

FAZENDA LAMBARI - PARTE 1
FAZENDA LAMBARI - PARTE 2
FAZENDA LAMBARI - PARTE 3



Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

Sertaneja-PR

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE
IMÓVEL RURAL**

dezembro | 2025



RELATÓRIO N.º 2025/615

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	6
2. ESCOPO	6
3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	6
4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
4.1 Clima.....	9
4.2. Relevo.....	10
4.3. Vegetação.....	10
4.4. Hidrografia	11
4.5. Solo	12
4.6. Logística	13
5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	16
5.1. Fazenda Lambari - Parte 1 – Matrícula 22.219.....	16
5.2. Fazenda Lambari - Parte 2 – Matrícula 22.220.....	18
5.3. Fazenda Lambari - Parte 3 – Matrícula 22.221.....	19
5.4. Utilização das áreas das matrículas.....	21
5.5. Declividade.....	21
5.6. Localização de confrontantes.....	23
6. AMBIENTAL	23
6.1. Situação ambiental.....	25
7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	27
7.1 Metodologia.....	27
7.2. Valor das terras.....	29

7.3. Resultado geral da avaliação dos imóveis.....	31
--	----

8. TERMO

34

ANEXOS

ANEXO I - TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO II - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III - ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO IV - CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO FAZENDA LAMBARI - PARTE 1 E OUTRAS

Solicitante: Lavoura Capital

Proprietário: Breezes Ecovillage Empreendimentos Imobiliários

Finalidade do trabalho: Avaliação a valor de mercado de imóvel rural

Objeto: Imóveis rurais

Imóveis: Fazenda Lambari - Parte 1, Fazenda Lambari - Parte 2 e Fazenda Lambari - Parte 3

Área total: 692,2122 hectares

Município: Sertaneja

Estado: Paraná

Relatório n.º: 2025/615

Data base: 04 de dezembro de 2025

Contratada: Caputi & Barbalho Engenharia Agrônômica

CREA – São Paulo – n.o 0000812683

CNPJ – 10.491.998/0001-28

Endereço da contratada:

Rod. Margarida da Graça Martins, s/no, km 21 + 700 m – Anexo 3 - Água Seca
Piracicaba – SP - CEP 13420-280 - Brasil

Responsáveis Técnicos:

Engenheiro Agrônomo Carlos Eduardo Weis Barbalho

CREA – São Paulo – n.o 5063087311

Engenheiro Agrônomo Eugenio Lorenzo Caputi

CREA – São Paulo – n.o 600812572

Piracicaba, 04 de dezembro de 2025

Lavoura Capital

Sr. Kim Gabriel D. S. de Oliveira

Ribeirão Preto - SP

e-mail: kim@lavouracapital.com.br

Data-base : 04 de dezembro de 2025

Prezados,

Este estudo apresenta o resultado final da avaliação técnica dos imóveis rurais de propriedade de Breezes Ecovillage Empreendimentos Imobiliários, conforme definido no objetivo do trabalho, descrito a seguir.

Os imóveis denominados Fazenda Lambari - Parte 1, Fazenda Lambari - Parte 2 e Fazenda Lambari - Parte 3 foram avaliados remotamente por engenheiro especializado em avaliações e peritagens.

Foram definidos o objetivo do trabalho, a descrição da região e dos imóveis, o resultado de avaliação das propriedades e a descrição da metodologia de avaliação adotada. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, as planilhas de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição dos elementos pesquisadas e a classificação do grau de fundamentação.

Não foi objetivo deste trabalho a apuração das efetivas propriedades dos imóveis, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre os mesmos.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos, não sendo objeto deste trabalho qualquer medição a campo para validação das informações oferecidas.

O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os interessados e/ou proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo.

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da Caputi & Barbalho.

1. OBJETIVO

O Lavoura Capital contratou a Caputi & Barbalho Engenharia Agrônômica Ltda. com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial a valor de mercado de imóveis de propriedade de Breezes Ecovillage Empreendimentos Imobiliários para fins de garantia hipotecária.

2. ESCOPO

O presente trabalho tem como finalidade a avaliação remota das matrículas que compõe os imóveis rurais denominados Fazenda Lambari - Parte 1, Fazenda Lambari - Parte 2 e Fazenda Lambari - Parte 3, localizados no município de Sertaneja, estado de Paraná.

Segundo informações contidas nos documentos fornecidos, os imóveis avaliados possuem 692,2122 hectares no total.

3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

As Fazenda Lambari - Parte 1, Fazenda Lambari - Parte 2 e Fazenda Lambari - Parte 3 localizam-se no município de Sertaneja, estado de Paraná.

Sertaneja é um município brasileiro situado na região norte do Estado do Paraná, distante em aproximadamente 446 quilômetros da capital, Curitiba. Sua população é de 5.616 habitantes, de acordo com dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), distribuídos em uma área de 444 quilômetros quadrados.

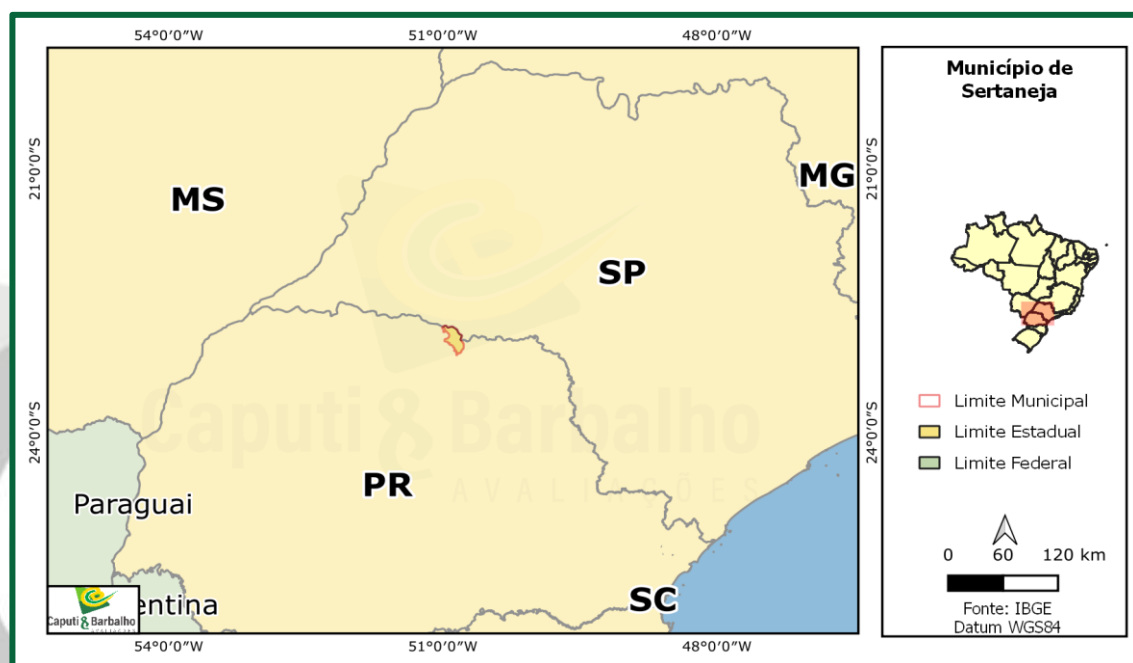


Figura 1. Localização do município de Sertaneja - PR

Foram cadastrados nas fazendas avaliadas os seguintes pontos com as coordenadas geográficas:

Propriedades	Matrículas	Municípios - UF	Coordenadas Geográficas
Fazenda Lambari - Parte 1	22.219	Sertaneja - PR	22°49'3.054"S 50°56'50.802"O
Fazenda Lambari - Parte 2	22.220	Sertaneja - PR	22°49'13.886"S 50°57'29.106"O
Fazenda Lambari - Parte 3	22.221	Sertaneja - PR	22°50'6.642"S 50°57'4.589"O

