CONCLUSÃO

Conclui-se que o valor **médio** para comercialização do imóvel é de **R\$ 433.271** (Quatrocentos e trinta e três mil e duzentos e setenta e um reais), considerando sua área superficial total de 27.911,50 m². Admitindo-se uma variação de até 28% (Vinte e oito por cento), para baixo, ou seja o **mínimo** de **R\$ 311.955** (Trezentos e onze mil e novecentos e cinquenta e cinco reais) e até 20% (vinte por cento), para cima, ou seja no **máximo** de **R\$ 519.925** (Quinhentos e dezenove mil e novecentos e vinte e cinco reais).

CAMPO LARGO/PR, 27 de março de 2022

AVALIADOR:

DocuSigned by:

27/03/2022

Luiz A. da Silva

LUIZ ANTONIO DA SILVA

CRECI 18.044/PR

CNAI 04912

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

11. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

DS
LDS

Página 12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JDCY R2JXZ KYFGJ VE3X3



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.
www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022



Página 13

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDY R2JXZ KYFGJ VE3X3



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

12. ANEXO I – MATRÍCULA

Dados suprimidos do laudo em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação.

13. PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"L A SILVA CONSULTORIA" diz respeito a empresa emissora deste Laudo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador" diz respeito ao profissional que prepararam e assina este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. O Avaliador não poderá ser responsabilizado pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da LA SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;

- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;

- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS

DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;

- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador.

A L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;

- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de VIA referência, dentro das condições vigentes de mercado;

▪ Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e L A SILVA CONSULTORIA IMOBILI, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DS
LADS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

▪ A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação; ▪

O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;

▪ O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A L A SILVA CONSULTORIA recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;

▪ O Avaliador não oferece nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de oferta e demanda;

▪ Estudos e laudos ambientais, exploração de recursos naturais como minérios e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;

▪ Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor bem como estudo de subsolo para o potencial de exploração e valor agregado ao imóvel. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias e ou materiais minerais.

A L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, recomenda que um especialista ambiental e geólogo para que possa assim determinar o impacto destas questões na opinião de valor sobre o objeto de avaliação;

▪ Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;

- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional VIA com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;

- Se, com a aprovação prévia da L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição.

- A responsabilidade da L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e

- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 17



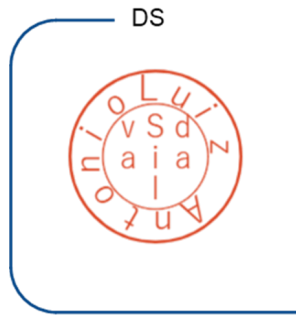
DocuSign Envelope ID: A46B1F2A-BFFA-477B-9A7C-1E3B83C66B80

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

14. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Certifico que com o melhor do entendimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem opinião própria, análises imparciais e conclusões;
- Não há interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não há preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- As análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- A remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.



DS
LADS

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 18





CONSUL IMÓVEIS – L A CONSULTORIA IMOBILIÁRIA EIRELI
CNPJ: 22.649.349/0001-91 - CRECI 7181-J - CNAI 04912

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando	Rodovia Guilherme Jensem - SC 108, Lote 06, Bairro Itoupava, Blumenau – SC Área de terras: 25,056 ha
Finalidade:	Determinação de Valor para Comercialização.
Contratante:	PORCELANA SCHIMIDT
Proprietário:	PORCELANA SCHIMIDT S/A
Visita Imóvel:	10/03/2022

Grau de Fundamentação	Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
-----------------------	--

Avaliador:
LUIZ A SILVA
CRECI nº 18044/PR CNAI 04912
Fone: 41-99217-9798 - E-mail: luz@consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Sumário

1. FINALIDADE	3
2. LOCALIZAÇÃO	4
3. DOCUMENTAÇÃO:	8
4. VISTORIA - LEVANTAMENTO FÍSICO	9
5. CONTEXTO URBANO.....	9
6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	9
7. METODOLOGIA UTILIZADA	10
8. PESQUISA DE MERCADO	11
10. CONCLUSÃO	18
11. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19
12. ANEXO I – MATRÍCULA	22
13. ANEXO II – MATERIAL DE APOIO	22

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel para fins comerciais, do imóvel rural com área total de 250.560 m², constituído por áreas de terras rurais registradas conforme matrículas nº 37118 e nº 37781 do registro de Imóveis de Blumenau-SC, localizada na região norte do município de Blumenau-SC, microrregião denominada Itoupava, as margens esquerda do Rio Itajaí-Açu.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores. O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter a liquidez, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado. Valores pressupõem vendedores interessados a vender em tempos mais escassos e compradores dispostos, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

