

MARANGONI

L E I L Õ E S

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Rural, com área de 249,80 hectares, situado no Município de Guaraqueçaba-PR.

Matrícula n. 247 do Registro de Imóveis da Comarca de Antonina.

Autos Nº 5007574-64.2015.4.04.7000/PR

16ª Vara Federal de Curitiba

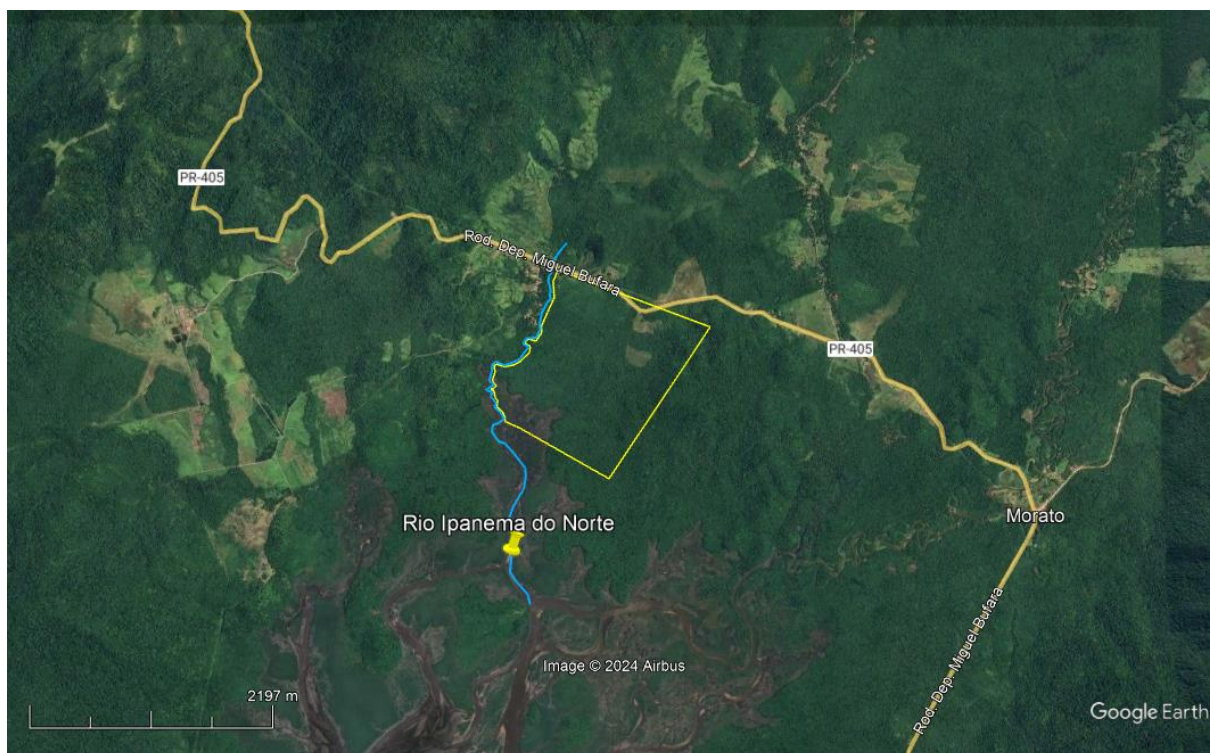


Imagem Google Earth 2024

RESUMO do LAUDO DE AVALIAÇÃO

NBR 14.653 – 3: Avaliação de Bens Imóveis Rurais

Solicitante

AFONSO MARANGONI LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

1 Identificação

Finalidade

Rural

Nome do proprietário

: AGRO FLORESTAL SULBRASIL LTDA

Localização

Guaraqueçaba – PR, Rodovia Dep. Miguel Bufara – PR405, entre Serra Negra e Morato

Descrição

Imóvel rural com área de 249,80 hectares, situado em Guaraqueçaba - PR. Matrícula 247 do Registro de Imóveis da Comarca de Antonina.

Coordenadas UTM

Long. 769533.93 m E

Lat. 7208958.78 m S

2 Características do Imóvel

Uso da terra

Agricultura

Pastagem

Silvicultura

Preservação

Acesso

Excelente- Pavimentado

Bom – Sem pavimento

Ruim – Sem pavimento

Péssimo – Dificil acesso

3 Terreno

Formato

Irregular

Topografia

Suave ondulada

Reserva Legal

Existente – Não averbada

Área total

249,80 ha

Sem Benfeitorias

Sumário

| | |
|--|----|
| 1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE | 5 |
| 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES | 6 |
| 2.1 Definição | 6 |
| 2.2 Considerações iniciais | 6 |
| 2.2.1 Imprecisões na matrícula | 6 |
| 2.2.2 Valoração por análise de imagens de satélite e Fotos..... | 6 |
| 3. OBJETO | 8 |
| 3.1 Tipo do bem: Imóvel Rural | 8 |
| 3.2 Descrição sumária do bem | 8 |
| 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | 10 |
| 4.2 Distribuição Territorial | 13 |
| 5. FINALIDADE DO OBJETO | 14 |
| 5.1 Finalidade | 14 |
| 5.2 Objetivo | 14 |
| 5.2.1 Venda em Leilão..... | 14 |
| 5.3 Transcrições da NBR 14653-1:2019 | 14 |
| 5.3.1 Introdução | 14 |
| 0.3 Abordagens de Valor: | 14 |
| 0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado: | 15 |
| 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO | 17 |
| 6.1 Matrícula | 17 |
| 6.2 Descrição Técnica | 18 |
| 6.2.1 Localização do Imóvel e explicações das confrontações da matrícula | 18 |
| 6.2.2 Vocação do Imóvel..... | 19 |
| 6.2.3 Solos..... | 19 |
| 6.2.4 Recursos Hídricos | 20 |
| 6.2.5 Relevo: plano..... | 22 |
| 6.2.6 Cadastro no CAR..... | 23 |
| 6.2.7 Cadastro SIGEF..... | 23 |
| 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 24 |
| 7.1 Liquidez: Média | 24 |
| 7.2 Desempenho de mercado: Média | 24 |
| 7.3 Absorção pelo mercado: Média | 24 |

