

LAUDO TÉCNICO AVALIATIVO



PROPRIEDADE

FAZENDA CURUCACA – VENTANIA - PR



SUMÁRIO:

ITEM	ASSUNTOS	PÁGINA
1	DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	02
2	DADOS DO CONTRATANTE	02
3	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	03
4	METODOLOGIA APLICÁVEL	04
5	REFERÊNCIAS NORMATIVAS PARA CÁLCULO	04
6	GRAU DE PRECISÃO DESTE LAUDO	06
7	DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	09
8	INTRODUÇÃO	09
9	ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	10
10	ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE	12
11	ÍNDICES DE CLASSES E CAPACIDADE DOS SOLOS	12
12	VALOR DA TERRA NUA	13
13	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
14	REFERÊNCIAS	17
15	ANEXOS	18



1. DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

- 1.1- **EMPRESA:** V.C. MACHADO CIA & LTDA (GEOPLAN)
- 1.2- **RESPONSÁVEL TÉCNICO & ELABORAÇÃO:** Virgílio César Machado
- 1.3- **CTFA/BR:** 03175309925
- 1.4- **CREA – PR:** 115674/D
- 1.5- **SERFLOR/ IAT:** 12152
- 1.6- **CTF/IBAMA:** 7225073
- 1.7- **CREDENCIAMENTO PELO CÓDIGO INCRA:** VGGP
- 1.8- **RESPONSÁVEL TÉCNICO:** Glauco Ernani Ferreira
- 1.9- **FORMAÇÃO:** Engenheiro Agrônomo
- 1.10- **CREA – PR:** 77902/D
- 1.11- **CNPJ:** 17.003.877/0001-39
- 1.12- **ENDEREÇO COMERCIAL:** Rua José Manoel Batista, nº 190, Centro
- 1.13- **MUNICÍPIO / UF:** Curiúva – PR

2. DADOS DO CONTRATANTE

- 2.1- **PROPRIEDADE:** Fazenda Curucaca
- 2.2- **BAIRRO:** Invernada de Dentro e Morro Azul (Limeira)
- 2.3- **NIRF:** 0.967.371-7
- 2.4- **CCIR:** 706.051.019.755-9
- 2.5- **CAR:** PR-4128534-2CCC.CF8E.7DAB.42FE.91AC.CDBB.D83F.AE1C
- 2.6- **MATRÍCULAS:** 10.428/ 4.585/ 4.586
- 2.7- **PROPRIETÁRIO/ RESPONSÁVEL:** Carlos Homero G. Camargo Ribas
- 2.8- **CPF:** 222.619.749-49
- 2.9- **PROPRIETÁRIO:** Manoel Luiz Gonçalves Camargo Ribas
- 2.10- **CPF:** 410.899.289-04
- 2.11- **ENDEREÇO:** Rodovia do Cerne, km 50, s/nº, Bairro Limeira
- 2.12- **MUNICÍPIO / UF:** Ventania – PR
- 2.13- **CEP:** 84.345-000
- 2.14- **CONTATO TELEFÔNICO:** (42) 3274 – 1632 / 9 9102 – 4351
- 2.15- **ATIVIDADE PRINCIPAL:** Lavoura Branca, Pastagens e Reflorestamento
- 2.16- **ART/ CREA-PR:** 1720240987148



3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO - SÍNTESE

De acordo com esta avaliação e as variáveis por meio desta visita “*in loco*” e mediante os levantamentos documentais e levantamento topográfico nesta Propriedade nesta avaliação técnica onde foi elaborado este Laudo Técnico com bases nas diretrizes das avaliações de **Valor de Terra Nua (VTN)** e infraestrutura com as informações técnicas e evidenciadas, bem como a conceituação desta área este Imóvel Rural sob a ótica do Mercado Imobiliário através da indicação de seus valores do Mercado da Região e seguindo as bases da **Lei Nº 8.629, DE 25 DE FEVEREIRO DE 1993**, que dispõe sobre o **Art. 6º** que considera – se que a Propriedade Rural produtiva é aquela que, explorada econômica e racionalmente, atingi, simultaneamente, graus de utilização da terra e de eficiência na exploração, segundo índices fixados pelo Órgão Federal competente de acordo com a tabela **GUT** (grau de utilização da terra) para determinar valores.

§ 1º O grau de utilização da terra, para efeito do caput deste artigo, deverá ser igual ou superior a **80%** (oitenta por cento), calculado pela relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável total do Imóvel Rural.

Com bases destes parâmetros da atual utilização do Imóvel Rural que foram fornecidos, bem como a utilização deste Laudo Técnico para dirimir os valores imobiliário onde define – se através da exatidão visando a averiguação que possam expressar os valores exatos sobre o potencial desta natureza, haja vista que a elaboração foi baseada nas normativas e diretrizes como referência para chegar num consenso do Valor da terra nua (**VTN**) para avaliação da Região onde está situada a atual Propriedade Fazenda Curucaca localizada no Município de Ventania - PR.

No **Art. 4º**. Considerar – se a Propriedade Rural produtiva para fins do disposto no **Art. 6º** da **Lei nº 8.629/93**, é aquela que explora econômica e racionalmente, atingi, simultaneamente o grau de utilização da terra (**GUT**) igual ou superior a **80%** (oitenta por cento) e o grau de eficiência na exploração (**GEE**) igual ou superior a **100%** (cem por cento). No **§ 2º**. O **INCRA** pode realizar a qualquer tempo uma vistoria nos Imóveis Rurais submetidos a projeto técnico de exploração para fins de verificação do regular o cumprimento das condições estabelecidos nos incisos II e III deste artigo. Então de acordo com as normativas, regulamentação e a Lei foi elaborado o Laudo Técnico para projetar os valores da “Terra Nua” com bases nas informações supracitadas nos índices pré-fixados nas diretrizes de acordo com os valores da tabela do **DERAL - PR**.