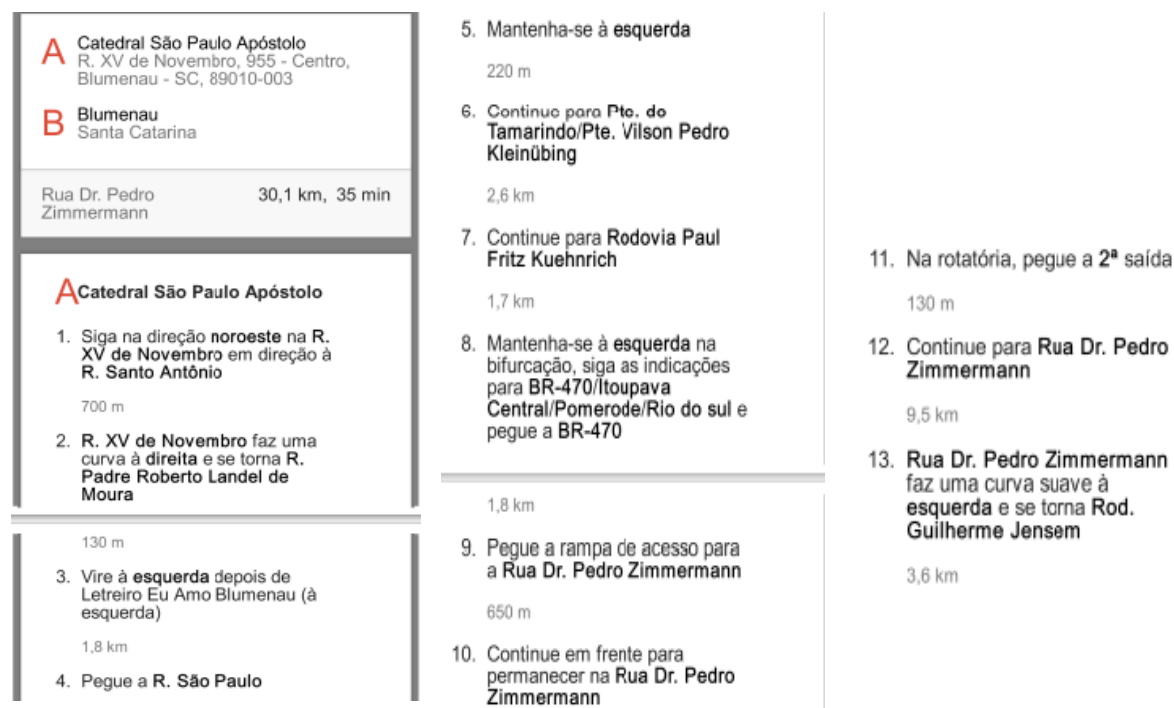
encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

Declaramos que o avaliador não possui vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se em zona rural, denominada Itoupava se situa na região Norte do município de Blumenau, na margem esquerda do rio Itajaí-Açú. há uma distância de 30 Kms. (Trinta quilômetro) do centro da cidade de Blumenau, a partir da Catedral de São Pedro, conforme demonstrado figura abaixo.:

Fig. 1 - Rota Localização



Fonte: google Earth pro

<https://goo.gl/maps/1m76CGLpWMBQPGbN9>

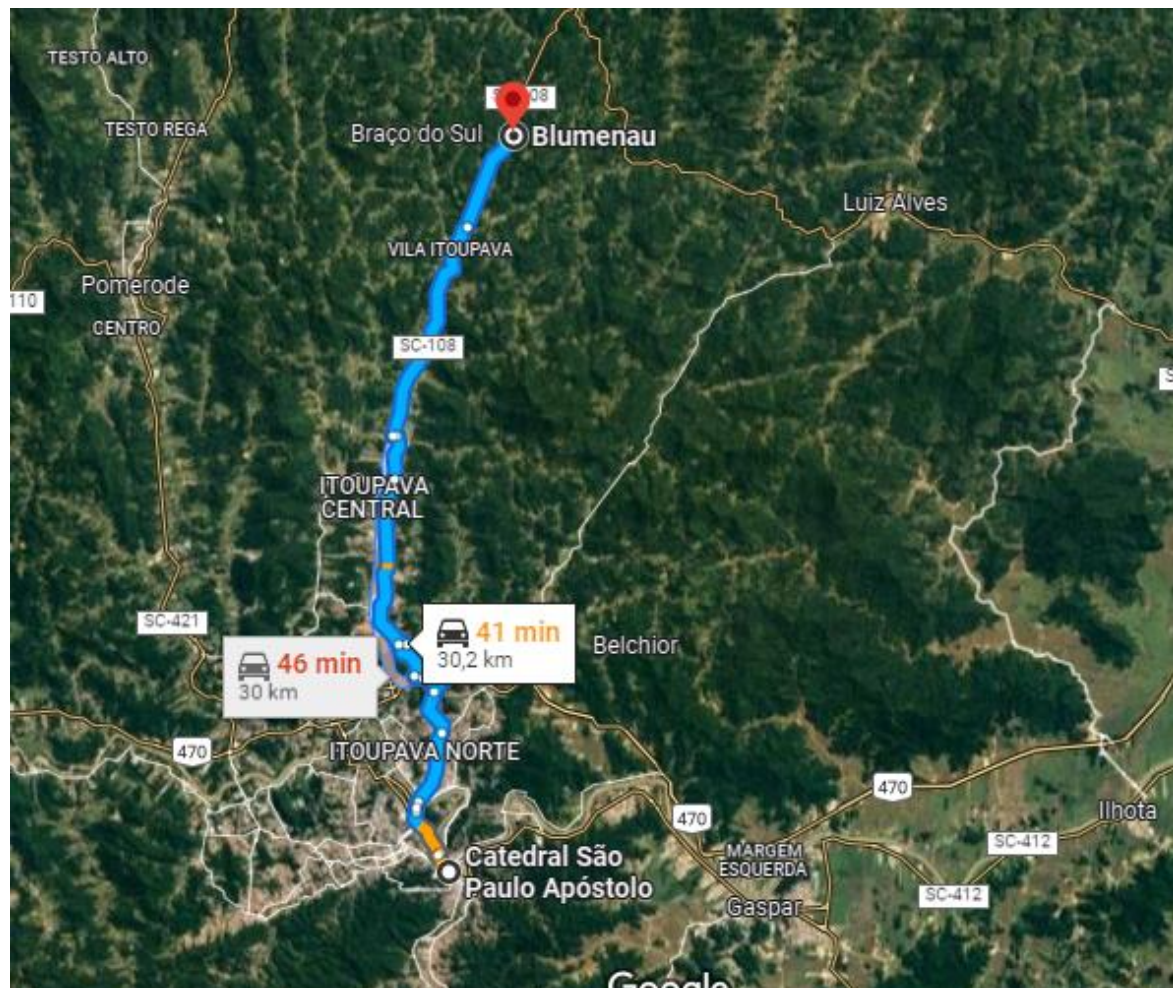
Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fig. 2. - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