| | |
|--|-----------|
| 7.4 Público-alvo para absorção do bem: Agropecuaristas, investidores..... | 24 |
| 7.5 Facilitadores para negociação do bem: Valor de venda em 2ª oferta se houver redução do valor..... | 24 |
| 7.6 Entraves para a comercialização: CND, áreas com sobreposição no CAR e SIGEF, presença de posseiros na área..... | 24 |
| 7.7 Transcrição da NBR 14653-1:2019..... | 24 |
| 8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS | 25 |
| 9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO..... | 27 |
| 10. ENCERRAMENTO..... | 27 |

Anexos

Memória de Cálculo

Pesquisa de Mercado

Matrícula

Fotos

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação

OBJETO: Imóvel rural com área de 249,80 hectares, situado em Guaraqueçaba - PR.

Matrícula 247 do Registro de Imóveis da Comarca de Antonina.

FINALIDADE: Alienação judicial¹ para venda em leilão.

METODOLOGIA: Evolutivo² com valor do terreno calculado pelo método Comparativo direto de dados de mercado³ para áreas com vocação para crédito de carbono e valor de compensação de reserva legal, para os 20% do imóvel passível de compensação de reserva legal.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Setembro de 2024

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$4.500.000,00

(Quatro milhões e quinhentos mil reais).

¹ **Alienação Judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método Evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

³ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 Definição

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação⁴, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos.

2.2 Considerações iniciais

2.2.1 Imprecisões na matrícula

A matrícula não possui certificação no SIGEF ou CAR, mas existe imóvel com SIGEF e CAR no local. Então existem sobreposições de CAR e SIGEF na área.

2.2.2 Valoração por análise de imagens de satélite e Fotos

Este trabalho foi elaborado por meio de uma análise detalhada de imagens de satélite, pesquisa com órgãos públicos e vistoria no local.⁵

⁴ **Engenharia de avaliações:** conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

⁵ **Como previsto nas normas da ABNT NBR 14.653-1 item 6.3-** “Vistoria do bem avaliado
“A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório;

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados, além dos elencados neste trabalho.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações obtidas nas matrículas, nos autos, CAR e SIGEF, MapBiomas não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3. OBJETO

3.1 Tipo do bem: Imóvel Rural

3.2 Descrição sumária do bem

Imóvel rural com área de 249,80 hectares, com cobertura vegetal de mata nativa com partes com agriculturas (posseiros), pastagem, situado em Guaraqueçaba – PR. Matrícula 247 do Registro de Imóveis da Comarca de Antonina.

Latitude 25°12'41.16"S

Longitude 48°19'29.95"O



Imagem Google Earth 2024 com sobreposição de imagem do mapa da Colônia Fronteira.



Mapa da Gleba 6 da Colônia Fronteira – Lote 1 origem da Matrícula 247 do Registro de Imóveis da Comarca de Antonina.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Guaraqueçaba é um município brasileiro do estado do Paraná. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2019, era de 7636 habitantes.

Guaraqueçaba é também um marco histórico, pois está entre as primeiras ocupações existentes no estado do Paraná por colonizadores portugueses em 1545. Seus habitantes primitivos são os índios Tupiniquins e Carijós. A preservação de seu meio-ambiente e as características físicas da região a tornou como privilegiada na manutenção de suas reservas florestais e de seus ecossistemas, quase intactos, criando atrativos turísticos apreciados pelos adeptos do turismo ecológico. A cidade de Guaraqueçaba está situada numa região do litoral paranaense, sendo ladeada pelas baías de Paranaguá e Laranjeiras e pela elevação da Serra do Mar. O município de Guaraqueçaba foi criado através da Lei Estadual nº02 de 10 de outubro de 1947. Instalado em 31 de outubro do mesmo ano, foi desmembrado de Paranaguá.

A vegetação na região de Guaraqueçaba, no Paraná, é composta por diversos tipos de ecossistemas, incluindo:

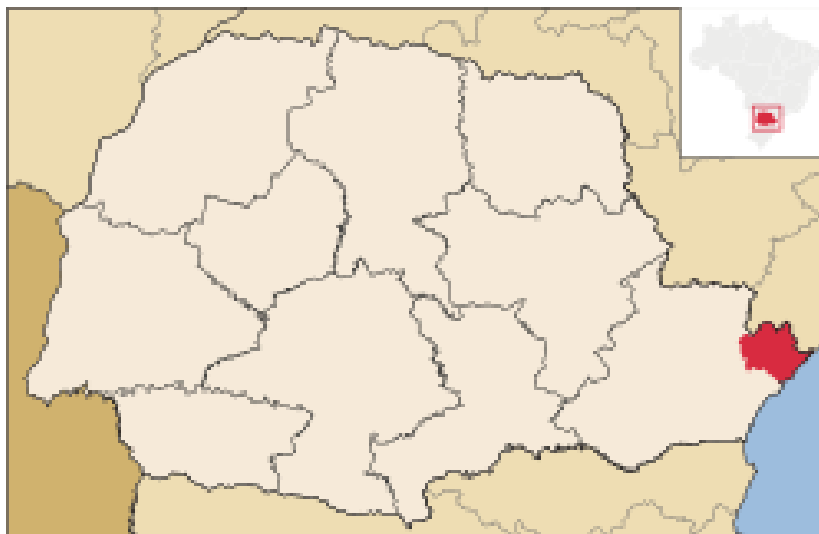
Floresta Atlântica. A Área de Proteção Ambiental de Guaraqueçaba (APA) tem cerca de 100.000 hectares de Floresta Atlântica.

Manguezais. A Estação Ecológica de Guaraqueçaba tem manguezais localizados na Baía dos Pinheiros, Baía de Guaraqueçaba e Enseada do Benito.

Mata pluvial atlântica. A Estação Ecológica de Guaraqueçaba tem ilhas de terra firme com cobertura florestal típica de mata pluvial atlântica.

Floresta ombrófila densa. A APA de Guaraqueçaba tem floresta ombrófila densa na base dos morros isolados que se inclinam para o mar.

O clima da região segundo a classificação de Koeppen, o clima predominante na EsEC Guaraqueçaba é o subtropical úmido mesotérmico, com verão quente e geadas menos frequentes, com temperatura média de 21-22°C. As temperaturas medias anuais são inferiores a 22°C, no mês mais quente, e inferiores a 18°C no mês mais frio.



Bacia hidrográfica:

A bacia hidrográfica litorânea de Guaraqueçaba, no Paraná, tem uma área de drenagem de 5.766 quilômetros quadrados. Os rios que nascem nas encostas da Serra do Mar desaguam no oceano, sendo os principais o Guaraqueçaba e o Tagaçaba.

A bacia do Tagaçaba é a que mais contribui para a produção de sedimentos na área de abrangência da Área de Proteção Ambiental (APA) de Guaraqueçaba, representando mais de 16% do total anual.

Solos

No que se refere à solos, o tipo predominante é o solo indiscriminado de mangue. Têm como características peculiares a baixa consistência, altos percentuais de sódio e presença de água sulfídrica.

Economia:

Em 2021, o PIB per capita era de R\$ 15.643,19. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 397 de 399 entre os municípios do estado e na 3688 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2023 era de 92,3%, o que o colocava na posição 20 de 399 entre os municípios do estado e na 1290 de 5570. Em 2023, o total de receitas realizadas foi de R\$ 48.937.280,34 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 41.682.137,85 (x1000). Isso deixa o município nas posições 252 e 248 de 399 entre os municípios do estado e na 3441 e 3624 de 5570 entre todos os municípios.

As atividades produtivas referem-se à agropecuária, industrialização de palmito pupunha e a pesca.

4.2 Distribuição Territorial

Os dados públicos registram, no município de Paranatinga, nenhum quilombo certificado pela Fundação Cultural Palmares e 2 áreas de assentamentos de reforma agrária. Contudo, é possível que haja outras terras quilombolas ou indígenas não demarcadas, porém o imóvel em tela não é atingido por sobreposições por nenhum destes.

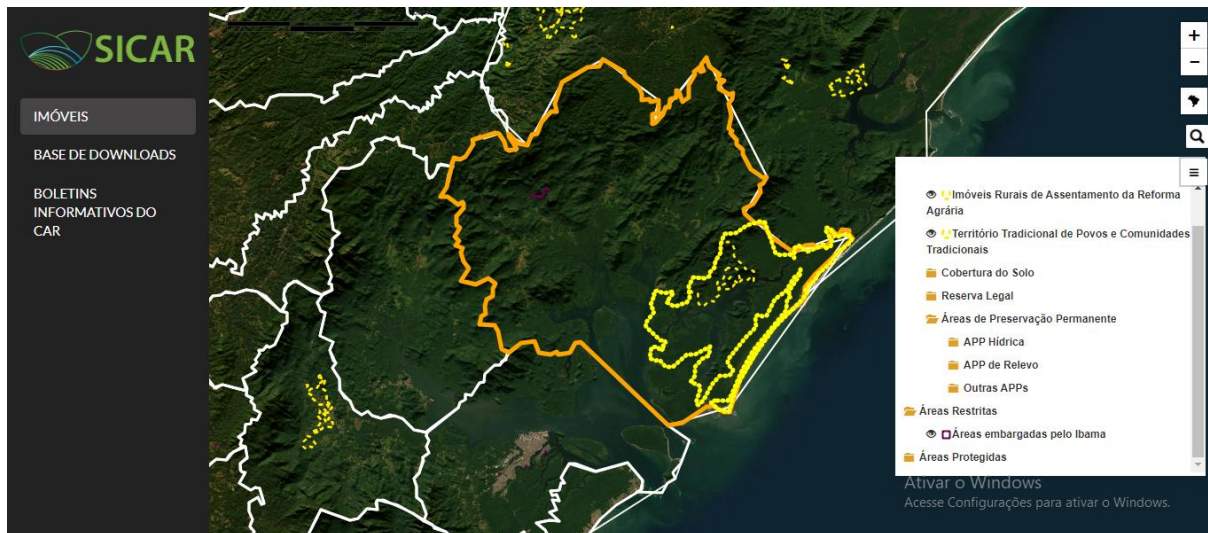


Imagem SICAR – presença de Território de povos tradicionais. Mas a área em questão não é sobreposta.

