

**PONTAPLAN Consultoria e Planejamento Agrícola Ltda**  
**CGC 02.707.572/0001-30**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

**SOLICITANTE – BANCO BRADESCO S.A.**  
**AG. 0920 - CANTAGALO**  
**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**  
**MATRÍCULA – 605**  
**ÁREA TOTAL AVALIADA DE 62,92 HECTARES**  
**MUNICÍPIO DE GOIOXIM – PARANÁ**

**VALOR DE MERCADO: R\$ 620.000,00**

**VALOR DE GARANTIA: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**

**SITUAÇÃO EM 25/06/2013:**

As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel foram observados no local, sem a utilização de instrumento de medição. As áreas e demais dimensões físicas foram retiradas dos documentos disponibilizados e anexado ao presente laudo.

Georeferência: S25°01'30,2''/W052°06'24,3''.

Trata-se de uma fração ideal de área dentro de uma área maior e sem memorial descritivo e mapa topográfico que confirme a localização exata do perímetro da área objeto da avaliação dentro da área maior.

Neste sentido, como não podemos confirmar se as benfeitorias estão edificadas dentro da área desta matrícula ou não, valoramos apenas a terra com base no valor médio do hectare na região.

De relevo dobrado, trata-se de terra mista de pastagem e mato.

**Rua Professor Iank, 1302 – Bairro dos Estados – CEP 85.035-020 – Guarapuava-PR**



INTERESSADO <b>BANCO BRADESCO S. A.</b>	VALOR AVALIADO EM R\$ <b>620.000,00</b>		
NOME <b>AUREO DE JESUS FERREIRA</b>	CPF/CNPJ <b>518.669.439</b>	FILIAL <b>---</b>	CONTR. <b>87</b>
ENDEREÇO <b>FAZENDA SANTIAGO, PINHÃOZINHO, GOIOXIM-PR</b>		CEP <b>00.000-000</b>	

**1 - IMÓVEL**

NOME DO(S) PROPRIETÁRIO(S) <b>AUREO DE JESUS FERREIRA</b>			
DENOMINAÇÃO <b>COLONIA PIQUIRI</b>	ÁREA - (há) <b>62,92</b>		
MUNICÍPIO <b>GOIOXIM</b>	DISTRITO <b>--</b>		
COMARCA <b>CANTAGALO</b>	ESTADO <b>PARANÁ</b>		
CONFRONTANTES <b>NORTE- com terras do Assentamento; SUL- por estrada com terras de Valmir Cequim; ESTE- com terras de Nedi Vicente; e, OESTE- com terras de Juvenal Vaz.</b>			
DOCUMENTO DE POSSE <b>Registro Anterior, Matrícula n. 12.190</b>			
LAVRADA NO <b>1ª Ofício de Guarapuava</b>	LIVRO <b>02</b>	FOLHAS <b>--</b>	DATA <b>--</b>
TRANSCRITA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE <b>1º Registro Geral de Guarapuava- PR</b>			DATA <b>30/11/1999</b>
SOB NÚMERO <b>605</b>	DO LIVRO <b>2</b>	FOLHAS <b>5</b>	

**2 - COMPOSIÇÃO DA ÁREA**

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	TIPO DO SOLO	FERTILIDADE	EROSÃO
CULTURA TEMPORÁRIA	Aprox. 50,34 ha	Argiloso	Nat. Baixa	Não Aparente
REFLORESTAMENTO				
RESERVA FLORESTAL	Aprox. 12,58 ha	Argiloso	Nat. Baixa	Ausente
BENFEITORIAS				
ÁREA NÃO APROVEITADA				
<b>TOTAL</b>	<b>62,92 ha</b>			

**3 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO IMÓVEL**

<b>A - LOCALIZAÇÃO</b>			
DENOMINAÇÃO REGIONAL DO LOCAL <b>Colonia Piquiri</b>		DISTÂNCIA DA SEDE MUNICIPAL EM KM <b>26,5 km</b>	
LOCALIDADE MAIS PRÓXIMA DO IMÓVEL <b>Goioxim</b>		DISTÂNCIA EM KM <b>26,5 km</b>	
<b>B - VIA DE ACESSO</b>		<b>C - TOPOGRAFIA</b>	
<input type="checkbox"/> BOA <input type="checkbox"/> RUIM <input checked="" type="checkbox"/> INTRANSITÁVEL COM CHUVAS <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> TRANSITÁVEL (O ANO TODO)		<input type="checkbox"/> ÍNGREME <input type="checkbox"/> (60%) ONDULADO <input type="checkbox"/> PLANO <input type="checkbox"/> (40%) ACIDENTADO <input type="checkbox"/> LEVE ONDULADO	
<b>D - DISPONIBILIDADE DE ÁGUA (Nº)</b>		<b>E - RISCOS: (a) Ocasionais (b) Freqüentes (c) Não Ocorrem</b>	
<input type="checkbox"/> POÇO COMUM <input type="checkbox"/> RIOS <input checked="" type="checkbox"/> NASCENTES <input type="checkbox"/> água encanada - poço <input type="checkbox"/> (1) CÔRREGOS		<input type="checkbox"/> (B) GEADA <input type="checkbox"/> (A) GRANIZO <input type="checkbox"/> (C) INUNDAÇÕES	