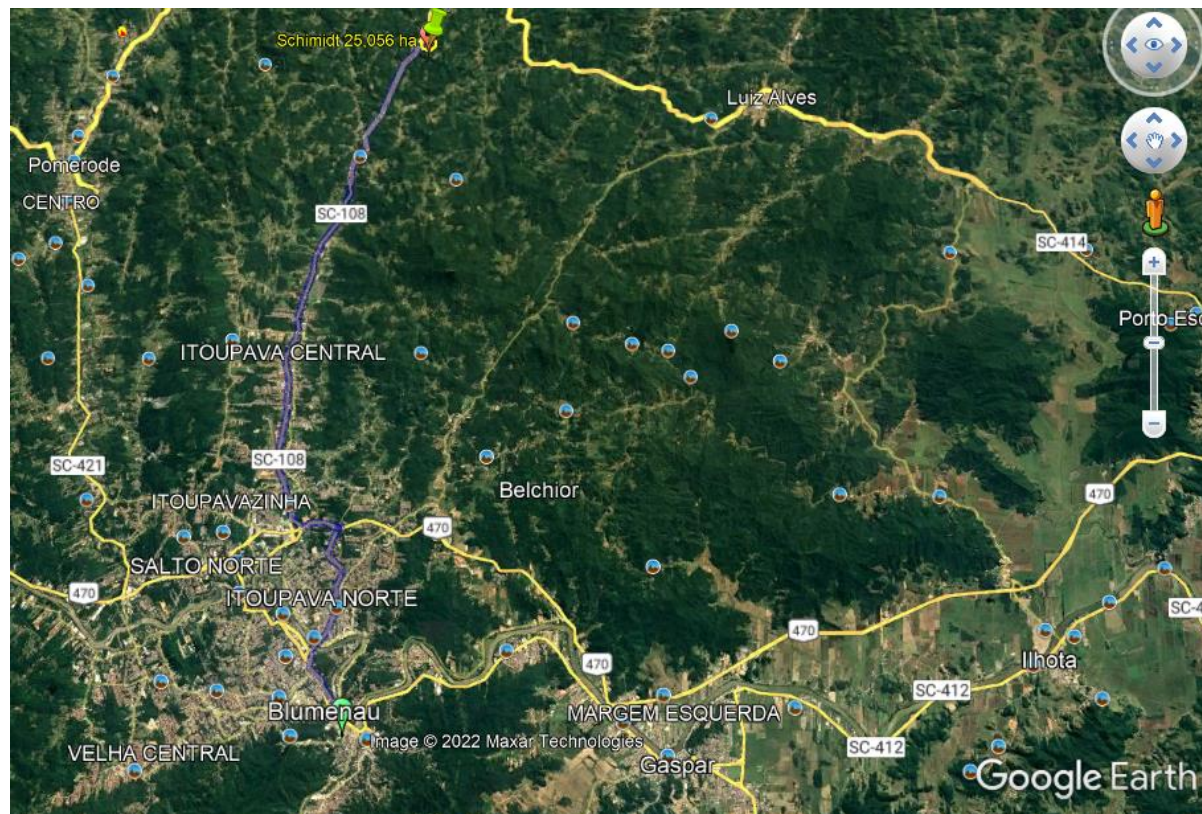
PTAM emitido em 10/03/2022

Página 5



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fig3: CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - REGIÃO



