

S&P Global
Energy

P8900

Laudo Técnico de Avaliação

Laudo Consolidado
Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas
Nova Cantu, Pitanga Iretama e Mato Rico/ PR
Valoração Patrimonial

Confidential



Preparado para:

Grupo Fiorese

SPGCI Reference No.

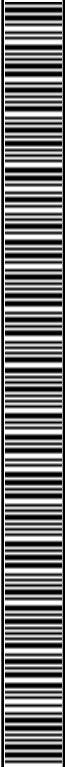
P8900PR2026

Submetido por:

S&P Global Energy

Data

abr-26



CERA

S&P Global
Energy

Sumário executivo

- Solicitante Grupo Fiorese
- Objeto Fazendas Campo Verde, Onça Parda, Santa Luzia, São Luiz, São Roque, Nova Cantu, Silos UBS, Nova Tebas, Sítio São José, São Carlos, Vanildo, Santa Casa, Mirandinha, Erasmo e Chácara Aida Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas, Nova Cantu, Pitanga e Iracema | Paraná
- Município
- Localização Região central do estado do Paraná Entre os municípios de Campo Mourão e Roncador
- Área 4.584,0353 hectares – Considerado/Valorado 4.629,01 hectares
- Proprietário João Carlos Fiorese e outros
- Matrícula(s) 1007, 1010, 10520, 12754, 13730, 14083, 14086, 14214, 14277, 14354, 14360, 14361, 14363, 14364, 14366, 14368, 14392, 16230, 16327, 38493, 39715, 39716, 39717, 39718, 39719, 41107, 41108, 41109, 43282, 43283, 683, 684, 699, 18952, 36850, 38721, 38857, 38858, 39016, 40645, 40646, 1341, 1637, 5357, 6413, 6434, 12256, 14463, 14769, 14770, 14771, 14772, 14781, 14783, 14792, 14802, 14803, 15234, 15238, 15251, 15253, 15260, 15261, 15262, 15281, 15286, 15288, 15290, 15325, 15328, 15341, 15816, 38993, 38996, 38997, 2688, 2694, 2695, 2696, 1622, 11606, 7153, 7155, 12214, 1062, 2477, 7198, 1813, 1814, 15347, 7968, 14880, 37798, 38143, 52637, 52637, 2212, 2286
- Finalidade Avaliação do valor de mercado para efeito de Valoração Patrimonial.
- Data Base abril de 2026
- Valores da Avaliação
 - Valor da Terra Nua R\$ 405.055.006,14
 - Valor das Benfeitorias R\$72.789.064,43
 - Valor Total R\$ 477.844.070,57



Conteúdo

1.	Preliminares – Objetivos	4
2.	Localização do Imóvel	13
3.	Vistoria – Características do imóvel	15
4.	Considerações, metodologia e normas	25
5.	Avaliação	27
6.	Conclusão	31
7.	Encerramento	31
Appendix A.	Análise do mercado e avaliação do valor da terra nua	33
Appendix B.	Benfeitorias	37
Appendix C.	Fotos	44
Appendix D.	Documentos do Imóvel	51
Appendix E.	Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)	69
Appendix F.	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	70



1. Preliminares – Objetivos

Em atenção à solicitação do Grupo Fiorese, o presente trabalho tem por objetivo apurar o valor de mercado e de liquidação para efeito de Garantia Bancária, das **terras agrícolas** e respectivas **edificações/benfeitorias** que compõem as Fazendas Campo Verde, Onça Parda, Santa Luzia, São Luiz, São Roque, Nova Cantu, Silos UBS, Nova Tebas, Sítio São José, São Carlos, Vanildo, Santa Casa, Mirandinha, Erasmo e Chácara Aida, propriedade de João Carlos Fiorese e outros, localizada nos municípios de Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas, Nova Cantu, Pitanga e Iracema, no estado de Paraná.

A perícia desenvolveu esta avaliação com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, os quais foram devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de abril de 2026.

Para a localização do perímetro foram utilizados, além dos documentos recebidos (com a listagem completa no Item 3.7), informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR, de forma complementar.

A avaliação tem como foco as seguintes propriedades:

A **Fazenda Campo verde**, descrita nas matrículas 1007, 1010, 10520, 12754, 13730, 14083, 14086, 14214, 14277, 14354, 14360, 14361, 14363, 14364, 14366, 14368, 14392, 16230, 16327 do CRI de Roncador/PR possuem uma área total de 1233,4599 hectares.

Apenas as matrículas 1007, 1010, 10520 e 12754 não possuem memorial descritivo georreferenciado. No entanto as matrículas 1007 e 12754 já constam com certificação ativa no SIGEF e as matrículas 1010 e 10520 sendo localizadas apenas pelo cadastro do CAR. Todas as outras matrículas apresentam memorial descritivo georreferenciado e certificado no SIGEF.

A parcela da M14360 foi cancelada e encontra-se no histórico.

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Área (ha)	RL (ha)	(%)	Proprietário
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	1,007	163.54	32.7898	20.05	Gladis Biacchi Gomes
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	1,010	24.08	23.8272	98.95	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	10,520	129.9856	119.5647	91.98	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	12,754	72.4497	14.4899	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	13,730	20.1901	15.4489	76.52	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,083	71.9088	16.8018	23.37	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,086	23.2228	10.7579	46.32	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,214	25.8196	12.5748	48.70	João Carlos Fiorese



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,277	18.2593	6.0719	33.25	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,354	211.1001	42.2200	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde - Sede	14,360	116.2947	23.2589	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde - Sede	14,361	2.0622	0.4124	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,363	4.8556	0.9711	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,364	115.8226	60.4484	52.19	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,366	1.9121	s/info		João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde - Sede	14,368	0.5368	0.1074	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	14,392	41.8142	14.4761	34.62	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	16,230	38.8215	13.6157	35.07	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Fazenda Campo Verde	16,327	150.7842	11.2636	7.47	Gabriela Sartor Fiorese
			1,233.4599	419.1005	33.98		

A **Fazenda Onça Parda**, descrita nas matrículas 38493, 39715, 39716, 39717, 39718, 39719, 41107, 41108, 41109, 43282, 43283 do CRI de Campo Mourão apresentam uma área total de 648,0992 hectares. Com exceção da M38493, todas as matrículas possuem memorial descritivo georreferenciado e certificadas no SIGEF. A M-38493 foi localizada pelo cadastro do CAR.

As matrículas 39716 e 39719 são parte da Rodovia e a M-39718 faz parte da Cota do Rio.

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Área (ha)	RL (ha)	(%)	Proprietário
PR	Campo Mourão	Lote 39-A-4	38,493	12.5685		-	Fazenda Onça Parda Ltda
PR	Campo Mourão	Lote nº 39-A-3	39,715	187.4973		-	Fazenda Onça Parda Ltda
PR	Campo Mourão	Lote nº 39-A-3 (Rodovia)	39,716	3.8224		-	Fazenda Onça Parda Ltda
PR	Campo Mourão	Lote nº 35-Rem	39,717	58.5892	S/Info	-	Fazenda Onça Parda Ltda



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

PR	Campo Mourão	Lote nº 35-Rem (Cota)	39,718	3.6099	S/Info -	Fazenda Onça Parda Ltda
PR	Campo Mourão	Lote nº 39-A-Rem (Rodovia)	39,719	3.1905	-	Fazenda Onça Parda Ltda
PR	Campo Mourão	Lote nº 35-Rem	41,107	97.5058	-	João Carlos Fiorese
PR	Campo Mourão	Lote nº 35-Rem	41,108	93.4804	S/Info -	João Carlos Fiorese, Cicero Lino dos Anjos, Carlos Luiz Pery
PR	Campo Mourão	Lote nº 35-Rem	41,109	44.0686	-	Cicero Lino dos Anjos
PR	Campo Mourão	Lote nº 35-Rem	43,282	104.2829	-	João Carlos Fiorese
PR	Campo Mourão	Lote nº 35-Rem	43,283	39.4837	-	João Carlos Fiorese
			648.0992		- -	

A **Fazenda Santa Luzia**, descrita nas matrículas 683 e 684 apresentam uma área total de 72,6000 hectares.

As matrículas não apresentam memorial descritivo georreferenciado, mas já constam com certificações ativas no SIGEF, totalizando uma área de 69,8511ha, diferença de 2,7489ha em relação a área de registro. Sem menção de RL.

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Código Nacional de Matrículas CNM	Área (ha)	Proprietário
PR	Barbosa Ferraz	Fazenda Santa Luzia	683	084194.2.0000683-19	24.2	João Carlos Fiorese
PR	Barbosa Ferraz	Fazenda Santa Luzia	684	084194.2.0000684-16	48.4	João Carlos Fiorese
					72.6000	

A **Fazenda São Luiz**, descrita nas matrículas 699, 18952, 36850, 38721, 38857, 38858, 39016, 40645, 40646 de Mato Rico/PR e 15,347 de Iretama/PR apresentam uma área total de 415,4064 ha para o bloco de Mato Rico/PR e 127,3360 ha para a área em Iretama/PR

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Área (ha)	Proprietário
PR	Mato Rico	Lote nº 3-A	699	25.0000	Aida Cristina Sartor Fiorese
PR	Mato Rico	Lote nº 2-A-Parte - 001	18,952	4.8480	João Carlos Fioresi
PR	Mato Rico	Fazenda São Luiz	36,850	93.5200	João Carlos Fioresi



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

PR	Mato Rico	Lote nº 5	38,721	99.8223	João Carlos Fiorese
PR	Mato Rico	Lote nº 27-A e 3	38,857	100.8533	João Carlos Fiorese
PR	Mato Rico	Lote nº 27	38,858	40.9516	João Carlos Fiorese
PR	Mato Rico	Lote nº 6-B	39,016	24.0901	Agropecuária Fiorese Ltda
PR	Mato Rico	Lote nº 2 - Gleba 01	40,645	15.0659	João Carlos Fiorese
PR	Mato Rico	Lote nº 2 - Gleba 02	40,646	11.2552	João Carlos Fiorese
			415.4064		

As matrículas 699, 18952 e 36850 não apresentam memorial descritivo georreferenciado, no entanto, já se encontram certificadas no SIGEF, onde a soma das certificações SIGEF apresenta 6,5553 hectares a mais que o registrado em matrícula. As demais matrículas apresentam memorial descritivo georreferenciado e estão certificadas no SIGEF, sem divergências. Não apresentam averbação de RL.

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Área (ha)	Proprietário
PR	Iretama	Lotes 62, 52-B, 54-R, 56-58, 118,60 e 52A	15,347	127.336	Eduardo Iran Roy
			127.3360		

A M14602 foi encerrada e deu origem a M-15347 (unificação das M14599, 14602, 14604, 14606, 14608, 14610 e 14612), sendo considerado o perímetro da certificação da M-15347, averbado em matrícula (14602). Informações atualizadas da M15347 não é possível de visualizar, já que não recebemos a matrícula.

A **Fazenda São Roque**, descrita nas matrículas 1341, 1637, 5357, 6413, 6434, 12256, 14463, 14769, 14770, 14771, 14772, 14781, 14783, 14792, 14802, 14803, 15234, 15238, 15251, 15253, 15260, 15261, 15262, 15281, 15286, 15288, 15290, 15325, 15328, 15341 de Roncador/PR apresentam uma área total de 1133,3343 hectares.

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Área (ha)	RL (ha)	(%)	Proprietário
PR	Roncador	Lote nº 14-A	1,341	51.0000	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 63-A	1,637	2.0691	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 14/20	5,357	79.2000	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 77-C - Parte 1	6,413	16.9333	-	-	João Carlos Fiorese



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

PR	Roncador	Lote nº 72-B-A	6,434	17.7400	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 16-B-Remanescente	12,256	7.2600	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 70	14,463	102.3309	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 68-R	14,769	15.0412	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 73-R/90-R-2	14,770	14.6662	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 54-A-2/3-P/B-B	14,771	8.1813	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 57/71-Z	14,772	12.0594	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 68-A	14,781	24.2326	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 73-R-90-A	14,783	14.6297	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 57/71 Rem	14,792	69.5769	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 54-A-2-P-R-2	14,802	6.2093	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 54-A-1-Rem	14,803	30.8250	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 57 e 71	15,234	18.1823	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 16-U	15,238	134.0728		20.00	João Carlos Fiorese
					26.8146		
PR	Roncador	Lote nº 60-A-2	15,251	34.7284	-	-	Guilherme Matheus Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 77-A	15,253	17.1382	3.4276	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lotes nº 13 e 13-A	15,260	7.2614	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lotes nº 54	15,261	170.2695	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 77-B	15,262	20.0158	4.0032	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 54-U	15,281	47.4931	9.4986	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lotes nº 12 e 13	15,286	6.1213	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 16-B-Rem	15,288	22.4265	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 57-P-A1	15,290	7.1607	1.4321	20.00	Guilherme Matheus Fiorese



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

PR	Roncador	Lote nº 16-B-2	15,325	7.2650	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 57	15,328	12.2829	-	-	Guilherme Matheus Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 59-U-B	15,341	66.8543	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 36 / 37-U	15,816	80.4521	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 83	38,993	3.0825	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 84-A	38,996	3.0409	-	-	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 83-A-2	38,997	3.5317	-	-	João Carlos Fiorese
			1,133.3343			3.99	
						45.1761	

As matrículas 1341, 1637, 5357, 6413, 6434 e 12256 não apresentam memorial descritivo e para sua localização foram considerados o CAR (1341, 5357, 6434 e 12256), o memorial descritivo fornecido com nova área para a M1637 e com a certificação no sigef já ativa para a M-6413. O restante das matrículas já apresenta memorial descritivo georreferenciado e certificado no SIGEF. A M-38997 não foi fornecida, mas foi localizada a certificação SIGEF dela e adotada como correta.

A **Fazenda Nova Cantu**, descrita nas matrículas 2688, 2694, 2695, 2696 de Nova Cantu/PR possuem uma área total de 90,6780 hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Código Nacional de Matrículas CNM	Área (ha)	Proprietário
PR	Nova Cantu	Lote de terras nº 23-A - Matrícula 2.688	2,688	086058.2.0002688-56	12.1	João Carlos Fiorese
PR	Nova Cantu	Lote de terras nº 21 - Matrícula 2694	2,694	086058.2.0002694-38	28	João Carlos Fiorese
PR	Nova Cantu	Lote de terras nº 4-F - Matrícula 2695	2,695	086058.2.0002695-35	46.948	João Carlos Fiorese
PR	Nova Cantu	Lote de terras nº 4-H - Matrícula 2.696	2,696	086058.2.0002696-32	3.63	João Carlos Fiorese
					90.6780	

Nenhuma das matrículas apresenta memorial descritivo georreferenciado, porem todas já encontram-se com perímetro certificado no SIGEF.

As terras que compõe os **Lotes dos Silos UBS**, descritos nas matrículas 1622, 11606 de Roncador/PR possuem uma área total de 19,6758 hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Código Nacional de Matrículas CNM	Área (ha)	RL (ha)	(%)	Proprietário
--------	--------	--------	-----------	-----------------------------------	-----------	---------	-----	--------------



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

PR	Roncador	Lote nº 83-B-3-R - Parcela 1	1,622	Informação indisponível	3.0000	-		João Carlos Fiorese, Helena Voidelo
PR	Roncador	Silo UBS - Lote nº 83-A-B-1	11,606	081992.2.0011606-70	16.6758	1.7510	10.50	João Carlos Fiorese

Nenhuma matrícula apresenta memorial descritivo georreferenciado, no entanto, ambas encontram-se certificadas no SIGEF, com uma diferença de 1,0954ha em relação a área de registro. **Não foi possível localizar a gleba da M1625 e, portanto, não avaliada.**

A **Fazenda Nova Tebas**, descrita nas matrículas 7153, 7155, 12214 de Nova Tebas e Pitanga/PR possuem uma área total de 118,0871 hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Área (ha)	Proprietário
PR	Nova Tebas	Fazenda Nova Tebas	7,153	60.5	João Carlos Fiorese
PR	Nova Tebas	Fazenda Nova Tebas	7,155	24.2	João Carlos Fiorese
PR	Pitanga	Fazenda Nova Tebas	12,214	33.3871	João Carlos Fiorese
				118.0871	

Não foi fornecida a M-7155. Para o trabalho a M-7153 não possui memorial descritivo georreferenciado, mas consta atualmente com certificação ativa no SIGEF. O Car mencionado na M-7153 foi considerado como correto para a M7155. A M-12214 possui memorial descritivo georreferenciado e certificado no SIGEF, sem divergências de área.

Como não foi fornecida a M7155, foi considerada a área fornecida pelo solicitante de 24,2 como correta (área equivalente ao cadastro do CAR).

O **Sítio São José** é descrito nas matrículas 1062, 2477, 7198 de Roncador/PR possuem uma área total de 85,6288 hectares.

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Código Nacional de Matrículas CNM	Área (ha)	RL (ha)	(%)	Proprietário
PR	Roncador	Lote nº 137-B-2-Remanescente	1,062	Informação indisponível	21.5400	4.3080	20.00	Gabriela Sartor Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 136-02	2,477	081992.2.0002477-06	15.8714	S/info		João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 137-U-1	7,198	Informação indisponível	48.2174	-		João Carlos Fiorese
					85.6288	4.3080	5.03	



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

Nenhuma das matrículas apresenta memorial descritivo georreferenciado e para a localização foram localizadas pelo CAR. A M-2477 possui termo de responsabilidade de conservação de floresta, porem sem mencionar área ou porcentagem.

A **Fazenda São Carlos**, descrita nas matrículas 1813, 1814 de Roncador possuem uma área total de 441,24 hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Código Nacional de Matrículas CNM	Área (ha)	RL (ha)	(%)	Proprietário
PR	Roncador	Lote nº1	1,813	081992.2.0001813-	97	19.4000	20.00	João Carlos Fiorese
PR	Roncador	Lote nº1 - Barras	1,814	081992.2.0001814-55	344.24	68.8480	20.00	João Carlos Fiorese e Tarcisio Sartor
					441.2400		20.00	
						88.2480		

Nenhuma matrícula apresenta memorial descritivo georreferenciado e ou certificado no INCRA/SIGEF. Ambas os perímetros foram localizados pelo CAR e a M-1813 possui sobreposição com parte da matrícula 38721 (Bloco 4 - Fazenda São Luiz). Ambas possuem averbação para preservação de 20%

A **Fazenda Vanildo**, descrita nas matrículas 7968, 14880 de Roncador/PR possuem uma área total de 41,06 hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Área (ha)	Proprietário
PR	Roncador	Lote nº 12	7,968	21.7	Valdomiro Teixeira da Cruz e outros
PR	Roncador	Lote nº 12 - Remanescente	14,880	19.36	João Soloborges e outros
					41.0600

Nenhuma das matrículas possui memorial descritivo georreferenciado e ou certificado no SIGEF/SNCI. Para a localização das áreas foram consideradas os cadastros do CAR averbados em matrícula.

A **Fazenda Sata Casa**, descrita nas matrículas 37798, 38143, 52637, 52637 de Campo Mourão/PR possuem uma área total de 116,7297 hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Código Nacional de Matrículas CNM	Área (ha)	Proprietário
PR	Campo Mourão	Chácara nº 60 e Lotes nº K-1 e K-2	37,798	Informação indisponível	13.4	João Carlos Fiorese
PR	Campo Mourão	Chácara nº 60 e Lotes nº K-1 e K-2	38,143	Informação indisponível	42.6952	João Carlos Fiorese e outros



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

Lote nº100-A-Rem-A2A-1(Rem.	52,637	A	38.9697	João Carlos Fiorese e outros
Lote nº100-A Rem-A2A-1/2,	52,638	B	21.6648	Ecoville Campo Mourão Loteadora - SPE Ltda
116.7297				

Foi fornecido apenas o ITR da M37798. As matrículas 37798 e 38143 estão cadastradas no mesmo CAR, não sendo possível a delimitação interna das matrículas. A M-52637 foi vendida parcialmente para a Ecoville - parte urbana.

A **Fazenda Mirandinha**, descrita nas matrículas 2212 e 2286 de Roncador/PR possuem uma área total de 40,70 hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Área (ha)	Proprietário
PR	Roncador	Lote nº 29-A	2,212	28.6	Guilherme Matheus Fiorese
PR	Roncador	Lote nº 29-B-Rem	2,286	12.1	Guilherme Matheus Fiorese
40.7000					

Para a elaboração deste trabalho, foram fornecidas apenas as matrículas nº 2212 e nº 2286. A matrícula nº M1590 não foi recebida e, portanto, não foi objeto de avaliação.

Nenhuma das matrículas apresentadas possui memorial descritivo georreferenciado. Além disso, ambas estão cadastradas sob o mesmo perímetro no CAR, o que inviabiliza a delimitação individual de cada imóvel. Dessa forma, para fins de cálculo, foi considerado o perímetro total do CAR, com a posterior distribuição proporcional das áreas entre as respectivas matrículas.

A **Fazenda Erasmo**, descrita na matrícula 16073 possui uma área total de 22,20 hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Código Nacional de Matrículas CNM	Área (ha)	Proprietário
PR	Roncador	Lote nº123-D-A	16,073	081992.2.0016073-55	22.2	João Carlos Fiorese
22.2000						

A matrícula possui memorial descritivo georreferenciado, sem certificações do INCRA/Sigef ativas.

A **Chácara Aida**, descrita nas matrículas possuem uma área total de hectares

Estado	Cidade	Imóvel	Matrícula	Código Nacional de Matrículas CNM	Área (ha)	Proprietário
PR	Campo Mourão	Lote nº82-A/84-A/D-13	43,216	080218.2.0043216-23	22,7715	João Carlos Fiorese
22.2000						



A documentação fornecida para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições a campo. Consideramos neste trabalho as áreas dos documentos fornecidos e as áreas registradas como corretas.