Quadro 1. Coordenadas geográficas dos imóveis avaliados

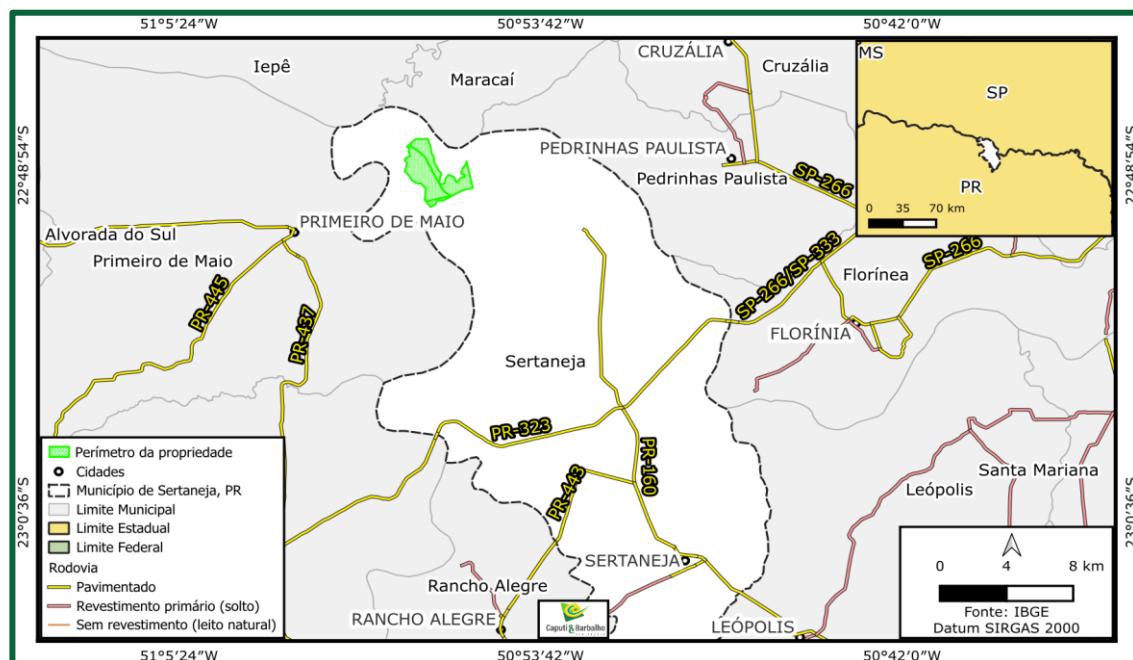


Figura 2. Localização das propriedades



Figura 3. Perímetro das propriedades

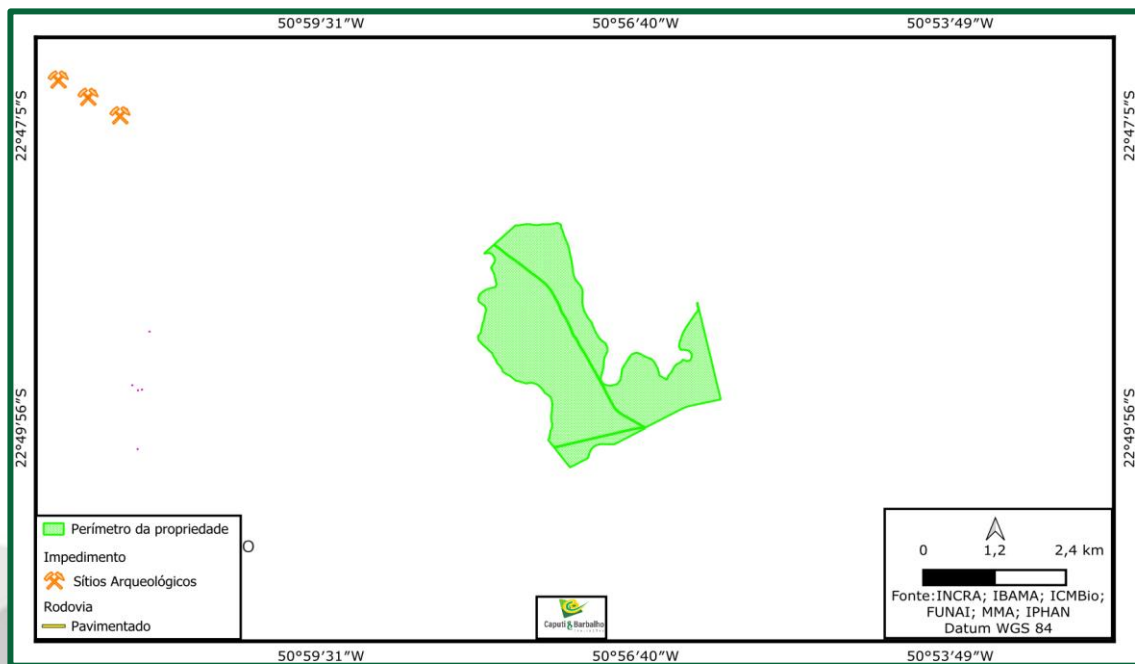


Figura 4. Localização das fazendas quanto à presença de áreas indígenas, áreas quilombolas, unidades de conservação e assentamentos rurais

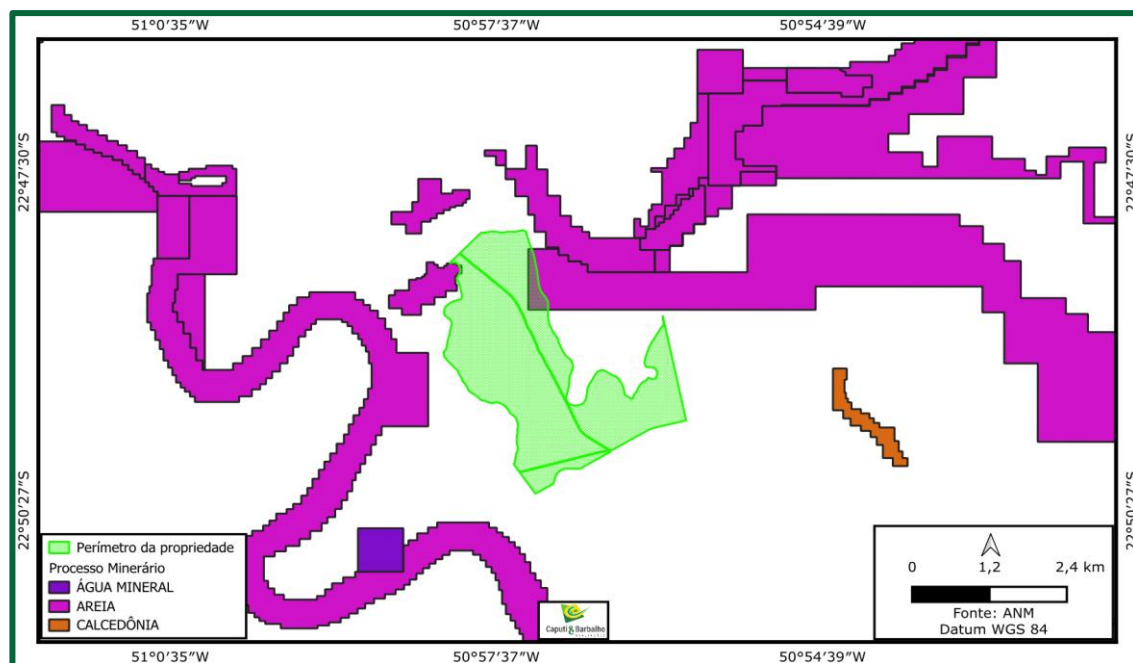


Figura 5. Localização das propriedades quanto à presença de áreas com processos minerários

De acordo com a Agência Nacional de Mineração (ANM), o imóvel sobrepõe área com requerimento de pesquisa para extração de areia (processo 826384/2015) e área com licenciamento para extração de areia (processo 826165/2018).

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 Clima

O clima da região de Sertaneja - PR é classificado como Aw - tropical, com inverno seco, de acordo com a classificação de Koppen-Geiger. Apresenta estação chuvosa no verão e nitida estação seca no inverno. Sua temperatura média anual é de 22,6°C e pluviosidade média anual de 1,335 mm, segundo dados da Agritempo/Embrapa.

Pluviosidade - Média e Dispersão												
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Média (mm)	222	167	119	69	78	63	49	45	95	117	141	170

Quadro 2. Índice de precipitação da região de Sertaneja - PR

Fonte: Agritempo / Embrapa

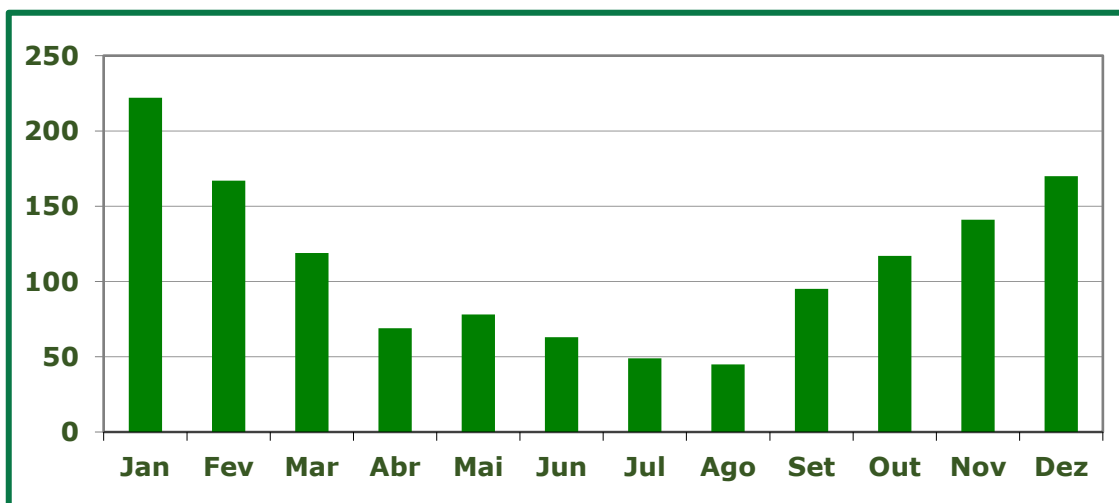


Figura 6. Pluviosidade Média Mensal da Região de Sertaneja - PR

Fonte: Agritempo / Embrapa

4.2. Relevo

A região de Sertaneja - PR apresenta relevo suavemente ondulado.

4.3. Vegetação

A vegetação predominante na região de Sertaneja - PR é mata atlântica.

A vegetação é densa e permanentemente verde, com elevado índice pluviométrico (chuvas). As árvores têm folhas grandes e lisas. Encontram-se neste ecossistema muitas bromélias, cipós, samambaias, orquídeas e líquens. A biodiversidade animal também é muito grande na Mata Atlântica, com imensa variedade de mamíferos (macacos, preguiças, capivaras, onças), de aves (araras, papagaios, beija-flores), de répteis, de anfíbios e diversos invertebrados.



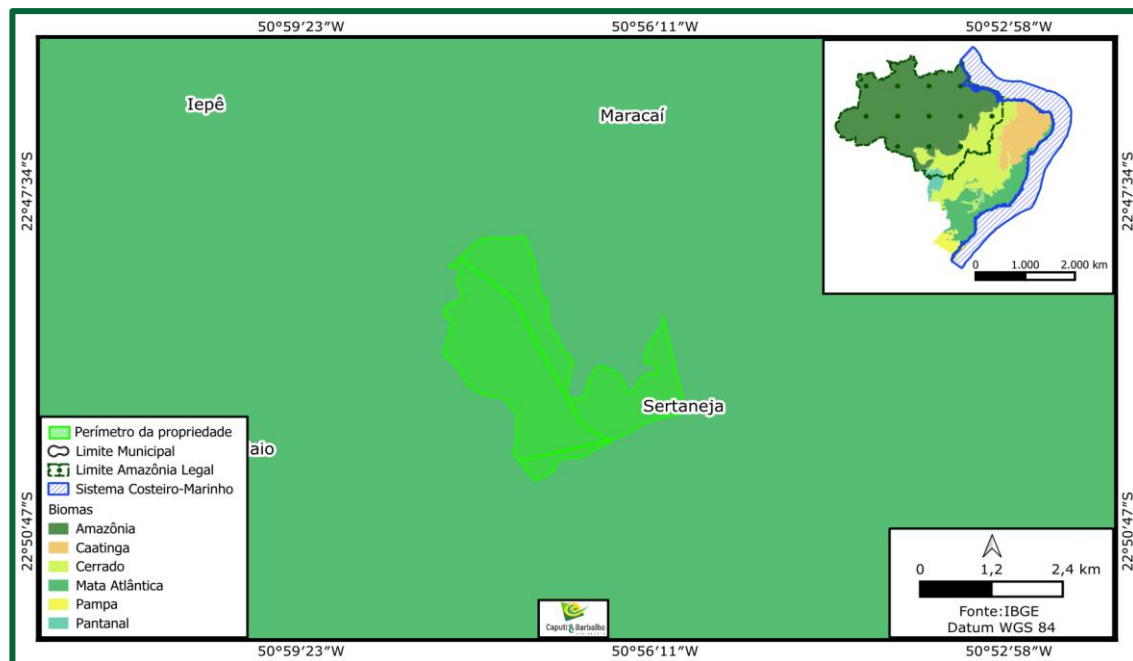


Figura 7. Mapa de biomas.