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



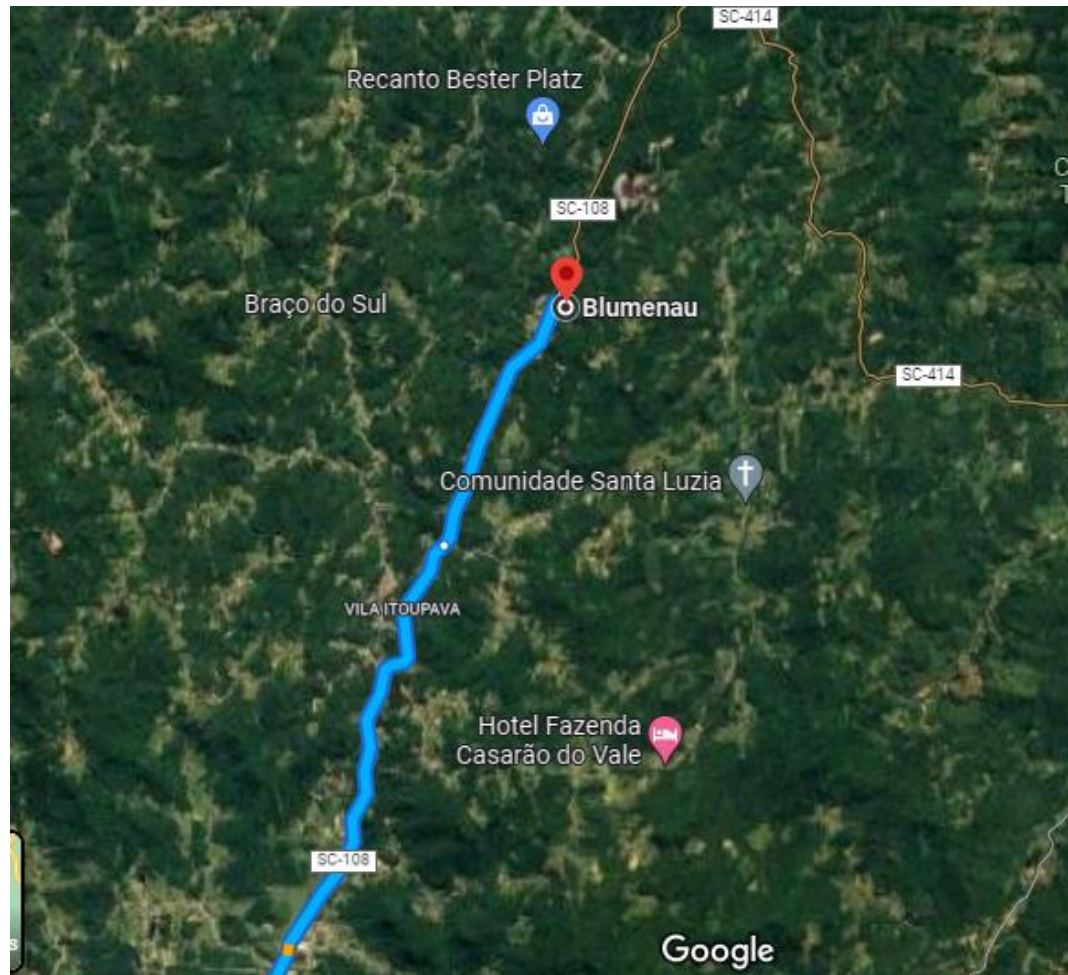
PTAM emitido em 10/03/2022

Página 6



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fig. 3. - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO CONTEXTO URBANO



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.
www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fig. 4. - CROQUI DE SITUAÇÃO LOCAL



3. DOCUMENTAÇÃO:

A área é composta pelas Matrículas **n.º 37.118 e 37781**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau - SC.

Áreas Superficiais Totais conforme matrículas.:

130.560,00 m² - n.º 37.118

120.000,00 m² - n.º 37.781

250.560,00 m² ou 25,056 há (Vinte e cinco hectares) em sua gleba total.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

4. VISTORIA - LEVANTAMENTO FÍSICO

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 11 de março de 2022; verificamos que se trata de duas glebas de terras, totalmente em mata nativa, localizadas Rodovia Guilherme Jensem - SC 108, Lote 06, Bairro Itoupava, Blumenau – SC, à 30 quilômetros do centro de Blumenau-SC.

Trata-se de uma gleba rural com Reserva Legal, com topografia com relevo ondulado com característica montanhosa com forte aclive. Sua maior cobertura por densa floresta atlântica, com absorção de mananciais e totalmente ocupado por vegetação, o local sofre severas restrições ambientais, considerou-se o imóvel sendo de baixa liquidez.

Constatou-se não haver indícios/suspeita de contaminação, embargos e ou irregularidades ambientais. Tivemos bloqueio para entrar na área por um estranho ocupante frontal do imóvel.

5. CONTEXTO URBANO

A região é marcada por propriedades de pequenos portes, destinada principalmente à sítios com pecuária e agricultura familiar, comumente com construções de padrão médio a baixo, também algumas propriedades de apicultura e silvicultura. Pequenas Empresas no entorno e Bairro Popular em Itoupava, microrregião de Blumenau-SC.

O Imóvel é servido por rede de energia elétrica (luz e força) e telefone

6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias atuantes na região encontram-se dados mercadológicos junto aos portais, foi realizado pesquisa de áreas ofertadas na região de interesse.

As áreas tomadas como parâmetro localizam-se na região de Blumenau-SC.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

7. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas. Tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja, sem frente para asfalto, área acima de 10 hectares, topografia montanhosa, sem benfeitorias.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel. Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado. JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

8. PESQUISA DE MERCADO

Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos, tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja com topografia ondulada a forte ondulada. Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.

Quadro 1: Amostra Mercado				
LOCALIDADE	Total ha (hectares)	R\$/ha	Total R\$	Anunciante/matricula
Vila Itoupava - Blumenau - SC	18,000	33.333	600.000	cód. SI0010
Vila Itoupava - Blumenau - SC	22,000	36.364	800.000	cód. SI0009
Vila Itoupava - Blumenau - SC	8,039	42.916	345.000	cód. 2118
Vila Itoupava - Blumenau - SC	19,400	18.041	350.000	cód. ST00038V
Vila Itoupava - Blumenau - SC	9,276	40.966	380.000	cód. 88647
Vila Itoupava - Blumenau - SC	15,104	25.821	390.000	cód. ST056
Vila Itoupava - Blumenau - SC	9,640	41.494	400.000	cód. 2186
	101,459	32.181	3.265.000	

média R\$/ha	R\$ 32.181
--------------	------------

Elementos Pesquisa:

1)



R\$ 600.000,00 Blumenau, Fidelis Cód.: SI0010

Imóvel Rural no Bairro Fidelis em Blumenau com 180000 m² - SI0010

Sítio em Blumenau - Procurando um sítio? Vendo Sítio em Blumenau com 180.000m². Sendo 80.000m com escritura...

VER DETALHES ENTRAR EM CONTATO

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

2)



R\$ 800.000,00 Blumenau, Velha Cód.: SI0009

Imóvel Rural no Bairro Velha em Blumenau com 220000 m² - SI0009

Sítio em Blumenau - PARAÍSO - Lindo Sítio em Blumenau bairro da Velha. Localizado a 16km do centro de Blumenau...

 2 vagas  250,0 m²

[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#) 

3)



R\$ 345.000,00 Blumenau, Vila Itoupava Cód.: 2118

Imóvel Rural no Bairro Vila Itoupava em Blumenau com 80389 m² - 2118

Sítio em Blumenau - Belo sítio na Vila Itoupava! Metragem total de 80.388,95 m, escriturado; Sem benfeitorias; ...