2. Localização do Imóvel

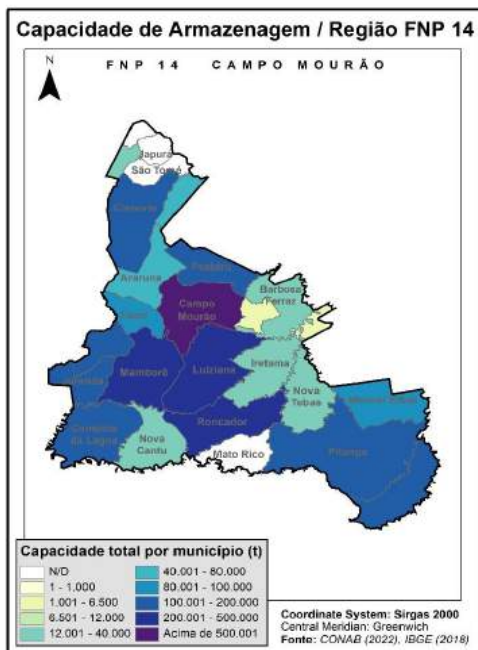
Situada no município de Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas, Nova Cantu, Pitanga e Iracema a área da fazenda apresenta como referência de mercado os próprios municípios.



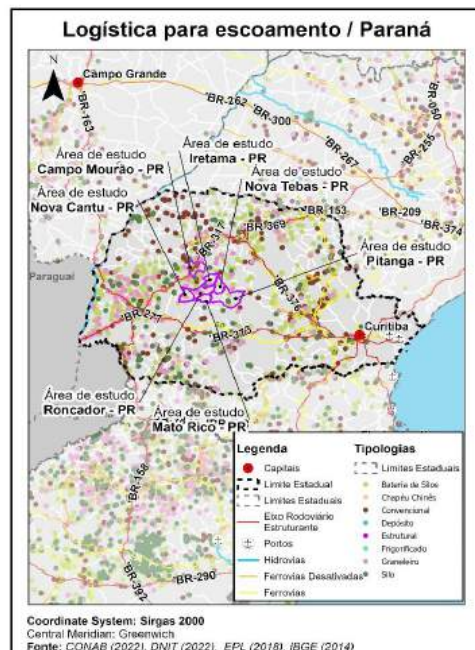
Localização do município de Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas, Nova Cantu, Pitanga e Iracema no Brasil



Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas, Nova Cantu, Pitanga e Iracema no estado do Paraná



Capacidade de armazenamento de grãos para a região FNP do município de estudo



Logística de escoamento de produção do município. Principais vias BR-487, BR-158



Os municípios de Roncador, Nova Tebas, Nova Cantu, Iretama e Mato Rico apresentam um perfil predominantemente rural, com economias sustentadas pela agricultura familiar, produção de grãos (especialmente soja, milho e trigo) e pecuária, em grande parte de pequeno e médio porte. Nessas localidades, observa-se baixa densidade demográfica, forte dependência do setor primário e relação direta entre o uso do solo e a renda local, com limitada diversificação industrial e de serviços. A agricultura familiar, cooperativismo e programas de incentivo à produção rural exercem papel central na manutenção econômica e social desses municípios, que apresentam forte dependência de políticas públicas e transferências intergovernamentais.

Pitanga e Roncador assumem papel intermediário nesse conjunto, funcionando como polos subregionais para os municípios menores do entorno. Pitanga se destaca por maior extensão territorial, população mais elevada e economia mais diversificada, com presença relevante do comércio, serviços e agropecuária estruturada, exercendo influência administrativa e funcional sobre municípios vizinhos, como Mato Rico e Nova Tebas. Roncador, por sua vez, mantém forte base agropecuária e vínculo regional com Campo Mourão, integrando-se às cadeias produtivas de grãos e proteína animal, ainda que com menor capacidade de absorção de serviços especializados.

O município de Campo Mourão constitui o principal centro econômico e urbano da região, desempenhando funções de polo regional. Sua economia é amplamente diversificada, com destaque para o agronegócio altamente tecnificado, agroindústria, comércio e serviços, além de sediar cooperativas de grande porte com influência estadual e nacional. Campo Mourão concentra infraestrutura logística, ensino superior, serviços de saúde de média e alta complexidade e maior dinamismo imobiliário, exercendo forte atração populacional e econômica sobre os demais municípios analisados

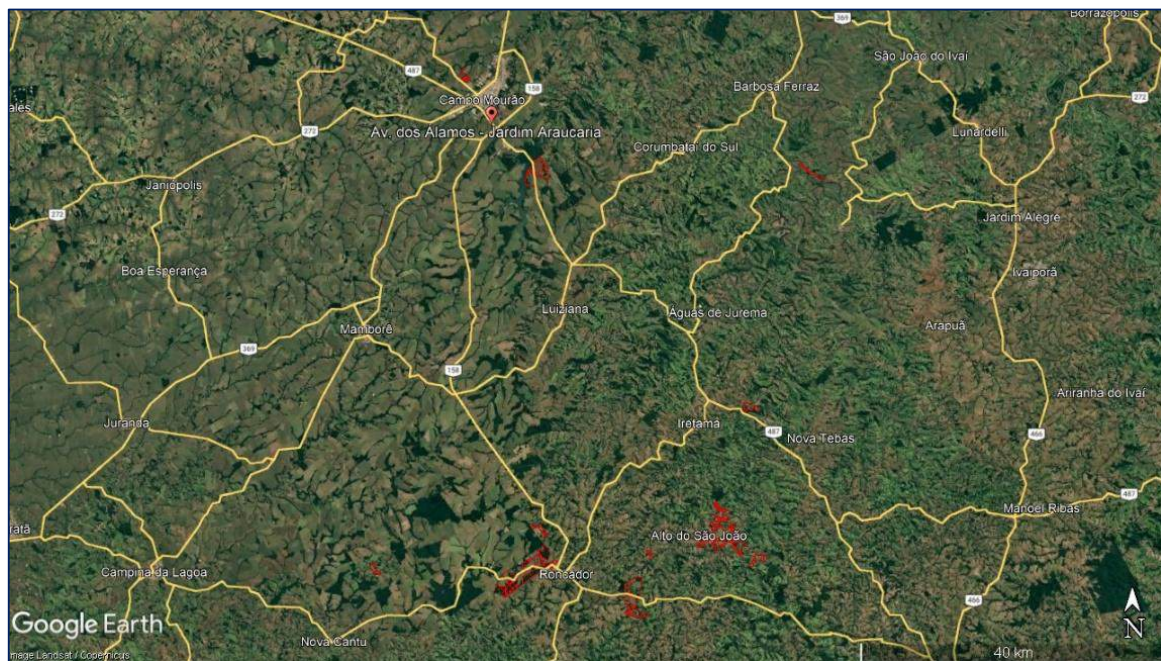


Imagem de localização (Imagem fonte:Google Earth).



3. Vistoria – Características do imóvel

Nos dias 19 e 20 de março de 2026, as áreas da(s) propriedade(s) foram visitadas pelo(a) Engenheiro Florestal Pedro Ivo R. de Moraes 14 99759 1350 . A vistoria contou com a presença de Guilherme Matheus Fiorese 44 99501158. Durante a visita, foram apresentados o acesso, as terras, seu manejo e os recursos naturais disponíveis. As principais características da propriedade incluem:

3.1. Acesso

Propriedades no entorno de Campo Mourão, Barbosa Ferraz e Roncador – PR.

3.2. Condições Físicas e climáticas

▪ Relevo

Topografia predominantemente ondulada. As altitudes não ultrapassam 800 metros. É possível a mecanização da área.

▪ Solos

Predomínio dos solos do tipo Latossolo Vermelho Distroférico para toda a região, solos profundos e porosos, que apresentam cores vermelhas acentuadas, e características de cor, textura, e estrutura uniformes em profundidade, além de baixa fertilidade natural e altos teores de ferro. Com as devidas correções podem apresentar boas safras.

Predomínio dos solos do tipo Nitossolo Vermelho Eutroférico para toda a região, solos argilosos e muito argilosos, que apresentam cores vermelhas e vermelho-escuras, além de alta fertilidade natural e altos teores de ferro nos horizontes superficiais, sendo considerados de grande importância agrônômica. Há também a presença dos solos do tipo Neossolo Litólico Chernossólico, solos rasos, com a presença de um horizonte chernossólico e normalmente associados a relevos mais declivosos. Com as devidas correções, podem apresentar boas safras

▪ Clima

De acordo com a classificação Brasileira o clima atende pela classificação Temperado, com precipitação pluviométrica média anual entre 1.600 a 1.900 mm.

▪ Vegetação

A região está inserida no Bioma da Mata Atlântica.

▪ Concessão de lavras

Algumas matrículas apresentam sobreposição com poligonais da Agencia Nacional de Mineração. Durante a vistoria, não foi identificada lavra em exploração no imóvel.



3.3. Uso da terra e classe de solos

3.3.1. Classe de solos

Com base nos mapas temáticos, análise e medição indireta sobre imagens de satélite anteriormente expostas e na vistoria realizada no imóvel, foram estimadas as diferentes classes de terra para o imóvel em questão, descritas pelos conceitos extraídos do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971. A distribuição das áreas é apenas uma estimativa, não sendo efetuadas medições “in loco”.

Bloco 1 – Faz. Campo Verde.

Matrícula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII			
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%		
M-1007	-	-	36.46	22.2928	15.62	9.5541	3.31	2.0245	-	-	-	-	108.15	66.13	163.540	100.00	0.43	
M-1010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.08	100.00	24.080	100.00	0.20
M-10520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129.99	100.00	129.996	100.00	0.20
M-12754	-	-	2.97	4.09	1.27	1.75	-	-	-	-	-	-	68.21	94.15	72.467	100.00	0.24	
M-13730	-	-	0.87	4.32	0.37	1.85	-	-	-	-	-	-	18.85	93.83	20.191	100.00	0.24	
M-14083	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.91	100.00	71.988	100.00	0.20	
M-14086	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.22	100.00	23.228	100.00	0.20	
M-14214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.82	100.00	25.816	100.00	0.20	
M-14277	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.26	100.00	18.259	100.00	0.20	
M-14354	-	-	83.78	39.69	20.95	9.92	-	-	-	-	-	-	106.37	50.39	211.101	100.00	0.25	
M-14360	-	-	37.39	32.15	18.02	13.78	-	-	-	-	-	-	62.89	54.07	116.247	100.00	0.52	
M-14361	-	-	-	-	-	-	2.06	100.00	-	-	-	-	-	-	2.062	100.00	0.55	
M-14363	-	-	-	-	-	-	2.97	61.14	-	-	-	-	1.89	38.86	4.856	100.00	0.41	
M-14364	-	-	18.42	15.90	6.14	5.30	0.98	0.83	-	-	-	-	90.30	77.97	115.826	100.00	0.35	
M-14366	-	-	-	-	-	-	1.91	100.00	-	-	-	-	-	-	1.921	100.00	0.55	
M-14368	-	-	-	-	-	-	0.54	100.00	-	-	-	-	-	-	0.538	100.00	0.55	
M-14392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.81	100.00	41.814	100.00	0.20	
M-16230	-	-	-	-	-	-	4.32	11.13	-	-	-	-	34.50	86.87	38.821	100.00	0.24	
M-16327	-	-	97.97	64.97	41.99	27.85	-	-	-	-	-	-	10.83	7.18	150.742	100.00	0.54	
TOTAL	-	-	277.846	22.53	102.3629	8.30	16.8748	1.30	-	-	-	-	837.1736	67.87	1.233.4588	100.00	0.42	

Bloco2 – Onça Parda

Matrícula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII			
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%		
M-38493	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.5685	100.00	12.5685	100.00	0.20	
M-39715	-	-	88.0400	46.96	44.7240	23.85	4.1539	2.22	-	-	-	-	50.5794	26.98	187.4073	100.00	0.69	
M-39716	-	-	-	-	-	-	3.8224	100.00	-	-	-	-	-	-	3.8224	100.00	0.50	
M-39717	-	-	38.3668	65.48	9.1078	15.55	0.4460	0.76	-	-	-	-	10.8886	15.21	58.5892	100.00	0.79	
M-39718	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6099	100.00	3.6099	100.00	0.52	
M-39719	-	-	-	-	-	-	3.1905	100.00	-	-	-	-	-	-	3.1905	100.00	0.55	
M-41107	-	-	45.0953	46.25	28.6295	29.38	-	-	-	-	-	-	23.7810	24.39	97.5058	100.00	0.71	
M-41108	-	-	58.9592	63.07	10.4046	11.13	-	-	-	-	-	-	24.1186	25.80	93.4854	100.00	0.73	
M-41109	-	-	-	-	33.8936	76.91	-	-	-	-	-	-	16.1750	23.09	44.9886	100.00	0.65	
M-43282	-	-	6.7121	8.35	40.6036	38.94	8.7779	8.42	-	-	-	-	46.1892	44.29	104.2620	100.00	0.51	
M-43283	-	-	28.2905	71.65	9.4302	23.85	1.7631	4.47	0.0000	-	-	-	-	-	39.4837	100.00	0.58	
TOTAL	-	-	267.4639	41.27	176.7932	27.28	22.1538	3.42	0.0000	0.00	-	-	181.8883	28.03	648.0992	100.00	0.67	

Bloco 3 – Santa Luzia

Matrícula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII			
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%		
M-683	-	-	-	-	5.28	21.8182	9.68	40.0000	2.64	10.9238	-	-	-	6.80	27.26	24.2000	100.00	0.43
M-684	-	-	-	-	8.75	18.08	16.0300	33.12	4.37	9.03	-	-	-	19.25	39.77	48.4000	100.00	0.44
TOTAL	-	-	-	-	14.0300	19.33	26.7100	35.41	7.0137	9.66	-	-	-	25.8463	35.60	72.6000	100.00	0.46

Bloco 4 – São Luiz

Matrícula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII			
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%		
M-699	-	-	1.16	4.84	4.06	16.26	16.40	65.59	-	-	-	-	-	3.38	15.52	25.0000	100.00	0.55
M-18952	-	-	1.0000	20.63	1.3487	27.82	2.3073	47.59	-	-	-	-	-	0.1920	3.96	4.8480	100.00	0.67
M-39850	-	-	15.0000	16.04	30.2252	32.32	24.7709	26.49	-	-	-	-	-	23.5239	25.15	93.5200	100.00	0.59
M-38721	-	-	2.8030	2.81	9.1106	9.13	84.4996	84.61	-	-	-	-	-	23.6991	23.85	99.8923	100.00	0.55
M-38857	-	-	2.5706	2.55	8.9970	8.92	58.3980	57.90	-	-	-	-	-	30.8878	30.63	100.8878	100.00	0.47
M-38858	-	-	1.7987	4.39	6.2954	15.37	22.0871	53.93	-	-	-	-	-	10.7704	26.30	40.9516	100.00	0.57
M-39016	-	-	0.8814	3.59	3.0847	12.56	4.8474	19.74	-	-	-	-	-	15.7408	64.11	24.5541	100.00	0.57
M-40645	-	-	1.4523	3.63	5.0929	12.71	13.8883	33.73	-	-	-	-	-	19.9804	49.92	39.9830	100.00	0.42
M-40646	-	-	0.0989	0.66	0.3462	2.30	6.9079	45.85	-	-	-	-	-	7.7129	51.19	15.8800	100.00	0.38
TOTAL	-	-	26.8695	5.83	68.8529	15.84	222.9693	48.71	-	-	-	-	-	138.8669	30.42	455.8546	100.00	0.50

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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

Bloco 5 – São Roque

Matriculada	CAPACIDADE DO SOLO																								Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII		Área		%							
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%						
M-1341	-	-	7.95	15.5964	20.00	39.2157	11.82	23.1699	-	-	-	-	-	-	11.23	22.02	51.0000	100.00	-	-	-	-	0.61			
M-1637	-	-	-	-	0.5000	-	0.33	40.06	-	-	-	-	-	-	1.2402	59.94	2.8691	100.00	-	-	-	-	0.34			
M-5357	-	-	24.4913	30.92	15.0000	18.94	7.71	9.74	-	-	-	-	-	-	31.9959	40.40	79.2000	100.00	-	-	-	-	0.57			
M-6413	-	-	0.7540	4.45	8.0000	47.24	3.78	22.23	-	-	-	-	-	-	4.4153	26.07	16.9333	100.00	-	-	-	-	0.57			
M-6434	-	-	-	-	7.0000	39.46	8.26	46.58	-	-	-	-	-	-	2.4773	13.96	17.7400	100.00	-	-	-	-	0.58			
M-12256	-	-	0.4706	6.48	3.0000	41.32	1.24	17.01	-	-	-	-	-	-	2.5541	35.18	7.2600	100.00	-	-	-	-	0.54			
M-14463	-	-	2.2730	2.22	29.0000	8.88	48.28	66.63	-	-	-	-	-	-	22.7908	22.26	102.3300	100.00	-	-	-	-	0.50			
M-14769	-	-	-	-	6.0000	-	5.38	75.65	-	-	-	-	-	-	3.6631	24.35	15.0412	100.00	-	-	-	-	0.46			
M-14770	-	-	-	-	3.0000	-	2.26	35.85	-	-	-	-	-	-	9.4078	64.15	14.6662	100.00	-	-	-	-	0.33			
M-14771	-	-	0.5686	6.95	3.0000	36.87	2.12	25.88	-	-	-	-	-	-	2.4958	30.51	8.1813	100.00	-	-	-	-	0.54			
M-14772	-	-	0.3138	2.60	6.0000	49.75	2.65	21.98	-	-	-	-	-	-	3.0949	25.66	12.5564	100.00	-	-	-	-	0.57			
M-14781	-	-	1.0879	4.49	9.0000	37.14	5.78	23.78	-	-	-	-	-	-	8.3823	34.59	24.2326	100.00	-	-	-	-	0.50			
M-14783	-	-	-	-	3.0000	20.51	4.34	29.65	-	-	-	-	-	-	7.2919	49.84	14.6207	100.00	-	-	-	-	0.42			
M-14792	-	-	3.1131	4.47	20.0000	28.75	30.97	44.51	-	-	-	-	-	-	15.4967	22.27	69.5769	100.00	-	-	-	-	0.58			
M-14802	-	-	0.5416	8.72	3.0000	48.31	1.87	30.18	-	-	-	-	-	-	0.7936	12.78	6.2093	100.00	-	-	-	-	0.64			
M-14803	-	-	2.0419	6.62	12.0000	38.93	12.17	39.48	-	-	-	-	-	-	4.6143	14.97	39.8250	100.00	-	-	-	-	0.50			
M-15234	-	-	-	-	6.0000	33.00	7.45	40.96	-	-	-	-	-	-	4.7354	26.04	15.1923	100.00	-	-	-	-	0.52			
M-15238	-	-	0.8537	0.49	38.0000	28.34	34.35	25.62	-	-	-	-	-	-	61.8655	45.55	134.0728	100.00	-	-	-	-	0.45			
M-15251	-	-	2.8448	7.58	18.5133	53.86	5.45	15.63	0.16	0.47	-	-	-	-	8.1173	23.28	34.8919	100.00	-	-	-	-	0.56			
M-15253	-	-	2.0294	11.84	4.4647	26.05	1.62	9.47	-	-	-	-	-	-	9.0206	52.83	17.1282	100.00	-	-	-	-	0.47			
M-15260	-	-	4.1049	85.53	1.2325	16.97	-	-	-	-	-	-	-	-	1.5240	26.50	7.9941	100.00	-	-	-	-	0.72			
M-15261	-	-	36.2532	21.29	44.3995	26.02	84.89	49.86	34.00	-	(34.0000)	-	-	-	4.8155	2.83	170.3695	100.00	-	-	-	-	0.68			
M-15262	-	-	1.3931	6.96	4.0000	19.98	0.22	1.09	-	-	-	-	-	-	14.4055	71.97	20.0188	100.00	-	-	-	-	0.57			
M-15281	-	-	2.7364	5.76	10.9416	23.04	18.22	38.37	0.50	-	(0.4962)	-	-	-	15.5947	32.84	47.4911	100.00	-	-	-	-	0.50			
M-15286	-	-	0.3982	6.51	1.5928	26.02	1.99	32.53	-	-	-	-	-	-	2.1393	34.95	6.1213	100.00	-	-	-	-	0.51			
M-15288	-	-	1.2560	5.60	5.0241	22.40	7.70	34.32	-	-	-	-	-	-	8.4489	37.67	22.4265	100.00	-	-	-	-	0.49			
M-15290	-	-	-	-	0.7093	9.61	4.24	57.42	0.22	2.94	-	-	-	-	2.2153	30.03	7.3775	100.00	-	-	-	-	0.46			
M-15325	-	-	0.3910	5.38	1.5841	21.53	1.96	26.91	-	-	-	-	-	-	3.3548	46.18	7.2650	100.00	-	-	-	-	0.45			
M-15328	-	-	-	-	1.2079	9.83	6.84	55.72	-	-	-	-	-	-	4.2305	34.44	12.2820	100.00	-	-	-	-	0.45			
M-15341	-	-	4.8953	7.02	18.7814	28.09	23.49	35.12	-	-	-	-	-	-	19.0000	29.77	66.8543	100.00	-	-	-	-	0.53			
TOTAL	-	-	100.1648	9.60	303.8411	29.11	347.3197	33.28	34.8765	3.34	(34.4962)	(3.31)	-	-	291.9015	27.97	1.043.6074	100.00	-	-	-	-	0.55			

Bloco 6 – Nova Cantu

Matriculada	CAPACIDADE DO SOLO																								Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII		Área		%							
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%						
M-2688	-	-	3.98	32.9131	4.87	40.2272	1.36	11.2651	-	-	-	-	-	-	1.89	15.59	12.1000	100.00	-	-	-	-	0.71			
M-2694	-	-	7.89	28.19	9.65	34.45	0.99	3.55	-	-	-	-	-	-	9.47	33.81	28.0000	100.00	-	-	-	-	0.61			
M-2695	-	-	17.18	36.59	21.00	44.73	3.42	7.29	-	-	-	-	-	-	5.35	11.39	46.9480	100.00	-	-	-	-	0.73			
M-2696	-	-	1.34	36.85	1.84	45.06	0.66	16.08	-	-	-	-	-	-	0.66	16.08	3.8300	100.00	-	-	-	-	0.72			
TOTAL	-	-	30.3933	33.62	37.1474	40.97	5.7784	6.37	-	-	-	-	-	-	17.3688	19.14	90.6780	100.00	-	-	-	-	0.70			