4.4. Hidrografia

A região de Sertaneja - PR está inserida em duas bacias hidrográficas, a bacia hidrográfica Paranapanema 2 e bacia hidrográfica Tibagi. Apresenta os rios Paranapanema e Tibagi com principais curso d'água.

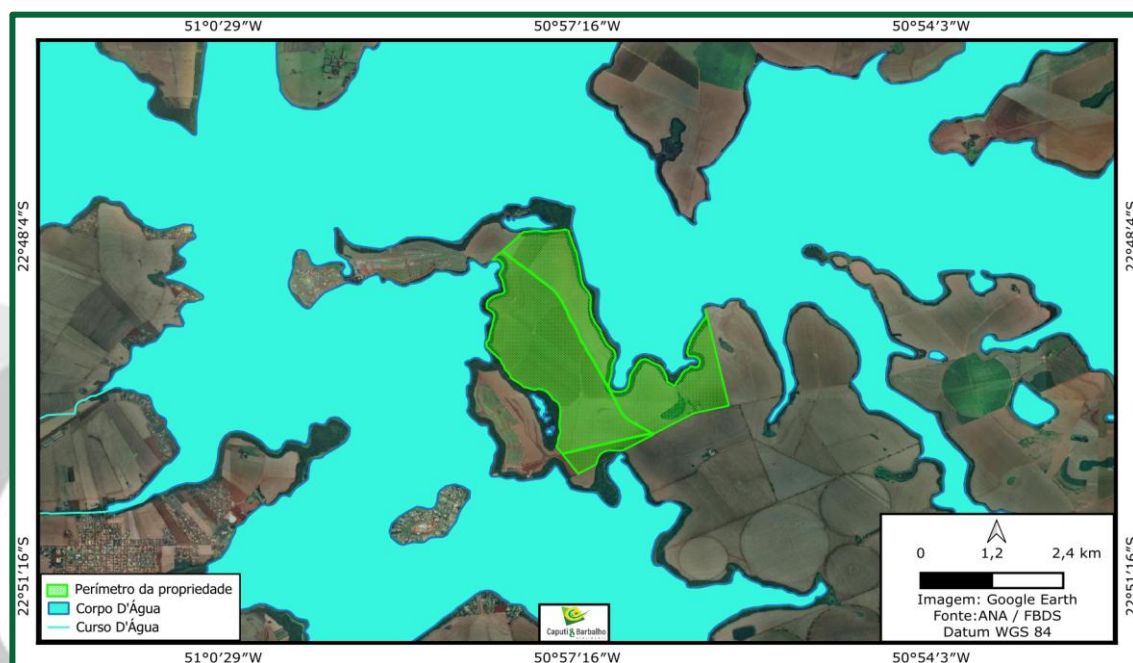


Figura 8. Mapa da região hidrográfica de Sertaneja - PR
Fonte: Agência Nacional de Águas (ANA)

4.5. Solo

Na região de Sertaneja - PR, a predominância, de acordo com dados do IBGE, é de solos classificados como Latossolo Vermelho Eutrófico (LVe), Latossolo Vermelho Eutroférrico (LVef) e Nitossolo Vermelho Eutroférrico (NVef).

Os latossolos são solos muito evoluídos, com acumulação de argila em horizonte subsuperficial. Variam de fortemente a bem drenados, embora ocorram solos que têm cores pálidas, de drenagem moderada ou até mesmo imperfeitamente drenada. São solos, normalmente, muito profundos e fortemente ácidos, com baixa saturação por bases. Típico de região tropical e normalmente em relevo plano e suave ondulado, embora possa ocorrer em área mais acidentadas.

Os nitossolos são solos de textura argilosa ou muito argilosa sem aumento significativo do teor de argila da superfície até o subsolo. Em geral são profundos, bem drenados, de coloração variando de avermelhados a brunados, moderadamente ácidos e fertilidade natural muito variável.

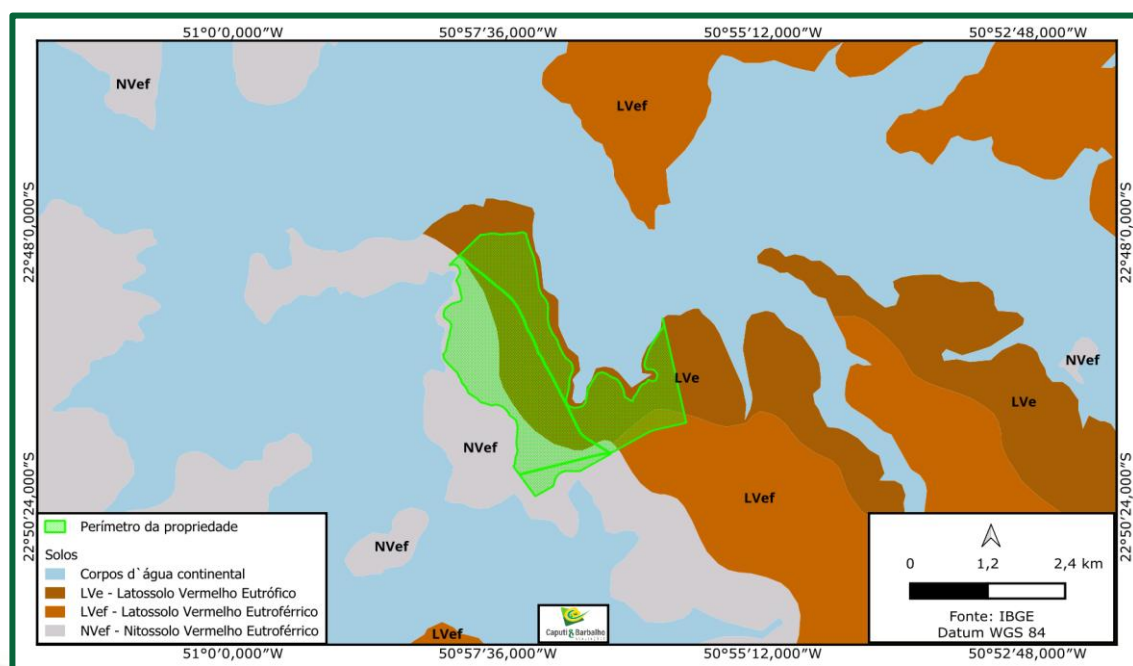


Figura 9. Mapa de tipos de solos da região de Sertaneja - PR

Fonte: IBGE

4.6. Logística

4.6.1. Rodovias

O estado do Paraná possui uma extensão rodoviária de 118.607,9 quilômetros, sendo 98.330,7 quilômetros de rodovias não pavimentadas (83% do total) e 20.277,2 quilômetros de rodovias pavimentadas (17% do total), de acordo com dados preliminares de 2012 do Plano Nacional de Viação. As principais rodovias que cortam o Paraná são: BR-116, que liga a capital paranaense às Regiões Nordeste, Sudeste e Sul do País; a BR-153, que permite a conexão do Paraná com as Regiões Centro-Oeste, Norte e Sul; a BR-277, que conecta o Estado de leste a oeste, indo de Paranaguá até Foz do Iguaçu, passando por Curitiba, Cascavel e Ponta Grossa; e a BR-369/BR-376, que forma a ligação Ourinhos - SP/Londrina - PR/Apucarana - PR/Maringá - PR/Paranavaí - PR.

Do total da malha rodoviária do estado, 47,9% possui condições consideradas boas e ótimas; 29,3% das rodovias são consideradas deficientes e 22,9% ruins e péssimas.

Para comparação, a média brasileira é de 13,6% de estradas pavimentadas, de um total de 1.583.331,5 quilômetros da malha rodoviária. Do total da malha, 42,6% são consideradas boas ou ótimas, 30,5% são deficientes e 26,9% são ruins ou péssimas.

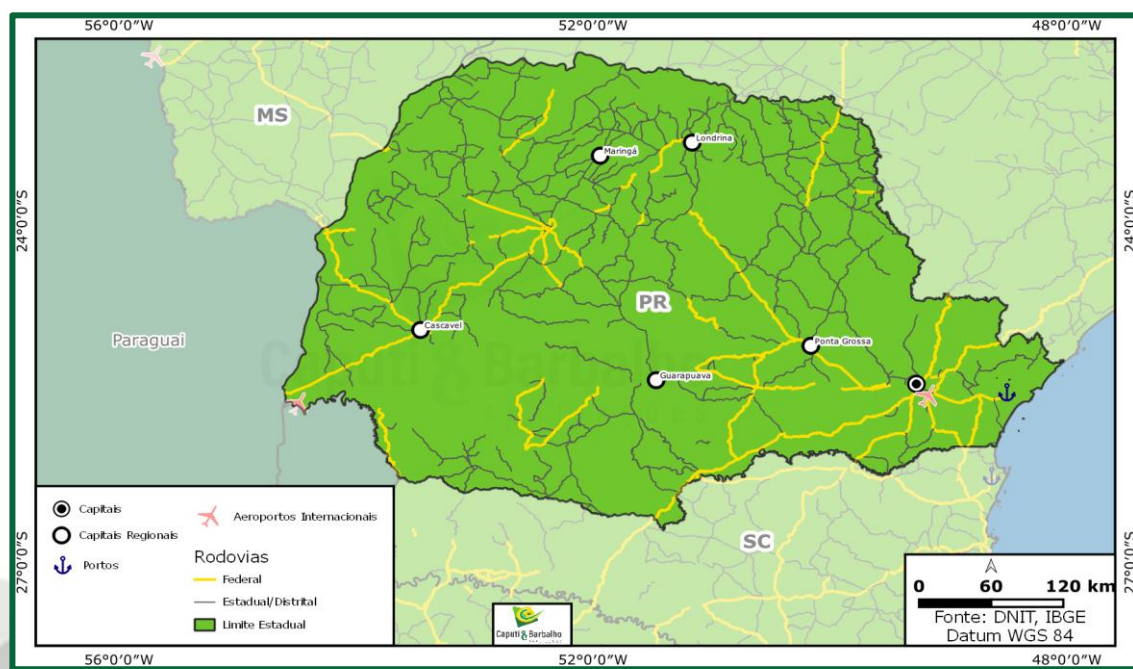


Figura 10. Mapa de rodovias do estado de Paraná

4.6.2. Ferrovias

O estado do Paraná conta com as malhas da Estrada de Ferro Paraná Oeste – Ferroeste (a ferrovia da soja), entre os Municípios de Guarapuava e Cascavel, com uma extensão de 248 km; e da América Latina Logística – ALL-Malha Sul, bastante densa no Estado, que integra o Porto de Paranaguá à capital, Curitiba, e a municípios como Guarapuava, Londrina, Maringá e Ponta Grossa, além de estender-se aos demais Estados da Região Sul e à UF de São Paulo, onde faz conexão com a Ferrovia Centro-Atlântica – FCA.