4. METODOLOGIA APLICÁVEL

A metodologia aplicável para esta Propriedade Rural Fazenda Curucaca é uma função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado regional. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da **NBR 14.653**, bem como nas demais partes que compõem a **NBR 14.653**, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor através da Instrução Normativa do próprio **INCRA nº 10, de 18 de novembro de 2002** (DOU-1 20.11.2002) BDI nº 35 - ano: 2002 conforme a legislação em vigência.

Esta parte da **NBR 14.653** e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da **NBR 14.653**, é facultado ao Engenheiro Agrônomo as avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado. Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, além de ser embasados na Lei nº **8.629 de 25 de fevereiro de 1.993**.

Por tanto a norma oficial de avaliação de Imóveis Rurais para o âmbito nacional é a **NBR 14.653-3/19**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (**ABNT**). Como a própria Norma recomenda, para a 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).

5. REFERÊNCIAS NORMATIVAS PARA CÁLCULO

As referências adotadas para este documento foram através das normas relacionadas a seguir que contêm as disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem as prescrições da **NBR 14.653**. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão e alteração, recomenda - se àqueles que realizam acordos com a base nesta supracitada verifiquem a conveniência as edições mais recentes das normas a seguir:



- ✓ Conforme a **ABNT NBR 14.653-1**, esta parte da **ABNT NBR 14.653** se aplica a situações típicas do mercado para este Imóvel Rural;
- ✓ Os fatores a serem utilizados devem ser compatíveis com a data de referência da avaliação e a Região para a qual são aplicáveis. Devem ser, alternativamente e de acordo com o grau de fundamentação;
- ✓ O campo de arbítrio definido na **ABNT NBR 14.653-1** é o intervalo com amplitude de **15%**, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central desta avaliação;
- ✓ Através dos dados documentais como: **Matrículas, CCIR, ITR, ADA, CAR, MAPAS** e dados da Propriedade foi para auxiliar nas informações, bem como avaliação foi elaborada segundo as normas do **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da **NBR 14.653** da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Sendo que o grau de fundamentação foi II e o grau de precisão foi III de acordo com os parâmetros utilizados, bem como o Drone Topográfico.
- ✓ A composição do valor total do Imóvel Rural avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, ou seja: **VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA**
 - **VTI** → é o valor total do Imóvel Rural;
 - **VTN** → é o valor da terra nua;
 - **VBR** → é o valor das benfeitorias reprodutivas;
 - **VBNR** → é o valor das benfeitorias não reprodutivas;
 - **AA** → é o valor do ativo ambiental, quando considerado pelo Profissional da Engenharia de avaliações;
 - **PA** → é o valor do passivo ambiental, quando considerado pelo profissional da Engenharia de avaliações;



6. GRAU DE PRECISÃO DESTE LAUDO

Neste caso o Grau de Precisão para fundamentação foi a utilização do tratamento para Avaliação do Imóvel Rural os seguintes fatores:

⇒ Para atingir o grau II são obrigatórias as seguintes informações:

- a) Identificação completa do Imóvel Rural que compõem a amostra utilizada no tratamento, com foto e Coordenadas Geodésicas de um ponto representativo através do Mapa de Uso de Solo;
- b) Identificação das fontes de informação;
- c) vistoria do Imóvel Rural e dos dados de mercado por profissional da Engenharia de avaliações;
- d) Adoção da estimativa de tendência central.

6.1 CONCEITOS E NORMAS:

As normas aleatórias fornecem as diretrizes do qual consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para a realização de avaliações de bens e Imóveis, bem como exigem a necessidade de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas nos quais são imprescindíveis nos conhecimentos técnicos de Engenharia, ainda, mais na questão de avaliações de Imóveis Rurais. As normas Técnicas que compõem a coletânea são as seguintes:

- ✓ **NBR 14.653-1:2001: Avaliação de Bens** → Procedimentos Gerais que fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto a classificação da sua natureza; Descrição de das atividades básicas; Definições de metodologia básicas; Especificações das avaliações; Requisitos básicos de Laudos e pareceres técnicos de avaliação;
- ✓ **NBR 14.653-3:2004: Avaliação de Bens** → Imóveis Rurais no qual detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de Imóveis Rurais, segundo os parâmetros descritos na **NBR 14.653-1:2001**, objetivando a identificação do valor de Mercado do Imóvel Rural;



Tabela – Grau de Precisão da Estimativa de VTN:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do Valor Central da estimativa do VTN	<30%	<40%	<50%

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do Mercado.

$$\text{Amplitude Total} = \frac{t_c \times \frac{\sigma}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

TABELA DE DADOS/MEMÓRIA DE CÁLCULO

Tabela: Índices de classes de capacidade de uso e localização/ acesso.

LOCALIZAÇÃO	CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Regular	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Desfavorável	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Ruim	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Manual para Obtenção de Terras – INCRA, Modificado de Kozma, 1986.

Tabela: Determinação da Nota Agronômica do imóvel avaliando.

CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO	INDICES CLASSE/LOC. E ACESSO	NOTA AGRÔNOMICA
Classe I	39,98	1,000	50,750
Classe II	21,52	0,950	20,701
Classe III	24,93	0,900	12,120
Classe IV	13,57	0,549	05,450
Classe VI	00,00	0,00	0,00
Classe VII	00,00	0,00	0,00
Classe VIII	00,00	0,00	0,00
SOMA =			89,021



Este memorial de cálculos foi seguido conforme as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos (Imóveis Rurais) de acordo com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (II), para determinação do valor do Imóvel, o Grau de Precisão (II) de Fundamentação, pois trata de uma situação de natureza do bem semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (II) conforme tabela enquadramento e definições constantes na **NBR 14.653:1-2019**.