Bloco 7 – Silo UBS

Matriculada	CAPACIDADE DO SOLO																								Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII		Área		%							
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%						
M-1092	-	-	1.00	33.3333	1.19	39.6887	0.00	0.0002	-	-	-	-	-	-	0.81	26.92	3.0000	100.00	-	-	-	-	0.87			
M-11056	-	-	2.00	11.99	7.67	46.89	5.00	33.56	-	-	-	-	-	-	1.26	7.56	16.8750	100.00	-	-	-	-	0.57			
TOTAL	-	-	3.0000	15.25	9.8100	46.79	5.9983	28.45	-	-	-	-	-	-	2.8675	10.51	19.8750	100.00	-	-	-	-	0.87			

Bloco 8 – Nova Tebas

Matriculada	CAPACIDADE DO SOLO																								Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII		Área		%							
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%						
M-7153	-	-	4.41	7.2911	39.70	65.6203	-	-	-	-	-	-	-	-	16.39	27.09	60.5000	100.00	-	-	-	-	0.63			
M-7155	-	-	1.77	7.32	15.94	65.88	-	-	-	-	-	-	-	-	6.49	26.80	24.2000	100.00	-	-	-	-	0.60			
M-12114	-	-	5.6177	16.47	9.3638	27.45	4.4611	13.08	0.72	2.30	-	-	-	-	13.95	40.89	34.1050	100.00	-	-	-	-	0.53			
TOTAL	-	-	11.8002	9.93	65.9065	54.72	4.4611	3.76	0.7159	0.60	-	-	-	-	36.8203	30.99	118.8030	100.00	-	-	-	-	0.59			

Bloco 9 – Faz. São José

Matriculada	CAPACIDADE DO SOLO																								Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII		Área		%							
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%						
M-1062	-	-	2.00	9.2851	12.00	55.7103	-	-	0.11	0.4951	-	-	-	-	7.43	34.51	21.5000	100.00	-	-	-	-	0.58			
M-2477	-	-	1.2000	7.56	7.70	48.51	2.03	12.79	0.05	0.30	-	-	-	-	4.89	30.84	15.8715	100.00	-	-	-	-	0.57			
M-7198	-	-	4.0000	8.30	30.00	62.22	-	-	0.61	1.26	-	-	-	-	13.61	28.23	48.2174	100.00	-	-	-	-	0.61			
TOTAL	-	-	7.2000	8.41	49.7000	66.04	2.0294	2.37	0.7988	0.99	-	-	-	-	25.9397	30.29	85.6289	100.00	-	-	-	-	0.59			

Bloco 10 – São Carlos

Matriculada	CAPACIDADE DO SOLO																								Total	Nota Agronômica
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII		Área		%							
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%						
M-1813	-	-	20.36	20.9856	37.80	38.9733	7.74	7.9797	-	-	-	-	-	-	31.10	32.06	97.0000	100.00	-	-	-	-	0.60			
M-1814	-	-	45.23	13.14	180.78	52.62	4.15	1.20	-	-	-	-	-	-	114.08	33.14	344.2400	100.00	-	-	-	-	0.59			
TOTAL	-	-	65.8880	14.86	218.8831	49.5																				

Bloco 12 – Faz. Vanildo

Matricula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica	
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII				
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%			
M-7968	-	-	5.18	23.9288	19.22	47.0888	0.90	4.1609	-	-	-	-	-	-	5.39	24.82	21.7000	100.00	0.65
M-14880	-	-	-	-	19.63	54.90	2.81	14.53	-	-	-	-	-	-	5.92	30.56	19.8000	100.00	0.58
TOTAL	-	-	5.1926	12.65	20.8477	60.77	3.7162	9.05	-	-	-	-	-	-	11.3035	27.83	41.0600	100.00	0.61

Bloco 13 – Faz. Santa Casa

Matricula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica	
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII				
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%			
M-37798	-	-	11.26	84.0204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.14	15.98	13.4000	100.00	0.83
M-38143	-	-	36.87	84.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.82	15.98	42.6952	100.00	0.83
M-52637	-	-	30.18	77.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.79	22.57	38.9697	100.00	0.78
M-52637	-	-	21.66	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.6645	100.00	0.95
TOTAL	-	-	98.9723	84.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.7574	16.21	116.7297	100.00	0.84

Bloco 14 – Faz. Mirandinha

Matricula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica	
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII				
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%			
M-2212	-	-	-	-	21.57	75.4167	0.05	0.1798	-	-	-	-	-	-	6.98	24.40	29.8000	100.00	0.82
M-2298	-	-	-	-	9.13	75.42	0.02	0.16	-	-	-	-	-	-	2.95	24.40	12.1000	100.00	0.62
TOTAL	-	-	-	-	30.6946	75.42	0.0732	0.16	-	-	-	-	-	-	9.9322	24.40	46.7000	100.00	0.62

Bloco 15 – Faz. Erasmo

Matricula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica	
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII				
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%			
M-16073	-	-	17.14	77.2387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.06	22.77	22.2000	100.00	0.73
TOTAL	-	-	17.1448	77.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0562	22.77	22.2000	100.00	0.73

Bloco 16 – Chácara Aida

Matricula	CAPACIDADE DO SOLO																Total	Nota Agronômica	
	Classe I		Classe II		Classe III		Classe IV		Classe V		Classe VI		Classe VII		Classe VIII				
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%			
M-43216	-	-	6.44	28.2974	12.04	52.8634	-	-	-	-	-	-	-	-	4.30	18.88	22.7771	100.00	0.70
TOTAL	-	-	6.4362	28.26	12.0408	52.86	-	-	-	-	-	-	-	-	4.3001	18.88	22.7771	100.00	0.70

A seguir apresentaremos reduzidamente as classes de capacidade de uso, sendo:

1. Classe I: São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas, próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média a alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I.
2. Classe II: Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.
3. Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.
4. Classe IV: São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais.



5. Classe V: São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, serem apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.
6. Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. São Terras declivosas, com pedregosidade (30-50%), pequena produtividade (areias quartzosas em terrenos não planos), solos muito úmidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem ou terras com limitações climáticas muito severas.
7. Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitação mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificações, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.
8. Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes (áreas de preservação permanente).



3.3.2. Uso interno atual

As áreas internas, conforme considerado, foram obtidas da documentação, informadas pelo proprietário ou medidas indiretamente sobre imagens de satélite e produtos cartográficos elaborados pela equipe técnica da S&P Global e podem apresentar discordâncias com a realidade, visto que não foram coletados pontos de controle (coordenadas precisas) no interior das glebas.

Bloco1 – Faz. Campo Verde

Matrícula	USO DO SOLO												Total		
	Agricultura		Pastagem		Benfeitorias		Outros usos (antrópico)		Vegetação Nativa		Estrada/Carreador				
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	
M-1007	52.0825	31.85	-	-	-	-	-	-	108.1467	66.13	3.3108	2.02	163.5400	100.00	
M-1010	-	-	-	-	-	-	-	-	24.0800	100.00	-	-	24.0800	100.00	
M-10520	-	-	-	-	-	-	-	-	129.9856	100.00	-	-	129.9856	100.00	
M-12754	4.2371	5.85	-	-	-	-	-	-	68.2126	94.15	-	-	72.4497	100.00	
M-13730	1.2450	6.17	-	-	-	-	-	-	18.9451	93.83	-	-	20.1901	100.00	
M-14083	-	-	-	-	-	-	-	-	71.9088	100.00	-	-	71.9088	100.00	
M-14086	-	-	-	-	-	-	-	-	23.2228	100.00	-	-	23.2228	100.00	
M-14214	-	-	-	-	-	-	-	-	25.8196	100.00	-	-	25.8196	100.00	
M-14277	-	-	-	-	-	-	-	-	18.2593	100.00	-	-	18.2593	100.00	
M-14354	104.7268	49.61	-	-	-	-	-	-	106.3733	50.39	-	-	211.1001	100.00	
M-14360	53.4092	45.93	-	-	-	-	-	-	62.8855	54.07	-	-	116.2947	100.00	
M-14361	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0622	100.00	2.0622	100.00	
M-14363	-	-	1.4605	30.08	1.5081	31.06	-	-	1.8869	38.86	-	-	4.8556	100.00	
M-14364	24.5568	21.20	-	-	-	-	-	0.9645	0.83	90.3013	77.97	-	-	115.8226	100.00
M-14366	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.9121	100.00	1.9121	100.00	
M-14368	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5368	100.00	0.5368	100.00	
M-14392	-	-	-	-	-	-	-	-	41.8142	100.00	-	-	41.8142	100.00	
M-16230	-	-	-	-	0.4763	1.23	-	-	3.8434	9.90	34.5018	88.87	38.8215	100.00	
M-16327	139.9540	92.82	-	-	-	-	-	-	10.8302	7.18	-	-	150.7842	100.00	
TOTAL	380.2115	30.82	1.4605	0.12	1.9844	0.16	4.8079	0.39	837.1736	67.87	7.8219	0.63	1.233.4599	100.00	

Bloco 2 – Onça Parda

Matrícula	USO DO SOLO												Total		
	Agricultura		Pastagem		Benfeitorias		Outros usos		Vegetação Nativa		Estrada/Carreador				
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	
M-38493	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.5685	100.00	-	-	12.5685	100.00
M-39715	117.3867	62.61	15.3773	8.20	4.1539	2.22	-	-	50.5794	26.98	-	-	187.4973	100.00	
M-39716	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.8224	100.00	3.8224	100.00	
M-39717	45.1374	77.04	2.3372	3.99	0.4460	0.76	-	-	10.6686	18.21	-	-	58.5892	100.00	
M-39718	-	-	-	-	-	-	-	-	3.6099	100.00	-	-	3.6099	100.00	
M-39719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.1905	100.00	3.1905	100.00	
M-41107	60.1271	61.67	13.5977	13.95	-	-	-	-	23.7810	24.39	-	-	97.5058	100.00	
M-41108	69.3638	74.20	-	-	-	-	-	-	24.1166	25.80	-	-	93.4804	100.00	
M-41109	-	-	33.8936	76.91	-	-	-	-	10.1750	23.09	-	-	44.0686	100.00	
M-43282	11.6162	11.14	37.6996	36.15	-	-	-	8.7779	8.42	46.1892	44.29	-	-	104.2829	100.00
M-43283	37.7206	95.53	-	-	-	-	-	1.7631	4.47	-	-	-	-	39.4837	100.00
TOTAL	341.3517	62.67	102.9054	15.88	4.5999	0.71	10.5410	1.63	181.6883	28.03	7.0129	1.08	648.0992	100.00	

Bloco 3 – Santa Luzia

Matrícula	USO DO SOLO												Total	
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias			
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-683	17.6036	72.74	-	-	-	-	-	-	6.5964	27.26	-	-	24.2000	100.00
M-684	29.1501	60.23	-	-	-	-	-	-	19.2499	39.77	-	-	48.4000	100.00
TOTAL	46.7537	64.40	-	-	-	-	-	-	25.8463	35.60	-	-	72.6000	100.00

Bloco 4 – São Luiz

Matrícula	USO DO SOLO												Total	
	Agricultura		Silvicultura		Pastagem		Em exploração		Vegetação Nativa		Benfeitorias			
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-699	11.6066	46.43	2.8639	11.46	7.1497	28.60	-	-	3.3798	13.52	-	-	25.0000	100.00
M-18952	1.3487	27.82	-	-	3.3073	68.22	-	-	0.1920	3.96	-	-	4.8480	100.00
M-36850	30.2252	32.32	-	-	39.7709	42.53	-	-	23.5239	25.15	-	-	93.5200	100.00
M-38721	26.0302	26.08	-	-	50.1830	50.27	-	-	23.6091	23.65	-	-	99.8223	100.00
M-38857	29.3151	29.07	-	-	42.2048	41.85	-	-	29.3334	29.09	-	-	100.8533	100.00
M-38858	17.6147	43.01	-	-	12.0314	29.38	-	-	10.7704	26.30	0.5351	1.31	40.9516	100.00
M-39016	-	-	-	-	13.8951	57.68	-	-	10.1950	42.32	-	-	24.0901	100.00
M-40645	0.9891	6.57	-	-	6.0350	40.06	-	-	7.7129	51.19	0.3289	2.18	15.0659	100.00
M-40646	-	-	-	-	7.7208	68.60	-	-	2.8897	25.67	0.6447	5.73	11.2552	100.00
TOTAL	117.1295	28.20	2.8639	0.69	182.2980	43.88	-	-	111.6063	26.87	1.5087	0.36	415.4064	100.00



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

Bloco 5 – São Roque

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-1341	-	-	-	-	39.7708	77.98	-	-	11.2292	22.02	-	-	51.0000	100.00
M-1637	-	-	-	-	0.8289	40.06	-	-	1.2402	59.94	-	-	2.0691	100.00
M-5357	24.4913	30.92	-	-	22.7129	28.68	-	-	31.9959	40.40	-	-	79.2000	100.00
M-6413	10.6794	63.07	-	-	-	-	-	-	6.2539	36.93	-	-	16.9333	100.00
M-6434	-	-	-	-	15.2627	86.04	-	-	2.4773	13.96	-	-	17.7400	100.00
M-12256	-	-	-	-	4.7059	64.82	-	-	2.5541	35.18	-	-	7.2600	100.00
M-14463	22.7296	22.21	-	-	56.8205	55.53	-	-	22.7808	22.26	-	-	102.3309	100.00
M-14769	-	-	-	-	11.3781	75.65	-	-	3.6631	24.35	-	-	15.0412	100.00
M-14770	-	-	-	-	5.2584	35.85	-	-	9.4078	64.15	-	-	14.6662	100.00
M-14771	5.6855	69.49	-	-	-	-	-	-	2.4958	30.51	-	-	8.1813	100.00
M-14772	3.1380	26.02	-	-	5.8265	48.32	-	-	3.0949	25.66	-	-	12.0594	100.00
M-14781	10.8790	44.89	-	-	4.9713	20.51	-	-	8.3823	34.59	-	-	24.2326	100.00
M-14783	-	-	-	-	7.3378	50.16	-	-	7.2919	49.84	-	-	14.6297	100.00
M-14792	31.1306	44.74	-	-	22.9497	32.98	-	-	15.4967	22.27	-	-	69.5769	100.00
M-14802	5.4157	87.22	-	-	-	-	-	-	0.7936	12.78	-	-	6.2093	100.00
M-14803	20.4187	66.24	-	-	5.7919	18.79	-	-	4.6143	14.97	-	-	30.8250	100.00
M-15234	-	-	-	-	12.1338	66.73	-	-	6.0485	33.27	-	-	18.1823	100.00
M-15238	15.4685	11.54	-	-	57.5388	42.92	-	-	61.0655	45.55	-	-	134.0728	100.00
M-15251	26.4476	76.16	-	-	-	-	-	-	8.1173	23.37	0.1635	0.47	34.7284	100.00
M-15253	8.1176	47.37	-	-	-	-	-	-	9.0206	52.63	-	-	17.1382	100.00
M-15260	4.1049	56.53	-	-	1.2325	16.97	-	-	1.9240	26.50	-	-	7.2614	100.00
M-15261	80.5628	47.31	-	-	49.9686	29.35	-	-	37.9484	22.29	1.7898	1.05	170.2695	100.00
M-15262	13.5534	67.71	-	-	-	-	-	-	6.4624	32.29	-	-	20.0158	100.00
M-15281	13.9307	29.33	-	-	18.6808	39.29	-	-	14.4055	30.33	0.4962	1.04	47.4931	100.00
M-15286	3.9820	65.05	-	-	-	-	-	-	2.1393	34.95	-	-	6.1213	100.00
M-15288	12.5602	56.01	-	-	1.4174	6.32	-	-	8.4489	37.67	-	-	22.4265	100.00
M-15290	-	-	-	-	4.7285	66.03	-	-	2.2153	30.94	0.2168	3.03	7.1607	100.00
M-15325	3.9102	53.82	-	-	-	-	-	-	3.3548	46.18	-	-	7.2650	100.00
M-15328	-	-	-	-	8.0524	65.56	-	-	4.2305	34.44	-	-	12.2829	100.00
M-15341	46.9534	70.23	-	-	-	-	-	-	19.9009	29.77	-	-	66.8543	100.00
TOTAL	364.1591	34.91	-	-	357.3481	34.25	-	-	319.0537	30.58	2.6663	0.26	1.043.2271	100.00

Bloco 6 – Nova Cantu

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-2688	8.8500	73.14	-	-	1.3631	11.27	-	-	1.8869	15.59	-	-	12.1000	100.00
M-2694	17.5398	62.64	-	-	0.9929	3.55	-	-	9.4673	33.81	-	-	28.0000	100.00
M-2695	38.1773	81.32	-	-	3.4224	7.29	-	-	5.3483	11.39	-	-	46.9480	100.00
M-2696	2.9737	81.92	-	-	-	-	-	-	0.6563	18.08	-	-	3.6300	100.00
TOTAL	67.5408	74.48	-	-	5.7784	6.37	-	-	17.3588	19.14	-	-	90.6780	100.00

Bloco 7 – Silo UBS

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Pastagem		Benfeitorias		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-1622	2.1925	73.08	-	-	-	-	-	-	0.8075	26.92	-	-	3.0000	100.00
M-1606	7.7774	46.64	-	-	3.8192	22.90	-	-	1.2599	7.56	3.8192	22.90	16.6758	100.00
TOTAL	9.9699	50.67	-	-	3.8192	19.41	-	-	2.0675	10.51	3.8192	19.41	19.6758	100.00

Bloco 8 – Nova Tebas

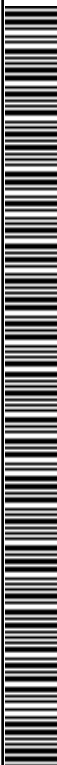
Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Outros usos		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-7153	44.1114	72.91	-	-	-	-	-	-	16.3886	27.09	-	-	60.5000	100.00
M-7155	17.7138	73.20	-	-	-	-	-	-	6.4862	26.80	-	-	24.2000	100.00
M-12214	18.7256	56.09	-	-	-	-	-	-	13.9456	41.77	0.7159	2.14	33.3871	100.00
TOTAL	80.5508	68.21	-	-	-	-	-	-	36.8203	31.18	0.7159	0.61	118.0871	100.00

Bloco 9 – Faz. São José

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-1062	14.1066	65.49	-	-	-	-	-	-	7.4334	34.51	-	-	21.5400	100.00
M-2477	8.9479	56.38	-	-	2.0294	12.79	-	-	4.8942	30.84	-	-	15.8715	100.00
M-7198	34.4279	71.40	-	-	-	-	-	-	13.6122	28.23	0.1773	0.37	48.2174	100.00
TOTAL	57.4825	67.13	-	-	2.0294	2.37	-	-	25.9397	30.29	0.1773	0.21	85.6289	100.00

Bloco 10 – São Carlos

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-1813	58.1601	59.96	7.7403	7.98	-	-	-	-	31.0996	32.06	-	-	97.0000	100.00
M-1814	129.2342	37.54	3.4021	0.99	96.7768	28.11	-	-	114.0823	33.14	0.7446	0.22	344.2400	100.00
TOTAL	187.3943	42.47	11.1424	2.53	96.7768	21.93	-	-	145.1820	32.90	0.7446	0.17	441.2400	100.00



Bloco 11 – São Luiz – M – 15.347

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-15347	50.1833	39.41	-	-	40.8151	32.05	-	-	36.0929	28.34	0.2447	0.19	127.3360	100.00
TOTAL	50.1833	39.41	-	-	40.8151	32.05	-	-	36.0929	28.34	0.2447	0.19	127.3360	100.00

Bloco 12 – Faz. Vanildo

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-7968	5.1926	23.93	-	-	10.2183	47.09	-	-	5.3863	24.82	0.9029	4.16	21.7000	100.00
M-14880	-	-	0.6906	3.57	9.9389	51.34	-	-	5.9173	30.56	2.8133	14.53	19.3600	100.00
TOTAL	5.1926	12.65	0.6906	1.68	20.1571	49.09	-	-	11.3035	27.53	3.7162	9.05	41.0600	100.00

Bloco 13 – Faz. Santa Casa

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-37798	11.2587	84.02	-	-	-	-	-	-	2.1413	15.98	-	-	13.4000	100.00
M-38143	35.8727	84.02	-	-	-	-	-	-	6.8225	15.98	-	-	42.6952	100.00
M-52637	30.1761	77.43	-	-	-	-	-	-	8.7936	22.57	-	-	38.9697	100.00
M-52637	21.6648	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.6648	100.00
TOTAL	98.9723	84.79	-	-	-	-	-	-	17.7574	15.21	-	-	116.7297	100.00

Bloco 14 – Faz. Mirandinha

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-2212	21.5692	75.42	-	-	-	-	-	-	6.9794	24.40	0.0514	0.18	28.6000	100.00
M-2286	9.1254	75.42	-	-	-	-	-	-	2.9528	24.40	0.0218	0.18	12.1000	100.00
TOTAL	30.6946	75.42	-	-	-	-	-	-	9.9322	24.40	0.0732	0.18	40.7000	100.00

Bloco 15 – Faz. Erasmo

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-16073	1.6990	77.23	-	-	-	-	-	-	0.5010	22.77	-	-	2.2000	100.00
TOTAL	1.6990	77.23	-	-	-	-	-	-	0.5010	22.77	-	-	2.2000	100.00

Bloco 16 – Chácara Aida

Matrícula	USO DO SOLO													
	Agricultura		Reflorestamento		Pastagem		Em descanso (pousio)		Vegetação Nativa		Benfeitorias		Total	
	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
M-43216	18.3892	80.74	-	-	-	-	-	-	4.3001	18.88	0.0878	0.39	22.7771	100.00
TOTAL	18.3892	80.74	-	-	-	-	-	-	4.3001	18.88	0.0878	0.39	22.7771	100.00

Consideramos como “outros” as áreas ocupadas por benfeitorias, construções ou estradas internas. As produtividades e demais informações foram fornecidas pelo proprietário.

