

Achilles Greca
Consultoria imobiliária



ACHILLES GRECA

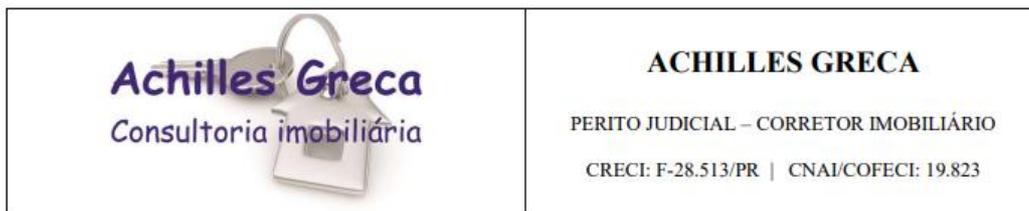
PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO

CRECI: F-28.513/PR | CNAI/COFECI: 19.823

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL VALOR ÁREA RURAL

**IMÓVEL: Terreno Rural, situado nos lugares denominados “Quarteirão de São Bento, Faxinal dos Pretos e Colonia Municipal”
MATRÍCULA Nº 13.654
1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAPA/PR**





SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	5
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	5
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
7. VISTORIA DO IMÓVEL	6
8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	6
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	11
10. CONCLUSÃO	12
11. ENCERRAMENTO	13
12. ANEXOS.....	14
13. BIBLIOGRAFIA.....	15
14. FONTES DE PESQUISA	16
15. CURRÍCULO AVALIADOR	17



 <p>Achilles Greca Consultoria imobiliária</p>	<p>ACHILLES GRECA</p> <p>PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO</p> <p>CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da Vara Cível de Lapa - Estado do Paraná – Dra. Bianca Bacci Bisetto, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo, para VENDA, bem como responder aos quesitos apresentados pelas partes.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel, para fins de VENDA, para uso como prova pericial técnica.



 Achilles Greca Consultoria imobiliária	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA 13.654 – 1º Registro Imóveis Lapa/PR					
<p>REGISTRO DE IMÓVEIS Rua Barão dos Campos Gerais, 72 TITULAR: AUGUSTO ALVES GUIMARÃES C.P.F. 008891109-78 LAPA PARANÁ</p>	<p style="text-align: center;">"LIVRO NÚMERO DOIS"</p> <table border="1"><tr><td style="text-align: center;">REGISTRO GERAL</td><td style="text-align: center;">FICHA 01.-</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Matricula N.º 13.654.-</td><td style="text-align: center;">RUBRICA <i>[Assinatura]</i></td></tr></table> <p><i>CONSULTA - NÃO REGISTRADOS</i></p>	REGISTRO GERAL	FICHA 01.-	Matricula N.º 13.654.-	RUBRICA <i>[Assinatura]</i>
REGISTRO GERAL	FICHA 01.-				
Matricula N.º 13.654.-	RUBRICA <i>[Assinatura]</i>				
<p>IDENTIFICAÇÃO: - UM TERRENO RURAL, com a área de 22 (VINTE E DOIS) alqueires, 08 (OITO) litros e 210,00m² (DUZENTOS E DEZ METROS QUADRADOS), ou sejam 537.450,00m², - situado nos lugares limítrofes denominados " QUARTEIRÃO DE SÃO BENTO, FAXINAL DOS PRETOS e COLONIA MUNICIPAL", neste Município e Comarca, - contendo "UMA CASA DE MADEIRA E DEMAIS BENFEITORIAS", - dentro das seguintes divisas e confrontações:- PRINCIPIAM as divisas do imóvel numa estrada de acesso no ponto 132 (cento e trinta e dois)(Fazenda Sonho Meu), medindo a distância de 170,00m (cento e setenta metros), confrontando com a Fazenda Agro-Florestal Pedrinhas, até encontrar o córrego. Deixando a referida estrada segue divisando com José Hobemayer pelo mesmo córrego até o ponto n.º 278(duzentos e setenta e oito), onde encontra o Rio do França, medindo a distância de 343,41m(trezentos e quarenta e três metros e quarenta e um centímetros). Limita-se ainda com José Hobemayer até o ponto 313(trezentos e treze), com extensão de 811,07m(oitocentos e onze metros e sete centímetros). Segue então pelo Rio do França até a estrada Municipal, confrontando-se com Antonio Mendes numa extensão de 923,66m(novecentos e vinte e três metros e sessenta e seis centímetros). Limita-se com Henrique Hendricks, do outro lado da estrada Municipal pelo rio do França até a cerca de arame, com extensão de 274,68m (duzentos e setenta e quatro metros e sessenta e oito centímetros). Deixando o Rio do França, segue divisando por cerca com a Fazenda São Sebastião, até o Rio Liberato, numa extensão de 951,40m (novecentos e cinquenta e um metros e quarenta centímetros). Segue então pelo Rio Liberato até a estrada Municipal, limitando-se com a Fazenda São Sebastião, na extensão de 44,15 metros (quarenta e quatro metros e quinze centímetros).</p>					