**F - INFRAESTRUTURA**

ELETRICIDADE <input checked="" type="checkbox"/> REDE <input type="checkbox"/> PRÓPRIA <input type="checkbox"/> NÃO POSSUI	COMUNICAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE celular <input type="checkbox"/> RÁDIO <input type="checkbox"/> NÃO POSSUI
---	--



**G - EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES**

ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE	ÁREA	MATERIAL	EST. CONSERVAÇÃO	VALOR EM R\$
Não foi avaliado pelo fato de não se ter a certeza se está dentro da matrícula.					
<b>TOTAL</b>					

**H - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

QUANTIDADE	ESPECIFICAÇÃO	VALOR EM R\$
	Não objeto de avaliação	

**I - REBANHO**

QUANTIDADE	ESPECIFICAÇÃO	IDADE	RAÇA	VALOR EM R\$
	Não objeto avaliação			

**4 - CULTURAS PERMANENTES**

CULTURA E VARIEDADE	ESPAÇAMENTO	Nº PÉS	IDADE	PRODUÇÃO ESTIMADA	VALOR EM R\$	VALOR DA CULTURA R\$
Não tem						

**5 - CONSIDERAÇÕES SOBRE A AVALIAÇÃO**

VENDA DO IMÓVEL <input type="checkbox"/> FÁCIL <input type="checkbox"/> DIFÍCIL <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL		FINALIDADE DO IMÓVEL (EXPLORAÇÃO) <input type="checkbox"/> AGRÍCOLA <input checked="" type="checkbox"/> REFLORESTAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> PECUÁRIA		OUTROS USOS (ÁREA) <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> LOT. URBANO <input type="checkbox"/> LAZER	
TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA AO IMÓVEL					
Pecuária de corte;					
Agricultura de subsistência e reflorestamentos.					

**6 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL PARA VENDA IMEDIATA E À VISTA**

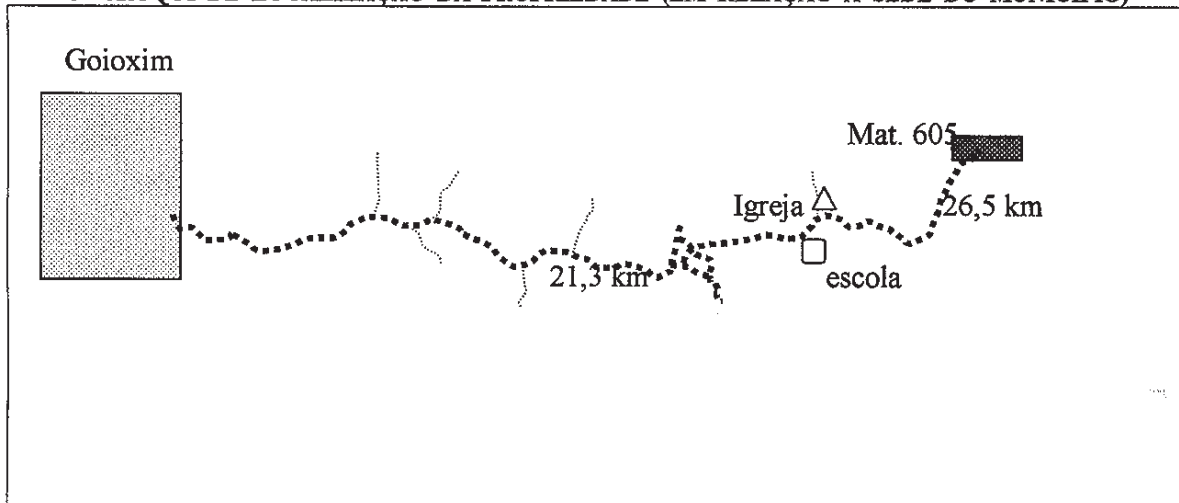
DISCRIMINAÇÃO	VALOR EM R\$
TERRA NUA (DA ÁREA AVALIADA)	620.000,00
EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES	
CULTURAS PERMANENTES	
<b>TOTAL R\$</b>	<b>620.000,00</b>