Áreas com boa fertilidade e boa produtividade, sendo muito planas no entorno de Campo Mourão e um pouco mais onduladas nas imediações de Roncador – PR.

3.4. Benfeitorias

A Fazendas Campo Verde, Onça Parda, Santa Luzia, São Luiz, São Roque, Nova Cantu, Silos UBS, Nova Tebas, Sítio São José, São Carlos, Vanildo, Santa Casa, Mirandinha, Erasmo e Chácara Aida possui como benfeitorias não reprodutivas (construções, edificações ou melhorias) e como benfeitorias reprodutivas (lavouras, pastagens ou florestas) relacionadas a seguir:



3.4.1. Benfeitorias não reprodutivas

A propriedade possui como benfeitorias não reprodutivas, ou seja, construções, edificações e melhoramentos, que estão valorados no Anexo II e respectivas fotografias no Anexo III, sendo os seguintes itens:

- Casas,
- Galpões,
- Currais
- Barracões, etc.

3.4.2. Benfeitorias reprodutivas

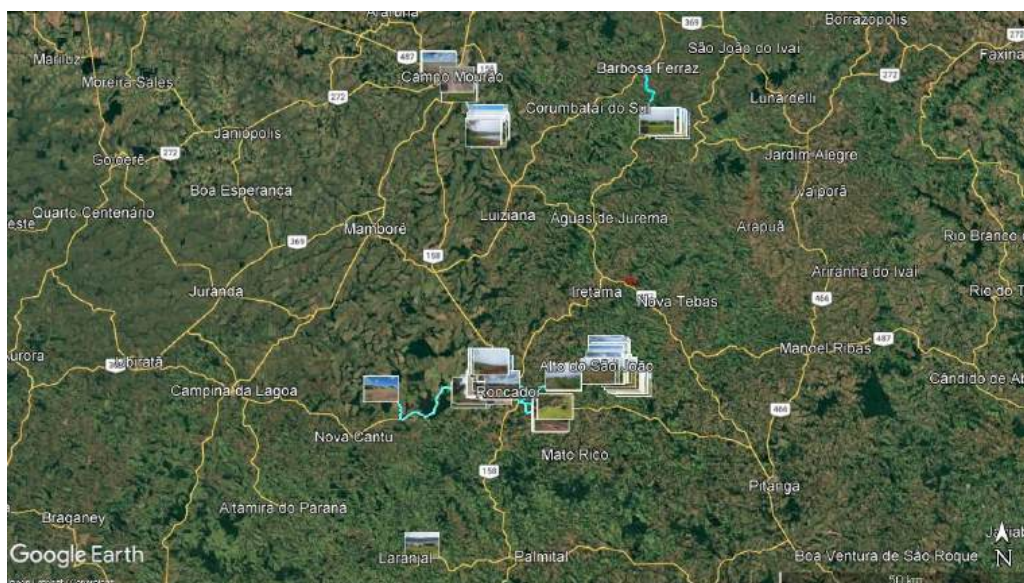
A propriedade possui as seguintes benfeitorias reprodutivas:

- Lavoura de Soja
- Pastagem
- Reflorestamento

As benfeitorias reprodutivas (lavouras, florestas ou pastagem) não são objetos deste trabalho.

3.5. Situação e trajetos

A Fazendas Campo Verde, Onça Parda, Santa Luzia, São Luiz, São Roque, Nova Cantu, Silos UBS, Nova Tebas, Sítio São José, São Carlos, Vanildo, Santa Casa, Mirandinha, Erasmo e Chácara Aida está localizada no município Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas, Nova Cantu, Pitanga e Iracema, no estado de Paraná. Durante a avaliação foram tomados pontos de coordenadas descritos a seguir:



4. Considerações, metodologia e normas

O objetivo deste trabalho é apurar o Valor de Mercado e de Liquidação para o imóvel rural. A definição de Valor de Mercado contida na NBR 14.653 é:

“Valor de Mercado é o preço estimado, em moeda nacional e à data de referência desta avaliação, que o imóvel terá como valor, se exposto à venda, em mercado aberto e sem compulsão, permitindo um tempo razoável para se achar um comprador que o adquira com conhecimento de todos os seus usos atuais, para o qual está destinado, e, de suas potencialidades.”

“Valor de Liquidação é o preço estimado na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Sendo a parte vendedora agente bancária, há de se considerar a forma necessária para efetivação da venda (leilão e sua burocracia) e o custo disponível de manutenção do imóvel (imposto, segurança, etc.).”

Ressaltando que o mercado imobiliário não é, por natureza, de concorrência perfeita o que exigiria:

- A. Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- B. Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- C. Inexistência de influência externas;
- D. Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;
- E. Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

4.1. Valor das terras

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparando-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação “in loco” deste avaliador.

A Norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14.653-3/19, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA). Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em agosto de 1994, a qual fixa os procedimentos para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6. Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais. Adotaremos, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas na NBR 14.653-3/19 e nas normas do IBAPE/SP.



Utilizamos este método por ser considerado confiável pela norma, amplamente utilizado no mercado e mais apropriado para determinar o valor de um imóvel, pois permite aplicar procedimentos estatísticos conhecidos, neste caso por homogeneização por fatores, trabalhando com as características dos imóveis semelhantes simultaneamente de forma que os atributos que caracterizam cada um dos dados possam ser comparados com aqueles da propriedade que se está avaliando. Além disso, utiliza-se informações de mercado regionais praticadas no momento da avaliação, de forma a refletir com maior precisão o seu valor.

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. Na valoração das terras adotaremos a tabela de depreciação abaixo, onde consideraremos a importância do tipo da estrada, as condições de tráfego durante o ano, e a importância das distâncias aos centros de referência (consumo).

Tabela de depreciação – situação e viabilidade de circulação

Situação	Tipo de Estrada	Importância da distância	Condições de tráfego/ano	Escala de valor (%)
Asfalto	Asfaltada e bem conservada	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estrada de chão com servidão de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estrada de chão com porteiras nas servidões	Significativa	Problemas na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estrada de chão com porteiras e córregos	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Fonte: Camargo Lima (2002) adaptada de Kozma (1985).

4.2. Valor das benfeitorias

4.2.1. Valor das Benfeitorias não reprodutivas

Para a determinação dos custos das edificações, construções e melhorias existentes, utilizamos o método Ross Heidecke, que leva em conta o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, o custo de reedição, o valor residual e a idade da edificação na época de sua avaliação, bem como o estado de conservação em razão das constatações da vistoria, que deverá atender para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Este método traz coeficientes de depreciação física para idades em percentual da vida e para nove estados diferentes da edificação ou instalação. Além do estado de conservação, pondera-se também o Fator de Depreciação Funcional, pois as benfeitorias não funcionais têm influenciado negativamente ou até se transformado em fator impeditivo nas transações de imóveis rurais, por isso também conhecido como Fator de Depreciação Transacional. Considerando a depreciação de estado de conservação e depreciação funcional, teremos a seguinte tabela:



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

Depreciação Física (Conservação)	Referência	Fator	Depreciação funcional (Funcionalidade)	Fator
Nova	A	0%	Adequada	100%
Entre nova e regular	B	0,32%	Parcialmente adequada	75%
Regular	C	2,52%	Superada	50%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%	Superada total	20%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%		
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%		
Entre regular e necessitando de reparos simples	G	52,60%		
Precário	H	75,20%		
Mau	I	100%		

Fonte: IBAPE (2019), Magossi (1983) e Camargo Lima (2002).

Para a determinação dos custos de reedição das edificações, construções e melhorias existentes, alternativamente também utilizamos os índices apresentados pelo Caderno de Preços de Construções e Instalações Rurais da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, nos índices “Custos Unitários Pini de Edificações – R\$/m²” apresentados pela Revista PINI – Construção e Mercado, e nos índices da Construção Civil do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos do IBGE (www.ibge.gov.br) ou Custo Unitários Básicos Construção Civil do estado. São observados os aspectos qualitativos e quantitativos, além do conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos permitindo o enquadramento dos padrões construtivos dentre diversas tipologias existentes e o enquadramento em relação ao custo unitário adotado.

5. Avaliação

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14.653-3/19 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Cada fazenda foi valorada isoladamente sendo obtido Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão conforme a ABNT NBR 14.653-3/19.

5.1. Sinopse da região e mercado

O mercado de terras na região de Campo Mourão – PR se encontra com poucas ofertas de áreas mais nobres, sendo mais comuns ofertas de áreas mais fracas e onduladas. Os valores parecem estáveis, sendo observada pequena valorização frente, apenas, a cobrir a inflação do último ano.



5.2. Valor da terra nua

Segundo a pesquisa de valores de mercado das terras da região em questão, o preço médio por hectare varia conforme a sua capacidade de utilização e de sua porcentagem de área útil, área aberta, área já explorada com agricultura, corrigida, qualidade da terra, localização, acesso, regularidade da documentação e estrutura ligada à exploração. O cálculo do valor médio da terra o imóvel paradigma encontra-se no Anexo I.

Para o cálculo do Valor da Terra Nua considerou-se como valor médio saneado e homogêneo por hectare do imóvel em avaliação, a média geral de R\$ 88.246,64, para as terras das Fazendas Campo Verde, Onça Parda, Santa Luzia, São Luiz, São Roque, Nova Cantu, Silos UBS, Nova Tebas, Sítio São José, São Carlos, Vanildo, Santa Casa, Mirandinha, Erasmo e Chácara Aida, localizada no município de Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas, Nova Cantu, Pitanga e Iracema, estado de Paraná.

5.3. Valor das benfeitorias

Conforme explicado no item 4.2 Valor das benfeitorias, a determinação dos valores das edificações e benfeitorias existentes foi baseada no Caderno de Preços de Construções e Instalações Rurais da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, nos índices “Custos Unitários Pini de Edificações R\$/m²” apresentados pela Revista PINI – Construção e Mercado, e nos índices da Construção Civil do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos do IBGE (www.ibge.gov.br), sempre levando em consideração as depreciações em função de idade aparente, do estado de conservação e da funcionalidade da benfeitoria do contexto de exploração econômica do imóvel ou da região.

Valor das benfeitorias R\$ 72.384.232,45

5.4. Valor total dos imóveis

Valor total do Imóvel R\$ 477.844.070,57



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

5.5. Valor por matrícula

NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	NOTA AGRO TOTAL	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
CAMPO VERDE	1	M-1007	163.54	0.43	75,719.26	12,383,128.01	-	12,383,128.01
CAMPO VERDE	2	M-1010	24.08	0.20	35,479.87	854,355.23	-	854,355.23
CAMPO VERDE	3	M-10520	129.99	0.20	35,479.87	4,611,871.98	-	4,611,871.98
CAMPO VERDE	4	M-12754	72.45	0.24	42,638.62	3,089,155.20	-	3,089,155.20
CAMPO VERDE	5	M-13730	20.19	0.24	43,028.11	868,741.79	-	868,741.79
CAMPO VERDE	6	M-14083	71.91	0.20	35,479.87	2,551,314.76	-	2,551,314.76
CAMPO VERDE	7	M-14086	23.22	0.20	35,479.87	823,941.89	-	823,941.89
CAMPO VERDE	8	M-14214	25.82	0.20	35,479.87	916,076.01	-	916,076.01
CAMPO VERDE	9	M-14277	18.26	0.20	35,479.87	647,837.56	-	647,837.56
CAMPO VERDE	10	M-14354	211.10	0.55	97,965.45	20,680,516.99	-	20,680,516.99
CAMPO VERDE	11	M-14360	116.29	0.52	91,695.55	10,663,706.28	-	10,663,706.28
CAMPO VERDE	12	M-14361	2.06	0.55	97,569.64	201,208.11	-	201,208.11
CAMPO VERDE	13	M-14363	4.86	0.41	73,441.03	356,600.24	5,089,218.19	5,445,818.43
CAMPO VERDE	14	M-14364	115.82	0.35	62,325.54	7,218,706.19	-	7,218,706.19
CAMPO VERDE	15	M-14366	1.91	0.55	97,569.64	186,562.90	-	186,562.90
CAMPO VERDE	16	M-14368	0.54	0.55	97,569.64	52,375.38	-	52,375.38
CAMPO VERDE	17	M-14392	41.81	0.20	35,479.87	1,483,562.31	-	1,483,562.31
CAMPO VERDE	18	M-16230	38.82	0.24	42,388.70	1,645,593.04	-	1,645,593.04
CAMPO VERDE	19	M-16327	150.78	0.84	149,093.52	22,480,947.71	-	22,480,947.71
SUBTOTAL			1,233.46			91,716,201.60	5,089,218.19	96,805,419.78

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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL	
ONÇA PARDA	2	M-38493	12.57	0.20	75,719.26	12,383,128.01	-	12,383,128.01
ONÇA PARDA	2	M-39715	187.50	0.69	35,479.87	854,355.23	4,612,202.68	5,466,557.91
ONÇA PARDA	2	M-39716	3.82	0.55	35,479.87	4,611,871.98	-	4,611,871.98
ONÇA PARDA	2	M-39717	58.59	0.78	42,638.62	3,089,155.20	-	3,089,155.20
ONÇA PARDA	2	M-39718	3.61	0.20	43,028.11	868,741.79	-	868,741.79
ONÇA PARDA	2	M-39719	3.19	0.55	35,479.87	2,551,314.76	-	2,551,314.76
ONÇA PARDA	2	M-41107	97.51	0.71	35,479.87	823,941.89	-	823,941.89
ONÇA PARDA	2	M-41108	93.48	0.73	35,479.87	916,076.01	-	916,076.01
ONÇA PARDA	2	M-41109	44.07	0.62	35,479.87	647,837.56	-	647,837.56
ONÇA PARDA	2	M-43282	104.28	0.51	97,965.45	20,680,516.99	6,992,233.71	27,672,750.71
ONÇA PARDA	2	M-43283	39.48	0.88	91,695.55	10,663,706.28	8,362,772.37	19,026,478.66
SUBTOTAL			648.10			58,090,645.71	19,967,208.76	78,057,854.47
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL	
SANTA LUZIA	3	M-683	24.20	0.49	74,485.41	1,802,546.82	-	1,802,546.82
SANTA LUZIA	3	M-684	48.40	0.44	66,877.35	3,236,863.85	-	3,236,863.85
SUBTOTAL			72.60			5,039,410.66	-	5,039,410.66
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL	
SÃO LUIZ	4	M-699	25.00	0.55	76,630.79	1,915,769.72	-	1,915,769.72
SÃO LUIZ	4	M-18952	4.85	0.57	78,427.69	380,217.42	-	380,217.42
SÃO LUIZ	4	M-36850	93.52	0.50	68,848.07	6,438,671.12	-	6,438,671.12
SÃO LUIZ	4	M-38721	99.82	0.50	68,625.59	6,850,364.42	-	6,850,364.42
SÃO LUIZ	4	M-38857	100.85	0.48	66,448.86	6,701,586.35	-	6,701,586.35
SÃO LUIZ	4	M-38858	40.95	0.51	69,920.64	2,863,362.04	-	2,863,362.04
SÃO LUIZ	4	M-39016	24.09	0.41	57,210.19	1,378,199.11	-	1,378,199.11
SÃO LUIZ	4	M-40645	15.07	0.38	52,315.11	788,174.21	-	788,174.21
SÃO LUIZ	4	M-40646	11.26	0.46	63,676.14	716,687.70	-	716,687.70
SUBTOTAL			415.41			28,033,032.10	-	28,033,032.10
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL	
SÃO ROQUE	5	M-1341	51.00	0.61	70,660.33	3,603,676.90	-	3,603,676.90
SÃO ROQUE	5	M-1637	2.07	0.34	39,167.29	81,041.05	-	81,041.05
SÃO ROQUE	5	M-5357	79.20	0.57	65,643.28	5,198,947.95	-	5,198,947.95
SÃO ROQUE	5	M-6413	16.93	0.57	65,742.40	1,113,235.72	-	1,113,235.72
SÃO ROQUE	5	M-6434	17.74	0.58	66,779.08	1,184,660.90	-	1,184,660.90
SÃO ROQUE	5	M-12256	7.26	0.54	61,644.11	447,536.24	-	447,536.24
SÃO ROQUE	5	M-14463	102.33	0.54	61,898.26	6,334,104.19	-	6,334,104.19
SÃO ROQUE	5	M-14769	15.04	0.54	62,692.20	942,965.89	-	942,965.89
SÃO ROQUE	5	M-14770	14.67	0.37	42,182.72	618,660.17	-	618,660.17
SÃO ROQUE	5	M-14771	8.18	0.54	62,671.81	512,736.89	-	512,736.89
SÃO ROQUE	5	M-14772	12.06	0.57	65,633.50	791,500.67	-	791,500.67
SÃO ROQUE	5	M-14781	24.23	0.52	60,001.17	1,453,984.31	-	1,453,984.31
SÃO ROQUE	5	M-14783	14.63	0.42	47,957.94	701,610.26	-	701,610.26
SÃO ROQUE	5	M-14792	69.58	0.55	63,024.90	4,385,077.13	-	4,385,077.13
SÃO ROQUE	5	M-14802	6.21	0.64	73,312.06	455,216.56	-	455,216.56
SÃO ROQUE	5	M-14803	30.83	0.60	69,302.77	2,136,257.91	-	2,136,257.91
SÃO ROQUE	5	M-15234	18.18	0.52	60,424.23	1,098,651.52	297,953.77	1,396,605.29
SÃO ROQUE	5	M-15238	134.07	0.45	51,718.19	6,934,003.11	-	6,934,003.11
SÃO ROQUE	5	M-15251	34.73	0.61	69,656.68	2,419,065.15	-	2,419,065.15
SÃO ROQUE	5	M-15253	17.14	0.47	53,562.89	917,971.51	-	917,971.51
SÃO ROQUE	5	M-15260	7.26	0.72	82,481.82	598,933.50	-	598,933.50
SÃO ROQUE	5	M-15261	170.27	0.68	77,977.92	13,277,261.24	1,650,459.12	14,927,720.35
SÃO ROQUE	5	M-15262	20.02	0.37	42,126.64	843,198.37	-	843,198.37
SÃO ROQUE	5	M-15281	47.49	0.50	58,046.43	2,756,805.13	703,493.03	3,460,298.16
SÃO ROQUE	5	M-15286	6.12	0.51	58,225.54	356,415.98	-	356,415.98
SÃO ROQUE	5	M-15288	22.43	0.49	55,877.41	1,253,134.74	-	1,253,134.74
SÃO ROQUE	5	M-15290	7.16	0.46	53,135.00	380,483.81	-	380,483.81
SÃO ROQUE	5	M-15325	7.27	0.45	52,148.98	378,862.36	-	378,862.36
SÃO ROQUE	5	M-15328	12.28	0.45	51,706.19	635,101.96	-	635,101.96
SÃO ROQUE	5	M-15341	66.85	0.47	54,559.96	3,647,567.85	-	3,647,567.85
SÃO ROQUE	6	M-15816	80.45	0.46	53,142.26	4,275,406.66	-	4,275,406.66
SÃO ROQUE	7	M-38993	3.08	0.68	78,532.78	242,077.30	-	242,077.30
SÃO ROQUE	8	M-38996	3.04	0.60	69,293.22	210,713.76	-	210,713.76
SÃO ROQUE	9	M-38997	3.53	0.53	61,190.98	216,108.18	-	216,108.18
SUBTOTAL			1,133.33			70,402,974.84	2,651,905.92	73,054,880.76
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL	
NOVA CANTU	6	M-2688	12.10	0.71	165,047.49	1,997,074.64	-	1,997,074.64
NOVA CANTU	6	M-2694	28.00	0.61	143,072.00	4,006,015.87	-	4,006,015.87
NOVA CANTU	6	M-2695	46.95	0.75	174,011.06	8,169,471.27	-	8,169,471.27
NOVA CANTU	6	M-2696	3.63	0.72	168,958.28	613,318.55	-	613,318.55
SUBTOTAL			90.68			14,785,880.32	-	14,785,880.32
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL	
SILO UBS	7	M-1622	3.00	0.67	164,140.14	492,420.43	-	492,420.43
SILO UBS	7	M-11606	16.68	0.67	163,370.12	2,724,327.51	36,976,178.37	39,700,505.88
SUBTOTAL			19.68			3,216,747.94	36,976,178.37	40,192,926.31
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL	
NOVA TEBAS	8	M-7153	60.50	0.62	106,025.36	6,414,534.39	-	6,414,534.39
NOVA TEBAS	8	M-7155	24.20	0.62	106,306.24	2,572,610.91	-	2,572,610.91
NOVA TEBAS	8	M-12214	33.39	0.53	90,800.34	3,031,560.17	557,067.60	3,588,627.77
SUBTOTAL			118.09			12,018,705.47	557,067.60	12,575,773.07



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
SÃO JOSÉ	9	M-1062	21.54	0.58	132,140.00	2,846,295.56	2,846,295.56
SÃO JOSÉ	9	M-2477	15.87	0.57	130,232.61	2,066,986.84	2,066,986.84
SÃO JOSÉ	9	M-7198	48.22	0.61	139,153.75	6,709,632.15	7,114,464.14
SUBTOTAL			85.63		11,622,914.56	404,831.99	12,027,746.54
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
SÃO CARLOS	10	M-1813	97.00	0.60	141,970.66	13,771,153.80	13,771,153.80
SÃO CARLOS	10	M-1814	344.24	0.59	140,058.76	48,213,827.99	48,810,344.22
SUBTOTAL			441.24		61,984,981.79	596,516.23	62,581,498.02
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
SÃO LUIZ - M15347	11	M-15347	127.34	0.58	120,924.54	15,398,047.23	15,398,047.23
SUBTOTAL			127.34		15,398,047.23	-	15,398,047.23
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
FAZ. VANILDO	12	M-7968	21.70	0.65	77,905.17	1,690,542.19	2,744,545.54
FAZ. VANILDO	12	M-14880	19.36	0.55	65,953.15	1,276,852.93	3,195,140.46
SUBTOTAL			41.06		2,967,395.11	2,972,290.88	5,939,685.99
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
SANTA CASA	13	M-37798	13.40	0.83	161,965.04	2,170,331.52	2,170,331.52
SANTA CASA	13	M-38143	42.70	0.83	161,965.04	6,915,129.73	6,915,129.73
SANTA CASA	13	M-52637	38.97	0.78	152,328.47	5,936,194.96	5,936,194.96
SANTA CASA	13	M-52638	21.66	0.95	185,347.54	4,015,517.42	4,015,517.42
SUBTOTAL			116.73		19,037,173.63	-	19,037,173.63
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
MIRANDINHA	14	M-2212	28.60	0.62	72,971.10	2,086,973.46	2,086,973.46
MIRANDINHA	14	M-2286	12.10	0.62	72,971.10	882,950.31	1,084,998.59
SUBTOTAL			40.70		2,969,923.77	202,048.28	3,171,972.05
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
ERASMO	15	M-16073	22.20	0.78	175,299.28	3,891,644.02	3,891,644.02
SUBTOTAL			22.20		3,891,644.02	-	3,891,644.02
NOME	BLOCO	MATRÍCULA	AREA	VTN	TERRA NUA	BENFEITORIAS	TOTAL
CHACARA AIDA	16	M-43216	22.78	0.70	170,317.00	3,879,327.39	7,251,125.61
SUBTOTAL			22.78		3,879,327.39	3,371,798.22	7,251,125.61
TOTAL			4,629.01		405,055,006.14	72,789,064.43	477,844,070.57

6. Conclusão

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, conclui-se que, considerando pagamento à vista, para a propriedade rural denominada Fazendas Campo Verde, Onça Parda, Santa Luzia, São Luiz, São Roque, Nova Cantu, Silos UBS, Nova Tebas, Sítio São José, São Carlos, Vanildo, Santa Casa, Mirandinha, Erasmo e Chácara Aida, localizada no município de Roncador, Campo Mourão, Nova Tebas, Nova Cantu, Pitanga e Iracema, estado Paraná, com área total de 4.584,0353 hectares, respectivas construções e edificações objeto deste trabalho, o Valor de Mercado importa em R\$ 477.844.070,57 (quatrocentos e setenta e sete milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, setenta reais e cinquenta e sete centavos, praticado nesta data.