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/projudf/> - Identificador: PJD7M ASGW F 3RSSH VM3X3

Achilles Greca
Consultoria imobiliária



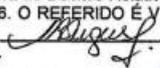
ACHILLES GRECA

PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO

CRECI: F-28.513/PR | CNAI/COFECI: 19.823

4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

Continuação

R.08/13.654 - PROTOCOLO Nº.90.514, DE 21/MARÇO/2011. AQUISIÇÃO:- O imóvel da presente matrícula, havido pelo R.07 retro, cadastrado no INCRA sob nº.705.020.035.050-5 com A.T. de 257,1275ha e Codificado na Receita Federal sob nº.0.984.752-9 com A.T. de 257,1ha, com os ITRs quitados, foi pelo proprietário transmitido como se registra. **ADQUIRENTE:- MARIANA EHLKE WITHERS**, CIRG nº.3.427.408-8 PR e CPF/MF nº.020.450.269-14, brasileira, solteira, maior, jornalista, residente e domiciliada na Rua Carmelo Rangel, 819, Seminário, Curitiba-PR. **TRANSMITENTE:- BANCO ARAUCARIA S/A**, instituição financeira de direito privado, com sede na Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 795, Centro, Curitiba-PR, inscrito no CGC/MF nº.78.336.633-0001/62, no ato contratual representado por seu Diretor Presidente Alberto Dalcanale Neto, CIRG nº.736.354-0 PR e CPF/MF nº.230.945.409-53, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na Rua Carneiro Lobo, 408, Ap.1.001, Batel, Curitiba-PR. **TÍTULO:-** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura pública, lavrada em data de 03 de outubro de 1997, às fis.146/150 do Livro nº.0634-E, da 6ª Serventia Notarial de Curitiba PR, e Escritura Pública de Declaração, lavrada em 21/03/2011, as fis.041/043, do Livro nº.0385-E do Tabelionato desta cidade, mediante a Certidão Negativa de Ônus Reais, Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias; Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais, Certidão Negativa de Débitos - CND/INSS, série H, nº.091895; Certidões de Feitos Ajuizados em nome do outorgante vendedor expedidas pela Justiça Federal 4ª Região; Justiça do Trabalho 9ª Região - Araucária PR e 1ª instância de Curitiba PR; 1º e 2º Ofícios Distribuidores de Curitiba PR e Distribuidor desta Comarca. Foi pago o ITBI "inter vivos" na quantia de R\$11.513,70 (em conjunto com outros imóveis), conforme DAM/LAPA nº.643/2010, acompanhada do comprovante de recolhimento, guia essa apresentada a este Ofício, conforme ficou consignado na escritura. A DOI a SRF foi expedida pelo Tabelionato. **VALOR:-** R\$.34.610,55 (trinta e quatro mil, seiscentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos), com plena e geral quitação. **CONDIÇÕES:-** Declarou a Outorgada compradora que esta ciente dos Projetos de Reflorestamento, constante da presente matrícula. Apresentados a este Ofício Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009 e o comprovante dos ITRs quitados, através da Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. Negativa do IAP nº.707766. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 15 DE ABRIL DE 2011. A ESCRIVENTE:-  (Michele Ramos Augustinhak). Cota: Registro 4.312,00 VRC (R\$.452,76).

