



**CONSUL IMÓVEIS**  
CNPJ: 22.649.349/0001-91 - CRECI 7181-J

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando	<b>GLEBA GUARAGUAÇU – PARANAGUÁ/PR 5.200,60 HA (Hectares)</b>
Finalidade:	<b>Determinação de Valor para Comercialização.</b>
Contratante:	<b>SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA</b>
Visita Imóvel:	<b>08/03/2022</b>

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

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



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM****Sumário**

<b>1. FINALIDADE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>3. DOCUMENTAÇÃO: .....</b>	<b>7</b>
<b>4. VISTORIA - LEVANTAMENTO FÍSICO.....</b>	<b>7</b>
<b>5. CONTEXTO RURAL.....</b>	<b>10</b>
<b>6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....</b>	<b>12</b>
<b>7. METODOLOGIA UTILIZADA .....</b>	<b>12</b>
<b>8. PESQUISA DE MERCADO .....</b>	<b>13</b>
<b>10. CONCLUSÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>11. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>17</b>
<b>12. ANEXO II – MATERIAL DE APOIO .....</b>	<b>22</b>
<b>13. PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>24</b>
<b>14. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO .....</b>	<b>28</b>

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM****PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****1. FINALIDADE**

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel para fins apurar valor de mercado e liquidação, do imóvel rural com área superficial total de 5.200 hectares, constituído por áreas de terras rurais registradas conforme matrículas nº 1.824, nº 1.825, nº 1.826, nº 7.809, nº 13.013, nº 16.608, nº 16.609, nº 16.610 e nº 48.963 do registro de Imóveis de Paranaguá-PR, localizada na microrregião denominada Gleba Guaraguaçu, as margens esquerda do Litoral Paranaense Praias de Pontal do Paraná.

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

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

Página 3



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

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

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

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

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

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

- 1.1 – Solicitante: **SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, empresa de direito privado, inscrita no CPNJ sob o nº 00.844.239/0010-39, sediada na Avenida Porcelana, nº 621, Bairro Itaqui, Campo Largo, Paraná, neste ato representado por seu administrador ARTUR KURT KRÄMER.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



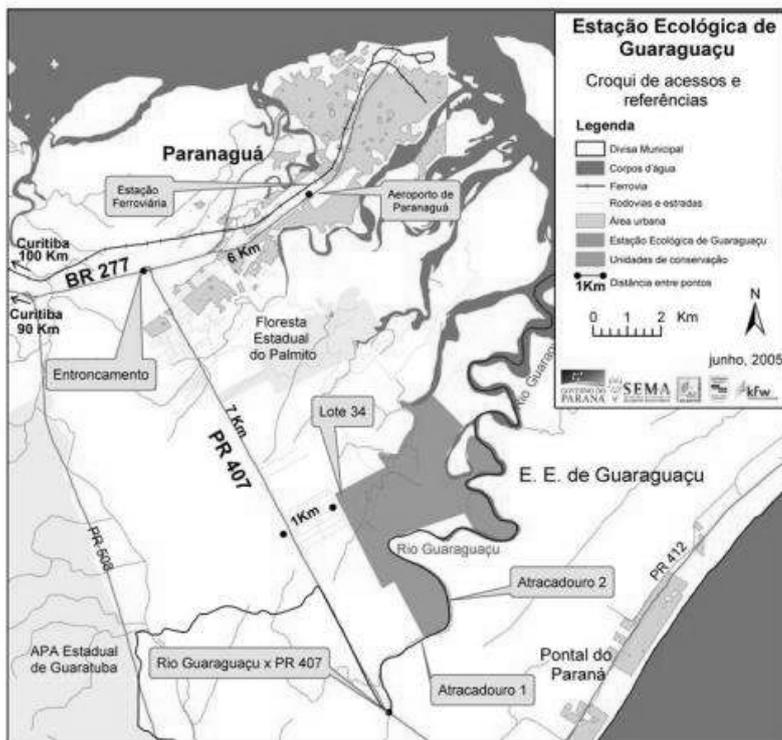
**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