7. Encerramento

O avaliador declara não ter interesses pessoais, presentes ou futuros, próprio ou de familiares, relacionados à realização do presente trabalho, o qual resulta exclusivamente de uma análise conforme as normas técnicas para avaliações desta natureza.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 31 folhas impressas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 4 (quatro) anexos.

Nestes termos,

São Paulo, 9 de abril de 2026



Laudo Técnico de Avaliação V02

| Private and Confidential

Sergio Fleury Dias
Engenheiro Agrônomo – CREA nº 0600963243

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: PJ5SK ELFEU J4Z8Y BULNR



Laudo Técnico de Avaliação

Appendix A. Análise do mercado e avaliação do valor da terra nua

A. Levantamento de preço de terra

- A documentação (georreferenciamento) e a questão de Reserva Legal, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais, foram considerados em situação igual para todas as amostras.
- Para converter os valores ofertados em sacos de soja por hectare foi usado a média dos últimos 12 meses do Boletim S&P Global Energy, praça de Cascavel que foi de **R\$ 110 por saco**.
- Foi usado a taxa DI de 14,65% para trazer o valor à vista nos casos de pagamentos a prazo.
- Para realização deste trabalho foram consultados os seguintes sites ou pessoas

FORMULARIO DAS AMOSTRAS

Amostra	UF	Cidade	Situação	Localização	Melhorias	Área total (ha)	Área aberta (%)	Exploração
1	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal I	0	304.9200	70%	Agricultura/Fruticultura (ha)
2	PR	LUISIANA	Oferta	Vicinal I	0	365.4200	75%	Pastagem (ha)
3	PR	LUISIANA	Oferta	Vicinal I	0	42.1080	59%	Reserva Legal e APP (ha)
4	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal II	0	242.0000	80%	Agricultura/Fruticultura (ha)
5	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal I	0	525.1400	61%	Pastagem (ha)
6	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal I	0	968.0000	83%	Agricultura/Fruticultura (ha)
7	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal I	0	365.4200	63%	Reserva Legal e APP (ha)
8	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal I	0	629.2000	75%	Agricultura/Fruticultura (ha)
9	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal I	0	2.124.7600	80%	Agricultura/Fruticultura (ha)
10	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal I	0	260.6340	84%	Agricultura/Fruticultura (ha)
11	PR	CAMPO MOURAO	Oferta	Vicinal I	0	242.0000	74%	Agricultura/Fruticultura (ha)
12	PR	LUISIANA	Oferta	Vicinal I	0	41.1400	61%	Agricultura/Fruticultura (ha)
13	PR	MARINGA	Oferta	Vicinal I	0	3.291.2000	81%	Pastagem (ha)
14	PR	MARINGA	Oferta	Vicinal I	0	3.363.8000	71%	Agricultura/Fruticultura (ha)
15	PR	PEABIRU	Oferta	Vicinal I	0	29.7418	65%	Agricultura/Fruticultura (ha)
16	PR	ITAMBE	Oferta	Vicinal I	0	29.2820	96%	Agricultura/Fruticultura (ha)
17	PR	SAO JOAO DO IVAI	Oferta	Vicinal I	0	40.1720	78%	Agricultura/Fruticultura (ha)
18	PR	BOA ESPERANCA	Oferta	Vicinal I	0	103.5760	72%	Agricultura/Fruticultura (ha)
19	PR	RONCADOR	Oferta	Vicinal I	0	53.2400	77%	Agricultura/Fruticultura (ha)
20	0	0		0	0	0.0000	-	#N/A



Laudo Técnico de Avaliação

Amostra	Área total (ha)	CLASSE DE USO DE SOLO (ha)									N.T.
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	TOTAL	
1	304.9200	-	20.00	151.05	42.39	-	-	-	91.48	304.92	0.57
2	365.4200	-	30.00	215.99	29.90	-	-	-	89.54	365.42	0.62
3	42.1080	-	2.00	19.50	3.50	-	-	-	17.11	42.11	0.52
4	242.0000	-	-	88.45	52.15	40.00	10.00	3.00	48.40	242.00	0.54
5	525.1400	-	10.00	265.00	45.00	-	-	-	205.14	525.14	0.52
6	968.0000	-	600.00	160.00	38.60	-	-	-	169.40	968.00	0.77
7	365.4200	-	30.00	169.01	29.90	-	-	-	136.52	365.42	0.54
8	629.2000	-	80.00	321.97	69.07	-	-	-	158.16	629.20	0.62
9	2.124.7600	-	931.70	762.30	-	-	-	-	430.76	2,124.76	0.73
10	260.6340	-	140.00	60.00	17.80	-	-	-	42.83	260.63	0.75
11	242.0000	-	45.00	81.00	54.00	-	-	-	62.00	242.00	0.60
12	41.1400	-	5.00	14.00	6.00	-	-	-	16.14	41.14	0.53
13	3.291.2000	-	598.95	2,063.05	-	-	-	-	629.20	3,291.20	0.68
14	3,363.8000	-	890.00	1,500.00	10.00	-	-	-	963.80	3,363.80	0.64
15	29.7418	-	10.65	8.71	-	-	-	-	10.38	29.74	0.63
16	29.2820	-	10.00	12.60	5.40	-	-	-	1.28	29.28	0.76
17	40.1720	-	3.00	15.49	12.97	-	-	-	8.71	40.17	0.58
18	103.5760	-	27.50	47.50	-	-	-	-	28.58	103.58	0.65
19	53.2400	-	5.00	18.51	17.63	-	-	-	12.10	53.24	0.58
20	0.0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#DIV/0!

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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR



Laudo Técnico de Avaliação

Amostra	Área total (ha)	pagto	VP (R\$/ha)	Contato: Corretor/Imobiliária
1	304.9200	parcelas com entrada de 0%	R\$ 65,590.97	Inovar Imobiliaria - Fabiana 44.99933.8115
2	365.4200	parcelas com entrada de 0%	R\$ 49,258.39	Imobiliaria Kffuri - 44 999732131
3	42.1080	parcelas com entrada de 0%	R\$ 56,996.30	Grola Imobiliária - 44. 3068-2873
4	242.0000	3 parcelas com entrada de 50%	R\$ 112,592.58	Edenilson Corretor - (44) 99972-9070
5	525.1400	parcelas com entrada de 0%	R\$ 74,380.17	e Administração de Bens e imóveis - (43) 99845-0
6	968.0000	6 parcelas com entrada de 20%	R\$ 183,678.88	Murakami - (44) 3023-3003
7	365.4200	3 parcelas com entrada de 40%	R\$ 51,140.66	Nadiel Imóveis - (44) 99971-7474.
8	629.2000	parcelas com entrada de 0%	R\$ 74,380.17	Fazenda Aberta - (44) 99701-4944
9	2,124.7600	parcelas com entrada de 0%	R\$ 150,000.00	Rubens Adriano - (43) 9 9164-5604
10	260.6340	3 parcelas com entrada de 50%	R\$ 113,136.20	Imóveis Global - (11) 95219-6371.
11	242.0000	parcelas com entrada de 0%	R\$ 81,818.18	Mourão Negócios Imobiliários - (44) 99927-2099
12	41.1400	parcelas com entrada de 0%	R\$ 58,337.38	Grola Imobiliária - 44. 3068-2873
13	3,291.2000	3 parcelas com entrada de 20%	R\$ 152,430.29	e Administração de Bens e imóveis - (43) 99845-0
14	3,363.8000	3 parcelas com entrada de 20%	R\$ 133,922.02	Murakami - (44) 3023-3003
15	29.7418	3 parcelas com entrada de 25%	R\$ 142,076.60	Nadiel Imóveis - (44) 99971-7474.
16	29.2820	parcelas com entrada de 0%	R\$ 119,527.35	Fazenda Aberta - (44) 99701-4944
17	40.1720	parcelas com entrada de 0%	R\$ 144,628.10	Rubens Adriano - (43) 9 9164-5604
18	103.5760	3 parcelas com entrada de 30%	R\$ 151,461.91	Imóveis Global - (11) 95219-6371.
19	53.2400	3 parcelas com entrada de 30%	R\$ 155,516.20	Mourão Negócios Imobiliários - (44) 99927-2099
20	0.0000	parcelas com entrada de 0%		Grola Imobiliária - 44. 3068-2873

B. Homogeneização dos valores

Para homogeneização dos valores obtidos na pesquisa, são consideradas as variáveis que mais influem na obtenção do preço de uma propriedade na região, observações e fatores resumidos em: a documentação (georreferenciamento) e a questão ambiental, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais e por serem exigências legais que ainda podem sofrer alterações, foram consideradas em situação regular para todas as amostras.

1. A região possui boa infraestrutura, com estradas pavimentadas e bem conservadas o que facilita a logística e conseqüentemente um bom escoamento de produtos
2. Este trabalho considerou as amostras regularizadas em virtude de não ter sido analisada a documentação de cada propriedade, da regularização prometida antes da efetivação do negócio e por não ser possível quantificar/valorar esta questão de tempo deste trabalho.
3. Na região a legislação exige a manutenção e preservação de 20% da área total.
4. Mercado de terras local estável: com ofertas, mas poucos negócios realizados
5. Os principais aspectos considerados na aquisição de propriedade agrícola são a qualidade da terra (solo/relevo e possibilidade de mecanizar). A deficiência nutricional de uma área é corrigida com manejo e boas adubações ou correções, já o fator declividade não tem como modificar.
6. Outro aspecto, que destacam, é a percentagem de área útil ou agricultável da propriedade. Quanto maior a área com restrição ambiental de uso, menor o valor da propriedade



Laudo Técnico de Avaliação

7. A existência de benfeitorias (construções e edificações) ajuda na negociação, principalmente se apresentam funcionalidade para a atividade a ser explorada pelo comprador. No entanto, dificilmente valorizam o imóvel na negociação, em função da maior mecanização das operações agrícolas.
8. Resumindo, temos um mercado com tendência de estabilidade no valor de terras para áreas com solos aptos para serem explorados com lavouras mecanizáveis, de boa a média fertilizada, com acesso próximo a rodovias, que não apresentem restrições ambientais e, principalmente, com boa disponibilidade de água.
9. Os fatores de homogeneização dos imóveis amostrados em relação ao imóvel avaliado e que tem forte influência no cálculo do valor da terra nua, para uso na agropecuária, são:
 - i. Fator Fonte: o fator fonte é de 100% (1,00) sendo a entrevista uma venda realizada e de 90% (0,90) no caso de a entrevista ser uma oferta. Este é o único fator que multiplica diretamente o valor pedido nas amostras de mercado;
 - ii. Fator Dimensão: este fator considera a dimensão do imóvel ou o valor da transação, portanto, Imóvel Pequeno ou Familiar (até 500 hectares) - 95%(0.95), Imóvel Médio (de 500 a 1000 hectares) - 100%(1.00), e Imóvel Grande (acima de 1000 hectares) - 90%(0.90).
 - iii. Fator Solo/Topografia: este fator considera a Classe de Solo, fazendo uma ponderação entre a proporção dos vários tipos de Classe I – 100% (1,0), Classe II - 95% (0,95), Classe III - 75% (0,75), Classe IV – 55% (0,55), Classe V - 50% (0,50), Classe VI - 40% (0,40), Classe VII - 30% (0,30) e Classe VIII - 20% (0,20). Fonte: Marcelo Rossi C. Lima.
 - iv. Fator Localização: conforme quadro constante no item 4.1, temos: Asfalto – 100% (1,00), Vicinal I – 95% (0,95), Vicinal II – 90% (0,90), Vicinal III – 80% (0,80), Vicinal IV – 75% (0,75) e Vicinal V – 70% (0,70);
 - v. Fator Melhoria: no fator melhoria considera-se o estágio de benfeitorias existentes no imóvel de acordo com as possibilidades de explorações econômicas do mesmo, ou seja, se as benfeitorias existentes são suficientes e úteis – 100% (1,00) ou se devem ser desmanchadas ou há necessidade de se construir mais – 90% (0,90);
 - vi. Fator Abertura: este fator pondera a atual situação das glebas a serem exploradas: se passível de exploração acima de 80% da área e sem restrição – 100% (1,00), entre 70 e 80% da área – 90% (0,90), entre 50 e 70% da área 85% (0,85), entre 30 e 50% da área – 80% (0,80) e abaixo de 30% ou se está bruta – 70% (0,70).
10. No cálculo do valor médio da terra, compara-se o imóvel da entrevista com o imóvel a ser avaliado. Para fazer a homogeneização, multiplica-se o valor do imóvel entrevistado pelos fatores considerados no imóvel em avaliação e divide pelos fatores considerados no imóvel entrevistado. Único fator invertido é o Fator Fonte.

$$\text{R\$/ha homogeneizados} = \frac{\text{R\$/ha da amostra} \times \text{Fatores do imóvel avaliado}}{\text{Fatores do imóvel amostrado}}$$



Laudo Técnico de Avaliação

Appendix B. Benfeitorias

Campo Verde – Bloco 1.

Quant.	Benfeitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsolescência e ao Estado de Cons.			Fator de Adeq. a Função.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)	
M-	14363												
1	galpão	metálico, telhas metálicas, piso concreto	1700	m²	1.575,46	4	C	0,95	Adequada	1,00	1.500,01	2.550.023,18	
2	Casa de funcionário	Casa padrão proletário	180	m²	1.898,83	16	C	0,85	Adequada	1,00	1.610,46	579.765,79	
1	curral	em madeira	700	m²	500,00	14	C	0,64	Adequada	1,00	319,60	223.722,06	
1	Casa de funcionário	Casa padrão proletário	130	m²	1.898,83	13	C	0,88	Adequada	1,00	1.665,37	216.498,48	
1	galpão	metálico, telhas metálicas, piso concreto	870	m²	1.575,46	12	C	0,89	Adequada	1,00	1.396,26	1.214.750,30	
1	barracões	conjunto de barracões em madeira e telhas de amianto, piso concreto.	1120	m²	367,35	11	C	0,60	Adequada	1,00	221,64	248.241,44	
1	poço	artesiano	120	m	500,00	4	C	0,94	Adequada	1,00	488,47	56.216,93	
Subtotal					8.315,92							5.089.218,19	
TOTAL												5.089.218,19	

Onça Parda – Bloco 2.

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: P5SK ELFEU J4Z8Y BULNR



Laudo Técnico de Avaliação

Quant.	Benefetoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsolescimo e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)
M- 43282												
1	CONFINAMENTO	COBERTURA DE 6.700M², 336 METROS, PISO CONCRETO, AUTO LAVADO	6700	m²	367,35	13	A	0.52	Adequada	1.00	190,06	1.273.380,81
1	GALPÃO	Galpão estrutura em aço, fechado, piso concreto	1770	m²	1.575,46	16	A	0,86	Adequada	1,00	1.362,60	2.411.796,11
1	LAGOA	LAGOA DE DEACANTAÇÃO	8000	m²	200,00	15	A	0,79	Adequada	1,00	158,75	1.270.000,00
1	Barracões	em avenaria e cobertura em madeira com telhas cerâmicas	2200	m²	367,35	14	C	0,46	Adequada	1,00	167,26	367.969,92
1	alojamento	em alvenaria, piso cerâmico, rebocado, pintado, telhas cerâmicas	380	m²	1.898,83	15	C	0,86	Adequada	1,00	1.629,18	619.086,97
4	BAIAS DA SILAGEM	baias de silo bag de fermentação anaeróbica em concreto	750	m²	500,00	15	A	0,70	Adequada	1,00	350,00	1.050.000,00
Subtotal					4.908,98							6.992.233,71
M- 43283												
1	BATERIA DE SILOS	3 SILOS COM CAPACIDADE DE ARMAZENAGEM DE 70 ML SACAS	3	unid.	2.000.000,00	4	B	0,95	Adequada	1,00	1.907.161,60	5.721.484,80
1	GALPÃO	METÁLICO, PISO CONCRETO, FECHADO NAS 4 FACES.	550	m²	1.575,46	4	B	0,97	Adequada	1,00	1.526,76	839.715,70
1	GALPÃO SILO	METÁLICO, PISO CONCRETO, FECHADO NAS 4 FACES.	1180	m²	1.575,46	4	B	0,97	Adequada	1,00	1.526,76	1.801.571,87
Subtotal					2.003.150,92							8.362.772,37
M- 39.715												
8	casas	casas de funcionario em alvenaria, piso cerâmico, lije e telhas cerâmicas	60	m²	1.898,83	4	B	0,97	Adequada	1,00	1.840,13	883.262,09
1	GALPÃO	METÁLICO, PISO CONCRETO, FECHADO NAS 4 FACES.	870	m²	1.575,46	4	B	0,97	Adequada	1,00	1.526,76	1.328.277,57
1	GALPÃO	METÁLICO, PISO CONCRETO, FECHADO NAS 4 FACES.	630	m²	1.575,46	4	B	0,97	Adequada	1,00	1.526,76	961.856,17
1	casa sede	casa em alto padrão com piscina e área de lazer	700	m²	1.575,46	4	A	0,97	Adequada	1,00	1.530,65	1.071.451,92
1	casa gerente	casa em alto padrão	240	m²	1.575,46	4	A	0,97	Adequada	1,00	1.530,65	367.354,94
Subtotal					4.006.301,83							4.612.202,68
TOTAL											19.967.208,76	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR



Laudo Técnico de Avaliação

Santa Luzia - Bloco 3 .

Quant.	Benefitória	Descrição	Área/unid	Unid.	Valor de Reposição (R\$/ unid ou m²)	Idade Aparente (anos)	Fator de Adeq. ao Obsoleto e ao Estado de Cons. Est. conserv. Foc		Fator de Adeq. a Funcion. Funcion. Fn		Valor Unitário (R\$/ unid ou m²)	Valor Total (R\$)
Fazenda												
M- 681												
1	Casa de funcionário	casa em madeira rústica	130	m²	1.898.83	13	F	0.66	Adequada	1.00	1.260.75	163.897.78
1	barração	em madeira, aberto, piso terra batida	80	m²	367.35	16	F	0.27	Adequada	1.00	98.57	7.885.82
Subtotal					2.266.18							171.783.60
TOTAL												171.783.60

São Luiz – Bloco 4 .

Quant.	Benefitória	Descrição	Área/unid	Unid.	Valor de Reposição (R\$/ unid ou m²)	Idade Aparente (anos)	Fator de Adeq. ao Obsoleto e ao Estado de Cons. Est. conserv. Foc		Fator de Adeq. a Funcion. Funcion. Fn		Valor Unitário (R\$/ unid ou m²)	Valor Total (R\$)
Fazenda												
M- 40646												
1	Casa de funcionário	casa alvenaria telhas e piso cerâmicos	300	m²	1.898.83	13	F	0.66	Adequada	1.00	1.260.75	378.225.65
1	curral	Curral em madeira	850	m²	600.00	16	A	0.58	Adequada	1.00	348.10	295.881.60
1	galpão	em alvenaria, fechado, telhas sanduche	430	m²	1.575.46	6	A	0.96	Adequada	1.00	1.506.14	647.639.54
1	cobertura	galpão aberto	140	m²	367.35	6	A	0.82	Adequada	1.00	302.88	42.403.02
Subtotal					4.441.64							1.364.148.81
M- 40645												
1	galpão	em concreto pre moldado, fechados, telhas metálicas, piso concreto	400	m²	1.575.46	4	C	0.95	Adequada	1.00	1.500.01	600.005.45
1	galpão	em concreto pre moldado, fechados, telhas metálicas, piso concreto	300	m²	1.575.46	4	C	0.95	Adequada	1.00	1.500.01	450.004.09
Subtotal					3.150.92							1.050.009.55
M- 38858												
1	galpão leiteria	em alvenaria, piso concreto, parcialmente fechado nas laterais	1300	m²	1.575.46	4	C	0.95	Adequada	1.00	1.500.01	1.950.017.73
Subtotal					1.575.46							1.950.017.73
TOTAL												4.364.177.08

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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação

São Roque – Bloco 5.