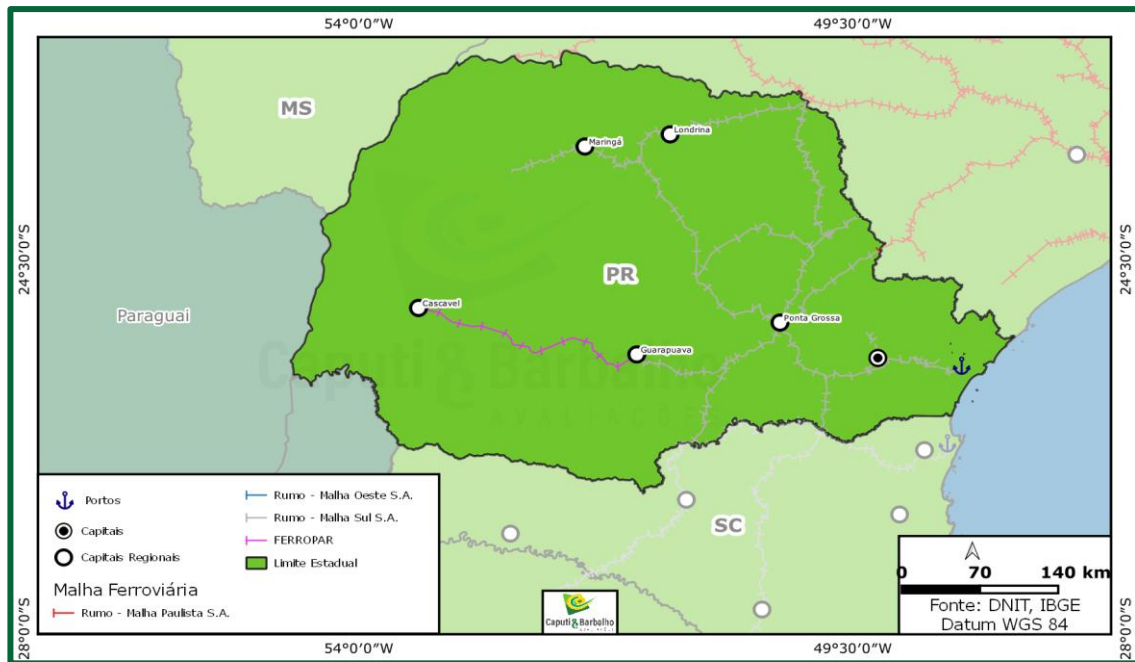


Figura 11. Mapa da rede ferroviária no estado de Paraná

4.6.3. Hidrovias

A infraestrutura hidroviária paranaense, por sua vez, é constituída pela Hidrovia Tietê-Paraná, que faz parte dos corredores do MERCOSUL e do Sudoeste brasileiro, movimentando, atualmente, mais de 1,0 milhão de toneladas de grãos por ano, a uma distância média de 700 km.

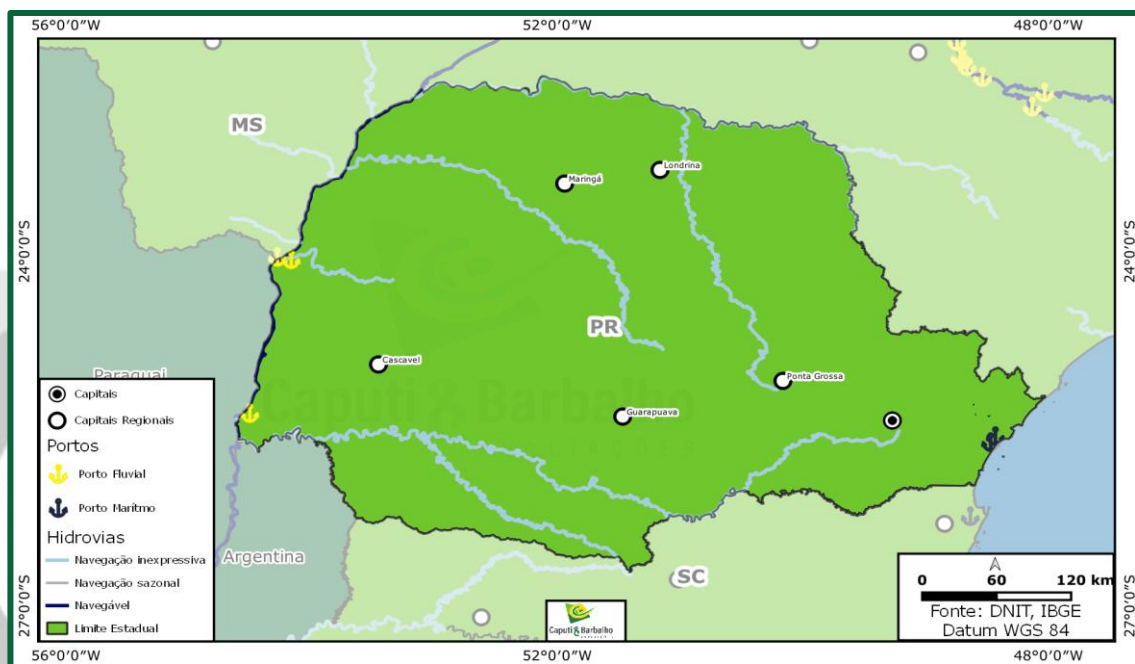


Figura 12. Mapa hidroviário do estado de Paraná

4.6.4. Portos

O porto mais próximo de Sertaneja é o porto de Santos - SP, distante em aproximadamente 590 quilômetros das propriedades.

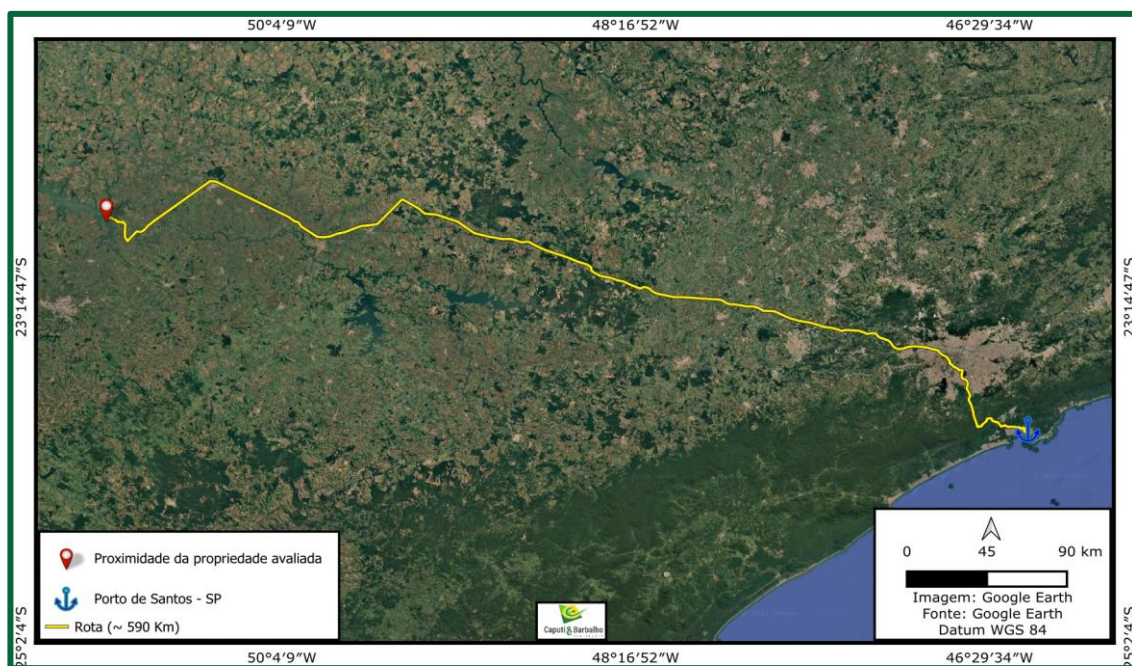


Figura 13. Rota das propriedades avaliadas até o porto de Santos - SP.

4.6.5. Armazéns

Na região do imóvel avaliando em um raio de 100 quilômetros existem 425 armazéns, com capacidade total de armazenamento de 4.972.680 toneladas de grãos, de acordo com dados da companhia nacional de abastecimento (Conab).



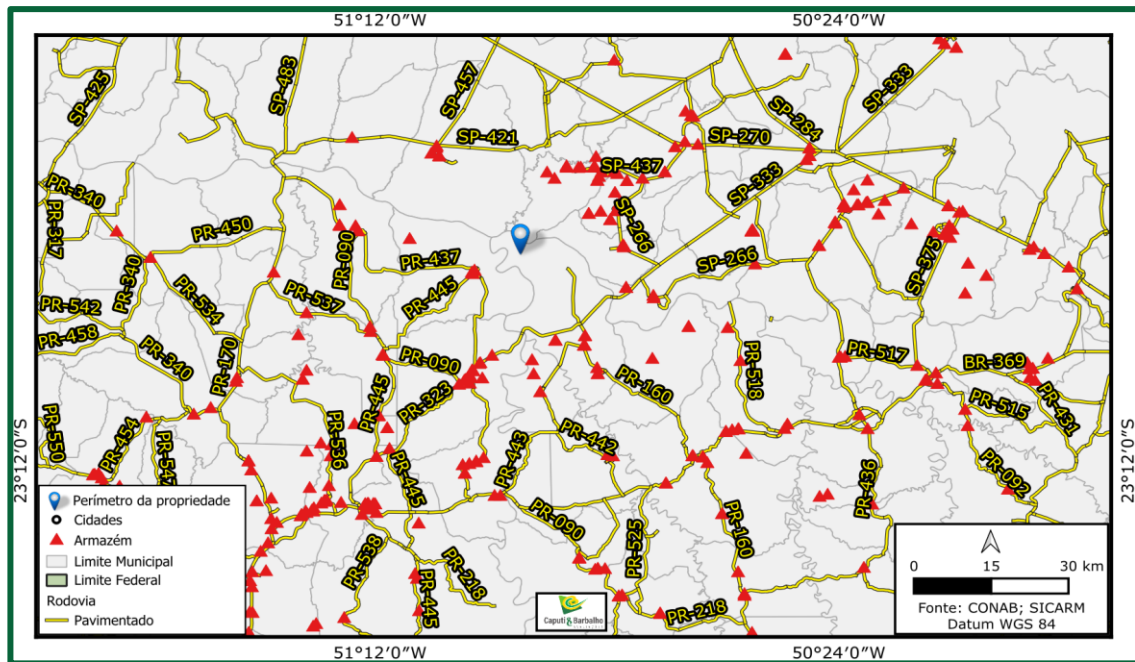


Figura 14. Armazéns no entorno

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1. Fazenda Lambari - Parte 1 – Matrícula 22.219

5.1.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Lambari - Parte 1 com área de 306,8729 hectares situado no município de Sertaneja localizado nas coordenadas 22°49'3.054"S 50°56'50.802"O no bioma mata atlântica.