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA Observar subseção 9.1.



7. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Está Propriedade Rural tem a denominação de **FAZENDA CURUCACA** que foi avaliada, do qual está localizada no Município de Ventania no Estado do Paraná Centro Sul situado no Bairro Limeira, tendo como localização a Invernada de Dentro e Morro Azul, que se localiza no entroncamento do trevo da **PR 090** e **BR 153**, margeando a **BR 153** a maior parte às direitas aproximadamente **30 metros** até a Sede e Infraestrutura da Fazenda. Atualmente pertence aos Proprietários **CARLOS HOMERO GONÇALVES CAMARGO RIBAS** e **MANOEL LUIZ GONÇALVES CAMARGO RIBAS**. A sua localização geográfica é através das Coordenadas Latitude: **24°14'24.57"S** e Longitude: **50°13'54.29"O**.



Foto (1) Entrada de acesso à Fazenda Curucaca pela PR 090 entroncamento BR 153;

8. INTRODUÇÃO

De acordo com esta avaliação foi possível produzir valores que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, que representem valores culturais e produtivos, por isso têm como objetivo avaliar os dados informados sobre esta Propriedade Rural **FAZENDA CURUCACA** pela Contratante e demais informações em questão Regional, sendo assim, a apresentação dos resultados dessa pesquisa deve ser de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o Laudo Técnico Avaliativo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.



Desta forma também pode ser apresentado de forma sintética, com a utilização de formulário estudado e preparado previamente, de acordo com as necessidades técnicas ao Cliente e o que dispõe na conservação do solo, além da mensuração obtidas pelas informações fornecidas através das documentações à viabilidade da exploração do solo do Município em questão Ventania - PR.

Assim inicia – se o estudo sobre a **VTN** (Valor da Terra Nua) desta área buscando o resultado mais próximo da realidade que foi encontrada no campo quando houve a vistoria técnica registrada e/ou evidenciada para comprovação de dados de acordo com o levantamento fotográfico e topográfico.

LIMITES DO MUNICÍPIO



FONTE: IPARDES

NOTA: Base Cartográfica ITCG (2010).

POSIÇÃO GEOGRÁFICA - 2016

POSIÇÃO GEOGRÁFICA	INFORMAÇÃO
Altitude (metros)	1.007
Latitude	24 ° 14 ' 39 " S
Longitude	50 ° 14 ' 51 " W

FONTE: IBGE

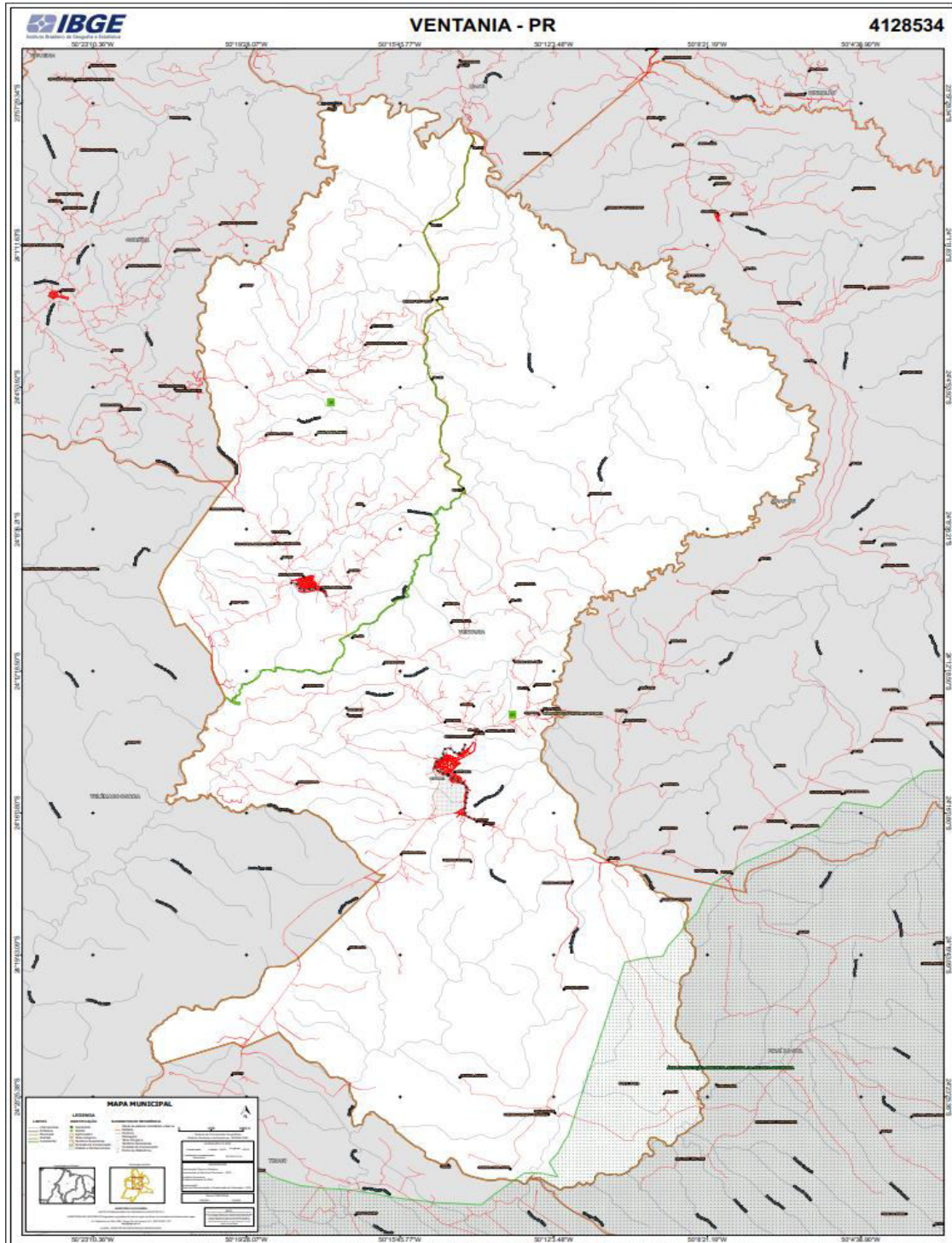
9. ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