**2. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando, de propriedade de **PORCELANA SCHMIDT S/A**, a área está localizada na região denominada **"GLEBA GUARAGUAÇU"** microrregião pertencendo aos municípios de Pontal do Paraná e Paranaguá-PR, conforme rota a baixo:

Partindo de Curitiba pela BR-277 sentido Paranaguá segue por 84 km até a Rodovia Elísio Pereira Alves Filho, PR 508, Rodovia "Alexandra / Matinhos", segue por esta rodovia por 3 km até a estrada das Colônias desta estrada segue por 1 km até a entrada da propriedade. A Gleba Guaraguaçu está situada entre as rodovias Elísio Pereira Alves Filho e a Rodovia Engenheiro Argus Tha Heyn. Ao Norte é circundada de propriedades rurais e urbanas e a Vila dos Comerciantes. Ao Leste confronta com o Jardim Paranaguá e outras propriedades rurais. Ao Sul confronta com o rio Guaraguaçu e outras propriedade rurais. Ao Oeste e circundada pelas Colônias Maria Luiza e Pereira

Figura1: Localização



Fonte: PLANO DE MANEJO DA EEG

Link para localização: <https://goo.gl/maps/DxmcU49AhL3Vm3Zv8>

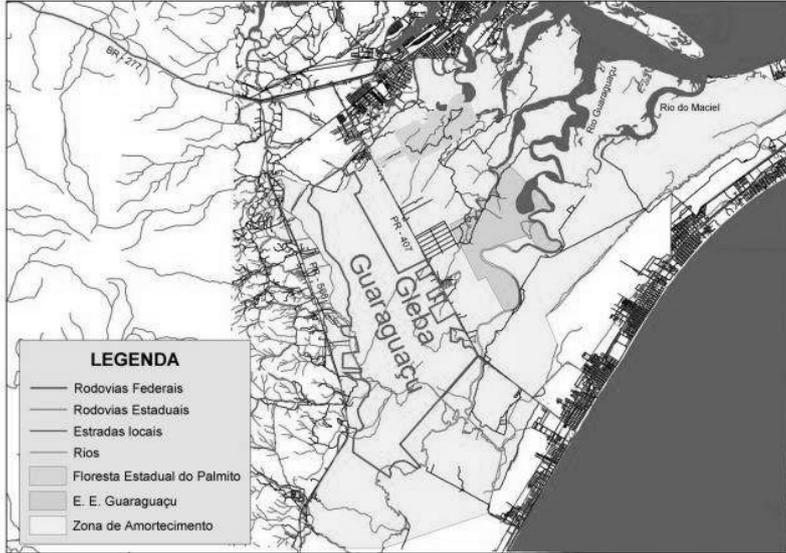
Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)

*[Handwritten signature]*



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

Figura 2: Croqui de Acesso a Gleba Guaraguaçu:



Fonte: Plano de Manejo da EEG Adaptado.



**3. Croqui de localização do imóvel:**



**Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.**  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**3. DOCUMENTAÇÃO:**

A gleba Guaraguaçu é composta pelas seguintes matrículas imobiliária do Registro de Imóveis da Comarca de Paranaguá, perfazendo área total superficial de **5.200,70 hectares** ou seja 2.148,76 Alqueires, com número de indicação fiscal junto à Receita Federal do Brasil NIRF: 1.366.537-0.

Tabela 1: Matrículas Registro

Matrículas	Há (hectares)
1.824	24,70
1.825	25,50
1.826	19,90
7.809	121,10
13.013	35,60
16.608	19,40
16.609	24,30
16.610	20,10
48.963	4.910,10
<b>Total Área</b>	<b>5.200,70</b>

**4. VISTORIA - LEVANTAMENTO FÍSICO**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **08 de março de 2022**, com acompanhamento do funcionário da Schmidt Industria de Porcelanas, o Sr. **Marcos Antônio Chibicheski** portador do RG nº 3.950.759-5/SSP PR.