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Não foram considerados eventuais ônus de natureza tributária/não tributária, bem como não houve foco em verificação da situação legal do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Este Perito aferiu para o Terreno Rural, uma Área Total do Terreno de: 537.450,00m², conforme o que consta na matrícula do imóvel, suas benfeitorias foram desconsideradas da presente avaliação, devido à idade e estado de conservação das mesmas, que nos levam a constatação de que estas não possuem valor comercial.

Achilles Greca Consultoria Imobiliária
Rua Alziro Zarur, 155 – Sítio Cercado
Curitiba/PR – CEP 81.810-240



 <p>Achilles Greca Consultoria imobiliária</p>	<p>ACHILLES GRECA</p> <p>PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO</p> <p>CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 19 de agosto de 2.022 – pela tarde, tendo este Perito entendido não haver necessidade de acompanhamento das partes.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.
- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.





No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país.

O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos Imobiliários, em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados bem definidos e caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito.

Iniciamos 2021 com a perspectiva de vacinação da população e que as condições de convivência social e profissional se normalizem, e enquadrem-se dentro dos padrões normais de sociabilidade.

O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.



 Achilles Greca Consultoria imobiliária	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura. O imóvel é um dos investimentos mais seguros existentes por sua concretude e possibilidade de retorno pela locação.

O índice FIPE ZAP, FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e ZAP maior portal de imóveis da América do Sul, mensalmente apresenta os dados do

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2020 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		dezembro/2020	novembro/2020			
IPCA	IBGE	+1,22%	+0,89%	+4,38%	+4,38%	-
IGP-M	FGV	+3,23%	+3,28%	+23,14%	+23,14%	-
Índice FipeZap		+0,46%	+0,45%	+3,67%	+3,67%	7.486
São Paulo	SP	+0,37%	+0,31%	+3,79%	+3,79%	9.329
Rio de Janeiro	RJ	+0,30%	+0,28%	+1,60%	+1,60%	9.437
Belo Horizonte	MG	-0,23%	-0,08%	+4,47%	+4,47%	6.908
Brasília	DF	-0,03%	+0,77%	+9,13%	+9,13%	7.985
Salvador	BA	+0,36%	+0,72%	+3,61%	+3,61%	5.210
Fortaleza	CE	+1,12%	+0,71%	+2,74%	+2,74%	5.948
Recife	PE	+0,59%	+1,22%	-0,38%	-0,38%	6.212
Porto Alegre	RS	+0,80%	+0,31%	+2,59%	+2,59%	6.046
Curitiba	PR	+0,58%	+1,06%	+8,10%	+8,10%	6.498
Florianópolis	SC	+1,02%	+0,63%	+7,02%	+7,02%	7.419
Vitória	ES	-1,66%	+1,05%	+7,46%	+7,46%	7.109
Goiânia	GO	+0,84%	+0,97%	+4,80%	+4,80%	4.483
João Pessoa	PB	+0,95%	+0,94%	+4,30%	+4,30%	4.515
Campo Grande	MS	+0,87%	-0,07%	+5,91%	+5,91%	4.376
Maceió	AL	-1,85%	+1,04%	+7,90%	+7,90%	5.195
Manaus	AM	+2,65%	+1,23%	+8,76%	+8,76%	5.047

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil. Nota: (*) informações do último Boletim Foco do Banco Central do Brasil, publicado em 04/11/22.

ÍNDICE FIPEZAP DE VENDA RESIDENCIAL | INFORME DE DEZEMBRO/2020

mercado imobiliário.