Propriedade destinada à produção de grãos.

5.1.2. Roteiro de acesso

Saindo de Sertaneja - PR, siga na Rodovia Estadual PR-160 sentido distrito de Paranagi, siga por 24 quilômetros e vire à esquerda. Siga pela estrada Punta Del Leste por 8 quilômetros e o imóvel avaliado estará à direita.

5.1.3. Área e ocupação das terras

A propriedade apresenta área de 306,8729 hectares, conforme parcela cadastrada no SIGEF. A área apresenta ocupação predominante em lavoura anual.

5.1.4. Topografia

Apresenta topografia pouco ondulada.

5.1.5. Solo

Predominância de solos tipo Latossolo Vermelho Eutrófico (LVe), Latossolo Vermelho Eutroférico (LVef) e Nitossolo Vermelho Eutroférico (NVef). (Figura 9), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.1.6. Hidrografia

O imóvel está localizado à beira da represa do rio Paranapanema.

5.1.7. Benfeitorias não reprodutivas

As edificações não foram avaliadas.

5.1.8 Roteiro de acesso

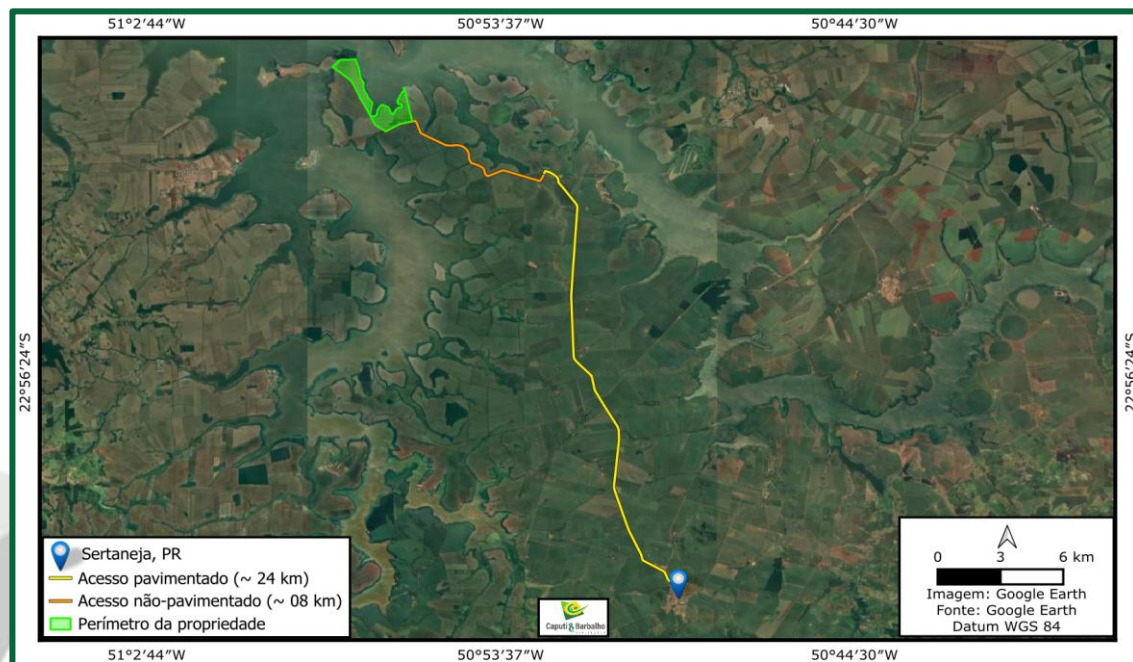


Figura 15. Roteiro de acesso da Fazenda Lambari - Parte 1

5.2. Fazenda Lambari - Parte 2 – Matrícula 22.220

5.2.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Lambari - Parte 2 com área de 358,9527 hectares situado no município de Sertaneja localizado nas coordenadas 22°49'13.886"S 50°57'29.106"O no bioma mata atlântica.

Propriedade destinada à produção de grãos.

5.2.2. Roteiro de acesso

Saindo de Sertaneja - PR, siga na Rodovia Estadual PR-160 sentido distrito de Paranagi, siga por 24 quilômetros e vire à esquerda. Siga pela estrada Punta Del Leste por 8 quilômetros e o imóvel avaliado estará à direita.

5.2.3. Área e ocupação das terras

A propriedade apresenta área de 358,9527 hectares, conforme parcela cadastrada no SIGEF. A área apresenta ocupação predominante em lavoura anual.

5.2.4. Topografia

Apresenta topografia pouco ondulada.

5.2.5. Solo

Predominância de solos tipo Latossolo Vermelho Eutrófico (LVe), Latossolo Vermelho Eutroférico (LVef) e Nitossolo Vermelho Eutroférico (NVef). (Figura 9), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.2.6. Hidrografia

O imóvel está localizado à beira da represa do rio Paranapanema.

5.2.7. Benfeitorias não reprodutivas

As edificações não foram avaliadas.

5.2.8 Roteiro de acesso

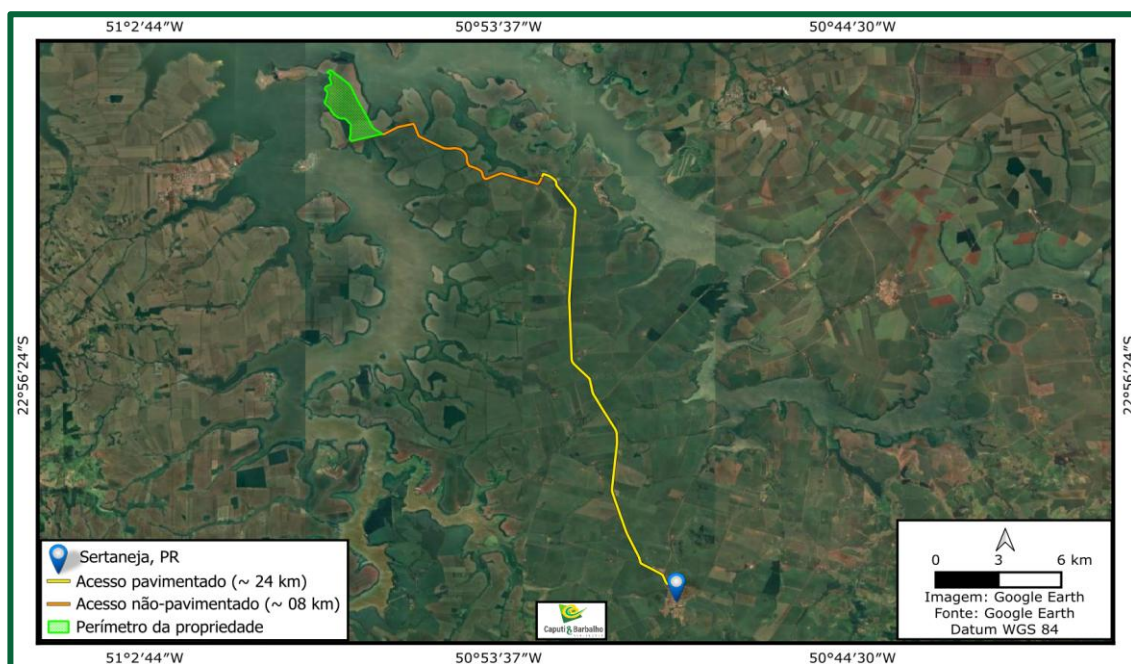


Figura 16. Roteiro de acesso da Fazenda Lambari - Parte 2

5.3. Fazenda Lambari - Parte 3 – Matrícula 22.221

5.3.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Lambari - Parte 3 com área de 26,3866 hectares situado no município de Sertaneja localizado nas coordenadas 22°50'6.642"S 50°57'4.589"O no bioma mata atlântica.

Propriedade destinada à produção de grãos.

5.3.2. Roteiro de acesso

Saindo de Sertaneja - PR, siga na Rodovia Estadual PR-160 sentido distrito de Paranagi, siga por 24 quilômetros e vire à esquerda. Siga pela estrada Punta Del Leste por 8 quilômetros e o imóvel avaliado estará à direita.

5.3.3. Área e ocupação das terras

A propriedade apresenta área de 26,3866 hectares, conforme parcela cadastrada no SIGEF. A área apresenta ocupação predominante em lavoura anual.

5.3.4. Topografia

Apresenta topografia pouco ondulada.

5.3.5. Solo

Predominância de solos tipo Latossolo Vermelho Eutrófico (LVe), Latossolo Vermelho Eutroférico (LVef) e Nitossolo Vermelho Eutroférico (NVef). (Figura 9), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.3.6. Hidrografia

O imóvel está localizado à beira da represa do rio Paranapanema.

5.3.7. Benfeitorias não reprodutivas

As edificações não foram avaliadas.