5. FINALIDADE DO OBJETO

5.1 Finalidade

Valoração de imóvel alienado judicialmente para venda em leilão.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁶.

5.2.1 Venda em Leilão

5.2.2 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

5.3 Transcrições da NBR 14653-1:2019

5.3.1 Introdução

0.3 Abordagens de Valor:

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

⁶ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁷, desconsideradas na identificação do valor de mercado.

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado:

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

⁷ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10.

b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;

e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

Imóvel rural com área de 249,80 hectares, situado em Guaraqueçaba – PR. Matrícula 247 do Registro de Imóveis da Comarca de Antonina. Registrado em 08 de março de 1977. Identificado como Lote sob nº1(hum) da Gleba nº6 (seis) da Colônia Fronteira, situado no Município de Guaraqueçaba. Com referências de localização além do mapa da Gleba 6, Margem esquerda do Rio Ipanema, linha Telegráfica. Cadastrado no INCRA com nº702.021.004.960-2.

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| <p>REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Antonina - Paraná Rua Ildefonso, 115</p> | <p>REGISTRO GERAL</p> | <p>FICHA 1</p> |
| <p>THEODORO DE CAMARGO Oficial Titular CPF 127527709-87</p> | <p>MATRÍCULA Nº 247</p> | <p>RUBRICA <i>Theodoro de Camargo</i></p> |

DATA: - 08 de março de 1977.-

IMÓVEL: - Lote de terras sob nº 1 (hum) da gleba nº 6 (seis) da Colônia Fronteira, situado no Município de Guaraqueçaba, nesta Comarca (antiga Comarca de Paranaguá), com a área de 249,80 Ha., com as seguintes características e confrontações: Tomando como ponto de partida, a linha seca de divisa desta propriedade com terras de Frederico Pimentel, linha esta situada à margem esquerda do Rio Ipanema com rumo de 71º30'SE, seguiu-se na distância de 1.370,00 metros, confrontando com terras de Aureo Norberto da Silva, lote nº 3 seguiu-se 20º00'NE na distância de 2.170,00 metros, confrontando com terras de José de Oliveira Lopes, lote nº 9 (nove), seguiu-se pela linha telegráfica na distância de 1.450,00 metros, confrontando-se assim o Rio Ipanema, confrontando com Herbert Schroter, seguiu-se por este na distância de 1.650,00 metros, fechou-se assim o perímetro do lote com a área de 249,80 hectares.-

O imóvel objeto da presente matrícula se acha cadastrado no INCRA, juntamente com outros imóveis, conforme Recibo-Certificado de Cadastro do INCRA, com os seguintes dados: Código do imóvel: 702.021.004.960-2; Área Total: 2.560,8 Ha.; Área explorada: 1.800,0; Área explorável: 1.960,8; Módulo: 48,7; Nº de módulos: 40,27; Fração mínima de parcelamento: 20,0 Ha.-

AVOTAÇÃO: - As partes assumem integral responsabilidade pelo suprimento da área, medidas e confrontações do imóvel objeto da presente matrícula, de acordo com o Provimento nº 260, artigo 21, parágrafo 1º, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.-

PROPRIETÁRIO: - AGRICIO SILVA, domiciliado neste Estado.-

REG. ANTERIOR: - Nº13.417, às fls.217, do Livro nº 3-I e Inscrição nº 977, às fls.204, do Livro nº 4-A, ambos do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranaguá.-PR.-

ANTONINA, 08 de março de 1977.-
O Oficial do Registro: *Theodoro de Camargo*

6.2 Descrição Técnica

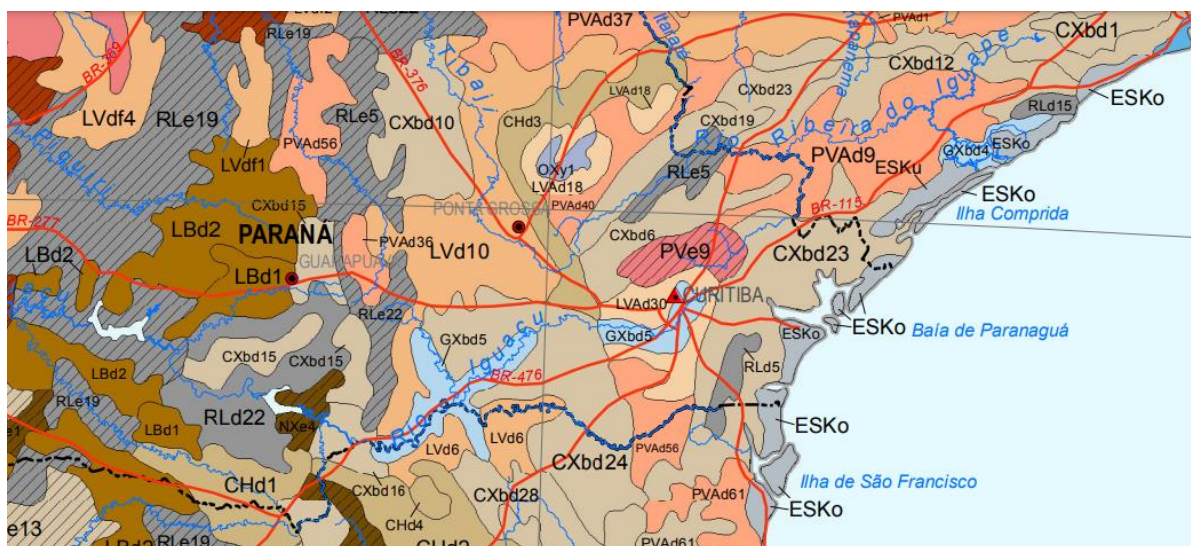
Imóvel rural com área de 249,80 hectares, situado em Guaraqueçaba – PR.
Matrícula 247 do Registro de Imóveis da Comarca de Antonina.