A VENDA RESIDENCIAL em 2020 apresentou os seguintes resultados:

Evolução dos ÍNDICES DE VENDAS RESIDENCIAIS dos últimos 12 anos em comparação com os índices do IPCA – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, e o IGP-M – ÍNDICE GERAL DE PREÇOS – MERCADO



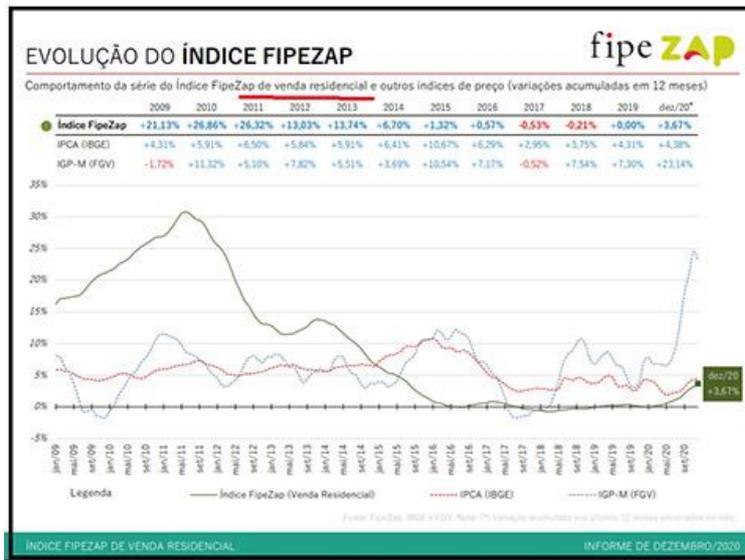


Achilles Greca
Consultoria imobiliária

ACHILLES GRECA

PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO

CRECI: F-28.513/PR | CNAI/COFECI: 19.823



A LOCAÇÃO RESIDENCIAL em 2020 apresentou os seguintes resultados:

ÚLTIMOS RESULTADOS

Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) - Índice FipeZap e capitais monitoradas

Cidade	Índice	Variação Mensal		Variação em 2020 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.m.)
		dezembro/2020	novembro/2020				
IPCA	IBGE	+1,35%	+0,89%	+4,52%	+4,52%	-	-
IGP-M	FGV	+0,96%	+3,28%	+23,14%	+23,14%	-	-
Índice FipeZap		+0,43%	+0,03%	+2,48%	+2,48%	30,46	0,39%
São Paulo	SP	-0,09%	-0,16%	+1,14%	+1,14%	40,06	0,43%
Rio de Janeiro	RJ	+0,86%	+0,07%	+0,70%	+0,70%	30,74	0,32%
Brasília	DF	-0,60%	-0,37%	+4,91%	+4,91%	32,16	0,40%
Salvador	BA	+1,67%	+0,16%	+4,96%	+4,96%	23,93	0,44%
Porto Alegre	RS	+0,03%	-0,15%	+1,27%	+1,27%	24,81	0,41%
Curitiba	PR	+0,63%	+0,25%	-0,37%	-0,37%	20,77	0,32%
Belo Horizonte	MG	+0,36%	-0,90%	+6,24%	+6,24%	23,54	0,33%
Recife	PE	+1,17%	+0,77%	+5,00%	+5,00%	31,50	0,50%
Fortaleza	CE	+0,60%	+0,88%	+0,26%	+0,26%	17,37	0,29%
Florianópolis	SC	+0,71%	+0,14%	+0,82%	+0,82%	26,59	0,35%
Goiania	GO	+1,49%	+1,17%	+8,87%	+8,87%	18,46	0,41%

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

Evolução dos ÍNDICES LOCATIVOS RESIDENCIAIS dos últimos 12 anos em comparação com os índices do IPCA – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, e o IGP-M – ÍNDICE GERAL DE PREÇOS - MERCADO