5.3.8 Roteiro de acesso

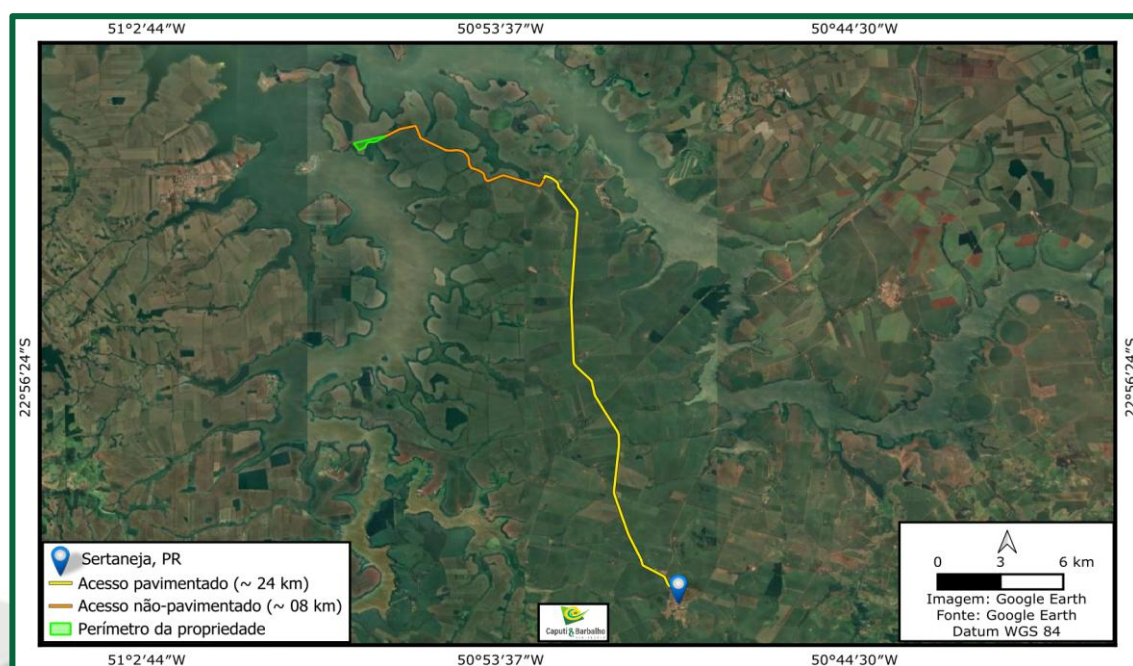


Figura 17. Roteiro de acesso da Fazenda Lambari - Parte 3

5.4. Utilização das áreas das matrículas

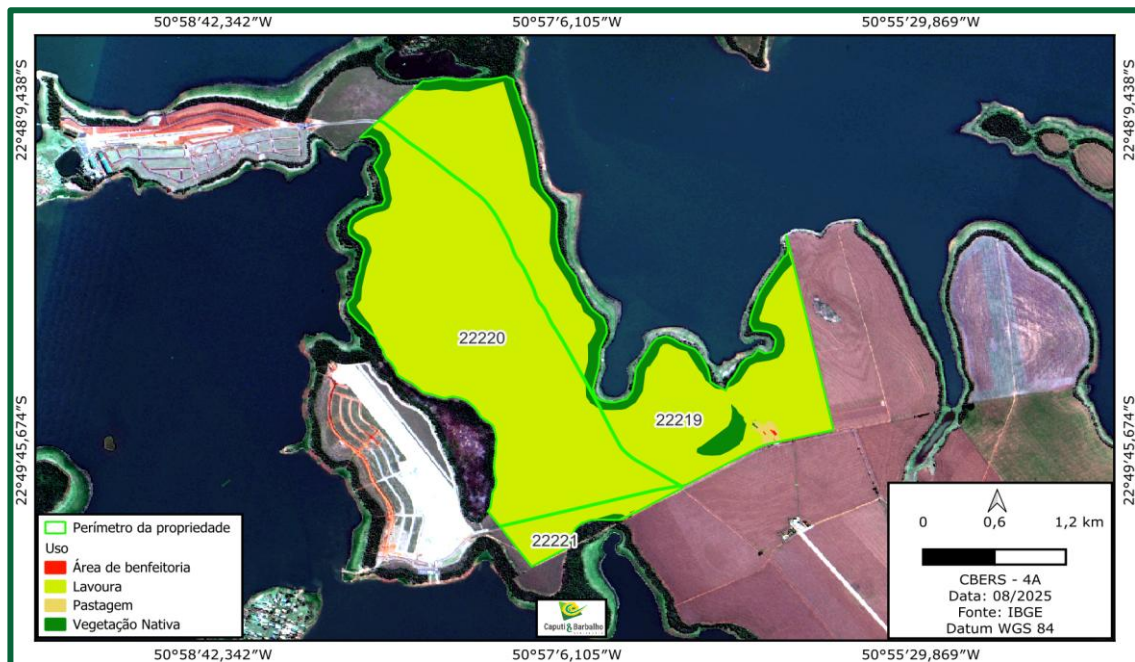


Figura 18. Uso do solo das propriedades

5.5. Declividade

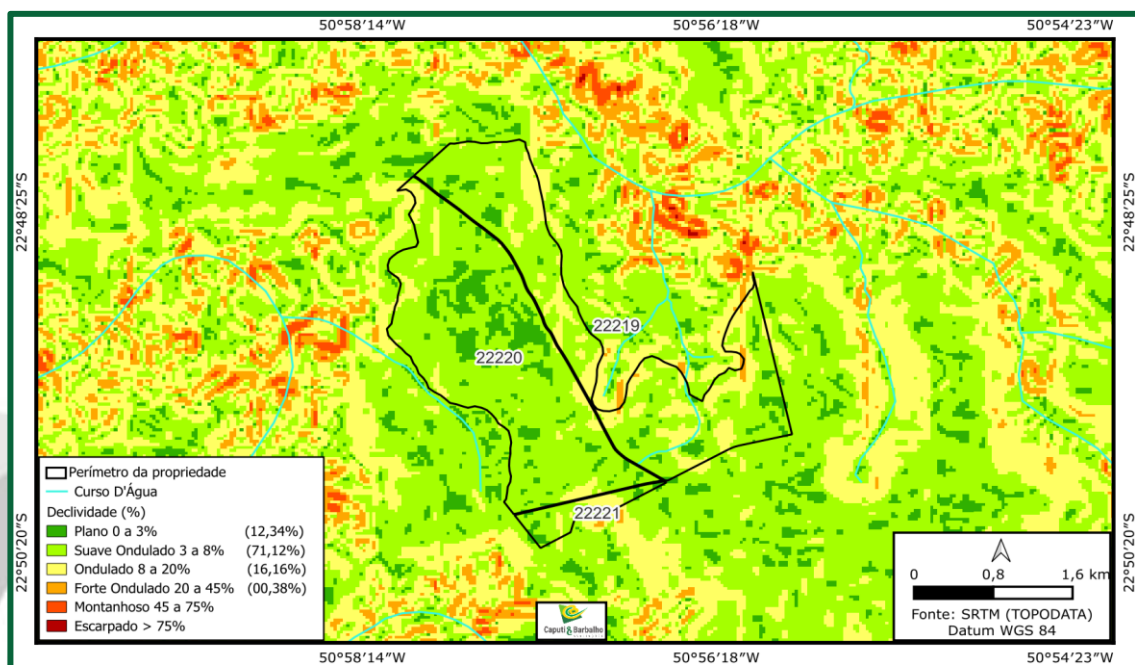


Figura 19. Declividade

COMPOSIÇÃO DE ÁREAS							
Matrícula	Lavoura (ha)	Pastagens (ha)	Culturas Permanentes (ha)	Benfeitorias (ha)	Aguadas (ha)	Vegetação Nativa (ha)	Área Total (ha)
22.219	248,1067	2,1788	-	0,2455	-	56,3419	306,8729
22.220	342,9793		-	-	-	15,9734	358,9527
22.221	25,3390		-	-	-	1,0476	26,3866
-	616,4250	2,1788	-	0,2455	-	73,3629	-

Quadro 3. Uso e tamanho das áreas da matrícula avaliada

PERCENTUAL DAS CLASSES DE USO DO SOLO								
Matrícula	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
22.219	-	80,85%	0,71%	-	-	-	-	18,44%
22.220	-	95,55%	-	-	-	-	-	4,45%
22.221	-	96,03%	-	-	-	-	-	3,97%

Quadro 4. Percentual das classes de uso do solo



5.6. Localização de confrontantes

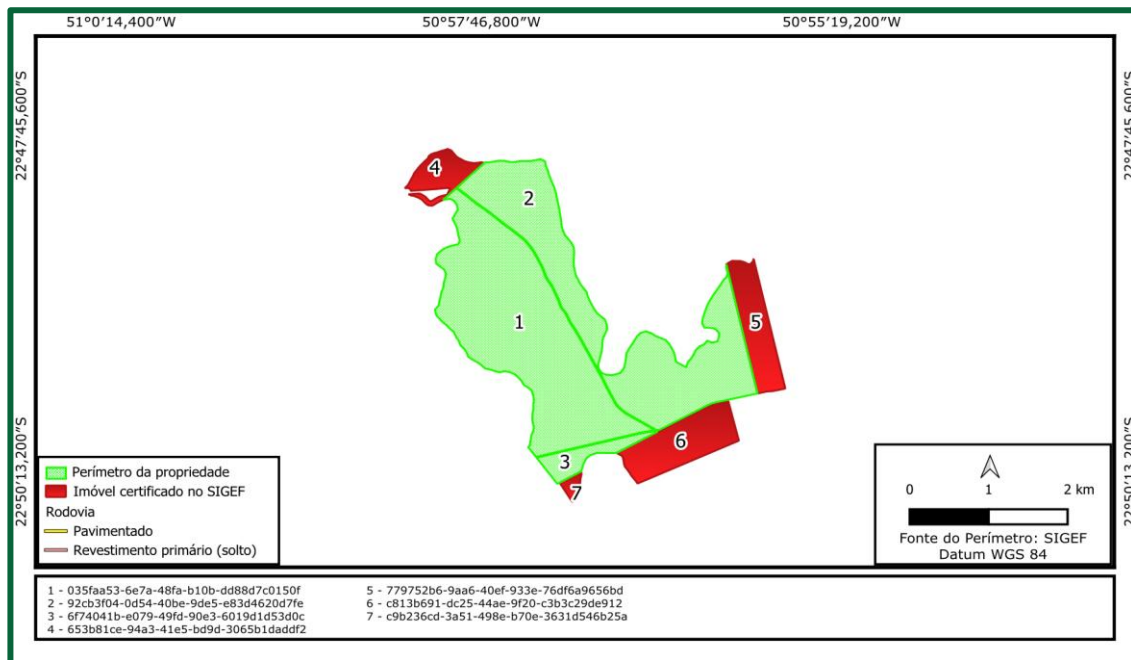


Figura 20. Mapa de localização de confrontantes

Os imóveis objeto da avaliação tiveram seus perímetros obtidos através do SIGEF parcelas: 1 - n.º 035faa53-6e7a-48fa-b10b-dd88d7c0150f, 2 - n.º 92cb3f04-0d54-40be-9de5-e83d4620d7fe, 3 - n.º 6f74041b-e079-49fd-90e3-6019d1d53d0c.

Através das análises realizadas por consultas públicas no SIGEF, SNCI, CAR e matrícula, o imóvel não possui nenhum tipo de sobreposição de área e existem confrontantes que confirmam sua localização.

6. AMBIENTAL

De acordo com a Legislação Ambiental, o imóvel rural denominado Fazenda Lambari - Parte 1, localizado no estado de Paraná, deve possuir uma área mínima de Reserva Legal de 20% da área total da propriedade.

As informações inerentes às áreas de Reserva Legal e/ou Áreas de Preservação Permanente são fornecidas pelo cliente. A existência das áreas de Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente foram verificadas somente de forma visual.

Região	Bioma	Área de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado**	35%
	Floresta Tropical**	80%
Outras Regiões	Demais Biomas	20%

Quadro 5. Exigência quanto áreas de Reserva Legal

**Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

De qualquer forma, o percentual de conservação da Reserva Legal ou compensação da mesma deve sempre ser consultado diretamente no órgão ambiental do Estado correspondente, principalmente no caso de áreas próximas aos limites entre os biomas de cerrado e de floresta tropical, na Amazônia Legal.

