

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Objeto

Uma fração de terra de **19.772,32 m²** (Dezenove mil, setecentos e setenta e dois metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), situado na Colônia Xadrez, distrito de Coqueiros do Sul, conforme matrícula n° 4.828.

2. Solicitante

• 2° Vara Cível, Comarca de Carazinho-RS, Processo n° 009/1.07.0005179-6.

3. Finalidade

A finalidade deste laudo é a reavaliação patrimonial de uma fração de terra com **19.772,32 m²** (Dezenove mil, setecentos e setenta e dois metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados) para fins de penhor e leilão.

4. Caracterização

A área em questão consiste em uma fração de terra caracterizada no objeto dentro de um todo maior com área de 270.380,00 m² (Duzentos e setenta mil, trezentos e oitenta metros quadrados), situado na Colônia Xadrez, distrito de Coqueiros do Sul, confrontando: norte com o lote n° 38 de Arcelino Escobar; sul com os lotes n° 40 e 43 de Edmundo Feter; leste com os terrenos de Alfredo Beffart; e oeste por uma estrada com terras do Dr. Homero Guerra.

A fração possui, aproximadamente, 95% da sua parte em terra nua, propícia para plantio e 5% da sua parte com mata nativa. Isto posto, 18.783,70 m², aptos para plantio e 988,62 m² impraticáveis.

Figura 01: Vista Superior da área.



Fonte: Google Maps, maio de 2018.

5. Vistoria

No dia 08 de maio de 2018, foi realizada a visita ao local juntamente com Leonardo Neisse, morador do local, para localizar a área solicitada. Foram feitos registros da área conforme figuras 02 e 03, para melhor localizar e caracterizar a área.

Figuras 02 e 03: Imagens da área.



Fonte: Autoral, maio de 2018.

Durante a vistoria foram levantados 3 pontos com suas respectivas latitudes e longitudes (tabela 01), para identificação da área total, os mesmos podem ser identificados na figura 04. Para obtenção das coordenadas dos pontos 01 e 02 não foram necessárias a realização de aproximações, pois os mesmos estavam de fácil acesso, quanto ao ponto 03, devido a sua localização, no interior na mata, não foi possível a obtenção da coordenada com precisão, logo foram feitas aproximações a partir do que foi levantado em campo em conjunto com as imagens de satélite do Google Maps.

Figuras 04: Pontos levantados.



Fonte: Autoral, maio de 2018.

Tabela 01: Pontos levantados.

Ponto	Latitude	Longitude
01	-28° 10' 24"	-52° 44' 35"
02	-28° 10' 23"	-52° 44' 37"
03	-28° 10' 24"	-52° 44' 20"

Fonte: Autorial, maio de 2018.

6. Metodologia Adotada

Para avaliação do valor de mercado foram adotados os valores de sacas de soja cotados diariamente pela Cotrijal Cooperativa Agropecuária e Industrial (Cotrijal) para a fração de área apta para o plantio e para a fração de área referente a mata nativa foi realizada uma pesquisa quanto aos valores adotados no mercado no mês de maio de 2018, conforme apresentado na tabela 02. A partir desses valores foi obtido o valor médio, sendo este o valor adotado no item 7.

Tabela 02: Especificação do valor do mercado para mata nativa.

Local	Valor / ha
Guaratinguetá/SP	R\$6.000,00
São Roque de Minas/MG	R\$2.481,41
Cananéia/SP	R\$9.500,00
Ararapira/PR	R\$7.500,00

Fonte: Valor de mercado, maio 2018.

7. Análise de Mercado

Os valores de mercados utilizados para avaliação das duas parcelas da fração foram as suas potencialidades, especificadas na tabela 03.

Tabela 03: Especificação do valor do mercado.

Especificação	Valor	Fonte
Área apta para plantio	R\$ 74,00 / sacco de 60kg de soja com variação de +1,37%	Cotação Cotrijal para 09/05/2018
Área de mata nativa	R\$ 0,64 / m ² de mata nativa	Valor de mercado em maio de 2018

Fonte: Cotrijal/Valor de mercado

8. Cálculo do valor total do imóvel

Para o cálculo do valor do imóvel, foram consideradas duas frações de área, 18.783,70 m² (dezoito mil setecentos e oitenta e três metros quadrados e setenta decímetros quadrados) e 988,62 m² (novecentos e oitenta e oito metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados). A primeira fração com potencial de plantio e a segunda com presença de mata nativa.

Quanto a produtividade da fração com potencial de plantio foi adotada a produção de 700 sacos/soja por ha, valor correspondente ao mínimo de produção no mercado agrícola.

Tabela 04: Valores total especificado.

Área Total (m ²)	Especificação	Valor Unitário	Produção	Valor
18.783,70	Área apta para plantio	R\$ 74,00 / saco de soja	1315 sacos de soja	R\$ 97.310,00
988,62	Área de mata nativa	R\$ 0,64 / m ²	-	R\$ 632,70

9. Data de referência do laudo

Data referencial das coletas das amostragens, 10 de maio de 2018.

10. Conclusão

Encerra-se o presente trabalho, composto por 4 (quatro) páginas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo responsável técnico da avaliação.

Tendo uma área no total de **19.772,32 m²** (Dezenove mil, setecentos e setenta e dois metros quadrados e trinta e dois décimos quadrados), avalio a mesma em **R\$ 97.942,70** (noventa e sete mil e novecentos e quarenta e dois reais e setenta centavos).

VALOR TOTAL:	R\$ 97.942,70
---------------------	----------------------

11. Referências

Cotação Soja. Disponível em: <<https://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/soja/soja-mercado-fisico-sindicatos-e-cooperativas>> Acesso em: 10/05/2018.

Valor mercado para mata nativa em Guaratinguetá/SP. Disponível em: <<http://www.mfrural.com.br/detalhe/area-com-mata-nativa-para-reserva-legal-130800.aspx>> Acesso em: 10/05/2018

Valor mercado para mata nativa em São Roque de Minas/MG. Disponível em: <<http://www.mfrural.com.br/detalhe/area-prioritaria-para-compensacao-de-reserva-legal-cerrado-mata-130130.aspx>> Acesso em: 10/05/2018

Valor mercado para mata nativa em Cananéia/SP. Disponível em: <<http://www.mfrural.com.br/detalhe/areas-de-mata-nativa-sp-277994.aspx>> Acesso em: 10/05/2018

Valor mercado para mata nativa em Ararapira/PR. Disponível em: <<http://www.mfrural.com.br/detalhe/area-de-mata-atlantica-reposicao-de-carbono-compensacao-e-multas-ambientais-216982.aspx>> Acesso em: 10/05/2018

Carazinho-RS, 11 de maio de 2018.



Cristie Signor Saretto

CAU-RS: A112382-3