9.1 GERMOFOLOGIA E HIDROGRAFIA

A formação da geologia desta Região contém a maior parte da Mesorregião do Centro Oriental Paranaense Microrregião de Jaguariaíva, do qual é constituída por rochas existentes constituem por duas unidades lito estratigráficas distintas Grupo Itararé e Formação Serra Geral. Afloram rochas ígneas e metamórficas, cujas idades variam do Arqueano (2,6 bilhões de anos) ao Paleozoico Inferior (450 milhões de anos). É constituída pela Bacia hidrográfica do Rio Itararé, Bacia do Rio das Cinzas e Bacia do Rio Tibagi que banham este Município de Ventania - PR.



O Município está localizado na Região dos Campos Gerais, no segundo planalto paranaense. Possui uma área é de 759 km² representando 0,381 % do estado, 0,1347 % da região e 0,0089 % de todo o território brasileiro. Localiza-se a uma latitude 24°14'45" sul e a uma longitude 50°14'34" oeste, estando a uma altitude média de 1.013 metros.



9.2 VEGETAÇÃO E SOLOS

A cobertura vegetal nativa no Município de Ventania é composta por floresta ombrófila mista, com componentes típicos da floresta estacional semi-decidual e da floresta ombrófila mista, além de áreas ribeirinhas, de campos e savanas no qual foi alterada em quase na sua totalidade, restando apenas manchas de remanescentes da floresta de araucária, espécie que predominava na paisagem e áreas em estágios sucessionais iniciais, médio e avançado conforme definido no mapeamento do remanescente de Floresta com Araucária executado pelo PROBIO-MMA/CNPq/Engfoto9.

Os solos tem os aspectos e fatores diferentes conforme o tipo de superfície geomórfica e características das rochas e as feições tectônicas e intrusivas locais, o Latossolo Vermelho – Escuro encontra – as mais antigas que foram intemperizadas, a Terra Roxa – Estruturada ocupa a superfície do diabásio, ocorre em menor área, Argissolos Vermelho – Escuro encontra – se em locais mais baixo com menor intensidade devido a presença do diabásio onde ocorrem os processos deposicionais, os Argissolos Vermelho – Amarelo encontra – se em locais de deposições próximos ao Latossolos Regiões de pouca idade devido ao tempo de atuação da erosão, os Cambissolos e Solos Litólico ocupam áreas baixas (rampas suaves e rampas inclinadas), em locais de agradação de material pro vindo das cotas superiores ou locais de degradação recente das rochas, e ainda, posicionam – se em pontos de rejuvenescimento de algumas das outras unidades geomórficas.

Nesta área avaliada de acordo com as evidências por fotos, documentos e dados topográficos desta Propriedade Rural **FAZENDA CURUCACA** temos o aproveitamento consolidado de utilização total de **64,63%** para o Reflorestamento de Eucalyptus e Pinus (Silvicultura), Pastagens (Criação de Gado Leiteiro), Agricultura – Lavoura Branca (soja, milho, trigo, cevada, aveia preta e branca) e infraestrutura em torno da Sede desta Propriedade supracitada, bem como as Áreas destinada para Reserva Legal (RL) e Área de Preservação Permanente (APP) conforme a Lei Ambiental em vigência, além de estradas internas para acesso aos talhões e escoamento de produção, segue abaixo o Mapa de Uso de Solo de acordo com o quadro de áreas para sua veracidade no uso atual.