Identificou-se grande parte conter solo super úmido e alguns pontos de mangue, banhado em seu nível abaixo da BR 277 e Rodovia Alexandra Matinhos.

Possui relevo plano e uniforme, com altitudes desde o nível do mar até 11m. Enquanto os níveis de aplainamento podem ser encontrados até 20m s.n.m.(EMBRAPA/IAPAR, 1984).

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

Página 7



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

Com Clima subtropical úmido, está localizada na região mais chuvosa do estado do Paraná, apresenta obstáculo aos ventos dominantes de sudoeste, provoca precipitações superiores a 3.000 mm (três mil milímetros) anuais. Predomínio de umidade relativa do ar muito elevada, cujo clímax é atingido nas primeiras horas do dia com 85% a 92%.

Os solos encontrados na gleba Guaraguaçu são pertencentes ao grupo de solos denominados Espodosolos. Em relação a hidrografia atravessam a Gleba Guaraguaçu os seguintes corpos d'água: Rio das Pombas; Rio Pai Antônio; Rio São Joazinho; Rio Vermelho. Ao Sul limita-se com o rio Guaraguaçu.

A Gleba Guaraguaçu pertence ao Bioma Mata Atlântica, e aos ecossistemas da Planície Litorânea, conforme mapa IBGE, sendo que a Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas é a formação vegetal de maior ocorrência na gleba.

Identificou-se pontos de invasão podendo chegar a uma área de até 5 alqueires em soma das partes com características de invasão, não consideramos neste estudo este fator relevante que poderá depreciar em uma negociação futura.

Observamos um potencial de desenvolvimento urbano em torno de aproximadamente área 15 alqueires. de que se concentram na faixa da Rodovia PR 407, Ligação da BR 277 para Pontal do Paraná. Fator que levamos em consideração para agregar valor ao imóvel avaliando.



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

Página 8



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	ÁREA/HECTARES	Classes de terras agrícolas SEAB
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	192,7	INAPROVEITÁVEL (467,3 Hectares)
FLORESTA OMBRÓFILA DENSA ALUVIAL	255,2	
ESTRADAS E DEMAIS VIAS DE ACESSO	19,4	
FLORESTA OMBRÓFILA DENSA DE TERRAS BAIXAS	4.193,9	MECANIZÁVEL (4.730,4 Hectares)
FLORESTA OMBRÓFILA DENSA MÉDIO/AVANÇADO	429,5	
AGRICULTURA TEMPORÁRIA	107,0	MECANIZADA (109,9 Hectares)
REFLORESTAMENTO	2,9	
<b>TOTAL DA GLEBA GUARAGUAÇU</b>	<b>5.200,6</b>	

Fonte: Giovanni Schiavon – CREA-PR 64.894/D

- **Mecanizável: 4.730,4 há** (hectares) classificados mecanizáveis, permitindo operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados,
- **Mecanizada: 109,9 há** (hectares), classificados como **áreas** destocadas, sem restrições para o preparo do solo e plantio, cuja declividade (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, podendo estar sendo cultivada ou em pousio, independente da cultura existente, incluindo várzea sistematizada.
- **Inaproveitáveis: 467,30 há** (hectares) classificados como inaproveitáveis. São áreas totalmente inaproveitáveis para atividades agropecuárias, constituídas de solos pedregosos, muito rasos ou inundáveis periodicamente, despenhadeiro, pirambeira, penhascos, etc., com relevo íngreme ou reserva de Preservação Permanente, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

Código florestal (Lei Federal nº 12.651/12, alterada pela Lei Federal nº 12.727/12), artigo nº 12, inciso sétimo:

“Para esta estimativa de área de abrangência considerou-se a largura de área de preservação permanente (APP) conforme o novo Código Florestal, o qual estabelece que caiba ao órgão licenciador a definição da largura de APP a ser preservada no entorno de reservatórios artificiais, devendo esta ficar entre 30 e 100 metros, e cujo cálculo foi regulamentado através da Portaria IAP nº 069/2015.”

“Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei: (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).” (...).