[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#) 

4)



R\$ 350.000,00 Blumenau, Progresso Cód.: ST00038V

Imóvel Rural no Bairro Progresso em Blumenau com 194000 m² - ST00038V

Maravilhoso sítio no Bairro Progresso!! - Maravilhoso sítio no Bairro Progresso!! Possui uma casa com 120m² sendo...

 120,0 m²

[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#) 

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

5)



R\$ 380.000,00 Blumenau, Vila Itoupava Cód.: 88647

Imóvel Rural no Bairro Vila Itoupava em Blumenau com 92761 m² - 88647

Sítio/Chácara - SÍTIO NA VILA ITOUPAVA - Terreno com 92.761m². Localizado em final de rua, contendo uma área de...

[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#)

6)



R\$ 390.000,00 Blumenau, Vila Itoupava Cód.: ST056

Imóvel Rural no Bairro Vila Itoupava em Blumenau com 151044.56 m² - ST056

SÍTIO ESCRITURADO NA VILA ITOUPAVA - SABE AQUELE PROJETO DE CONSTRUIR O SÍTIO DOS SONHOS COM

[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#)

7)



R\$ 400.000,00 Blumenau, Vila Itoupava Cód.: 2186

Imóvel Rural no Bairro Vila Itoupava em Blumenau com 9640.46 m² - 2186

Sítio em Blumenau - Lindo sítio com piscina na Vila Itoupava! Área total 9.640m; Casa em alvenaria com amplos...

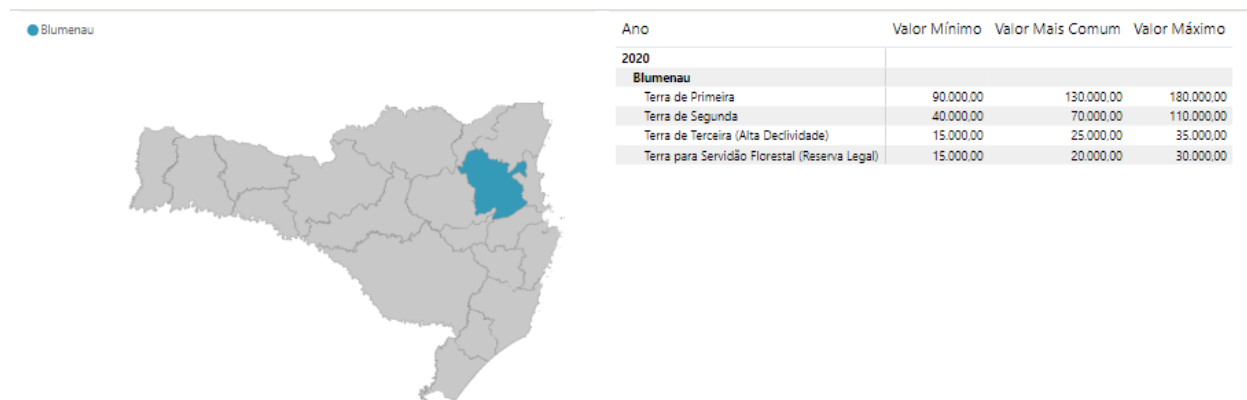
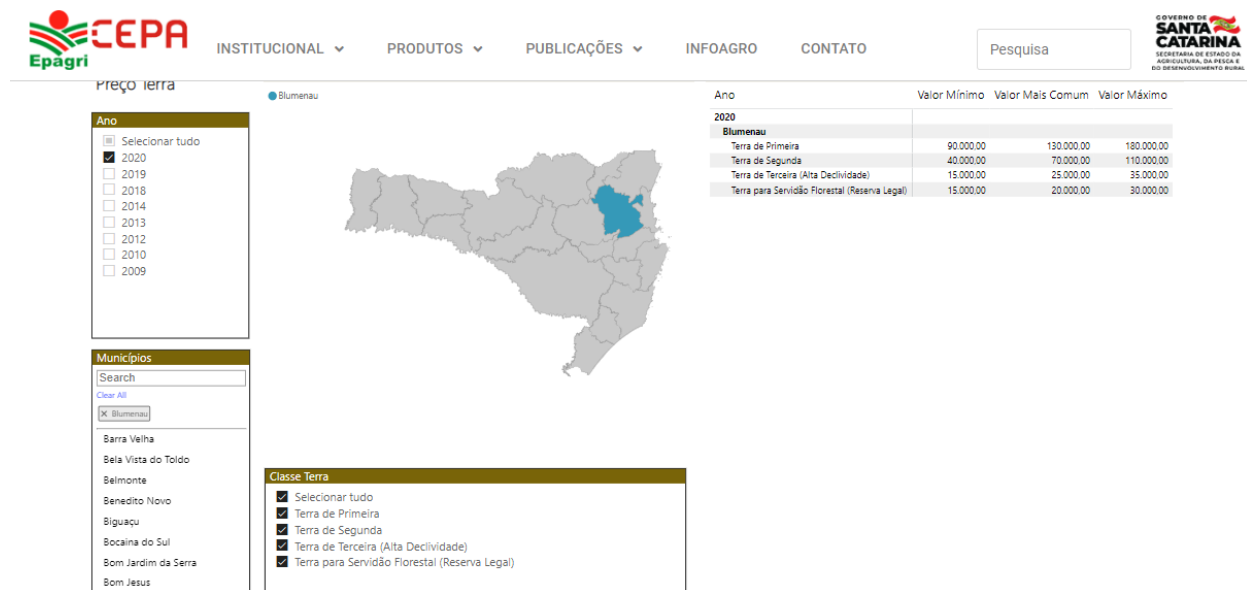
[VER DETALHES](#) [ENTRAR EM CONTATO](#)