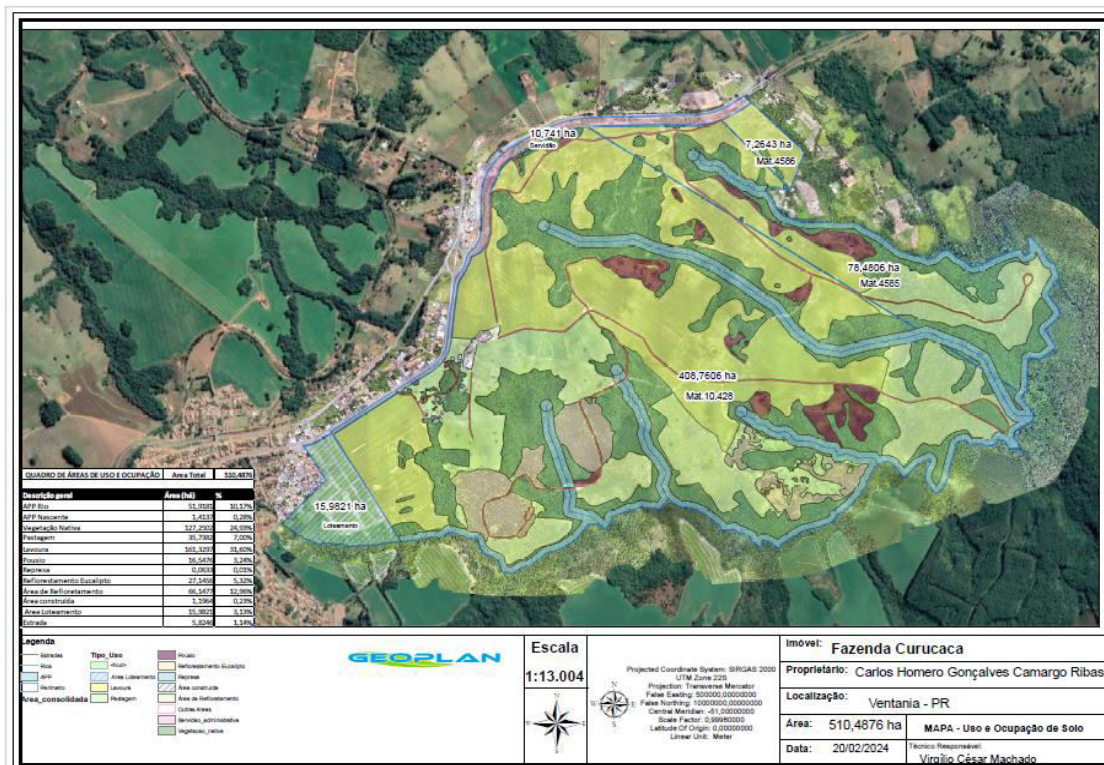


Foto (2) Fazenda Curucaca as margens da PR 090 entroncamento com a BR 153;

9.3 CLIMA E TEMPERATURA

O clima predominante na região onde se situa – se a **FAZENDA CURUCACA** no Município de Ventania é bastante amena durante boa parte do ano, raramente ultrapassando **30 °C** de média, mesmo durante o verão, mas o inverno pode ser frio, chegando a temperaturas negativas. O verão e a primavera são chuvosos, com dias amenos à mornos e noites frescas. O outono e inverno são relativamente frios, apresentando uma diminuição das chuvas, embora ainda tenha bastante precipitação (chuvas intensas).

Segundo o Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), desde 2011 a menor temperatura já registrada no Município de Ventania foi de **-2,8 °C** no dia 6 de julho de 2019, enquanto a maior foi de **33,7 °C** no dia 2 de fevereiro de 2019. A média anual é de **17,8 °C** podendo ficar negativa no inverno, embora não seja muito frequente, a precipitação média anual é de **1.517 mm** sendo o mês mais chuvoso janeiro com média de **214 mm** e o mais seco agosto, com média de **76 mm**, predomina a classe Cfb segundo a classificação de Köppen, sendo designado para regiões mesotérmicas, chuvas bem distribuídas e verão brando (MAACK, 2002).



GRÁFICO CLIMÁTICO MUNICÍPIO DE VENTANIA - PR

Dados climatológicos para Ventania													[Esconder]
Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
Temperatura máxima recorde (°C)	32,2	33,7	29,3	29,8	29,9	28,3	25,4	29	32,1	32,8	30,5	31,6	33,7
Temperatura máxima média (°C)	26,3	25,9	25,2	23,5	19,9	18,6	19,2	21,7	22,9	23,7	24,5	25,9	23,1
Temperatura média (°C)	20,8	20,6	19,9	18,5	15,6	14,6	14,6	15,3	17	17,8	18,8	20,5	17,8
Temperatura mínima média (°C)	17,1	17,2	16,4	14,8	12,5	11,6	11,2	11,4	13,1	14,4	14,7	16,8	14,2
Temperatura mínima recorde (°C)	11,5	12,9	7,9	2,2	1,4	-1,3	-2,8	-0,4	1,9	5,9	7,2	9,7	-2,8
Precipitação (mm)	214	173	116	106	93	82	78	76	112	161	122	184	1 517

Fonte: Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) (recordes de temperatura: 19/04/2011-presente)^{[10][11]}

10. ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE

10.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Atual Propriedade foi avaliada e vistoriada “in loco” e é denominada como **FAZENDA CURUCACA**, do qual está matriculada na Comarca de Tibagi no Registro de Imóveis (CRI) sob as matrículas nº **10.428, 4.585, 4.586**, com uma área composta por **522,4175 ha (quinhentos e vinte e dois hectares e quarenta e um ares e sessenta e cinco centiares)**, área perimetral total, estão inscritas no **INCRA (CCIR)** sob o nº de **706.051.019.755-9** e no **NIRF 0.967.371-7**.

De acordo com o mapa de uso de solo supracitado as matrículas estão divididas na área como um todo para talhões de **Reflorestamento, Pastagens, Área de Lavoura Branca**, bem como as **Áreas de Preservação Permanente (APP) e Mata Nativa Remanescente como Reserva Legal**, respeitando a faixa de servidão da **BR 153** e da **PR 090** pelos Órgãos **DINIT** e **DER** respectivamente aferida em torno do seu Perímetro total conforme a figura (2).



11. ÍNDICES DE CLASSES E CAPACIDADE DOS SOLOS

<u>DEPRECIACÃO EM FUNÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FUNCIONALIDADE</u>				
Estado de Conservação	Funcionalidade			
	Adequada	Parcialmente	Superada	Residual
	-100%	Adequada (75%)	-50%	-20%
Ótimo (100%)	1,0	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,8	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,6	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,4	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,2	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,0	0,00	0,00	0,00

FONTE: INCRA, ADAPTADO DE ROSSI EM 2005

12. VALOR DA TERRA NUA & TRATAMENTO ESTATÍSTICOS

12.1 LEI Nº 11.638, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2007.

De fato a Lei sob o nº **11.638** que foi supracitada tem os seguintes parâmetros para a elaboração do Laudo Técnico Avaliativo, do qual segue a descrição do **“Parágrafo 3º que são classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado”.**

“...Artigo 183: Pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda...”



12.2 VALOR DE MERCADO COM METÓDO ESTATÍSTICOS

De acordo com a pesquisa realizada através da **Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento (SEAB), Departamento de Economia Rural (DERAL) e a Divisão de Estatísticas Básicas (DEB)** aqui na região os valores de Terras no Município de Ventania – PR, que tem uma variação dependo da tipologia do solo e seu uso para Agrícola, Pecuária Leiteira, Silvicultura ou Áreas afins uma variação dependo da tipologia do solo nas glebas nomeada no quadro de áreas no mapa de uso de solo, sendo assim as atividades são econômica viável.