**7 - OFERTAS, VENDAS (RECENTES) E PESQUISA DE PROPRIEDADES DA REGIÃO**

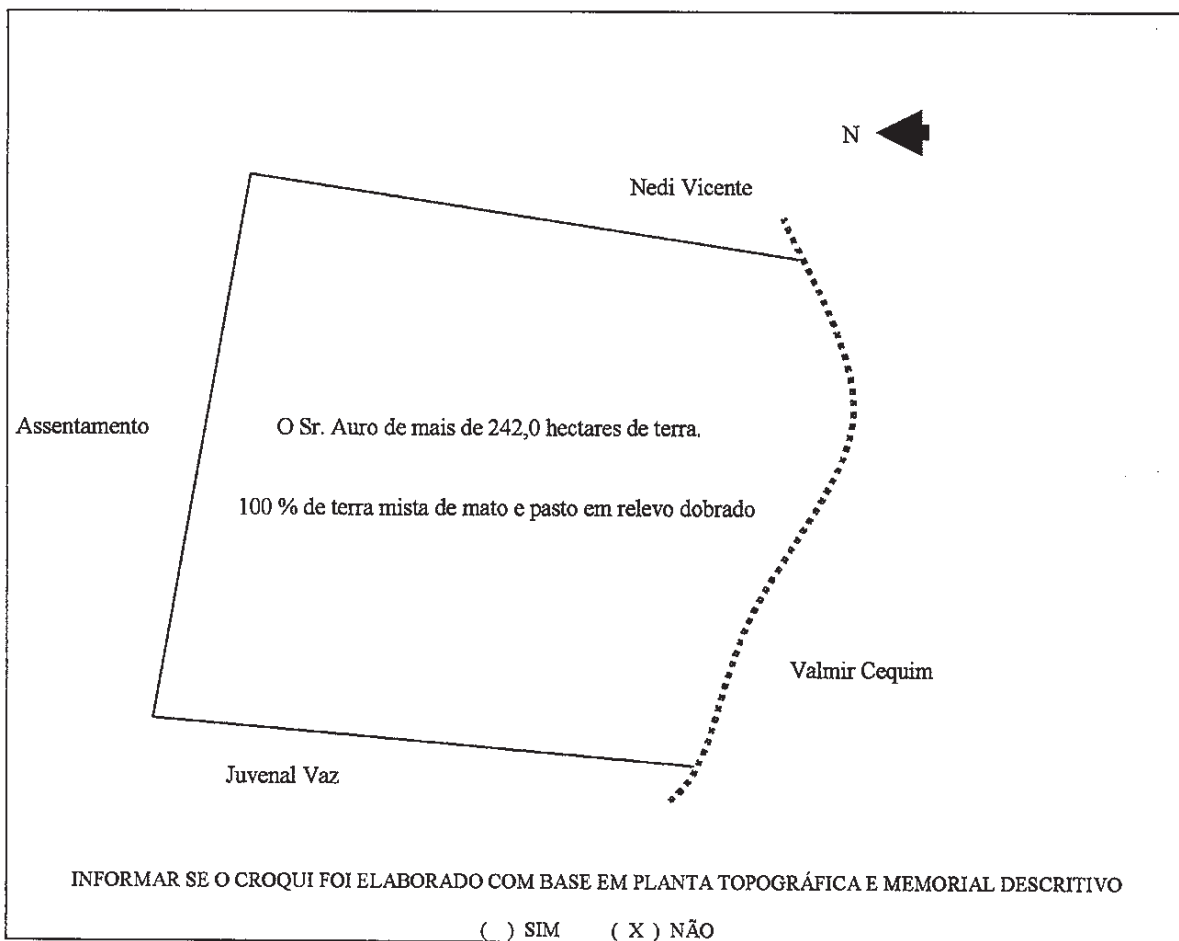
ÁREA (há)	VALOR TOTAL EM R\$	CONDIÇÕES PESQUISADAS
21,78 há	300.000,00	Oferta no Jacutinga, Goioxim, terra mista com 14,50 há de reflorestamento, 4,84 há de lavoura e 2,42 há de mato. Inf.: Silvestre Imóveis CRECI J-04764 fone: (42)3623-2300.
106,48 ha	3.200.000,00	Oferta entre o Cantagalo e Virmond com aproximadamente 89,50 há de área de lavoura e resto de mata nativa. Inf.: Mello Corretor de Imóveis CRECI F-20201 fone: (42)3638-1674.
14,5425 ha	180.000,00	Oferta na Colonia Piquiri em Santa Maria do Oeste, terra mista de lavoura, potreiro e mata contendo casa mista de 105 m² e 01 paiol madeira. Inf.: Imperium Imóveis CRECI J-3966 fone: (42)3621-7100.
55,11 ha	880.000,00	Oferta na Palmeirinha sentido Guarapuava, à 6,3 km do distrito contendo casa alvenaria 56 m², barracão alvenaria de 90 m², toda cercada com água e energia elétrica e bom acesso. Terra mista de mata, pastagem formada e terra mecanizada com pasto e dividida em piquetes. Informante: Imperium Imóveis, CRECI J-3966 fone: 3621-7100



**8 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (EM RELAÇÃO À SEDE DO MUNICÍPIO)**



**9 - CROQUI DA PROPRIEDADE COM COMPOSIÇÃO DA ÁREA**



### 10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação tem por objeto levantar o valor de mercado para o imóvel em referência para fins de hipoteca. Para tanto, utilizamos do método comparativo classificado como parecer técnico, conforme item 3.34 da NBR 14653.

Por se tratar de área não individualizada dentro de área maior, a individualização do perímetro da matrícula depende de levantamento topográfico.

TÉCNICO RESPONSÁVEL	CREA	REGIÃO
ENGº AGRÔNOMO ROGÉRIO DIMBARRE	25.039-D	7ª REGIÃO
Goioxim, 25/06/2013	_____	
LOCAL	ASSINATURA	