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



(Fonte: SEAB-DERAL)”.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Quadro 2: Amostra homogeneização

Dados	Valores			Fatores Homogeneizantes				Valor ajustado	Valor
	Preço (R\$)	Área (ha)	R\$ / há	F o	F lo	F top	F hom	R\$/ ha	Áreas Saneada
1	600.000	18,000	R\$ 33.333,33	0,80	1,00	0,75	0,6000	R\$ 20.000,00	R\$ 360.000,00
2	800.000	22,000	R\$ 36.363,64	0,80	1,00	0,75	0,6000	R\$ 21.818,18	R\$ 480.000,00
3	345.000	8,039	R\$ 42.916,32	0,80	1,00	0,75	0,6000	R\$ 25.749,79	R\$ 207.000,00
4	350.000	19,400	R\$ 18.041,24	0,80	1,00	0,75	0,6000	R\$ 10.824,74	R\$ 210.000,00
5	380.000	9,276	R\$ 40.965,93	0,80	1,00	0,75	0,6000	R\$ 24.579,56	R\$ 228.000,00
6	390.000	15,104	R\$ 25.820,97	0,80	1,00	0,75	0,6000	R\$ 15.492,58	R\$ 234.000,00
7	400.000	9,640	R\$ 41.493,78	0,80	1,00	0,75	0,6000	R\$ 24.896,27	R\$ 240.000,00
	2.865.000	101,46	R\$ 28.238,04					R\$ 16.942,82	R\$ 1.719.000,00

Média R\$ 28.238,04

Média saneada R\$ 16.942,82

Área do imóvel: 25,056 há

Valor do imóvel
R\$ 424.519,33

Valor Médio/ha R\$ 16.942,82

ÁREA IMÓVEL ha 25,056

O objeto da avaliação caracteriza-se por área RURAL, hoje em contexto urbano, já predominante na região. A área classifica-se na tabela "DERAL", do Departamento de Economia Rural – DERAL da SEAB - Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento como Classe **B-VII e C-VIII e Tabela Infoagro/SC**, terras com produtividade abaixo da média, fig. 5 e fig. 6, apresentadas a seguir.:

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Fig. 6 - DERAL

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

Grupo	Classe	Média 20 (R\$ mil/ha)	Média 21 (R\$ mil/ha)	Varição 21/20	CV 21
A	I	74,4	115,7	55%	14%
A	II	51,3	81,1	58%	25%
A	III	38,9	58,9	52%	31%
A	IV	29,1	45,2	55%	34%
B	VI	20,1	30,6	52%	37%
B	VII	14,1	20,9	49%	38%
C	VIII	6,1	9,4	55%	42%

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.*

(Fonte: SEAB-DERAL)".

Fig. 6 – INFOAGRO – SC – Media Preços

Ano	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
Terra de Primeira	35.000,00	46.333,33	57.000,00
Terra de Segunda	14.500,00	25.500,00	35.800,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	7.800,00	10.500,00	16.500,00
Pomerode			
Terra de Primeira	80.000,00	105.000,00	150.000,00
Terra de Segunda	50.000,00	80.000,00	100.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	30.000,00	38.500,00	45.000,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	10.000,00	15.000,00	25.000,00

Fonte: <https://www.infoagro.sc.gov.br/index.php/precos/precos-terra>

Estima-se no entendimento do avaliador o valor para área compõe a média das referências da tabela de pesquisa homogeneizada, DERAL -SEAB/BR e a Tabela Terras Infoagro, apresentando

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

o Preço Médio em Indaial -SC, buscando o equilíbrio em uma nova média simples, destes elementos citados conforme quadro abaixo:

Quadro 3: Preços Elementos de Pesquisa

1	Amostra Homogeneizada	16.942,82
2	Tabela Deral BR VII	20.900,00
3	Tabela Deral BR VIII	9.400,00
4	Infoagro SC - Terceira	38.500,00
5	Infoagro-SC - Reserva Legal	15.000,00
	Total	100.742,82
Valor R\$ médio/há		20.148,56

Quadro 4: Formação Preço

Valor Médio/ha Area R\$	20.148,56
-------------------------	------------------

ÁREA IMÓVEL há	25,0560
----------------	---------

FORMAÇÃO DO VALOR IMÓVEL		
Valor Imóvel	R\$	504.842,43
Fator Máximo Comercialização	R\$	454.358,18
Fator Médio Comercialização	R\$	378.631,82
Fator Mínimo Comercialização	R\$	272.614,91
FC = 0,90. Imóvel de alto valor em cenário otimista		
FC = 0,75. Imóvel de alto valor em cenário normal		
FC = 0,54. Imóvel de alta liquidez - forçada		
VALOR DE MERCADO MÉDIO (R\$)		378.631,82

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

10. CONCLUSÃO

Conclui-se que o valor **médio** para comercialização do imóvel é de **R\$ 378.631 (Trezentos e setenta e oito mil e seiscentos e trinta e um reais)**, considerando sua área superficial total de 25,05 ha (vinte e cinco hectares). Admitindo-se uma variação de até 28% (Vinte e oito por cento), para baixo, ou seja o **mínimo** para alta liquidez forçada de **R\$ 272.614 (Duzentos e setenta e dois mil e seiscentos e quatorze reais)** e até 20% (vinte por cento), para cima, ou seja no **máximo** de **R\$ 448.145 (Quatrocentos e quarenta e oito mil e cento e quarenta e cinco reais)**

CAMPO LARGO/PR, 31 de março de 2022.