Pelo este método comparativo de mercado, o Imóvel Rural avaliado é por comparação com Imóveis Rurais de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na teoria estatística das pequenas amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira (**ABNT**).

12.3 AMOSTRA DESTA AVALIAÇÃO

Através deste tratamento para realizar as avaliações foi tratado de acordo com os seguintes parâmetros e fatores projetados:

F1: Localização

F2: Acesso

F3: Topografia

F4: Aguada

F5: Solo

F6: Ocupação %

F7: Tamanho

F8: Especulação

Fator final homogeneizado da amostra: $F_h = F1 * F2 * F3 * F4 * F5 * F6 * F7 * F8$; Valor Unitário Homogeneizado: $X_i: F_h * V_o$, onde V_o é o valor em R\$ da amostra informado pelo agente de Mercado; Média: $X = \Sigma(X_i)/n$ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\Sigma (X - X_i)^2) / (n-1)}$



Assim de acordo com o grau de utilização da terra (**GUT**) igual ou superior a **80%** (oitenta por cento) e o grau de eficiência na exploração (**GEE**) igual ou superior a **100%** (cem por cento), que segue abaixo a descrição conforme os estudos pelas áreas mapeada a realidade desta Propriedade Rural **FAZENDA CURUCACA**, desta forma segue os valores da Terra Nua (VTN) que está em torno de **R\$ 85.828,49 / ha** (oitenta e cinco mil e oitocentos e vinte e oito reais e nove centavos) por hectare ou **R\$ 207.704,94** (duzentos e sete mil e setecentos e quatro reais e noventa e quatro centavos) por alqueire paulista de acordo com **ano base de 2024**, conforme a média ponderada desta Propriedade Rural nos parâmetros usados para o grau de utilização e do qual seu uso corresponde cerca de **64,63%** de área útil (aberto).

Contém ainda de acordo com o levantamento topográfico através do **DRONE** com **PPK** (posicionamento da base com o **DRONE**) e o **GNSS/ RTK** (posicionamento em tempo real), do qual foram utilizados nas coletas de pontos (vértices) em campo na área perimetral da Propriedade Rural **FAZENDA CURUCACA**, uma área aferida de **10,7410 ha** (dez hectares e setenta e quatro ares e dez centiares) na servidão da **BR 153** e da **PR 090** pelos Órgãos **DINIT** e **DER** respectivamente aferida em torno do seu Perímetro total conforme a figura (2).

Abaixo os percentuais da utilização da terra (**GUT**) e a eficiência na exploração (**GEE**):

⇒ **Área da FAZENDA CURUCACA: GUT 92,87% e GEE 100%**



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 2023 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
União da Vitória		61.900	39.000	27.600	17.100	11.000	4.300
Uniflor		108.900	80.600	66.000	48.700		12.000
Uraí		114.400	80.500	67.400	55.300	42.900	14.400
Ventania		114.900	85.000	65.800	36.200	23.900	8.600
Vera Cruz do Oeste	171.300	136.800	107.000	80.700	58.500	36.000	19.000
Verê		149.700	125.100	101.000	60.800	41.400	17.800
Virmond		117.200	98.500	84.800	41.800	34.000	9.400
Vitorino		145.100	117.600	96.000	50.900	38.600	16.000
Wenceslau Braz		103.800	82.000	64.200	44.200	34.400	17.200
Xambrê			54.800	47.000	41.100	35.300	15.800



12.4 MÉTODO INVOLUTIVO ESTÁTICO

Para definição desta avaliação do Imóvel Rural **FAZENDA CURUCACA** foi realizada com base no valor residual das terras, obtido através da receita de vendas da Região hipotético, elaborado por estudo numérico de acordo com as diretrizes da lei de zoneamento atual vigente e observação do Mercado Regional (local). Esta análise dará origem ao estudo de viabilidade, bem como, a escolha deste Imóvel Rural ideal que levará em consideração o tamanho e melhor uso das terras conforme a descrição do mapa de uso de solos, para atingir a melhor absorção no Mercado Imobiliário, e de forma a otimizar ao máximo os resultados, o **VG**V – Valor Geral de Venda, a ser utilizado no estudo de viabilidade, será calculado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como referência a tipologia de uso do solo.

O resultado do Estudo de Viabilidade será o valor que um Comprador poderá pagar no Imóvel Rural, auferindo taxa de lucro usual na Propriedade, considerando - se os preços de mercado de Imóveis Rurais e custos atualizados de aquisição de terras com valores segundo as bases do **DERAL 2024**, com isso os lançamentos de um Imóvel Rural hipotético para venda conforme as suas estruturas e tipologia do solo.

De acordo com o artigo 8.2.1 da **ABNT NBR 14.653:1**, o Método Involutivo identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético o Imóvel Rural compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização das terras rurais. Portanto, o valor de mercado acaba sendo estipulado com base nos preços praticados em transações de bens similares a ele, porém como desconhecemos as condições em que cada negócio foi realizado ou está sendo ofertado, os preços acabam representando uma estimativa do real valor de mercado. Isso demonstra que o cálculo avaliatório é essencialmente um processo de cunho estatístico, daí a exigência de tomada de inúmeros elementos para formar uma amostragem confiável.

O termo “preço” advém do latim “praetiu” e tem o significado de custo de uma unidade de coisa vendível, valor pecuniário de um objeto, aquilo que serve de compensação. O preço, assim, é um montante, que pode ser expresso em unidades monetárias que alguém arbitra para a transação, e não necessariamente correspondente ao seu valor de mercado **AMATO (2001)**.



