

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ENGENHARIA RODRIGUES LTDA - ME

134 / 2023 - SISPRIME

Lote Rural

1. Identificação

solicitante	
SISPRIME - Agência Paranaíba / Pr	
Gerente de Agência: PEDRO HENRIQUE GIMENES	
proponente	
MILTON MASAYOSHI KATO	
endereço do imóvel	
PONTAL - ENCONTRO DO RIO PARANAPANEMA COM O RIO PARANÁ	
Município: ROSANA	Estado: SÃO PAULO
outra descrição: FAZENDA MONTE CRISTO	
dados complementares do imóvel	
matrícula 4915	ficha nº 1 a 3
cartório / comarca: ROSANA/SP	
livro nº 2	lote ----
núcleo ----	área (ha): 204,22
confrontações e divisas	
As confrontações e divisas a que se refere a matrícula sob nº 4.915 estão disponíveis na obs. 02 do campo Observações Complementares.	
topografia	
plana	aclive
declive	X
inclinação lateral (E/D)	
direita	
terreno	
forma	irregular
cota	abaixo do arruamento
superfície	seco com nascentes

2. Caracterização do imóvel quanto à região:

utilização	infraestrutura disponível	serviços públicos disponíveis
residencial	água	pavimentação
comercial	energia	galerias pluviais
industrial	esgoto	gás encanado
lazer	telefone	meio fio
rural	X	iluminação
		coleta de lixo
		segurança
		7000 m
		7000 m
		7000 m
		7000 m
		7000 m

3. Avaliação:

terreno	benfeitorias	TOTAL
área (ha):	204,22	área (m²):
valor / ha (R\$) (*)	48011,57	valor / m² (R\$)
valor total (R\$)	9.804.922,58	valor total (R\$)
totalização por extenso		
Nove milhões, oitocentos e quatro mil, novecentos vinte e dois reais e cinquenta e oito centavos		
Para venda forçada considerar o valor de:		R\$ 6.919.213,95
totalização por extenso		
Seis milhões, novecentos e dezenove mil, duzentos e treze reais e noventa e cinco centavos		

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ENGENHARIA RODRIGUES LTDA - ME

134 / 2023 - SISPRIME

Lote Rural

4. Outras informações, como restrições e padrão da região em estudo:

A área objeto desta avaliação encontra-se em região rural de ROSANA - Gleba Pontal, Estado de São Paulo. A região está caracterizada como área de pastagem, área de reserva legal e áreas de preservação permanente. Salienta-se que a propriedade tem áreas de interesse ambiental especial face áreas de influência de corpos d'água de dois rios: Paranapanema e Paraná, estando na confluência dos dois.

(*) Para cálculo de valor por área foi considerado o valor médio das amostras e aplicadas as correções conforme os fatores descritos a seguir:

f1 - acesso à área por rodovia - 0,95 a 1,05

f2 - infra estrutura - 0,9 a 1,0

f3 - utilização rural ou de afins - 0,8 a 1,0

f4 - edificações e suportes para área destinada - 0,9 a 1,0

f5 - inclinação do lote em relação ao alinhamento de rua (horizontalidade) - 0,9 a 1,0

f6 - declividade ou acividade do lote em relação ao greide de rua. - 0,95 a 1,05

f7 - proximidade às áreas de fundo de vale e cursos d'água - 0,95 a 1,02

f8 - movimentação de terra - aterro observados ou necessários - 0,9 a 1,0

5. Diagnóstico de mercado (NBR 14653-1/2001):

O mercado local em Rosana / SP, apresenta um pequeno volume de ofertas em imóveis nestas características. Salienta-se que o objeto desta avaliação, pertence a uma nicho de mercado diferenciado quanto ao público interessado. Foram necessárias coletas em diversas regiões do município e em cidades vizinhas, para compor a amostragem necessária

Desempenho	Absorção	Oferta	Demanda	Outros
Recessivo ☒	Rápida ☐	Alta ☐	Alta ☐	☐
Normal ☐	Demorada ☐	Média ☐	Média ☐	☐
Aquecido ☐	Difícil ☒	Baixa ☒	Baixa ☒	☐

6. Manifestação sobre garantia

Consideradas as condições de localização, conservação e habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒ SIM

☐ NÃO

7. Método e Procedimento utilizado:

Método comparativo de dados de mercado

Procedimentos exigidos pelas NBR 14653, parte 1 e 2

8. Especificação da Avaliação:

Enquadramento em Grau de Fundamentação II e de Precisão II conforme exigência da Norma NBR 14653-2.

Justificativas dadas pelo avaliador por pesquisa de mercado e aplicação de fatores de homogeneização, bem como aplicação de regressão linear.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ENGENHARIA RODRIGUES LTDA - ME

134 / 2023 - SISPRIME

Lote Rural

9. Informações quanto a Indícios de Risco Socioambiental:

a) O empreendimento apresenta indícios de potencialidade quanto a riscos socioambientais?

sim

☐

não

☒

Justificar se positivo: Salvo uso de agrotóxicos ou outros produtos que possam causar danos

10. Observações complementares:

Obs. 01: Medidas em hectares. Benfeitorias: estão inseridos no compute de valor por área.

Obs. 02: Uma área de terras com 204,22 hectares, com benfeitorias, dentro da seguinte descrição: "Partindo de um marco de madeira de lei denominado 0-PP, segue-se no rumo NW78°25'SE e distância de 1.045,00m, confrontando com terras de propriedade de Márcia Valéria Tranin (matrícula nº 7.769), até encontrar o marco 01, deste: deflete e segue-se à direita no rumo NW51°18'SE e distância de 1.036,17m, confrontando com terras de propriedade de Márcia Valéria Tranin (matrícula nº 7.769), até encontrar o marco 02; deste, deflete e segue-se à direita nos rumos NE51°53'SW e distância de 349,55m; NE35°33'SW e a distância de 297,17m; NE24°52'SW e distância de 323,45m; NE18°42'SW e distância de 506,95m e NE24°16'SW e distância de 726,85m, confrontando com o Rio Paranapanema, até encontrar o marco 03, no encontro com Rio Paraná; deste, deflete e segue-se à direita nos rumos SE06°56'NW e distância de 532,20m; SE14°48'NW e distância de 1.384,95m; SE23°04'NW e distância 868,95m, confrontando com Rio Paraná, até encontrar o ponto de partida".

11. Dados do Avaliador:

nome	formação	crea	fone
MARLON EDUARDO RODRIGUES	ENGENHEIRO CIVIL	25.541-D/Pr	43-99974_2801

Arapongas/Pr, 25 de setembro de 2023

MARLON EDUARDO
RODRIGUES:679218
68991

Assinado de forma digital
por MARLON EDUARDO
RODRIGUES:67921868991
Dados: 2023.09.28 12:03:45
-03'00'

Eng. Civil Marlon Eduardo Rodrigues
CREA - 25.541-D/PR