6.2.1 Localização do Imóvel e explicações das confrontações da matrícula



Imagem Google Earth 2024 – Com a confrontação com o Rio Ipanema, e em vermelho a linha Telegráfica.

Cambisolos Háplicos Tb Distróficos compreende solos minerais, não hidromórficos, com o horizonte Bi subjacente a horizonte A de qualquer tipo, exceto A húmico ou horizonte hístico. Em função do seu desenvolvimento ainda incipiente, as características desses solos, são em geral, bastante influenciadas pelo material originário (perfil P03, FOTO 4). O relevo predominante desses solos é o forte ondulado e montanhoso, ocorrendo também o ondulado. São bastante erodíveis, principalmente por decorrência das suas características físicas intrínsecas, pouca profundidade, baixa velocidade de infiltração, que somadas ao tipo de relevo facilitam uma velocidade maior do escoamento superficial da água e conseqüentemente uma energia maior de transporte de material sólido. Associação de: CAMBISSOLO HÁPLICO Tb Distrófico típico fase relevo ondulado substrato rochas cristalinas ácidas + LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico fase relevo suave ondulado, ambos textura argilosa A moderado álicos fase floresta subtropical perenifólia.



Mapa de Solos EMBRAPA - CXbd23 - Cambisolos Háplicos Tb Distróficos + Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos + Neossolos Litólicos Distróficos.

6.2.4 Recursos Hídricos

Existem várias instalações de piscicultura e de mineração (portos de areia, pedreiras e saibreiras). Na bacia litorânea as atividades industriais são poucas, predominando indústrias de papel, óleos vegetais, recepção e processamento de fertilizantes,

pescado e abatedouro de aves, sendo que a maioria está situada em Paranaguá. As cidades são de porte médio. A maior delas é Paranaguá, com uma população urbana de 144.797 habitantes no ano de 2000 (CENSO, IBGE). A população total da bacia é de 658.901 habitantes, dos quais 89% constituem a população urbana. Deve-se considerar ainda a população flutuante da região por ocasião da temporada de veraneio. A região possui muitos parques (unidades de conservação) em praias, restingas, estuários e na Serra do Mar. As áreas protegidas representam 80% da superfície regional. Nesta bacia localizam-se as terras indígenas “Ilha da Cotinga” em Paranaguá e a do “Sambaqui do Guaraguaçu” em Pontal do Paraná. A gestão do uso e ocupação do solo no litoral paranaense é feita pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEMA, através do Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Paranaense – COLIT, em conjunto com os municípios litorâneos.

Hidrografia



Mapa de Bacias Hidrográficas do Paraná - SEMA

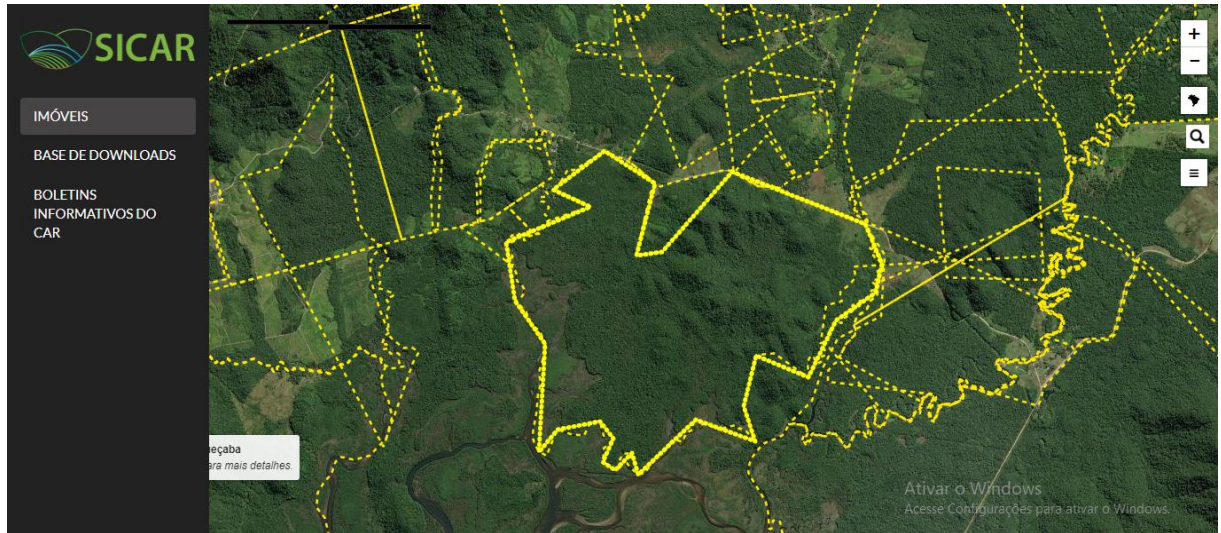
6.2.5 Relevo: plano.