13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Concluimos que este Laudo Técnico Avaliativo foi elaborado de acordo com as normativas e diretrizes da **NBR 14.653** através das avaliações "in loco" e documentos fornecidos pelo atual Proprietário já supracitado, além de informações dos Órgãos competente que avaliam este tipo de trabalho, assim podemos ter informações locais do Município de Ventania e obtivemos o Valor da Terra Nua (**VTN**) e Infraestrutura da **FAZENDA CURUCACA**, com base no exposto, localização e preço atual deste Imóvel Rural que foi avaliado conforme está relatado acima, e o seu aproveitamento de terras chega em **64,63%** de área útil do total disponível de acordo com o levantamento do Mapa de Uso de Solo em anexo.

Nesta área específica classifica - se as áreas com Reflorestamento de Eucalyptus e Pinus (Silvicultura), Pastagens (Criação de Gado Leiteiro), Agricultura – Lavoura Branca (soja, milho, trigo, cevada, aveia preta e branca) e infraestrutura em torno da Sede desta Propriedade supracitada, bem como as Áreas destinada para Reserva Legal (RL) e Área de Preservação Permanente (APP) conforme a Lei Ambiental em vigência.

Valores Calculados por hectare de Terra Nua conforme dados técnicos da SEAB,

DERAL, DEB do Estado do Paraná Ano Base de 2024:

- ⇒ Terras com Lavoura (31,60%): R\$ 44.308,40/ ha;
- ⇒ Terras com Pastagens (7,00%): R\$ 8.606,00/ ha;
- ⇒ Terras com Silvicultura (18,28%): R\$ 18.028,24/ ha;
- ⇒ Terras com Vegetação Nativa (RL) / (24,93%): R\$ 7.958,27/ ha;
- ⇒ Terras c/ Área de Preservação Permanente (APP) / 10,45%): R\$ 1.898,70/ ha;
- ⇒ Terras com estradas (1,14%): R\$ 1.000,00/ ha;
- ⇒ Terras em Pousio (3,24%): 1.172,88/ ha;
- ⇒ Terras em outros usos (3,36%): 2.856,00/ ha;

VALOR DA MÉDIA PONDERADA: R\$ 85.828,49 / ha;

Com os estudos realizados e estabelecido através da **NBR 14.653**, e conforme sinaliza o desempenho Imobiliário no Município de Ventania no Estado do Paraná e sua Região onde está situada está Propriedade Rural **FAZENDA CURUCACA** avaliada



com base nas informações do sistema de preços de terra – SIPT da RFB, nos termos do artigo 14 da LEI nº 9.393/ 96.

Está área classifica – se no Grupo A- Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com altas produtividades. Grupo A- Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades ainda acima da média. Grupo A- Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias. Grupo A- Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias e pastagens para a criação de gado de leite. Grupo B- Classe V: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento sem necessidade de prática especial de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais. Ocupação mais comum no Paraná: Áreas alagáveis não sistematizadas.

Em fatos comprobatórios pelos estudos analisados neste Laudo Técnico Avaliativos está Propriedade caracteriza um valor estimado total acrescido com as infraestruturas na **FAZENDA CURUCACA** no valor de **R\$ 43.814.379,00 (quarenta e três milhões e oitocentos e quatorze mil e trezentas e setenta e nove reais)** para uma eventual venda de terras deste Imóvel Rural.



Assistente Técnico
CREA/PR: 115674/D
VIRGÍLIO CÉSAR MACHADO



Supervisor de Campo
CREA/PR: 77902/D
GLAUCO ERNANI FERREIRA

Ventania, 23 de fevereiro de 2024.



14. REFERÊNCIAS

[http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-
Procedimentos-Gerias-NBR-14653-1.pdf](http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-
Procedimentos-Gerias-NBR-14653-1.pdf) - Pesquisa realizada no dia 18 de fevereiro de 2024;

Lei Federal nº 6.496, de 07/12/1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e de agronomia e dá outras providências; - Pesquisa realizada no dia 18 de fevereiro de 2024;

<https://www.embrapa.br/solos/sibcs/classificacao-de-solos>; - Pesquisa realizada no dia 18 de fevereiro de 2024;

<http://www.ipardes.gov.br/cadernos/MontaCadPdf1.php?Municipio=83750&btOk=ok/>

<http://www.ipardes.pr.gov.br/Pagina/Cadernos-municipais/> - Pesquisa realizada no dia 19 de fevereiro de 2024;

<http://www.agricultura.pr.gov.br/terras> - Metodologia e outras informações sobre Preços Médios de Terras Agrícolas, Pesquisa realizada no dia 20 de fevereiro de 2024;

<https://www.diariodasleis.com.br/bdi/9511-terras-rurais-mudulo-fiscal-graus-de-utilizauuo-da-terra-gut-graus-de-eficiencia-na-explorauuo-gee-diretrizes-para-fixauuo-e-culculo.html> - Pesquisa realizada no dia 20 de fevereiro de 2024;

<https://agroinsight.com.br/a-funcao-do-imovel-rural/> - Pesquisa realizada no dia 20 de fevereiro de 2024;

https://geoftp.ibge.gov.br/cartas_e_mapas/mapas_municipais/estimativas_populacionais/2020/PR/ventania_v1.pdf - Pesquisa realizada no dia 20 de fevereiro de 2024;

https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2023-04/terras_pdf_publicacao_23_0.pdf Pesquisa realizada no dia 20 de fevereiro de 2024;

AMATO, F.B. – Arbitragem de Valor: Uma Rotina de Análise para Empreendimentos de Base Imobiliária – EPUSP – 2001 - Pesquisa realizada no dia 21 de fevereiro de 2024;