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: PJD7M ASGW F 3RSSH VM3X3

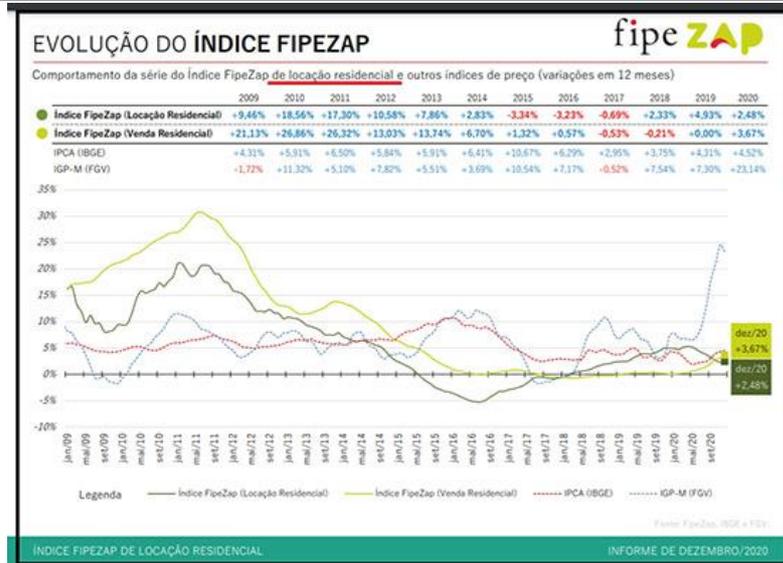
Achilles Greca
Consultoria imobiliária



ACHILLES GRECA

PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO

CRECI: F-28.513/PR | CNAI/COFECI: 19.823



O volume de financiamentos imobiliários com recursos da poupança encerrou 2020 com um aumento de 52% em relação ao ano de 2019. Em 2020 foram utilizados R\$ 106,5 bilhões em financiamento imobiliário, principalmente em imóveis com valores entre R\$ 200 e 500 mil reais.

Achilles Greca Consultoria Imobiliária
Rua Alziro Zarur, 155 – Sítio Cercado
Curitiba/PR – CEP 81.810-240



 Achilles Greca Consultoria imobiliária	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** O Perito Avaliador entende que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio de uso da Tabela fornecida pela: SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS – DEB

De acordo com as características constadas em vistoria técnica, este Perito classificou o imóvel como enquadrado no Grupo B - Classe VI: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo. Ocupação mais comum: Pastagens para bovino de corte, especialmente em áreas planas a suave onduladas, porém frágeis devido a textura arenosa ou a baixa fertilidade, quando notadamente percebe-se que boa parte da área é explorada por reflorestamento e áreas de preservação ambiental, reforçado pela exploração da proprietária anterior, que possuía como Objeto Social/Atividade Principal “Cultivo de Eucalipto”.

De acordo com a classificação aferida, utilizando-se a Tabela abaixo, temos o valor por Hectare de R\$ 13.600,00 (Treze Mil e Seiscentos Reais).

 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 2022 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
Japira			59.200	43.800	33.200	28.400	13.800
Japurá	135.700	108.300	80.900	67.200	53.500	39.900	16.200
Jardim Alegre	134.100	97.800	77.600	58.200	42.500	32.400	13.700
Jardim Olinda			53.600	44.900	34.700	30.500	9.800
Jataizinho		86.500	62.700	49.600	30.400	22.400	8.600
Jesuítas	152.600	129.800	96.900	73.100	44.300	31.300	16.900
Joaquim Távora			59.300	45.400	33.600	22.900	12.200
Jundiá do Sul			58.400	44.200	32.400	21.600	11.100
Juranda	154.100	129.500	104.900	82.500	60.000	42.200	18.100
Jussara	141.700	113.200	84.500	70.300	55.900	41.800	16.900
Kaloré	130.500	101.600	76.600	60.500	40.800	27.700	14.500
Lapa		76.600	56.600	42.200	27.200	13.600	8.000
Laranjal		80.400	66.600	39.500	30.900	22.600	11.200
Laranjeiras do Sul		99.100	78.200	54.200	35.600	22.900	8.300
Leópolis		82.900	62.300	48.800	32.200	20.800	8.600
Lidianópolis	131.500	96.400	77.500	57.600	42.000	32.300	14.200

Achilles Greca Consultoria Imobiliária
Rua Alziro Zarur, 155 – Sítio Cercado
Curitiba/PR – CEP 81.810-240

 Achilles Greca Consultoria imobiliária	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Portanto, como a área avaliada possui 53,74 Hectares, teremos o resultado através da equação abaixo:

Área do Terreno Rural em Hectares X Valor do Hectare pela Tabela DERAL = Valor Final do Imóvel

53,74 X R\$13.600,00 = R\$730.864,00

VALOR FINAL IMÓVEL = R\$ 730.864,00

10. CONCLUSÃO
É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:
VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 730.864,00
▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 694.320,80
▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 767.407,20

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- MARGEM DE ERRO DE 5,00%(CINCO PORCENTO) PARA CIMA E 5,00%(CINCO PORCENTO) PARA BAIXO

Considerando tratar-se de imóvel com liquidez performada em longo prazo (mais de 18 meses para venda), este Perito entende a necessidade de aplicar valor depreciativo para fins de liquidez forçada do imóvel, na faixa de 20%.

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE O VALOR DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO, CONSIDERANDO SUA LIQUIDEZ FORÇADA COMO:
VALOR ESTIMADO: R\$ 584.691,20



 <p>Achilles Greca Consultoria imobiliária</p>	<p>ACHILLES GRECA</p> <p>PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO</p> <p>CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 17(Dezessete) páginas assinadas digitalmente.

Curitiba/PR, data da assinatura digital.

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 035469



Achilles Greca
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI F28513-PR
CNAI/COFECI 19.823

Achilles Greca Consultoria Imobiliária
Rua Alziro Zarur, 155 – Sítio Cercado
Curitiba/PR – CEP 81.810-240



 <p>Achilles Greca Consultoria imobiliária</p>	<p>ACHILLES GRECA</p> <p>PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO</p> <p>CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12. ANEXOS

- BIBLIOGRAFIA
- FONTES DE PESQUISA
- BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR



 <p>Achilles Greca Consultoria imobiliária</p>	<p>ACHILLES GRECA</p> <p>PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO</p> <p>CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection od resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3º Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.



 <p>Achilles Greca Consultoria imobiliária</p>	<p>ACHILLES GRECA</p> <p>PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO</p> <p>CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

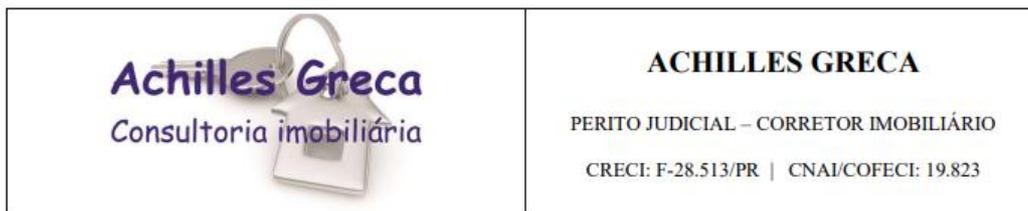
14. FONTES DE PESQUISA

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E ABASTECIMENTO – SEAB

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL PR

DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS PR





15. BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

Achilles Greca

Telefone: (41) 3378-6071

Celular: (41) 9 8535-7306

email: achillesgreca@gmail.com

Corretor de Imóveis, Perito Avaliador Imobiliário e Despachante Imobiliário.

Graduado em Administração de Empresas, Técnico em Transações Imobiliárias e Curso de Avaliações Imobiliárias junto ao CRECI/PR.

Credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região.

Trabalhei por 22 anos no HSBC Bank Brasil S.A. com produtos de Crédito Imobiliário, onde tive a oportunidade de conhecer e atuar nos Mercados Imobiliários dos Municípios de Curitiba/PR, Florianópolis/SC, Joinville/SC, Blumenau/SC, Balneário Camboriú/SC, Jaraguá do Sul/SC, Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP, Vitória/ES e Campo Grande/MS.

Especialidades: Avaliações imobiliárias, análise da concorrência, financiamentos, legislação imobiliária, planejamento estratégico de vendas de produtos imobiliários, análise de risco de crédito para pessoas físicas e jurídicas.

Achilles Greca Consultoria Imobiliária
Rua Alziro Zarur, 155 – Sítio Cercado
Curitiba/PR – CEP 81.810-240