AVALIADOR:

LUIZ ANTONIO DA SILVA
CRECI 18.044/PR
CNAI 04912

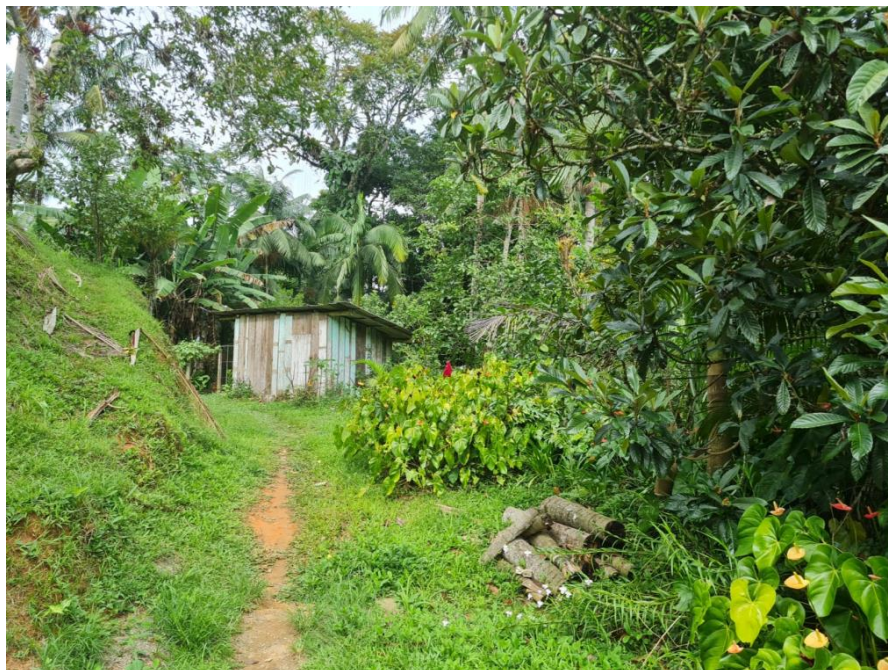
Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

11. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



PTAM emitido em 10/03/2022

Página 19



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.
www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.
www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

12. ANEXO I – MATRÍCULA

Dados suprimidos do laudo em virtude de cláusula de confidencialidade e relevância estratégica da informação.

13. ANEXO II – MATERIAL DE APOIO

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL

TERRAS AGRÍCOLAS – 5 de maio de 2021

Valor de terras aumenta em reais, mas se retrai em sacas de soja

A Pesquisa Anual de Terras por Município divulgada em abril mostra valorização das terras. A Classe A-III, apta ao cultivo de grãos e presente em todos municípios paranaenses com plantio de soja, teve valor médio de 58,9 mil R\$/ha em 2021, um aumento de 52% ante os 38,9 mil indicados em março de 2020. O incremento foi igual para os talhões mais ocupados por pastagens e silvicultura, a classe B-VI passou de 20,1 mil para 30,6 mil R\$/ha, ou seja, 52% no ano.

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

Grupo	Classe	Média 20 (R\$ mil/ha)	Média 21 (R\$ mil/ha)	Variação 21/20	CV 21
A	I	74,4	115,7	55%	14%
A	II	51,3	81,1	58%	25%
A	III	38,9	58,9	52%	31%
A	IV	29,1	45,2	55%	34%
B	VI	20,1	30,6	52%	37%
B	VII	14,1	20,9	49%	38%
C	VIII	6,1	9,4	55%	42%

O reajuste acima dos índices de inflação¹ era esperado. Isso se deve à valorização de alguns dos principais produtos agrícolas do estado, caso da soja (90%), do milho (84%) e do Boi Gordo (53%). A demanda por áreas para tais atividades valorizou terras aptas a essas finalidades, e pressionou setores que tiveram valorizações menores de seus produtos finais, como o leite (33%) e a cana-de-açúcar (10%).

Se por um lado os preços foram alavancados pela boa situação do setor de grãos, por outro a possibilidade de ganhos na atividade diminuiu a liquidez das terras. Esta liquidez diminuiu tem dois motivos: (1) a constante lucratividade das propriedades inibe a saída de produtores da atividade e (2) quem deseja sair cobra um alto preço, além do mercado, inviabilizando os negócios. Sendo assim, consolida-se ainda mais neste ano a tendência de negócios pontuais, pois apesar de os compradores estarem capitalizados, há

poucas ofertas de áreas aptas ao cultivo de grãos.

O baixo volume de negócios e a ampla valorização da soja aumentaram também o coeficiente de variação (CV) da pesquisa, passando de 26% para 31% na média de todas classes. Esse indicador mostra a faixa de preços praticados devido a fatores não edafoclimáticos, sendo o principal a infraestrutura. Na Classe A-I os preços variaram mais comumente entre 99,9 e 131,5 mil reais por hectare, devido ao CV de 14%. Talhões para plantio de soja com maiores limitações como os da classe IV tem CV maior, podendo ser encontrados mais frequentemente na faixa de 29,9 a 60,5 mil reais, conforme a infraestrutura da região, especialmente o acesso à propriedade.

Em linguagem mais corrente no meio rural, a aquisição de áreas com potencial para soja em 2021 ocorreu na faixa de 500 a 2.000 sacas de soja por alqueire, mais

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Relatório de Análise do Custo de Obtenção de Imóveis Rurais - Pauta de Valores de Terra Nua para fins de titulação de projetos de assentamento e regularização fundiária

O Relatório de Análise do Custo de Obtenção de Imóveis Rurais ao Programa Nacional de Reforma Agrária traz a análise técnica para estimativa de uma aproximação de “valor histórico” da terra nua dos imóveis rurais obtidos pelo INCRA, sendo sua peça fundamental a **Pauta de Valores de Terra Nua**, se prestando de forma mais adequada como referência em processos de titulação de projetos de assentamento e na regularização fundiária de posses de “boa fé” em terras da União.