Quant.	Benfeitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição (R\$/ unid ou m²)	Idade Aparente (anos)	Fator de Adeq. ao Obsolescimo e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.			Valor Unitário (R\$/ unid ou m²)	Valor Total (R\$)
Fazenda													
M- 15261													
1	Casa de funcionário	em alvenaria, piso ceramico, telhas cramicas	130	m²	1.898.83	6	C	0.94	Adequada	1.00	1.779.11	231.283.68	
1	curral	Curral	830	m²	600.00	6	C	0.86	Adequada	1.00	518.28	430.172.30	
1	galpão	concreto pre moldado. Fechado, piso concreto, telhas metálicas	220	m²	1.575.46	6	C	0.94	Adequada	1.00	1.476.12	324.747.30	
1	galpão	concreto pre moldado. Fechado, piso concreto, telhas metálicas	450	m²	1.575.46	6	C	0.94	Adequada	1.00	1.476.12	664.255.84	
Subtotal					5.648.75							1.650.459.12	
M- 15234													
2	casa	em alvenaria, telhas fibrocimento, piso ceramico	70	m²	1.898.83	4	C	0.95	Adequada	1.00	1.807.90	253.105.75	
1	refeio	aberto nas laterais, cobertura fibrocimento, piso concreto	140	m²	367.35	4	C	0.87	Adequada	1.00	320.34	44.848.02	
Subtotal					2.266.18							297.953.77	
M- 15281													
1	casa	em alvenaria, telhas fibrocimento, piso ceramico	100	m²	1.898.83	4	C	0.95	Adequada	1.00	1.807.90	180.789.82	
1	curral	aberto nas laterais, cobertura fibrocimento, piso concreto	960	m²	600.00	4	C	0.91	Adequada	1.00	544.48	522.703.21	
Subtotal					2.498.83							703.493.03	
TOTAL												2.651.965.92	

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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação

Silo UBS – Bloco 7 .

Quant.	Benefitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsoleto e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)
M- 11606												
1	Casa de funcionário	em alvenaria, telhas fibrocimento, iso ceramico	100	m²	1.468.00	14	C	0.87	Adequada	1.00	1.273.68	127.368.04
1	Escritório sede	em alvenaria, iso ceramico telhas fibrocimento	250	m²	1.468.00	14	C	0.87	Adequada	1.00	1.273.68	318.420.10
1	galpão	fechado, em alvenaria e concreto moldado, telhas metálicas	1350	m²	1.218.00	14	C	0.87	Adequada	1.00	1.056.77	1.426.843.50
1	galpão	fechado, em alvenaria e concreto moldado, telhas metálicas	1700	m²	1.218.00	14	C	0.87	Adequada	1.00	1.056.77	1.796.514.03
1	galpão	fechado, em alvenaria e concreto moldado, telhas metálicas	1500	m²	1.218.00	14	C	0.87	Adequada	1.00	1.056.77	1.585.159.44
1	galpão	fechado, em alvenaria e concreto moldado, telhas metálicas	400	m²	1.218.00	14	C	0.87	Adequada	1.00	1.056.77	422.709.18
1	galpão	fechado, em alvenaria e concreto moldado, telhas metálicas	220	m²	1.218.00	14	C	0.87	Adequada	1.00	1.056.77	232.490.05
1	UBS	unidade com 10 silos de armazenagem de grãos como capacidade ara 1 milhão de sacas	1	unid.	40.000.000.00	14	C	0.80	Adequada	1.00	31.824.112.00	31.824.112.00
1	usina fotovoltaica	painéis solares ara geração de energia	3000	m²	1.000.00	4	C	0.94	Adequada	1.00	936.95	2.810.846.40
1	barrações	conjunto de barrações com cobertura de fibrocimento, abertos, iso concreto	780	m²	284.00	14	C	0.46	Adequada	1.00	129.31	100.861.29
Subtotal												36.976.178.37
TOTAL												36.976.178.37

Nova Tebas – Bloco 8 .

Quant.	Benefitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsoleto e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)
M-												
1	galpão	estrutura metálica, cobertura e fechamento com telhas metálicas	346	m²	1.575.46	13	B	0.89	Adequada	1.00	1.405.83	486.418.46
1	casa	estrutura de concreto pré moldado de muro usado como parede, piso cerâmico, cobertura madeira e telhas cerâmicas	70	m²	1.244.33	16	D	0.81	Adequada	1.00	1.009.27	70.649.14
Subtotal												557.067.60
TOTAL												557.067.60

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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação

São José – Bloco 9.

Quant.	Benfeitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsoleto e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)
M- 1814												
1	luzia	edificação rústica com estrutura, fechamento em madeira, cobertura com telhas de fibrocimento e piso concreto	490	m²	1.244,33	13	F	0,66	Adequada	1,00	826,19	404.831,99
Subtotal					1.244,33							404.831,99
TOTAL												404.831,99

Faz. São Carlos – Bloco 10.

Quant.	Benfeitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsoleto e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)
M- 1814												
2	casas	em madeira com cobertura de telhas cerâmicas e piso em cimento queimado	90	m²	1.244,33	13	D	0,84	Adequada	1,00	1.043,20	187.776,38
1	casa	em alvenaria e madeira, com telhas cerâmicas, piso cerâmico, varanda, paredes em madeira	350	m²	1.244,33	13	D	0,84	Adequada	1,00	1.043,20	385.120,74
1	cobertura	área de lazer em alvenaria, com churrasqueira, parcialmente fechada com telhas cerâmicas.	104	m²	367,35	13	D	0,48	Adequada	1,00	177,65	18.475,92
1	cunhal	em madeira com cobertura de telhas cerâmicas e piso em terra batida	195	m²	200,00	13	D	0,64	Adequada	1,00	128,94	25.143,20
Subtotal					3.056,00							596.516,23
TOTAL												596.516,23

Faz. Vanildo – Bloco 12 .

Quant.	Benfeitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsoleto e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)
M- 14880												
23	casas	em alvenaria e madeira, piso cerâmico, telhas fibrocimento	100	m²	1.244,33	12	F	0,67	Adequada	1,00	834,04	1.918.287,53
Subtotal					1.244,33							1.918.287,53
M- 7968												
10	casas	em alvenaria e madeira, piso cerâmico, telhas cerâmicas	100	m²	1.244,33	12	D	0,85	Adequada	1,00	1.054,00	1.054.003,35
Subtotal					1.244,33							1.054.003,35
TOTAL												2.972.290,88

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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação

Mirandinha – Boco 14 .

Quant.	Benfeitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsolesc. e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)
M- 2286												
1	Casa de funcionário	em madeira	160	m²	1.898,83	16	F	0,64	Adequada	1,00	1.223,12	195.699,59
1	cunhal	pequena cobertura para manejo de animais em madeira e cobertura de fibrocimento	50	m²	367,35	16	C	0,35	Adequada	1,00	126,97	6.348,69
Subtotal					2.266,18							202.048,28
TOTAL												202.048,28

Chácara Aida – Bloco 16.

Quant.	Benfeitoria	Descrição	Área/unid.	Unid.	Valor de Reposição	Idade Aparente	Fator de Adeq. ao Obsolesc. e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Unitário	Valor Total
Fazenda					(R\$/ unid ou m²)	(anos)	Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	(R\$/ unid ou m²)	(R\$)
M- 43216												
1	casa	sede da chácara em alvenaria telhas cerâmicas piso cerâmico, acabamento fino	365	m²	1.898,83	13	C	0,88	Adequada	1,00	1.665,37	607.861,11
3	casas	em alvenaria, telhas cerâmicas, piso cerâmico	100	Unid.	9.998,60	16	C	0,87	Adequada	1,00	8.702,22	2.610.666,85
1	area de lazer	pedra mineira, piscina, quiosque, churrasqueira	300	m²	200,00	13	C	0,56	Adequada	1,00	112,33	33.699,05
1	campo de futebol	grama natural e alambrado	720	m²	25,00	11	C	2,17	Adequada	1,00	54,13	38.973,54
1	alambrado	arame 4mm	600	m²	200,00	13	C	0,67	Adequada	1,00	134,33	80.597,67
Subtotal					12.322,43							3.371.798,22
TOTAL												3.371.798,22



Laudo Técnico de Avaliação

Appendix C. Fotos



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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR



Laudo Técnico de Avaliação




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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação



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-J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR



Laudo Técnico de Avaliação



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-J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação



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-J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação



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-J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação

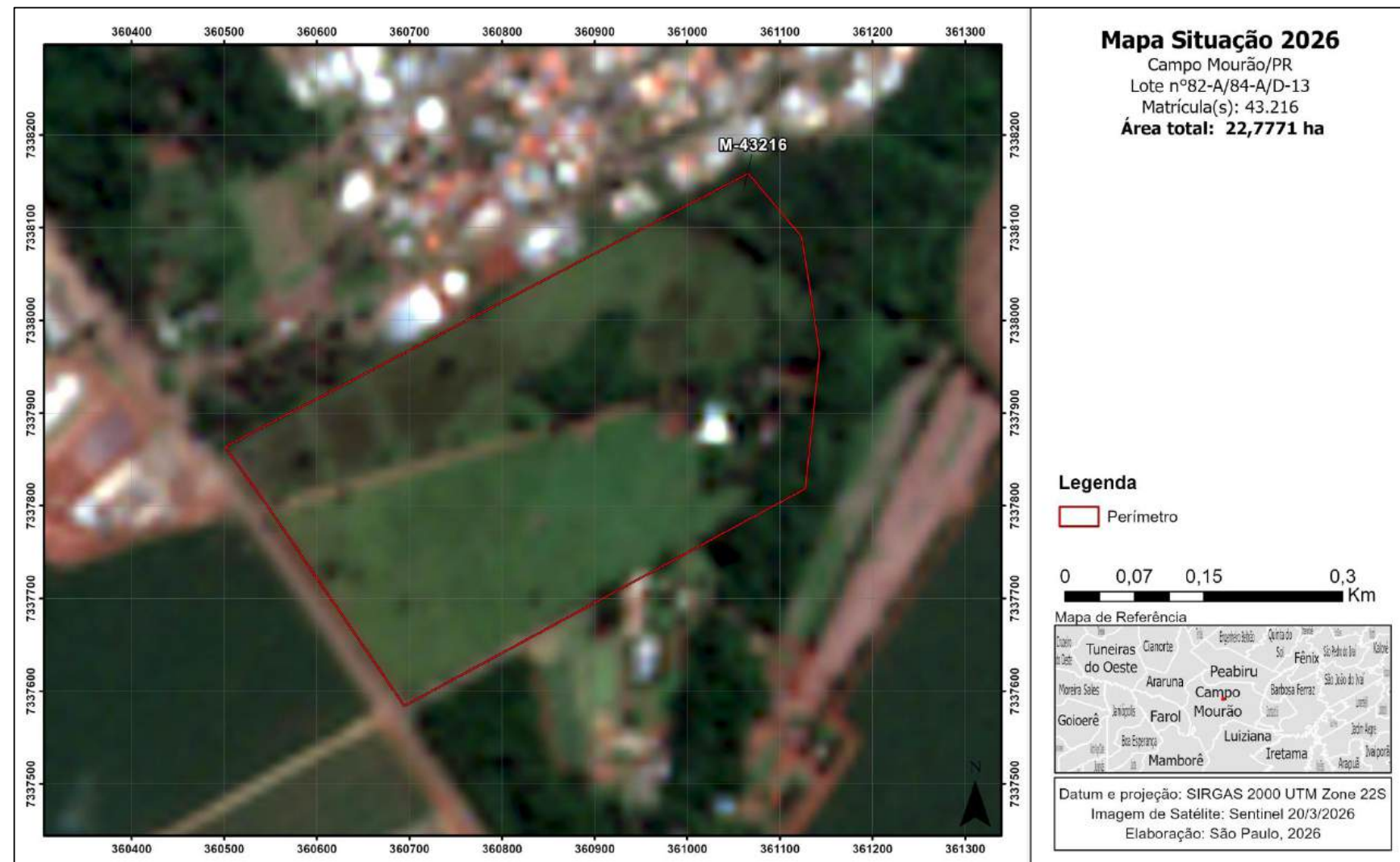


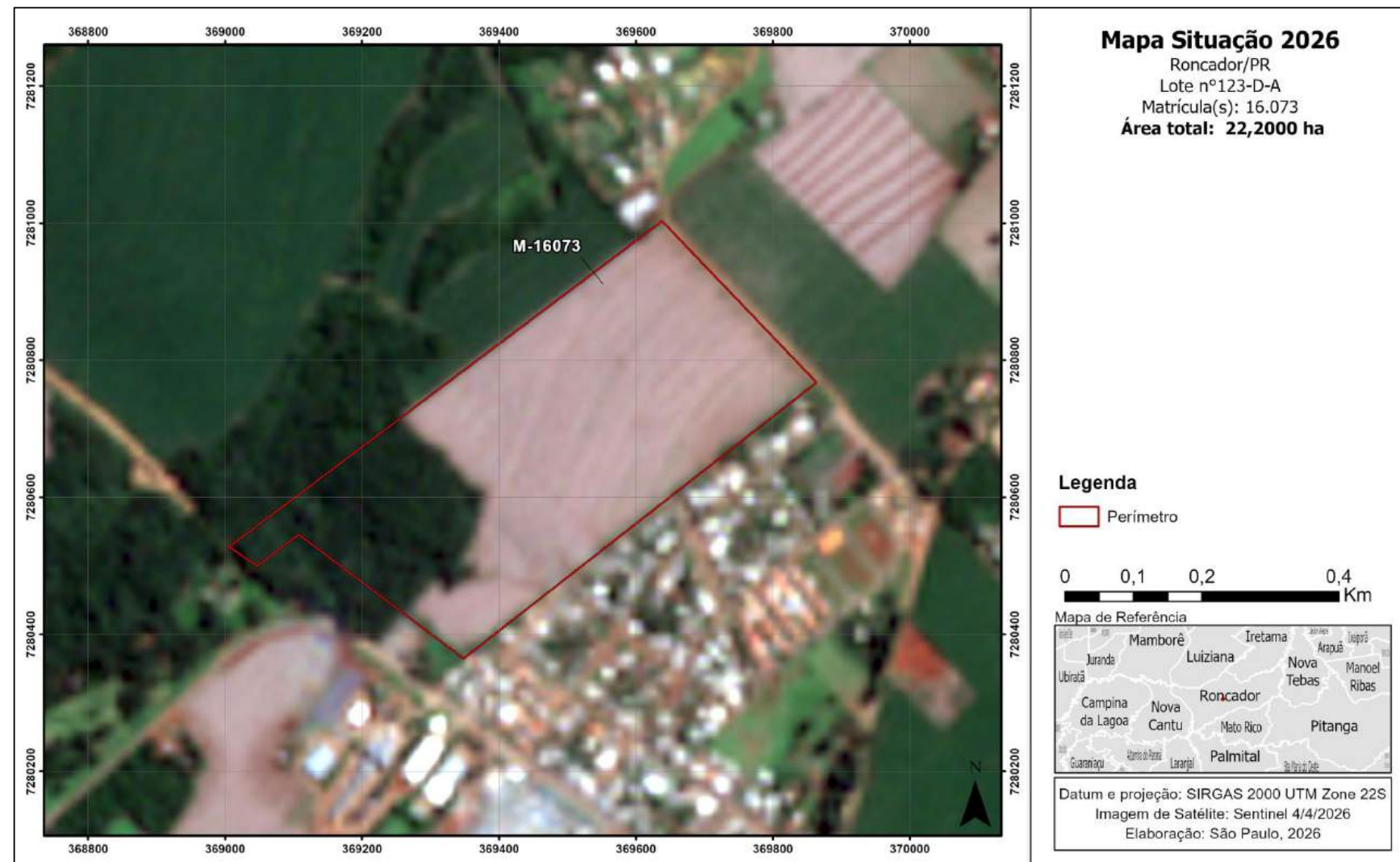
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR

Laudo Técnico de Avaliação

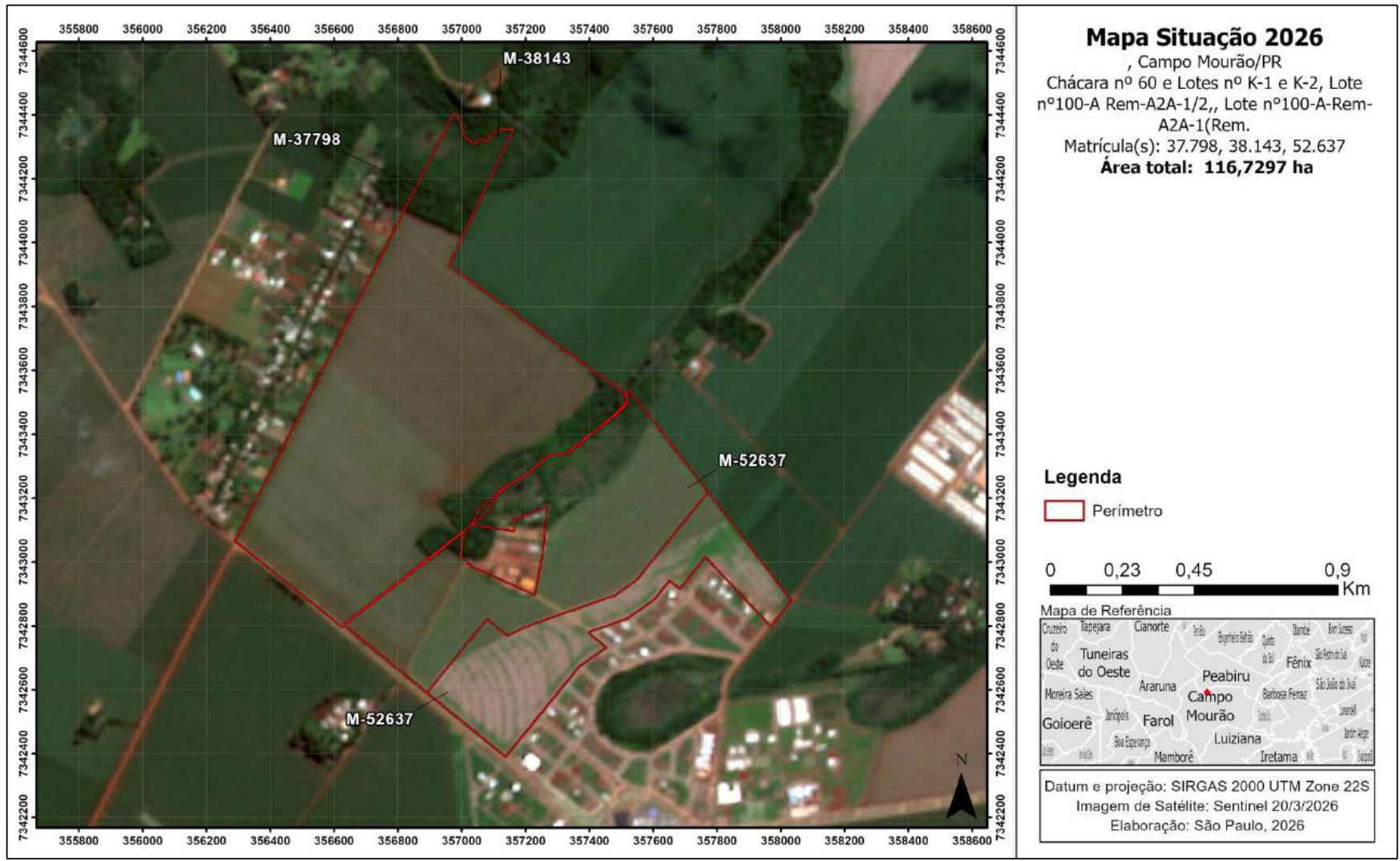
Appendix D. Mapas

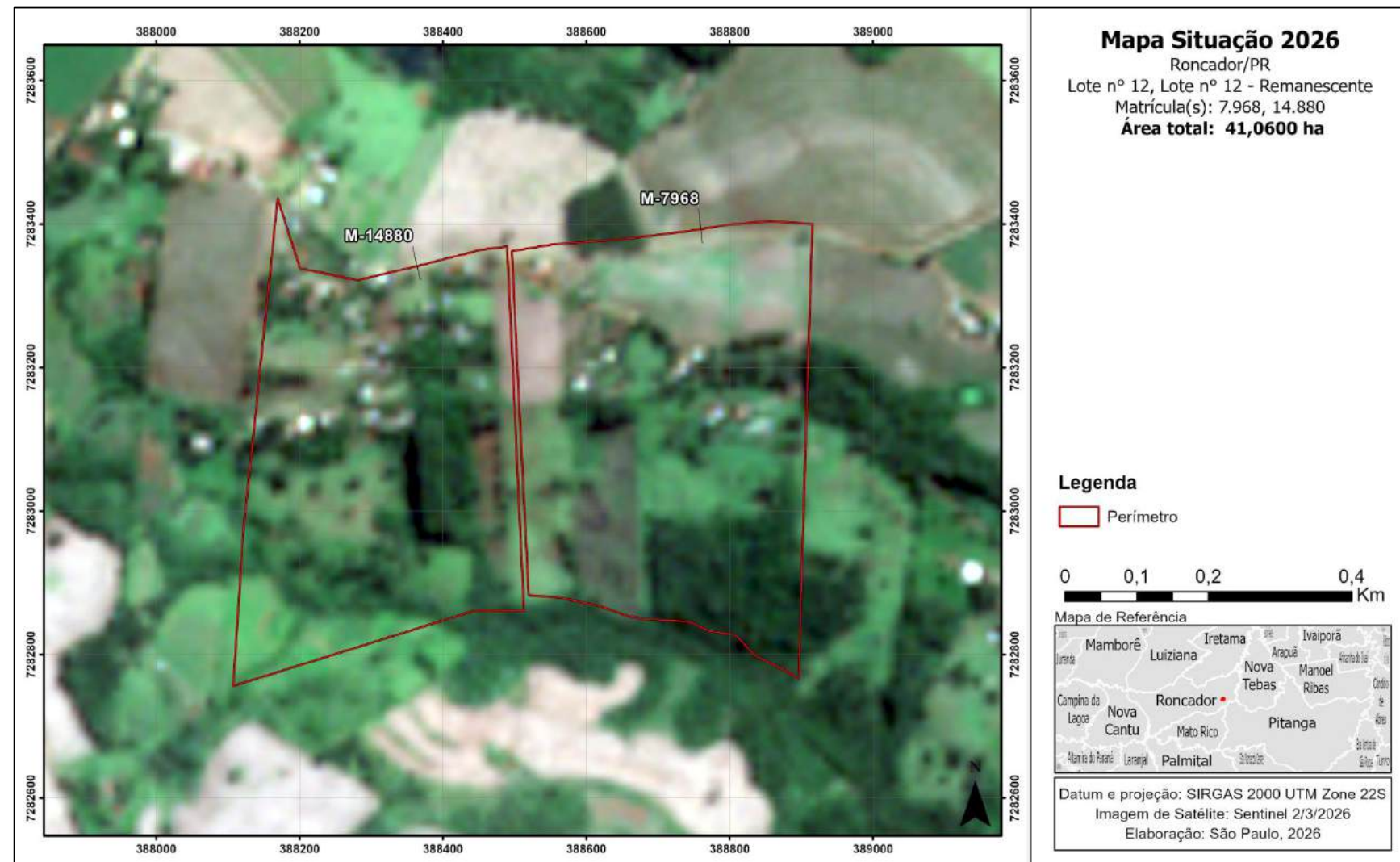


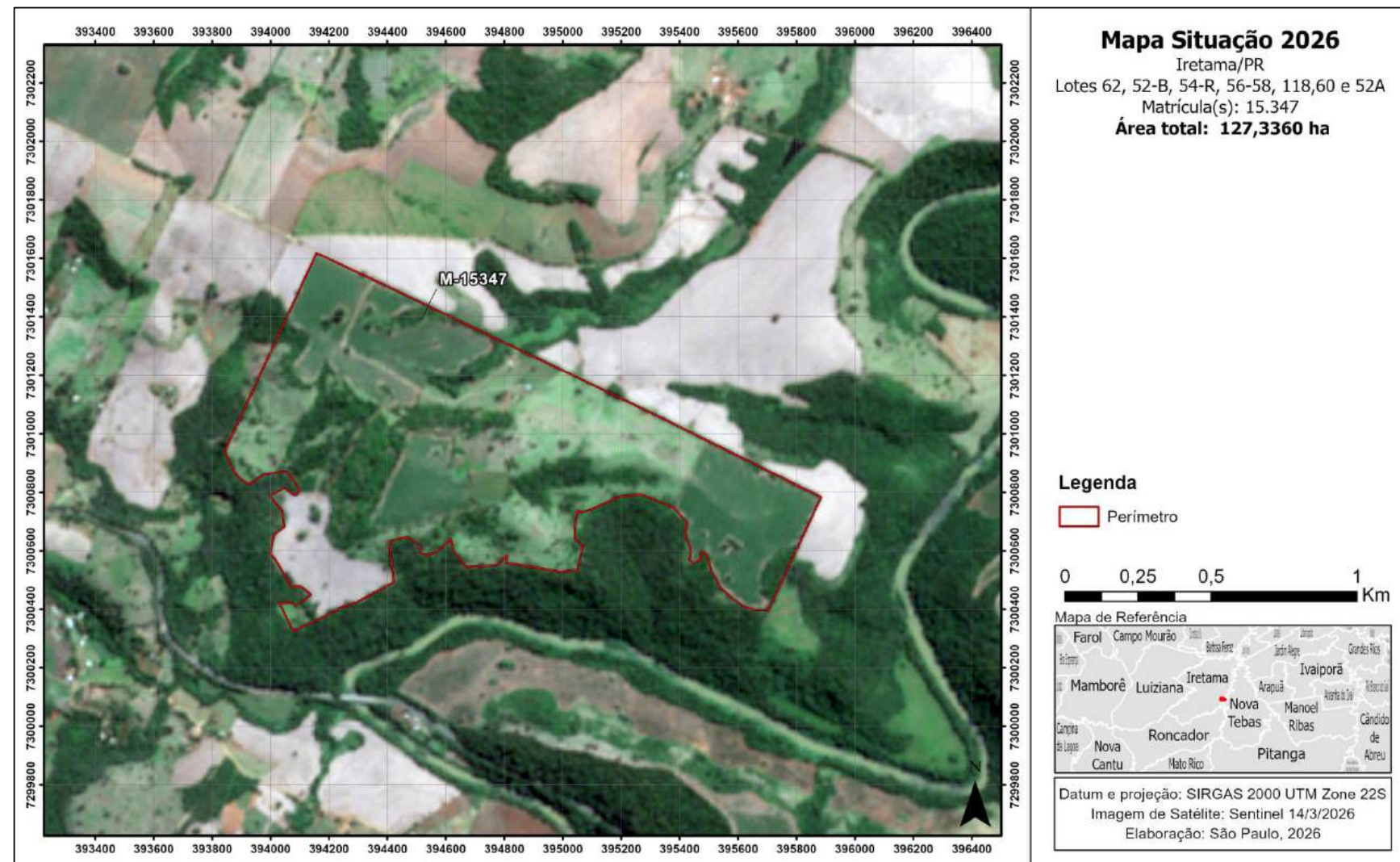


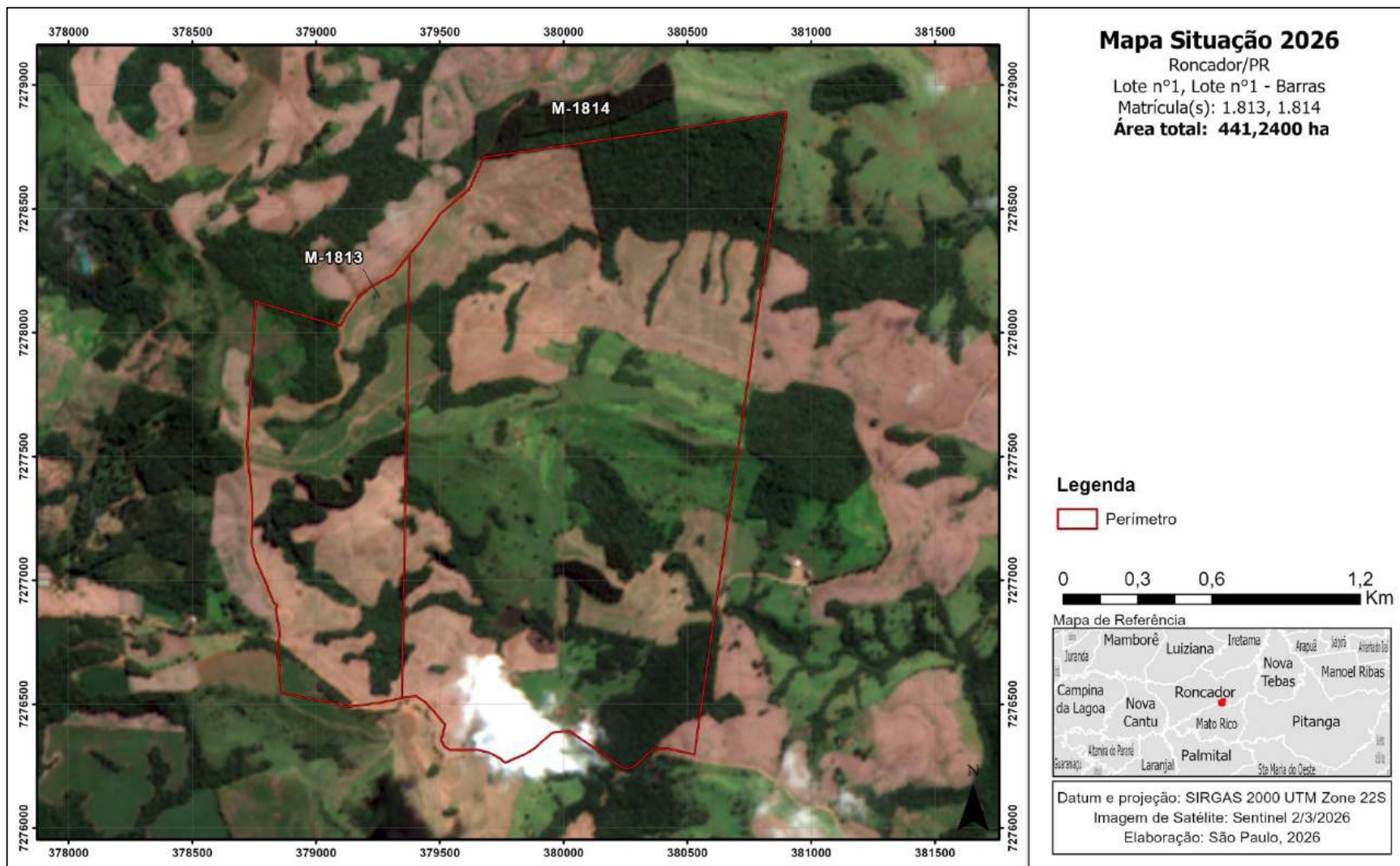


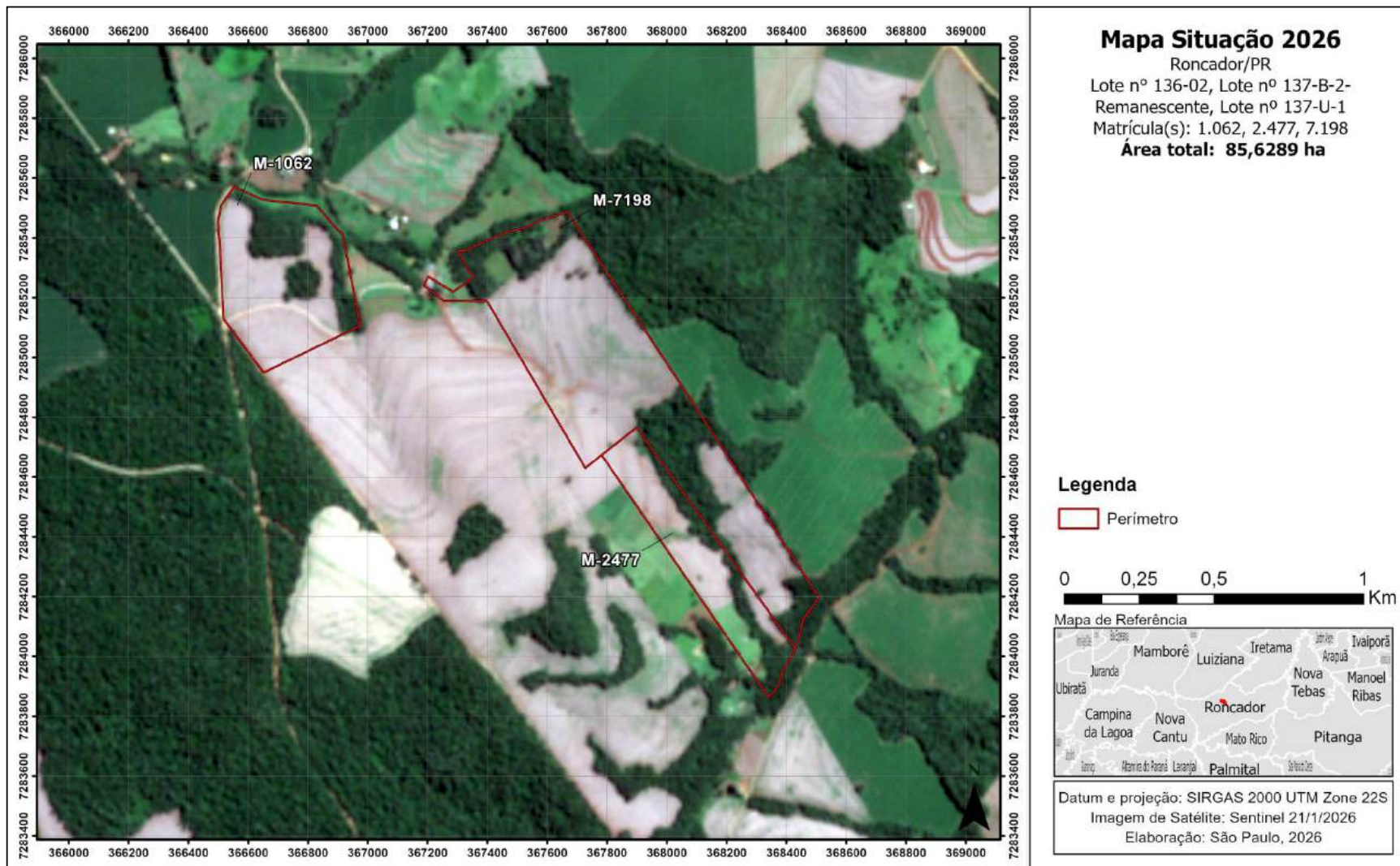




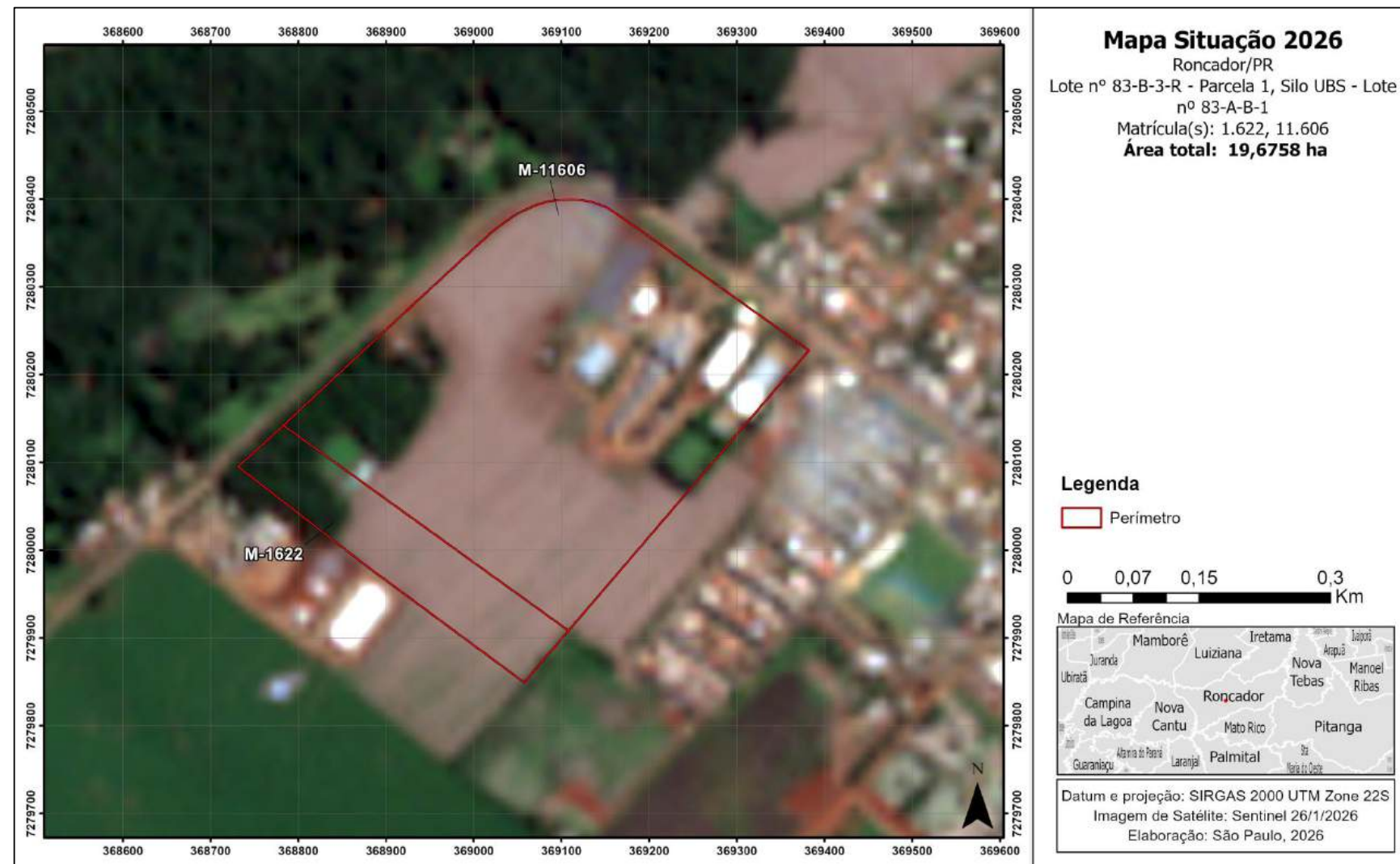


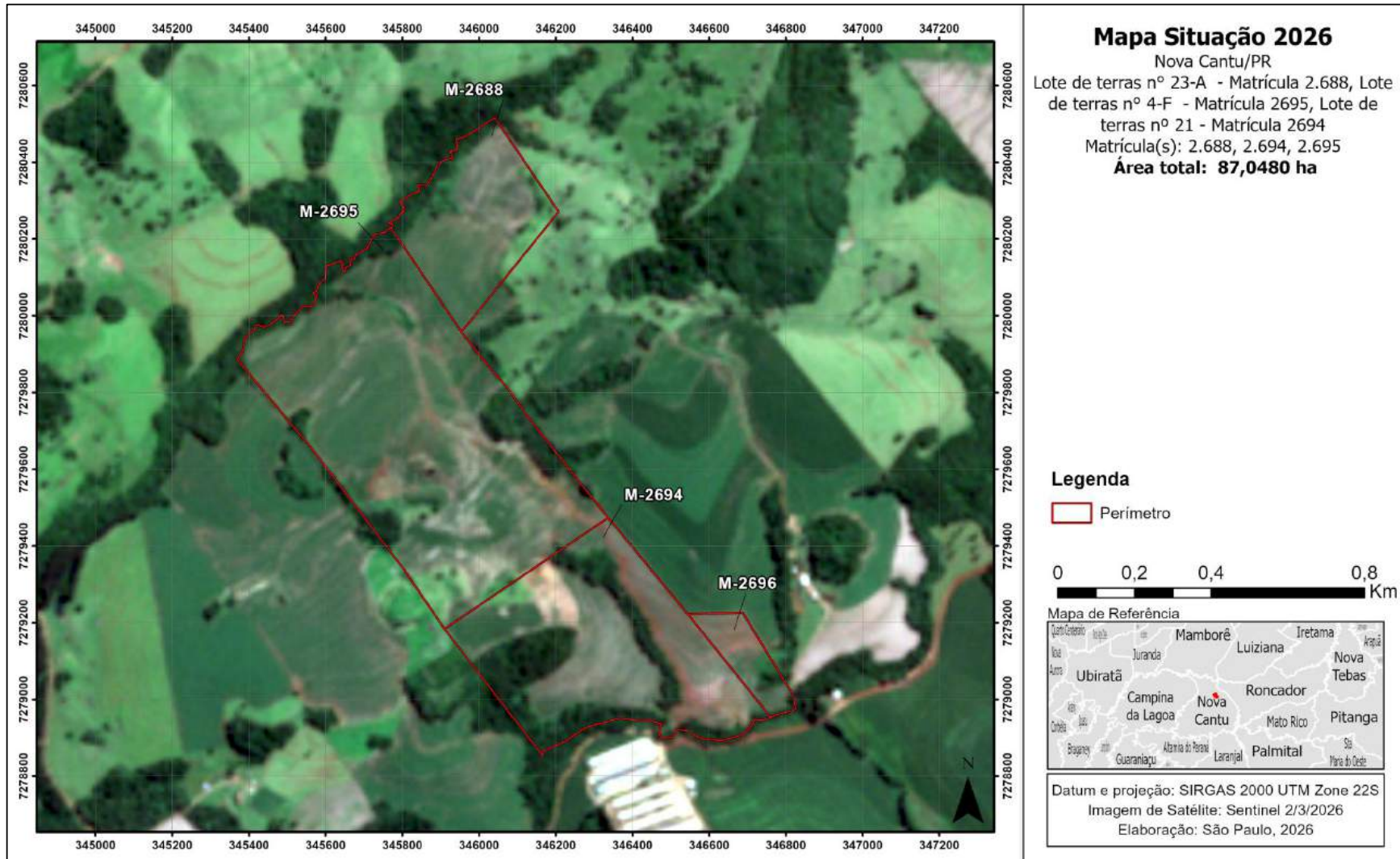


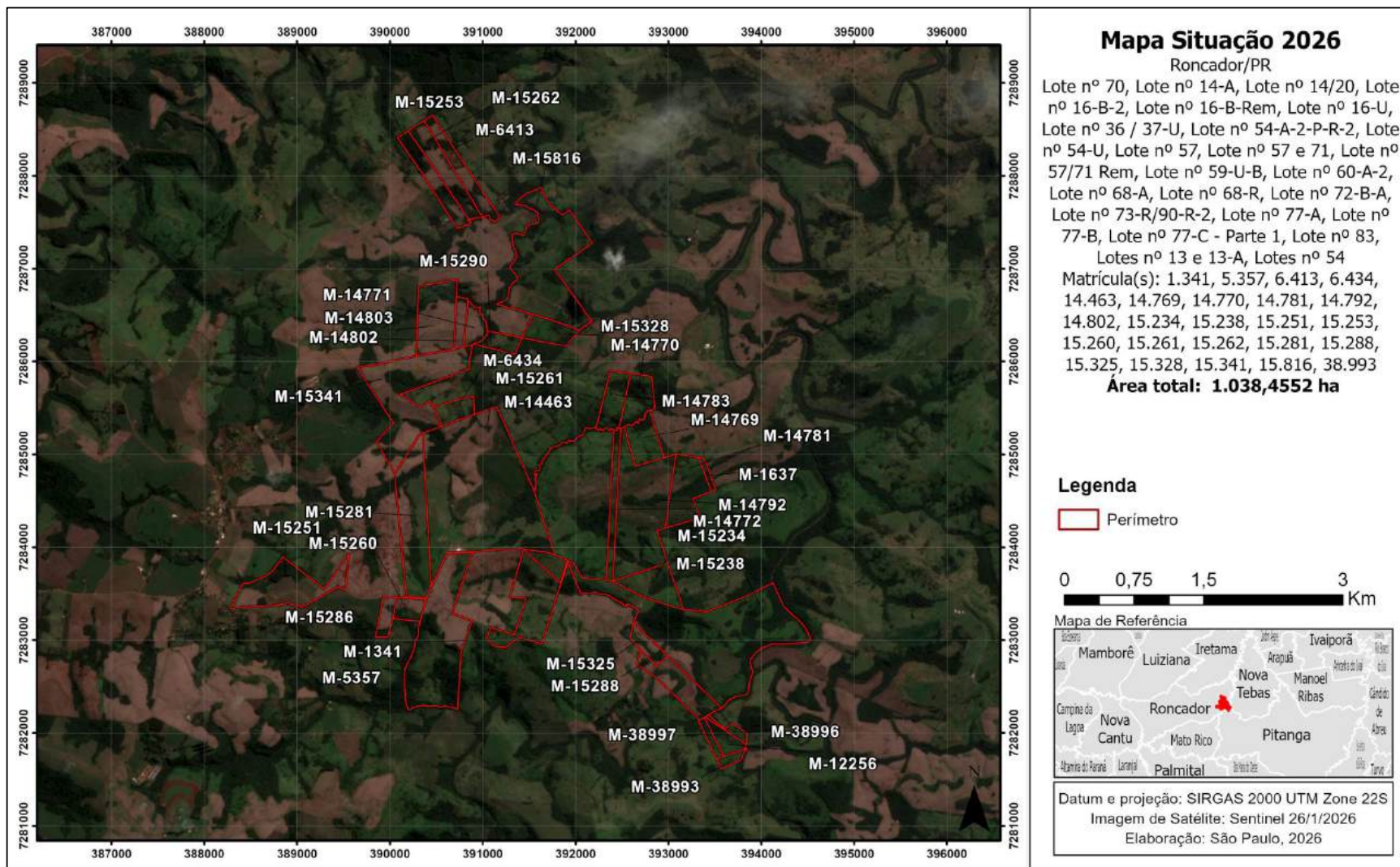


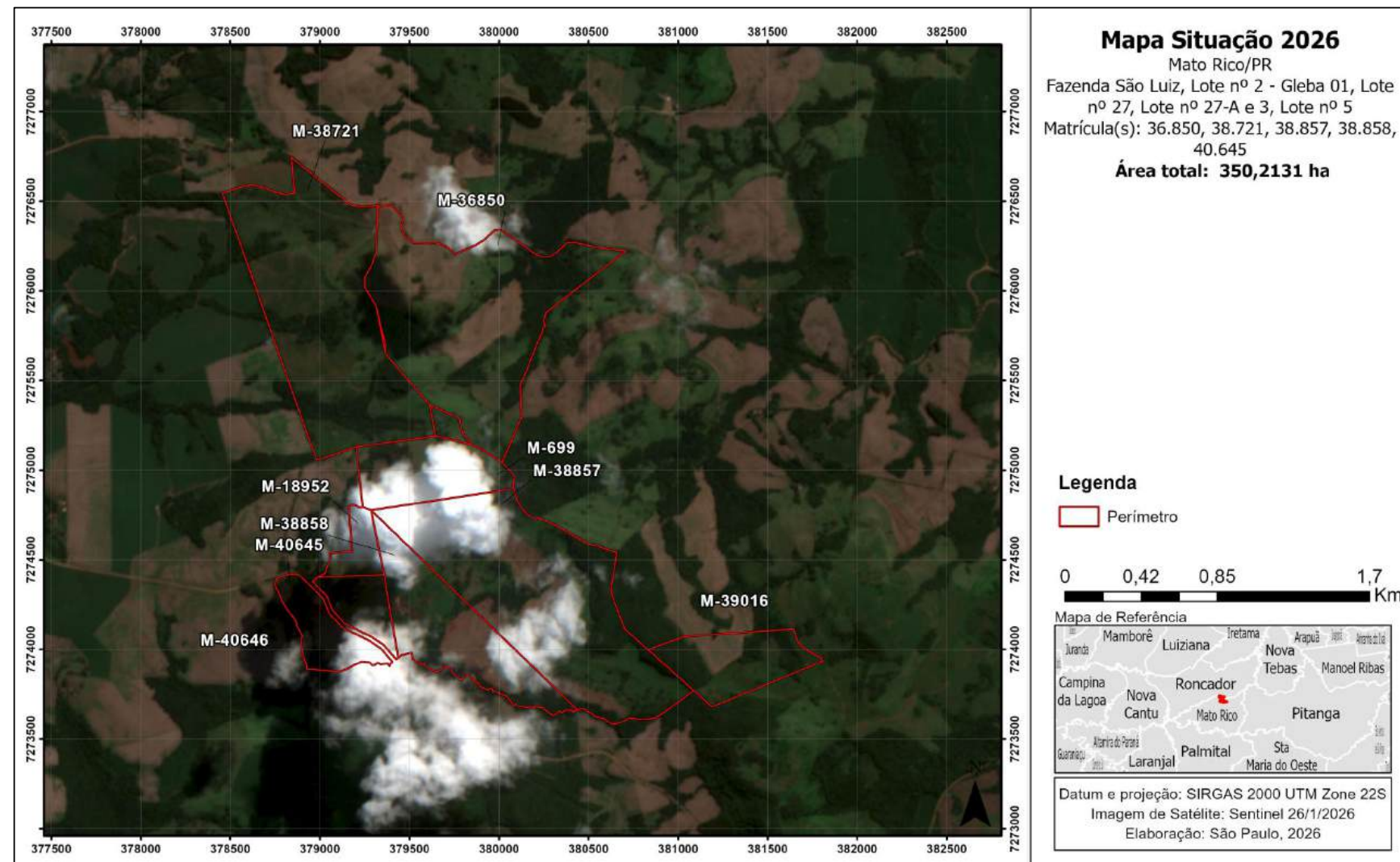


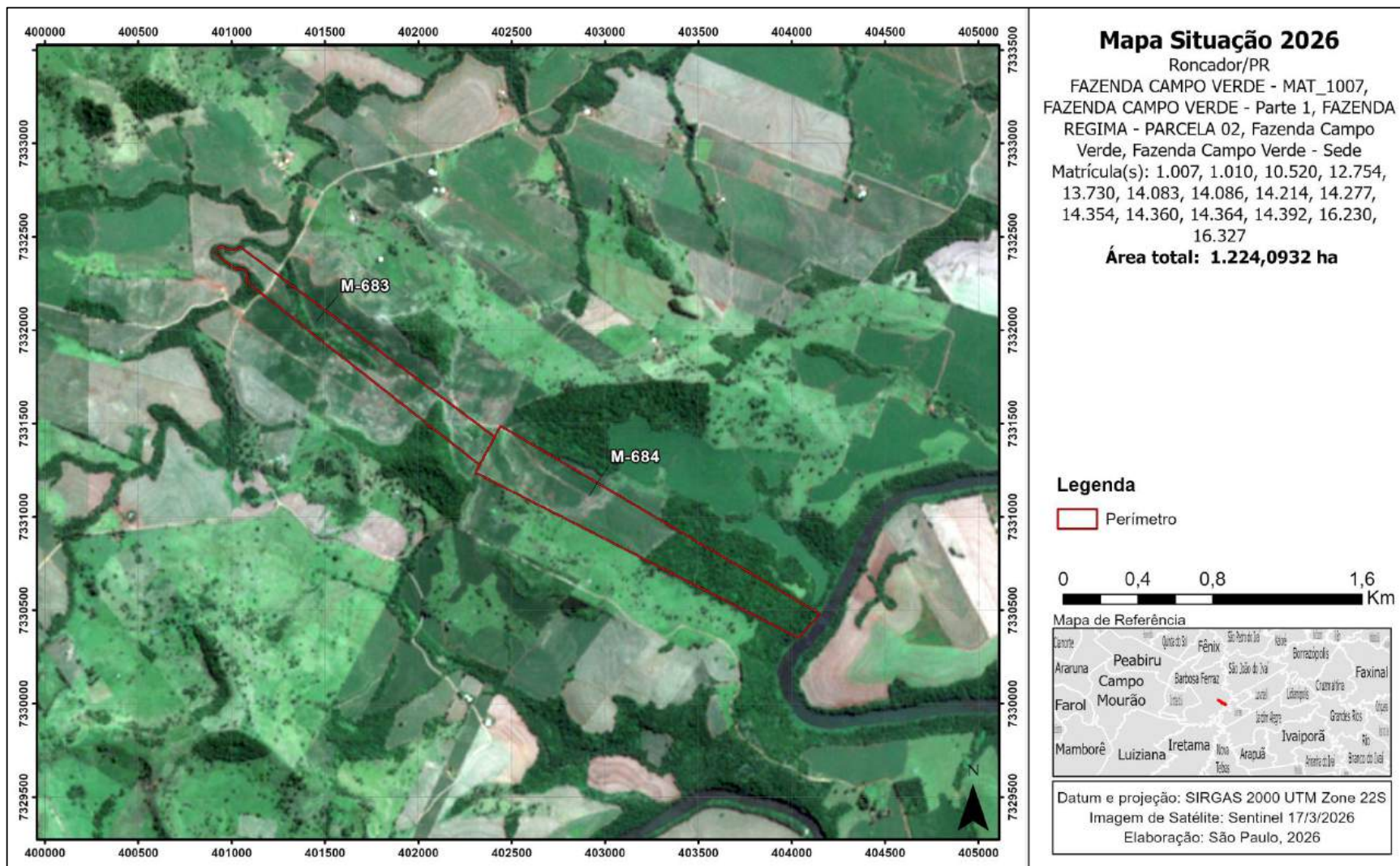


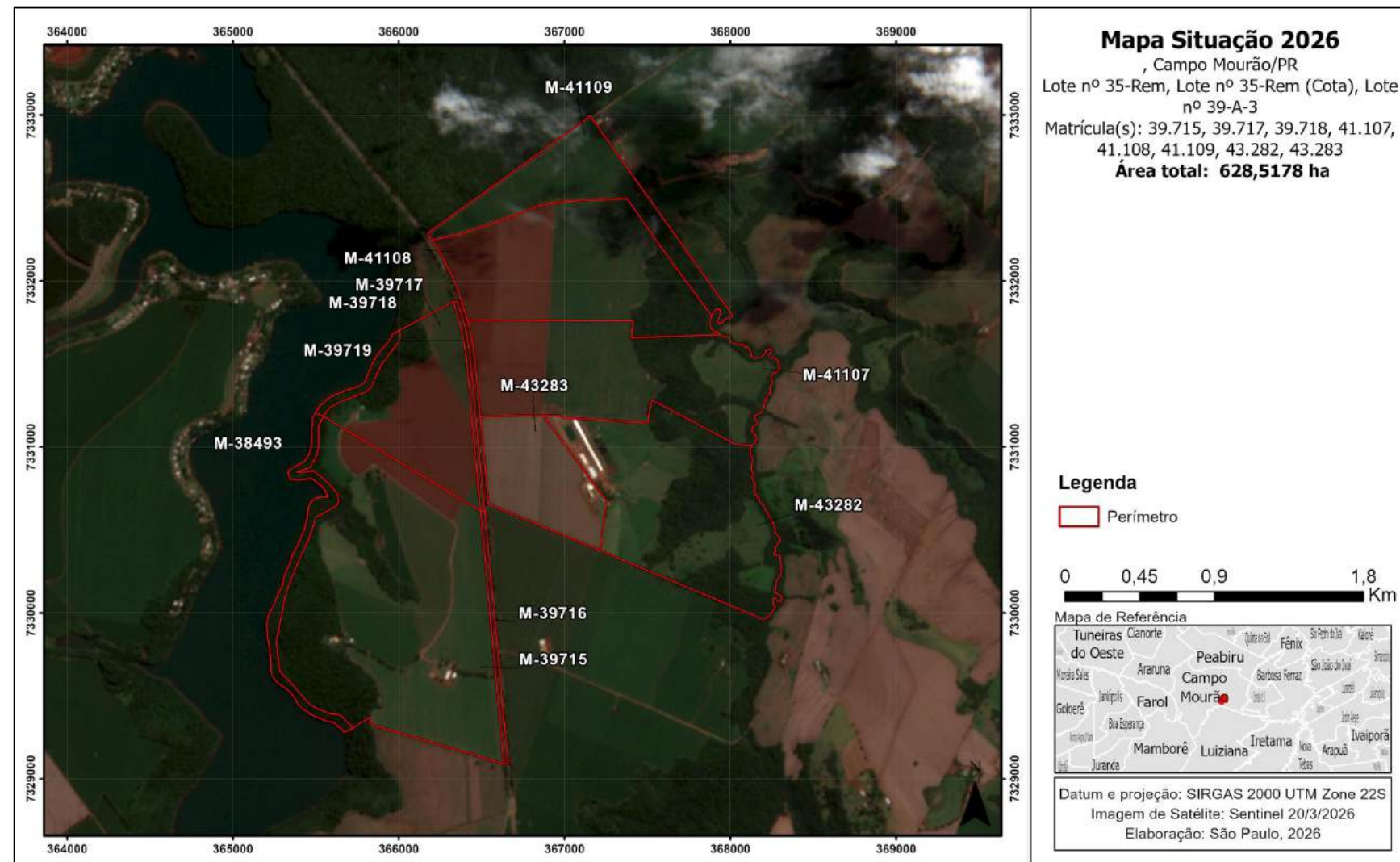


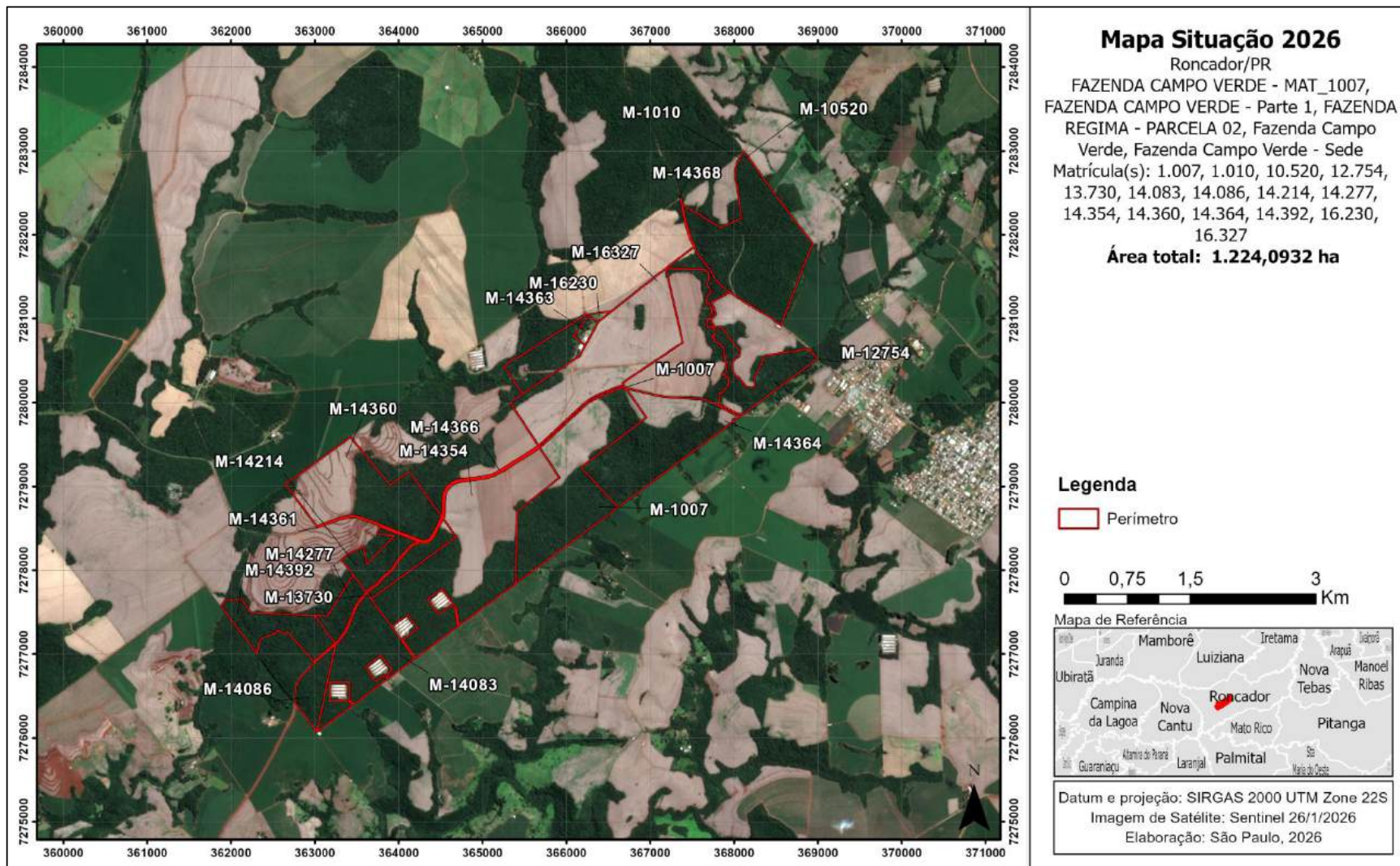












Laudo Técnico de Avaliação

Appendix E. Documentos do Imóvel



Laudo Técnico de Avaliação

Appendix F. Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)



Laudo Técnico de Avaliação

Appendix G. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

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:J5SK ELFEU J4Z8Y BULNR



Disclaimer

S&P Global Energy ("SPGE") is a business division of S&P Global Inc. The reports, data, and information referenced in this document ("Deliverables") are the copyrighted property of SPGE and represent data, research, opinions, or viewpoints of SPGE. SPGE prepared the Deliverables using reasonable skill and care in accordance with normal industry practice. The Deliverables speak to the original publication date of the Deliverables. The information and opinions expressed in the Deliverables are subject to change without notice and SPGE has no duty or responsibility to update the Deliverables (unless SPGE has expressly agreed to update the Deliverables). Forecasts are inherently uncertain because of events or combinations of events that cannot reasonably be foreseen including the actions of government, individuals, third parties and competitors. The Deliverables are from sources considered by SPGE (in its professional opinion) to be reliable, but SPGE does not assume responsibility for the accuracy or completeness thereof, nor is their accuracy or completeness or the opinions and analyses based upon them warranted.

To the extent permitted by law, SPGE shall not be liable for any errors or omissions or any loss, damage, or expense incurred by reliance on the Deliverables or any statement contained therein, or resulting from any omission. THE DELIVERABLES ARE PROVIDED "AS IS" AND TO THE MAXIMUM EXTENT ALLOWED BY LAW, NEITHER SPGE, ITS AFFILIATES NOR ANY THIRD-PARTY PROVIDERS MAKES ANY REPRESENTATION, WARRANTY, CONDITION, OR UNDERTAKING, WHETHER EXPRESS, IMPLIED, STATUTORY OR OTHERWISE, RELATING TO THE DELIVERABLES OR THE RESULTS OBTAINED IN USING THEM; INCLUDING: A) THEIR MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE; OR B) THEIR CONTINUITY, ACCURACY, TIMELINESS OR COMPLETENESS. The Deliverables are supplied without obligation and on the understanding that any recipient who acts upon the Deliverables or otherwise changes its position in reliance thereon does so entirely at its own risk.