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)




### Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

§ 7o Não será exigido Reserva Legal relativa às áreas adquiridas ou desapropriadas por detentor de concessão, permissão ou autorização para exploração de potencial de energia hidráulica, nas quais funcionem empreendimentos de geração de energia elétrica, subestações, ou seja, instaladas linhas de transmissão e de distribuição de energia elétrica.

Da Proteção à Flora O Novo Código Florestal instituído pela Lei n.º 12.651 de 25 de maio de 2012, que revoga a Lei n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965 e da outras providências, estabelece limitações administrativas ao uso das florestas e demais formas de vegetação reconhecidas de utilidade às terras que revestem. Das limitações administrativas impostas pelo Novo Código Florestal, as áreas de preservação permanente (art. 4.º) são de grande importância já que visam à preservação do solo e a manutenção da qualidade dos recursos hídricos. "Art. 4.º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei n.º 12.727, de 2012). a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura; c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura; d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura; e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros; II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de: a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros; b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas"; No que concerne às áreas de preservação permanente, APP, a Lei n.º 12.651 de 25 de março de 2012, traz em seu bojo parâmetros, definições e limites, visando, assim, regulamentar autorização de atividades impactantes, contudo, no que se refere aos interesses coletivos, o referido diploma legal introduz vários conceitos e dentre eles se destaca: "Art. 3.º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

Com a finalidade de disciplinar a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP observa-se a relativização do texto de lei, prevendo, portanto, a isenção de reserva legal para rodovias. 4.9.6 Da Proteção à Fauna A fauna recebe proteção constitucional quando inclui entre os meios de assegurar a efetividade do direito ao meio ambiente equilibrado (art. 225, § 1.º, VII). A Lei n.º 5.197, de 03 de janeiro de 1967, dispõe sobre normas de proteção à fauna silvestre, dando premissas básicas à vida animal. Os meios de proteção estão consubstanciados nas proibições de utilização, perseguição, destruição, caça, apanha de animais, e as transgressões constituem-se em crimes ambientais nos termos da Lei n.º 9.065, de fevereiro de 1998."

## 5. CONTEXTO RURAL

O imóvel situa-se a 10 km da sede do município de Paranaguá e a 17 km da Praia de Leste balneário do município de Pontal do Paraná.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)

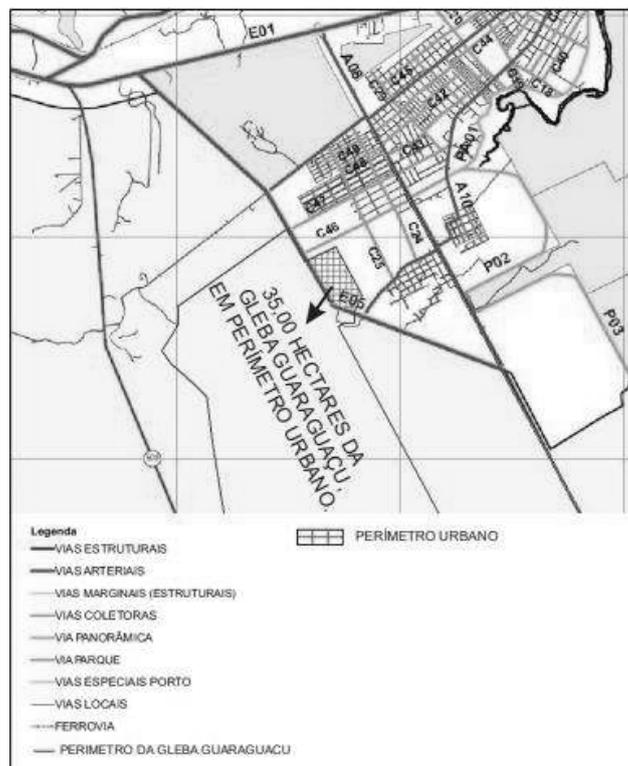



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

Possui 2.400ms de frente para Rodovia Engenheiro Argus Tha Heyn e 3.600 m de frente para a rodovia Elísio Pereira Alves Filho.