A presente Pauta de Valores de Terra Nua incorpora o entendimento de que o valor médio por Região Rural do IBGE, obtido a partir da base amostral de avaliações de imóveis rurais do INCRA, se configura como uma referência adequada para valoração das parcelas de assentamento a serem tituladas. Sobretudo, comparativamente a estimativa de “valor de mercado”, como é o caso das Planilhas de Preços Referenciais de terras (PPR), que constam nos Relatórios de Análise do Mercado de Terras (RAMT), também elaborados pelo INCRA.

Após o saneamento foi estimada a tendência central pela média da amostra. O VTN/ha mínimo foi calculado 25% abaixo e o VTN/ha máximo 25% acima da média, se definindo uma amplitude do campo de arbítrio de 50% em torno da tendência central estimada. Na tabela 3 em anexo são apresentados os resultados de VTN/ha mínimo, médio e máximo por Região Rural.

Com base no item 9.3. da NBR 14.653-3 da ABNT, para estabelecimento do campo de arbítrio (VTN/ha mínimo e máximo), foi considerado o limite máximo estabelecido para “grau de precisão II” da amostra para o caso de avaliações de imóveis rurais, ou seja, semi-amplitude de 25% ao redor da média.

Tabela 1. Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

Fonte: NBR 14.653-3

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

Tabela 1. N° de imóveis, área avaliada e valores da terra nua (VTN) relativo aos imóveis avaliados pelo INCRA constantes no banco de dados

SR	N° de Área Avaliada	Soma de Área Avaliada (há)	Soma de VTN (R\$)
AC	29	146.500,11	63.088.487,90
AL	92	61.437,65	140.397.220,80
BA	343	660.382,17	208.927.204,85
CE	183	293.938,82	22.486.784,45
DF	155	325.172,72	426.748.766,88
ES	55	31.162,40	73.917.420,79
GO	219	458.816,40	854.887.351,53
MA	305	846.581,42	201.053.465,15
MB	184	952.757,03	596.020.442,19
MF	113	187.159,51	18.336.034,49
MG	222	431.175,51	421.342.569,66
MS	144	254.802,38	628.672.606,30
MT	228	1.239.299,60	950.386.943,21
PA	23	131.490,51	33.999.818,28
PB	165	152.284,93	57.813.646,98
PE	216	154.342,29	92.300.856,94
PI	176	363.433,84	37.751.511,28
PR	161	141.093,89	310.498.440,64
RJ	33	26.959,07	64.188.343,05
RN	150	214.676,44	63.088.926,24
RO	20	84.677,69	88.759.632,58
RS	51	46.540,25	114.140.534,94
SC	33	17.792,86	57.161.517,48
SE	187	137.187,65	129.770.512,53
SM	8	36.495,38	12.821.772,46
SP	124	131.831,21	627.571.466,26
TO	201	522.143,41	276.391.393,63
Total Geral	3820	8.050.135,14	6.572.523.671,49

Fonte: INCRA - Relatório de Análise do Custo de Obtenção de Imóveis Rurais – Pauta de Valores de Terra Nua

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

Grupo	Classe	Média 20 (R\$ mil/ha)	Média 21 (R\$ mil/ha)	Variação 21/20	CV 21
A	I	74,4	115,7	55%	14%
A	II	51,3	81,1	58%	25%
A	III	38,9	58,9	52%	31%
A	IV	29,1	45,2	55%	34%
B	VI	20,1	30,6	52%	37%
B	VII	14,1	20,9	49%	38%
C	VIII	6,1	9,4	55%	42%

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

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.*

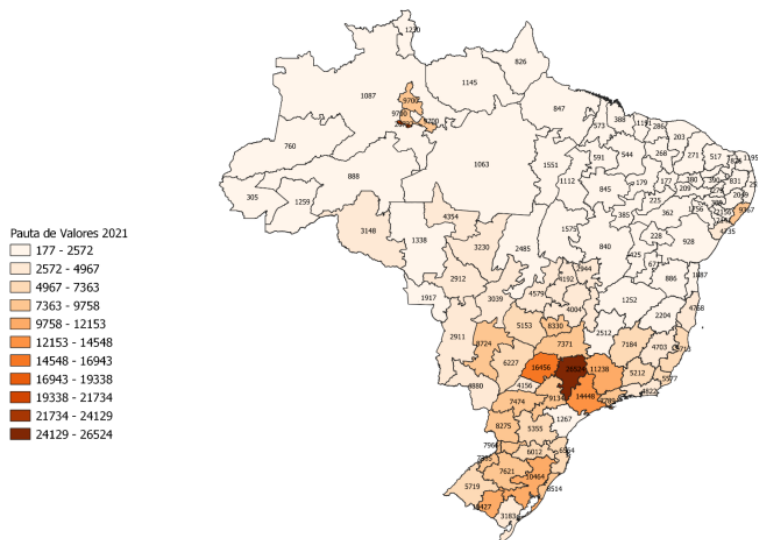
(Fonte: SEAB-DERAL)”.

Ano	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
Terra de Primeira	35.000,00	46.333,33	57.000,00
Terra de Segunda	14.500,00	25.500,00	35.800,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	7.800,00	10.500,00	16.500,00
Pomerode			
Terra de Primeira	80.000,00	105.000,00	150.000,00
Terra de Segunda	50.000,00	80.000,00	100.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	30.000,00	38.500,00	45.000,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	10.000,00	15.000,00	25.000,00

Fonte: <https://www.infoagro.sc.gov.br/index.php/precos/precos-terra>

Fonte: <https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal>

VTN/ha máximo da pauta de valores de terra nua, por Região Rural do IBGE, 2021



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.

www.consulimoveis.com.br