Local	APP Exigida
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do Rio
	Até 10 m 30 m de cada lado
	De 10 a 50m 30 m de cada lado
	De 50 a 200 m 50 m de cada lado
	de 200 a 500 m 100 m de cada lado
	> 600 m 200 m de cada lado
	5000 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água	50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas	Toda a área
Encostas com declive superior a 45º	Toda a área
Altitude superior a 1.800 m	Toda a área
Bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo	Faixa igual ou superior a 100 m em projeções horizontais

Quadro 6. Exigência quanto as Áreas de Preservação Permanente

6.1. Situação ambiental

Imóvel	Matrícula	Averbação de R.L. na Matrícula	Área de Mata Nativa (%)	Legislação Ambiental Vigente (%)
Fazenda Lambari - Parte 1	22.219	Não possui Reserva Legal averbada em matrícula. Está inscrito no CAR, em área maior, sob nº PR-4126405-D13C.FB47.F089.BE79.F4AC.E11A.E1 F8.CBD4	18,36	20,00
Fazenda Lambari - Parte 2	22.220	Não possui Reserva Legal averbada em matrícula. Está inscrito no CAR, em área maior, sob nº PR-4126405-D13C.FB47.F089.BE79.F4AC.E11A.E1 F8.CBD4	4,45	20,00
Fazenda Lambari - Parte 3	22.221	Não possui Reserva Legal averbada em matrícula, contudo, apresenta área inferior à 4 módulos fiscais, estando assim, isento da obrigatoriedade de recomposição de Reserva Legal. Está inscrito no CAR, em área maior, sob nº PR-4126405-D13C.FB47.F089.BE79.F4AC.E11A.E1 F8.CBD4	3,97	20,00

Quadro 7. Situação ambiental, de acordo com a legislação vigente para área de Reserva Legal



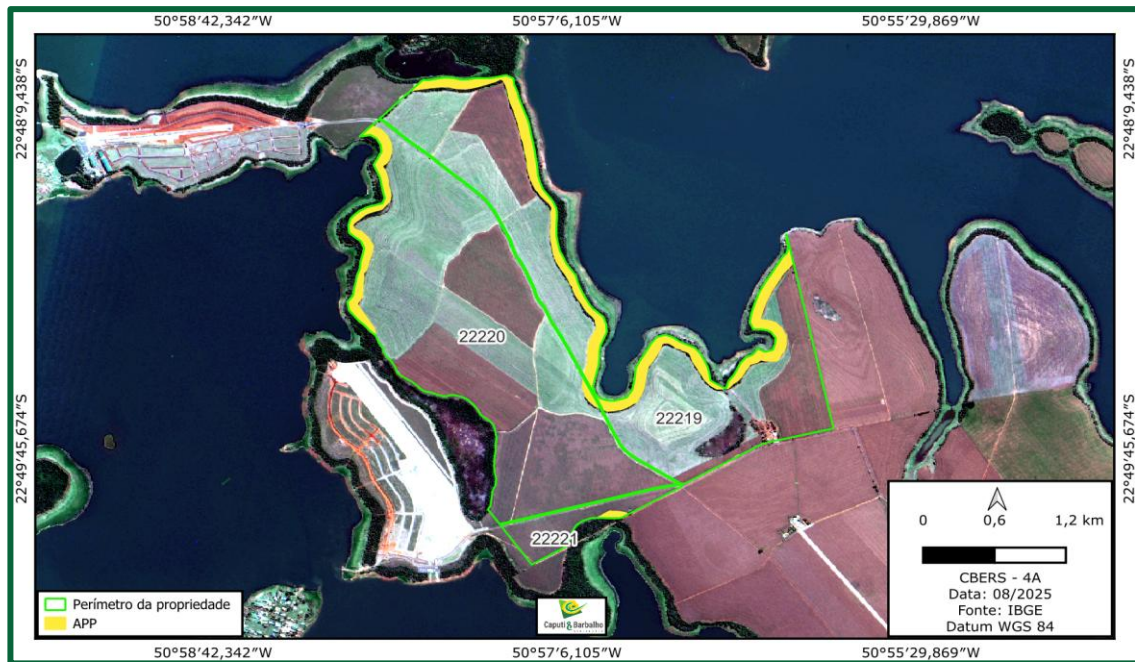


Figura 21. Área de Preservação Permanente (APP) exigida

De acordo com a Lei 12.651/2012, a faixa de Área de Preservação Permanente (APP) deve ser conforme as informações do Quadro 6. A imagem acima mostra como deve ser a composição da APP dentro do imóvel.

Através de imagens de satélite é possível observar que a APP possui áreas abertas que deverão ser recompostas, como mostra a imagem abaixo:



Figura 22. Área aberta dentro da APP para recomposição

Imóvel	Matrícula	APP Exigida (ha)	APP Medida (ha)	Passivo (ha)
Fazenda Lambari - Parte 1	22.219	43,7101	42,7245	0,9856
Fazenda Lambari - Parte 2	22.220	13,6810	13,5912	0,0898
Fazenda Lambari - Parte 3	22.221	0,8517	0,8417	0,0100
		58,2428	57,1574	1,0854

Quadro 8. Situação ambiental, de acordo com a legislação vigente

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1 Metodologia

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O grau de fundamentação foi I e o grau de precisão foi III.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3/19, 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).

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em agosto de 1994, a qual fixa procedimento para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6 - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Realizamos a avaliação patrimonial dos bens pertencentes aos grupos de bens supracitados em concordância com a metodologia descrita a seguir, com o intuito de determinar os seguintes valores:



7.1.1. Valor de mercado

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições do mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

É caracterizado pelas premissas e informações, aprovisionadas pela corporação, além de Normas Técnicas específicas e vistorias e inspeções "in loco".

Este valor pode advir do valor de reprodução ou reposição, abatendo-se as parcelas resultantes da depreciação.

7.1.2. Valor de reprodução ou reposição

Valor de Reprodução ou de Reposição é considerado como o investimento necessário à aquisição de bens novos, idênticos ou com características e capacidades semelhantes aos existentes.

7.1.3. Vida útil remanescente

É o período de tempo estimado que um determinado bem se prestará funcionalmente e economicamente para o seu devido propósito. Dentre os diversos métodos previstos para a avaliação de bens do ativo imobilizado, os aplicados foram:

a. Método evolutivo:

Determina o valor total do imóvel através da reunião de métodos, a partir do valor do terreno, ponderado o custo de reprodução das benfeitorias adequadamente depreciadas e o fator de comercialização.

b. Método comparativo direto de dados de mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

c. Método do valor econômico:

É a avaliação do valor econômico de um ativo, determinado pelo Fluxo de Caixa Futuro Descontado a Valor Presente. Como apenas o caixa disponibiliza numerário para novos investimentos ou para pagamento de dividendos, o Fluxo de Caixa Descontado lastreia-se no conceito de que o valor econômico de um ativo em uso está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos obtidos pelas operações futuras geradas com este ativo.

7.2. Valor das terras

Define-se o valor das terras como o imóvel rural despojado das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos), das culturas permanentes e temporárias, das árvores e florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado". Ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparou-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação in loco deste avaliador.

7.2.1. Cálculo do valor homogeneizado pelo método comparativo de mercado

Pelo método de comparativo de mercado, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis 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.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização
- F2: Acesso
- F3: Topografia
- F4: Aguada
- F5: Solo
- F6: Ocupação %
- F7: Tamanho
- F8: Especulação

Fator final homogeneizado da amostra: $Fh = F1 * F2 * F3 * F4 * F5 * F6 * F7 * F8$

Valor Unitário Homogeneizado: $Xi : Fh * Vo$, onde Vo é o valor em R\$ da amostra informado pelo agente de mercado.

Média: $X = \sum(Xi)/n$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

7.2.2. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

7.2.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student (na referência da tabela As - 1, onde As é o número de amostras saneadas), para 80% de confiança e t (n-1) graus de liberdade.

Para o cálculo do Valor de Mercado do Terreno considerou-se como Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare do imóvel avaliado.

Portanto, o valor total da terra bruta do imóvel rural Fazenda Lambari - Parte 1, Fazenda Lambari - Parte 2 e Fazenda Lambari - Parte 3 localizado no município de Sertaneja - PR é de:

Imóvel	Matrícula	Valor da Terra (R\$/ha)	Área Total (ha)	Valor da Terra (R\$)
Fazenda Lambari - Parte 1	22.219	122.271,61	306,8729	37.521.843,00
Fazenda Lambari - Parte 2	22.220	133.003,33	358,9527	47.741.906,00
Fazenda Lambari - Parte 3	22.221	181.021,93	26,3866	4.776.553,00
			692,2122	90.040.302,00

Quadro 9. Cálculo do valor da terra bruta



7.3. Resultado geral da avaliação dos imóveis

Sobre o valor de mercado foi aplicado fator de desconto que originou o valor de liquidação forçada.

O valor de liquidação forçada trata-se do valor mais provável de um bem, num breve prazo de tempo, numa situação em que o comprador encontra-se interessado, porém não impelido a comprar e o vendedor encontra-se compelido a vender.

A taxa do valor de liquidação forçada foi calculada utilizando-se a seguinte fórmula:

$$PV = \frac{FV}{(1 + i)^n}$$

Onde,

PV = Valor presente

FV = Valor futuro

i = Taxa de juros

n = tempo de venda (em anos)

Tempo de venda (n) em anos:	1,40
Despesas de venda e comissão:	10%
Total de descontos do preço inicial	10%
Valor para cálculo (FV)	90%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	15,00%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	0,00%
Desconto atratividade	6%
Alíquota ITR	0,00%
Taxa de Liquidação forçada (PV):	0,68

Portanto, a taxa de desconto empregada foi de 32%

Abaixo seguem os resumos dos valores:



Foi considerada nesta avaliação a análise do passivo ambiental da propriedade. As premissas e diretrizes para determinação do passivo ambiental são estabelecidas a seguir:

Passivo ambiental = (passivo RL (ha) + passivo APP (ha)) x R\$ 21.300,00/ha*.

* Segundo o estudo Restauração da vegetação nativa no Brasil: caracterização de técnicas e estimativas de custo como subsídio a programas e políticas públicas e privadas de restauração em larga escala: relatório de pesquisa, de Julio Ricardo Caetano Tymus [et al.]. – Brasília (DF): TNC, 2018, estima-se que o custo de recuperação de um hectare de mata nativa se situe em R\$ 21.300,00, desde o plantio até o estabelecimento definitivo das mudas.