Parte do imóvel inserido sobre o perímetro urbano do município na confrontação com a vila dos Comerciantes e Jardim Paranaguá, conforme o Plano Diretor do Município de Paranaguá. Mapa em anexo, demonstrativo abaixo.

Figura 4: Demonstrativo de parte da área da Gleba Guaraguaçu:



Encontrou-se a Floresta Ombrófila Densa (Mata Atlântica). Parte atingida pelos mangues, pela vegetação das praias e pela vegetação das restingas.

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



### Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM



## 6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

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

As áreas tomadas como parâmetro localizam-se na região de Paranaguá e Pontal do Paraná.

## 7. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

**8. PESQUISA DE MERCADO**

Não se identificou áreas similares em oferta na região de Pontal e Paranaguá. As áreas apresentadas não serão utilizadas como parâmetro de mercado visto suas dimensões totalmente distintas do imóvel avaliando.:

**Quadro 1: Amostra Mercado**

	<p><b>R\$ 2.600.000</b></p> <p><b>Jardim Ouro Fino</b> Jardim Ouro Fino, Paranaguá</p> <p>29416 m<sup>2</sup></p> <p><b>Chácara Com 219 Hectares</b></p> <p>excelente lote medindo 219 mil metros, localização - Localizado no Km 5/10 da pr407 - Jardim Ouro Fino - Lado ocuante da pr Santido Praia do Lacto. Descrição d...</p> <p>CANAL</p> <p>Contatar</p>
	<p><b>R\$ 2.100.000</b></p> <p><b>Leblon</b> Leblon, Paranaguá</p> <p>25138 m<sup>2</sup> 3 quartos 4 ban 13 vagas</p> <p><b>Linda Chácara</b></p> <p>Linda chácara com 251.138 metros (25 Hectares) localizada na Rodovia 277 km sentido litoral 16, possui uma excelente casa com 3 quartos sendo dois suítes, sala a...</p> <p>Link</p> <p>Contatar</p>
	<p><b>R\$ 1.990.000</b></p> <p><b>Rodovia 277 km 16 sentido litoral</b> Leblon, Paranaguá</p> <p>25118 m<sup>2</sup> 3 quartos 4 ban 10 vagas</p> <p><b>Rural - Leblon</b></p> <p>Linda chácara com 251.138 metros (25 Hectares) localizada na Rodovia 277 km sentido litoral 16, possui uma excelente casa com 3 quartos sendo dois suítes, sala a...</p> <p>Contatar</p>

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)




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: PJDAS U3FKA 5B6VA 9NB3K

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

O objeto da avaliação caracteriza-se por área pouco produtiva. A área classifica-se na tabela "DERAL", do Departamento de Economia Rural – DERAL da SEAB - Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento como Classe **B- VII e C-VIII, especificadas abaixo, terras com produtividade abaixo da média.:**



**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 2021 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

\*Devido a inclusão equivocada de alguns dados primários, a pesquisa publicada inicialmente em 30/04/2021 foi substituída por esta versão, publicada no dia 03/05/2021.

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Paranaguá		45.000	33.000	24.500	17.000	8.800	3.500
Pontal do Paraná		36.100	29.000	20.000	14.000	6.500	3.600

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

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

Grupo B - Classe VII: terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação. *Ocupação mais comum no Paraná: Pastagens degradadas, Pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos.*

Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. *Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.*

(Fonte: SEAB-DERAL)".

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

1	Tabela Deral BR VII	20.900,00
2	Tabela Deral BR VIII	9.400,00
3	Tabela Deral - Matinhos - PR B-VI	14.000,00
4	Tabela Deral - Paranaguá - PR B-VI	17.000,00
Total		<b>61.300,00</b>
Valor R\$ médio/ha		<b>15.325,00</b>

**9. DETERMINAÇÃO DO VALOR**

Valor Médio/ha Area R\$	<b>15.325,00</b>
-------------------------	------------------