O relevo do imóvel é um aspecto importante em relação à sua principal vocação conservação. O relevo da área é plano, inclinação media 3%.



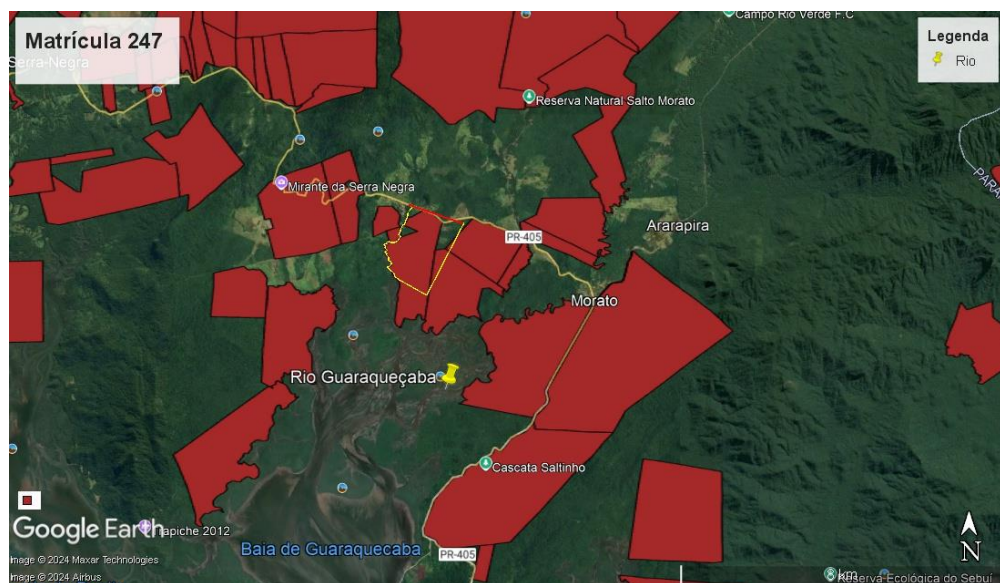
6.2.6 Cadastro no CAR

Imóvel não está cadastrado no CAR-SICAR. Mas existe um imóvel cadastrado na área.



6.2.7 Cadastro SIGEF

Na área do imóvel em questão possui outros imóveis cadastrados no SIGEF.



7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 Liquidez: Média

7.2 Desempenho de mercado: Média

7.3 Absorção pelo mercado: Média

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Agropecuaristas, investidores

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Valor de venda em 2ª oferta se houver redução do valor

7.6 Entraves para a comercialização: CND, áreas com sobreposição no CAR e SIGEF, presença de posseiros na área.

7.7 Transcrição da NBR 14653-1:2019

7.7.1 Introdução

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;

b) Monopólio: é constituído por um único vendedor

c) Monopsônio: é constituído por um único comprador

d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores

e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma²², considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados²³ (ver item 5.2.3), não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

8.1 Cálculo do valor do terreno

Esse trabalho utiliza duas valorações distintas: (i) Valoração pelo método comparativo de dados de mercado em 80% do imóvel, ou seja, de 249,80 hectares, 199,84 hectares (20% RL) com vocação para preservação, lazer.



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

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2024 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

| Município | A- I | A- II | A- III | A- IV | B- VI | B- VII | C- VIII |
|---------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Guairaçá | | | 67.500 | 56.000 | 44.400 | 34.800 | 11.500 |
| Guamiranga | | 93.900 | 71.800 | 52.600 | 29.400 | 17.700 | 9.900 |
| Guapirama | | | 70.600 | 54.300 | 40.200 | 28.700 | 14.400 |
| Guaporema | | | 72.000 | 62.900 | 52.400 | 40.200 | 14.200 |
| Guaraci | | 78.800 | 61.900 | 51.500 | 47.300 | 39.600 | 13.800 |
| Guaraniçu | | 102.300 | 87.800 | 73.800 | 34.200 | 25.200 | 7.300 |
| Guarapuava | | 97.400 | 67.000 | 37.100 | 25.200 | 16.800 | 7.100 |
| Guaraqueçaba | | | 46.300 | 36.700 | 25.400 | 16.100 | 4.800 |
| Guaratuba | | | 61.900 | 48.800 | 37.500 | 23.900 | 4.800 |
| Honório Serpa | | 114.600 | 96.000 | 77.600 | 39.700 | 26.400 | 11.700 |
| Ibaiti | | | 69.100 | 54.000 | 42.300 | 32.400 | 14.100 |
| Ibema | 150.400 | 120.500 | 95.000 | 72.100 | 52.300 | 32.100 | 17.500 |
| Ibiporã | 141.100 | 115.000 | 94.200 | 78.900 | 62.700 | 45.900 | 18.600 |
| Icaraíma | | | 51.100 | 44.200 | 40.900 | 35.200 | 15.700 |
| Iguaçu | 148.300 | 120.500 | 93.300 | 76.100 | 53.400 | 38.200 | 17.300 |
| Iguatu | | 124.100 | 96.900 | 72.700 | 53.800 | 32.700 | 17.600 |
| Imbaú | | | 78.900 | 57.100 | 36.200 | 23.500 | 8.500 |
| Imbituva | | 102.300 | 78.200 | 59.600 | 30.300 | 15.600 | 10.600 |