The Deliverables should not be construed as financial, investment, legal, or tax advice or any advice regarding any recipient's corporate or legal structure, assets or, liabilities, financial capital or debt structure, current or potential credit rating or advice directed at improving any recipient's creditworthiness nor should they be regarded as an offer, recommendation, or as a solicitation of an offer to buy, sell or otherwise deal in any investment or securities or make any other investment decisions. The Deliverables should not be relied on by Client in making any investment or other decision and should not in any way serve as a substitute for other enquiries or procedures which may be appropriate. The Deliverables should not be used as the basis of or input for any ESG rating, score, opinion, or evaluation. The Deliverables should not be reproduced or made available to any other person without SPGE's prior written consent. Client may not use the Deliverables to transmit, undertake or encourage any unauthorised investment advice or financial promotions, or to generate any advice, recommendations, guidance, publications or alerts made available to its own customers or any other third-parties. Nothing in the Deliverables constitutes a solicitation by SPGE or its Affiliates of the purchase or sale of any loans, securities or investments. SPGE Personnel are not providing legal advice or acting in the capacity of lawyers under any jurisdiction in the performance of Services or delivery of Deliverables. SPGE is not a registered lobbyist and cannot advocate on anyone's behalf to government officials regarding specific policies. The Deliverables contain the results of SPGE's independent research and analysis and are intended for general informational purposes only. The Deliverables are not intended, and may not be used, to promote, directly or indirectly, the supply or use of any product or business interest, including, but not limited to, the benefits of any product, business, or business activity for protecting or restoring the environment or mitigating the causes or effects of climate change. No data or opinions contained in the Deliverables constitute a representation to the public with respect to the benefits of any product, business or business activity, and should not be relied on as a recommendation for any specific action to be taken.

S&P Global Inc. also has the following divisions: S&P Dow Jones Indices, S&P Global Market Intelligence, S&P Global Mobility, and S&P Global Ratings, each of which provides different products and services. S&P Global keeps the activities of its business divisions separate from each other in order to preserve the independence and objectivity of their activities. SPGE publishes commodity information, including price assessments and indices and maintains clear structural and operational separation between SPGE's price assessment activities and the other activities carried out by SPGE and the other business divisions of S&P Global Inc. to safeguard the quality, independence and integrity of its price assessments and indices and ensure they are free from any actual or perceived conflicts of interest. The Deliverables should not be construed or regarded as a recommendation of any specific price assessment or benchmark.

Unless SPGE has expressly agreed otherwise, the Deliverables are not works-made-for-hire and SPGE shall own all right, title, and interest in and to the Deliverables, including all intellectual property rights which subsist in the Deliverables. Use of the Deliverables is subject to any licence terms and restrictions agreed between SPGE and the commissioning Client. The SPGE name(s) and logo(s) and their related trademarks appearing in the Deliverables are the property of S&P Global Inc., or their respective owners.