ÁREA IMÓVEL há	5.200,70
----------------	----------

FORMAÇÃO DO VALOR IMÓVEL	
Valor Imóvel	R\$ 79.700.727,50
Fator Máximo Comercialização	R\$ 71.730.654,75
Fator Médio Comercialização	R\$ 59.775.545,63
Fator Mínimo Comercialização	R\$ 43.038.392,85
FC = 0,90. Imóvel de alto valor em cenário otimista	
FC = 0,75. Imóvel de alto valor em cenário normal	
FC = 0,54. Imóvel de alta liquidez - forçada	
<b>VALOR DE MERCADO MÉDIO (R\$)</b>	<b>59.775.545,63</b>

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**10. CONCLUSÃO**

Conclui-se que o valor **médio** para comercialização do imóvel é de **R\$ 59.775.545 (Cinquenta e nove milhões e setecentos e setenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e cinco reais)**, considerando sua área superficial total de 5.200,70 ha ( cinco mil e duzentos hectares). Admitindo-se uma variação de até 28% (Vinte e oito por cento), para baixo, ou seja o **mínimo** para alta liquidez forçada de **R\$ 43.038.392 (Quarenta e três milhões e trinta e oito mil e trezentos e noventa e dois reais)**, e até 20% (vinte por cento), para cima, ou seja no **máximo** de **R\$ 71.730.654 (Setenta e um milhões e setecentos e trinta mil e seiscentos e cinquenta e quatro reais)**.

**CAMPO LARGO/PR, 05 de abril de 2022.**

AVALIADOR:

*LA SILVA*  
 LUIZ ANTONIO DA SILVA  
 CRECI 18.044/PR  
 CNAI 04912

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

Página 16



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

## 11. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

Página 17



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

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: PJDAS U3FKA 5B6VA 9NB3K

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

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: PJDAS U3FKA 5B6VA 9NB3K



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**



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: PJDAS U3FKA 5B6VA 9NB3K



Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM****12. ANEXO II – MATERIAL DE APOIO****SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB  
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL****TERRAS AGRÍCOLAS – 5 de maio de 2021****Valor de terras aumenta em reais, mas se retrai em sacas de soja**

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

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

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

O reajuste acima dos índices de inflação<sup>1</sup> era esperado. Isso se deve à valorização de alguns dos principais produtos agrícolas do estado, caso da soja (90%), do milho (84%) e do Boi Gordo (53%). A demanda por áreas para tais atividades valorizou terras aptas a essas finalidades, e pressionou setores que tiveram valorizações menores de seus produtos finais, como o leite (33%) e a cana-de-açúcar (10%).

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

poucas ofertas de áreas aptas ao cultivo de grãos.

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

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

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

**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 2021 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município**

\*Devido a inclusão equivocada de alguns dados primários, a pesquisa publicada inicialmente em 30/04/2021 foi substituída por esta versão, publicada no dia 03/05/2021.

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Antonina		45.000	33.000	24.500	17.000	8.800	3.600
Matinhos		36.100	29.000	20.000	14.000	6.500	3.600
Paranaguá		45.000	33.000	24.500	17.000	8.800	3.500

Tabela 1 - Índices apurados na Pesquisa Municipal de Terras Agrícolas

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

Grupo B - Classe VII: terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação. *Ocupação mais comum no Paraná: Pastagens degradadas, Pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos.*

Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. *Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.*

(Fonte: SEAB-DERAL)".

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM****13. PREMISSAS E “DISCLAIMERS”**

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

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



### Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
  - As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
  - Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de VIA referência, dentro das condições vigentes de mercado;
  - Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e L A SILVA CONSULTORIA IMOBILI, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
  - A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A L A SILVA

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

Página 25



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

CONSULTORIA recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;

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

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

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

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

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

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

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

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

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)



PTAM emitido em 05/04/2022

Página 26



**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

- Se, com a aprovação prévia da L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição.
- A responsabilidade da L A SILVA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**14. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO****CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO**

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

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

*LA Silva*

Rua Centenário, 2519 - Centro - Campo Largo-PR- cep: 83601-000.  
[www.consulimoveis.com.br](http://www.consulimoveis.com.br)