Tabela SEAB 2024 -São as classes de aptidão de uso, que estão melhor detalhadas na metodologia. De maneira geral, quanto menor o algarismo romano (I), mais intensivo pode ser o uso, e quanto maior (VIII), mais restrito. As letras correspondem aos grupos que sucintamente podem ser descritas como Passíveis de uso agrícola intensivo (A), de uso silvipastoril (B) e servidão florestal (C).

| ambipar [®] environment | | BIOFÍLICA | | QUEM SOMOS | IMÓVEIS | SEJA PARCEIRO | BLOG | CONTATO |
|-------------------------------------|----|-----------|--|------------|---------|---------------|------|---------|
| Cerrado | MT | | | R\$ 210 | | R\$ 2.400 | | |
| Cerrado | PI | | | R\$ 200 | | R\$ 1.020 | | |
| Cerrado | SP | | | R\$ 600 | | R\$ 16.040 | | |
| Cerrado | TO | | | R\$ 350 | | R\$ 3.200 | | |
| Mata Atlântica | BA | | | R\$ 650 | | R\$ 8.000 | | |
| Mata Atlântica | CE | | | R\$ 545 | | R\$ 4.430 | | |
| Mata Atlântica | GO | | | R\$ 380 | | R\$ 4.445 | | |
| Mata Atlântica | MG | | | R\$ 500 | | R\$ 4.460 | | |
| Mata Atlântica | MS | | | R\$ 480 | | R\$ 6.420 | | |
| Mata Atlântica | PI | | | R\$ 100 | | R\$ 800 | | |
| Mata Atlântica | PR | | | R\$ 300 | | R\$ 8.200 | | |
| Mata Atlântica | SP | | | R\$ 550 | | R\$ 12.990 | | |
| Mata Atlântica | SC | | | R\$ 250 | | R\$ 12.910 | | |
| Mata Atlântica | RJ | | | R\$ 450 | | R\$ 12.830 | | |
| Pantanal | MS | | | - | | R\$ 1.350 | | |

8.2 Fatores de homogeneização

8.2.1 Localização: Imóvel localizado: Acesso por via terrestre e acesso fluvial, proximidade de centro urbano

8.1.2 Área

8.1.3 Fator Oferta: 85% – Desconto de 5% referente a comissão, que no caso de venda de mercado é paga pelo vendedor, já no caso de arrematação judicial, é paga pelo arrematante 10%, desconto médio praticado sobre os valores de anúncio.

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO


VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 4.561.315,72

VALOR ARRENDONDADO DO IMÓVEL: R\$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais)

10. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 36 (Trinta e sete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba 22 de setembro de 2024



Rosemary Eisenberg

ROSEMARY EISENBERG

Engº Florestal e Engº Agrônoma

CREA PR 62.263/D

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO

| MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO TERRENO | | | | | | | | | |
|--|---------------|----------------------|-----------------|---------------------------|------|--------|------------|---------------------------|-----------------|
| Área total do imóvel 249,80 há | | | | | | | | | |
| Área para Crédito de Carbono | | 199,84 | | Fatores de Homogeneização | | | | | |
| Amostra | Valor | Área | R\$ ha | Localização | Área | Oferta | | Valor do Há Homogeneizado | |
| 1 | 30.000.000,00 | 7174,00 | 4.181,77 | 0,7 | 1,52 | 0,85 | | R\$ 3.781,99 | |
| 2 | 84.000,00 | 22,90 | 3.668,12 | 0,8 | 0,74 | 0,85 | | R\$ 1.845,80 | |
| 3 | 1.800.000,00 | 87,20 | 20.661,16 | 1 | 0,88 | 0,85 | | R\$ 15.454,55 | |
| | | | | | | | | R\$ 21.082,34 | |
| Médias | | 10.628.000,00 | 2.428,03 | 9.503,68 | | | | | 7.027,45 |
| VALOR DE TERRENO DO | | | | | | | R\$ | 4.213.094,52 | |
| MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL | | | | | | | | | |
| Área elegível para reserva legal 20% (ha) | | 49,96 | | | | | | | |
| Valor hectare | | R\$ 8200 | | | | | | | |
| Valor de oferta | | 409.672,00 | | | | | | | |
| Fator oferta | | 0,85 | | | | | | | |
| Valor de mercado homogeneizado | | R\$ 348.221,20 | | | | | | | |
| VALOR DE MERCADO DO TERRENO | | | | | | | R\$ | 4.561.315,72 | |
| VALOR ARREDONDADO DO TERRENO | | | | | | | R\$ | 4.500.000,00 | |

ANEXO PESQUISA DE MERCADO

COTAÇÃO 1

| Valor 1 (R\$) | Área (Ha) | Valor/ha |
|---------------|-----------|-------------|
| 30.000.000,00 | 7.174,00 | R\$4.181,77 |

URL

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-area-para-reserva-ambiental-icmbio-2.964-2964617152.html>

Descrição

Fazenda [ÁREA] para RESERVA AMBIENTAL - ICMBIO, 2.964 Alqueires, 7.174 hectares, à venda por R\$ 30.000.000

Fazenda [ÁREA] para RESERVA AMBIENTAL - ICMBIO, 2.964,86 Alqueires, ou 7.174,972 hectares, à venda por R\$ Ver dados (milhões) - Município Guaraqueçaba/PR R\$4181,77/ha

- É possível desmembrar e vender parte da área

Fotos – Imagens



COTAÇÃO 2

| Valor 2 (R\$) | Área (Ha) | Valor/ha |
|---------------|-----------|-------------|
| 84.000,00 | 22,90 | R\$3.668,12 |