15. ANEXOS



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

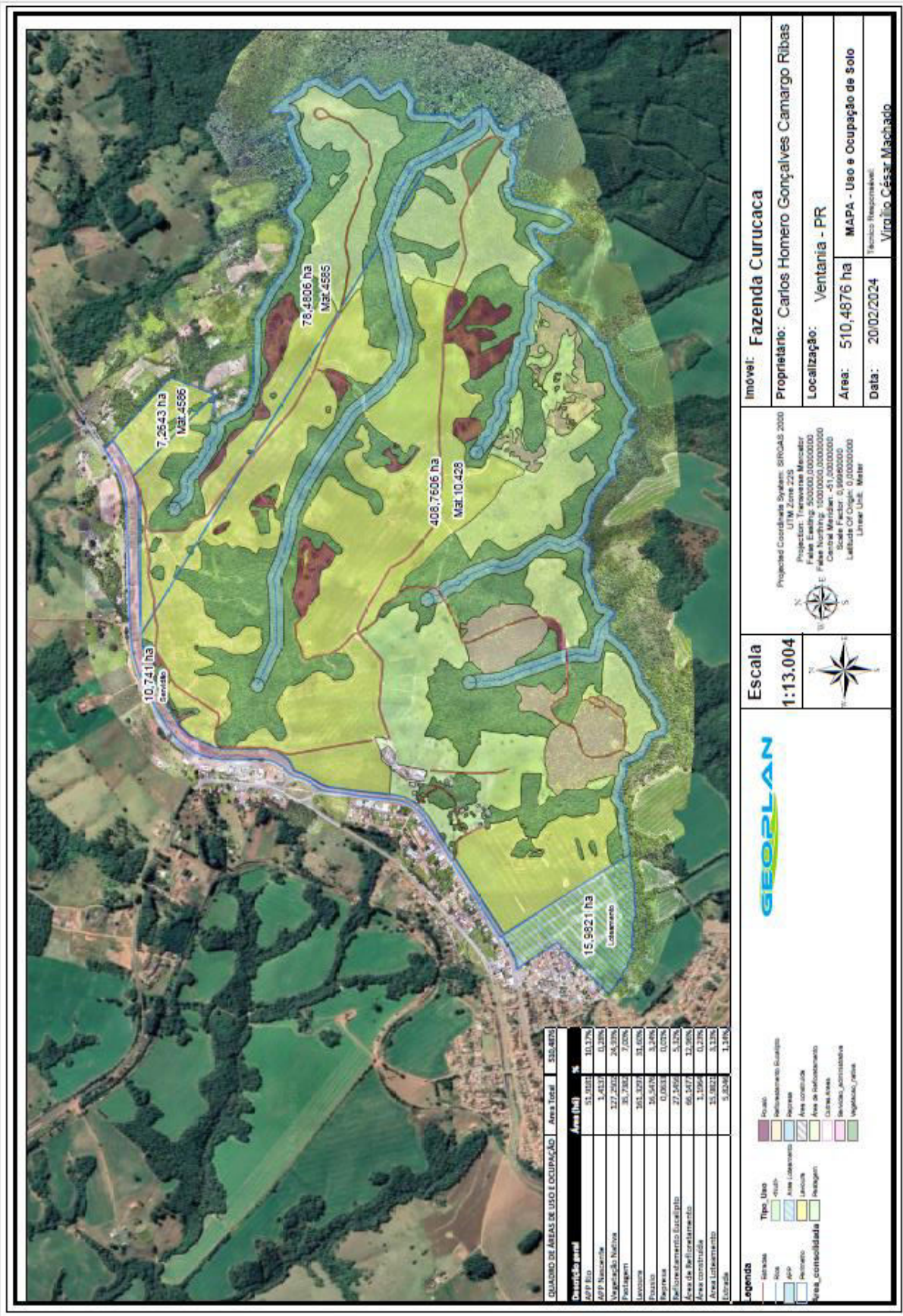
PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2023 em Reais por hectare
detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
União da Vitória		61.900	39.000	27.600	17.100	11.000	4.300
Uniflor		108.900	80.600	66.000	48.700		12.000
Uraí		114.400	80.500	67.400	55.300	42.900	14.400
Ventania		114.900	85.000	65.800	36.200	23.900	4.600
Vera Cruz do Oeste	171.300	136.800	107.000	80.700	58.500	36.000	19.000
Verê		149.700	125.100	101.000	60.800	41.400	17.800
Vimond		117.200	98.500	84.800	41.800	34.000	9.400
Vitorino		145.100	117.600	96.000	50.900	38.600	16.000
Wenceslau Braz		103.800	82.000	64.200	44.200	34.400	17.200
Xambê			54.800	47.000	41.100	35.300	15.800

Metodologia e outras informações:
<http://www.agricultura.pr.gov.br/terras>

Fonte: SEAB/DERAL
Página 10 de 10





Imóvel: Fazenda Curucaca
Proprietário: Carlos Homero Gonçalves Camargo Ribas
Localização: Ventania - PR
Área: 510,4876 ha
Data: 20/02/2024
Técnico Responsável: Virgílio César Machado

Escala: 1:13.004

Projected Coordinate System: SIRGAS 2000
 Unit: Meter
 Projection: Transverse Mercator
 False Easting: 500000,00000000
 False Northing: 10000000,00000000
 Central Meridian: -51,000000000
 Scale Factor: 0,9999999999999999
 Latitude Of Origin: 0,000000000
 Linear Unit: Meter

Legenda

 Área	 Área de Uso	 Área de Ocupação
 Área de Uso	 Área de Ocupação	 Área de Uso e Ocupação
 Área de Uso	 Área de Ocupação	 Área de Uso e Ocupação
 Área de Uso	 Área de Ocupação	 Área de Uso e Ocupação
 Área de Uso	 Área de Ocupação	 Área de Uso e Ocupação





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.JYVF 6FAUX YLGHM FVERD