URL

https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/area-rural-em-tagacaba-guaraquecaba-pr-84-000-00-1312911725?lis=listing_1000

Descrição

Vendo área de 22,90 hectares, situada na Colônia Tagaçaba, município de Guaraqueçaba. Área de Preservação Ambiental com grande potencial para ecoturismo, hotel fazenda, retiro, pupunha, preservação e outras atividades. Há nascente de rio perene no local. Documentação em dia, com registro e escritura, podendo ser consultada através da matrícula do imóvel. Trata-se de um pedaço do paraíso na terra. Venda por motivo de mudança de Estado. Podem tratar diretamente com os proprietários por celular ou whatsapp. Aceitamos carro no negócio desde que esteja em condições favoráveis (motor e documentação ok) para viagem de longa distância.

Fotos – Imagens

COTAÇÃO 3

| Valor 3 (R\$) | Área (Há) | Valor/ha |
|---------------|-----------|--------------|
| 1.800.000,00 | 87,12 | R\$20.661,16 |

URL

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-guaraquecaba-871200m2-venda-RS1800000-id-2677563916/>

Descrição

Fazenda/Sítio à Venda, 871200 m² por R\$ 1.800.000

(Código do anunciante: AG057 | Código no Viva Real: 2677563916)

Excelente fazenda com 36 alqueires, de frente para a Rodovia Deputado Miguel Bufara, km 23, contendo rio e cachoeiras, contendo barracão, ótimo para criação de búfalos, parte de mato. 87,12 há - R\$20.661,16/ha

Fotos – Imagens



Matrícula

Processo 5055015-41.2015.4.04.7000/PR, Evento 81, MATRIMÓVEL1, Página 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Antonina - Paraná
Rua Ildefonso, 115

THEODORO DE CAMARGO
Oficial Titular
CPF 127527709-87

REGISTRO GERAL

FICHA

1

MATRÍCULA Nº 247

RUBRICA

Theodoro de Camargo

DATA:- 08 de março de 1977.-
IMÓVEL:- Lote de terras sob nº 1 (hum) da gleba nº 6 (seis) da Colônia Fronteira, situado no Município de Guaraqueçaba, nesta Comarca (antiga Comarca de Paranaguá), com a área de 249,80 Ha., com as seguintes características e confrontações: Tomando como ponto de partida, a linha seca de divisa desta propriedade com terras de Frederico Pimentel, linha esta situada à margem esquerda do Rio Ipanema com rumo de 71º30'SE, seguiu-se na distância de 1.370,00 metros, confrontando com terras de Aureo Norberto da Silva, lote nº 3 seguiu-se 20º00'NE na distância de 2.170,00 metros, confrontando com terras de José de Oliveira Lopes, lote nº 9 (nove), seguiu-se pela linha telegráfica na distância de 1.450,00 metros, confrontando-se assim o Rio Ipanema, confrontando com Herbert Schroter, seguiu-se por este na distância de 1.650,00 metros, fechou-se assim o perímetro do lote com a área de 249,80 hectares.-
 O imóvel objeto da presente matrícula se acha cadastrado no INCRA, juntamente com outros imóveis, conforme Recibo-Certificado de Cadastro do INCRA, com os seguintes dados: Código do imóvel:702.021.004.960-2; Área Total: 2.560,8 Ha.; Área explorada: 1.800,0; Área explorável: 1.960,8; Módulo: 48,7; Nº de módulos: 40,27; Fração mínima de parcelamento: 20,0 Ha.-
ANOTAÇÃO:- As partes assumem integral responsabilidade pelo suprimento da área, medidas e confrontações do imóvel objeto da presente matrícula, de acordo com o Provimento nº 260, artigo 21, parágrafo 1º, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.-
PROPRIETÁRIO:- AGRICIO SILVA, domiciliado neste Estado.-
REG.ANTERIOR:- Nº13.417, às fls.217, do Livro nº 3-I e Inscrição nº 977, às fls.204, do Livro nº 4-A, ambos do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranaguá.-PR.-
ANTONINA, 08 de março de 1977.-
 O Oficial do Registro: *Theodoro de Camargo*

R.1/247 - O imóvel objeto da presente matrícula se acha prometido à venda ao Sr. ARY NORBERTO DA SILVA, na forma da Escritura Pública lavrada nas Notas do 8º Tabelião, Dr. Francisco Ferreira Pimpão, de Curitiba-PR., em 30 de outubro de 1959, inscrita sob nº 977, às fls. 204, do Livro nº 4-A, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Paranaguá-PR.- Dou fé.-
ANTONINA, 08 de março de 1977
 O Oficial do Registro: *Theodoro de Camargo*

R.2/247, em 08 de março de 1977.- Protocolo nº 437.-
 Por Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 10 de dezembro de 1976, às fls.106/114, do Livro nº085, e Escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada em 02 de março de 1977, às fls.121v/127, do Livro nº085, ambas nas Notas do Tabelião Rogério Portugal Bacellar, da Comarca de Morretes, neste Estado, o Sr. **AGRICIO SILVA** e sua mulher **ALICE NEVES SILVA**, brasileiros, casados, ele comerciante portador da Carteira de Identidade nº 332.028-PR., e CPF sob nº - - 274.192.079-68, ela do lar, portadora da Carteira de Identidade nº

MATRÍCULA Nº 247

SEGUIE NO VERSO

Fotos da Área