Imóvel	Matrícula	Passivo Ambiental (ha)	Passivo Ambiental (%)	Passivo Ambiental (R\$)
Fazenda Lambari - Parte 1	22.219	0,9856	0,32%	20.993,28
Fazenda Lambari - Parte 2	22.220	0,0898	0,03%	1.912,74
		1,0754		22.906,02

Quadro 10. Quadro de Passivo Ambiental



N.º	Fazenda	Grupo de Bens	Área (ha)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)
1	Fazenda Lambari Parte 1	Terrenos Passivo ambiental *	306,8729	37.521.843,00 (20.993,28)	25.859.918,57 (20.993,28)	122.271,61
	Total da Matrícula 22.219		Total	37.500.849,72	25.838.925,29	122.203,20
2	Fazenda Lambari Parte 2	Terrenos Passivo ambiental *	358,9527	47.741.906,00 (1.912,74)	32.903.549,04 (1.912,74)	133.003,33
	Total da Matrícula 22.220		Total	47.739.993,26	32.901.636,30	132.998,01
3	Fazenda Lambari Parte 3	Terrenos	26,3866	4.776.553,00	3.291.983,06	181.021,93
	Total da Matrícula 22.221		Total	4.776.553,00	3.291.983,06	181.021,93
	Total Geral		692,2122	90.017.395,98	62.032.544,65	130.043,06

Quadro 11. Planilha geral de análise do valor da matrícula avaliada que compõem as Fazenda Lambari - Parte 1, Fazenda Lambari - Parte 2 e Fazenda Lambari - Parte 3

De acordo com a metodologia adotada na avaliação, o valor de mercado é de R\$ 90.040.302,00 (noventa milhões, quarenta mil e trezentos e dois reais), sem considerar o desconto relativo ao passivo ambiental.

No entanto, em virtude da vigência de uma opção de compra formalizada em 31/12/2025, o valor limite estabelecido pela referida opção é de R\$ 51.598.435,64 (cinquenta e um milhões, quinhentos e noventa e oito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e sessenta e quatro centavos). O valor de mercado somente será praticado caso a opção de compra não seja exercida.

Fazenda	Valor Contábil (R\$) - 31/12/2025	Opção de Venda (R\$)	Opção de Venda atualizada até 31/12/2025 (IPCA)	Ajustes (R\$)
Fazenda Lambari	45.983.679,98	45.900.000,00	51.598.435,64	5.614.755,66

Quadro 12. Planilha de análise dos valores de opção de venda

O valor justo da Fazenda Lambari ficou limitado à Opção de Venda atualizada em 31/12/2025 pelo IPCA-IBGE.

8. TERMO

Finaliza-se o presente relatório de avaliação de imóveis rurais, compostos de 34 folhas, sendo a última datada e assinada mais 4 (quatro) anexos.

Piracicaba - SP, 04 de dezembro de 2025



Caputi & Barbalho Engenharia Agronômica Ltda.
CREA - São Paulo - n.º 0000812683



Eng. Agr. Carlos Eduardo Weis Barbalho

Engenheiro Agrônomo

CREA - São Paulo - n.º 5063087311

(19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555

Caputi & Barbalho Avaliações



ANEXO I

TRATAMENTO POR FATORES



ANEXO I

TRATAMENTO POR FATORES

Conforme descrito anteriormente, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na determinação dos valores de mercado das terras objeto desta avaliação. Dessa forma, os valores de mercado foram calculados com base na comparação com outros imóveis semelhantes, considerando as suas características equivalentes.

Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

Abate-se o valor das benfeitorias das amostras. Estima-se através da descrição obtida, o valor das benfeitorias existentes nas amostras e desconta-se este valor para que se possa comparar terra nua com terra nua.

Os fatores de correção empregados foram:

Fatores de correção							
Localização	Acesso	Ocupação	Aguada	Solo	Topografia	Área	Especulação

A seguir apresentamos as premissas consideradas nas ponderações dos fatores de correção adotados:

LOCALIZAÇÃO

Localização ou situação é um item que exerce influência significativa no valor da terra nua.

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados e às fazendas da microrregião.

Esta proximidade, entretanto, não se mede em metros ou poucos quilômetros. Muitas vezes, distâncias entre duas propriedades superiores a 50 km não correspondem a qualquer diferença de valor.

Considere-se, por exemplo, uma propriedade que se dedique à exploração pecuária de grande porte, localizada no limite urbano de uma cidade bastante populosa, que não possua, entretanto, um frigorífico, em cotejo com outra propriedade submetida à mesma exploração e possuindo as mesmas características, porém afastada vários quilômetros do perímetro urbano, contando com a proximidade de um frigorífico capaz de absorver a sua produção. Certamente a segunda propriedade terá um valor superior à primeira, para aquele tipo de exploração.

LOCALIZAÇÃO	
ATÉ 10 KM	1,00
10 A 35 KM	0,90
>35 KM	0,85
>60 KM	0,80
>100 KM	0,70
>200 KM	0,60

ACESSO

O tipo de pavimentação das estradas que dão acesso à propriedade, seguida pela distância da mesma até os centros de interesse agro econômico e a trafegabilidade da mesma nas diversas épocas do ano.

ACESSO	
ACESSO ÓTIMO	1,00
ACESSO MUITO BOM	0,95
ACESSO BOM	0,90
ACESSO DESFAVORAVEL	0,80
ACESSO RUIM	0,75
ACESSO PÉSSIMO	0,70

TOPOGRAFIA

A topografia dos solos das amostras é comparada diretamente com o imóvel avaliando, considerando-se os percentuais dos relevos encontrados e as limitações permanentes.

TOPOGRAFIA	
PLANA	1,00
POUCO ONDULADO	0,95
ATÉ 30% ACIDENTADO	0,90
30% A 40% ACIDENTADO	0,85
40% A 50% ACIDENTADO	0,80
MAIS DE 50% ACIDENTADO	0,75
MUITO ACIDENTADO	0,70

AGUADAS

Dependendo da região em estudo, o potencial hídrico é fator extremamente preponderante.

O fator aguadas refere-se ao volume de cursos d'água nas propriedades, ou seja, capacidade de irrigação ou fornecimento de água para os rebanhos, ou mesmo captação de água através de poços.

AGUADAS	
GRANDES VOLUMES	1,00
RIOS	0,95
CORREGOS	0,90
RIACHOS	0,85
CURSOS D'AGUAS (NÃO PERENES)	0,80
POÇOS RASOS	0,75
POÇOS PROFUNDOS	0,70
SEM AGUA	0,60

SOLO

Neste fator, as terras foram enquadradas nas Classes de Capacidade de Uso. Esta classificação estabelece classes homogêneas de terras baseadas no grau de limitação do uso. Na caracterização das classes de Capacidade de Uso, leva-se em consideração a maior ou menor complexidade das práticas conservacionistas, quais sejam: as de controle de erosão e as de melhoramento do solo (calagens, adubação, etc.).

As Classes de Capacidade de Uso são as seguintes:

Classe I: São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas, próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média a alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I

Classe II: Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.

Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.

Classe IV: São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais.

Classe V: São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, serem apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.

Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. São terras declivosas, com pedregosidade (30-50%), pequena produtividade (Áreas Quartzosas em terrenos não planos), solos muito úmidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem ou terras com limitações climáticas muito severas.

Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.

Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes (áreas de preservação permanente).

SOLO

CLASSE I	1,00
CLASSE II	0,95
CLASSE III	0,75
CLASSE IV	0,55
CLASSE V	0,50
CLASSE VI	0,40
CLASSE VII	0,30
CLASSE VIII	0,20

OCUPAÇÃO

Aplica-se o percentual de área aberta, estágio da fase de abertura e o percentual das áreas com cobertura vegetal natural (reserva florestal).

OCUPAÇÃO	
100%	1,00
90%	0,95
80%	0,95
70%	0,95
60%	0,90
50%	0,85
40%	0,80
30%	0,78
20%	0,76
10%	0,73
FECHADA	0,70

ÁREA

Os imóveis rurais têm variações significativas no tamanho, portanto a dimensão das propriedades é um dos fatores também considerados. Há regiões onde propriedades agrícolas pequenas tem valor comercial incrementado e em outras áreas semelhantes sequer provocam interesse, deve-se, portanto, estudar a região e constatar como se comporta o mercado imobiliário para este fator.

Para obtenção do coeficiente de tamanho C_t , a fórmula, constante da publicação de ABUNAHMAN (2008), foi adaptada: função exponencial da proporção entre a área do elemento (A_e) e a do avaliando referência (A_r), pela seguinte expressão:

$$C_t = (A_r / A_e)^f$$

Quando $(A_r / A_e) > 1,3$; então o expoente f será 0,125.

Quando $(A_r / A_e) < 0,7$; então o expoente f será 0,25.

ESPECULAÇÃO

Tratando-se de elementos comercializadas ou de opiniões obtidas aplica-se para este fator o coeficiente 1,00, tratando-se de oferta, dentro de valores praticados no mercado, são aplicados coeficientes menores, conforme o entendimento do avaliador, para ajustar a margem de negociação entre o preço pedido e o que efetivamente será transacionado.

A verificação desta margem é feita comparando-se diversas ofertas com várias negociações efetivamente realizadas.

ESPECULAÇÃO	
Negócios Transacionados e Opinião Balizada	100%
Negociações em Andamento	100 - 90%
Ofertas e Valores Especulativos	90 - 80%

FATORES DE CORREÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel	Matrícula	Localização	Acesso	Topografia	Aguada	Solo	Ocupação
Fazenda Lambari - Parte 1	22.219	0,90	1,00	0,95	0,95	0,81	1,00
Fazenda Lambari - Parte 2	22.220	0,90	1,00	0,95	0,95	0,92	1,00
Fazenda Lambari - Parte 3	22.221	0,90	1,00	0,95	1,00	0,92	1,00

Kozma, M. C. F. da S., Engenharia de Avaliações (Avaliação de Propriedades Rurais), São Paulo, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ed. PINI, 1984

DESLANDES, Cristiano Augusto – “Avaliação de Imóveis Rurais” – editora Aprenda Fácil – Viçosa – MG, 2002

Lepsch, I. F., (Coord.) Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, Campinas, Sociedade Brasileira da Ciência do Solo, 1983.

ABUNAHMAN, Sergio Antonio – “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” – Editora Pini – 2008



ANEXO II

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO



RESUMO DE VALORES

FAZENDA LAMBARI - PARTE 1 - MATRÍCULA 22.219

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	
Área (ha):	306,8729
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	122.271,61
Valor unitário - SOJA (sc/ha) :	
Valor commodity adotado (R\$/sc) :	0,00
VALOR DE MERCADO (R\$) :	
R\$ 37.521.843,00	

CÁLCULO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Tempo de venda (n) em anos:	1
Despesas de venda e comissão:	10%
Total de descontos do preço inicial	10%
Valor para cálculo (FV)	90%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	15,00%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	0
Desconto atratividade	6%
Alíquota ITR	0,00%
Taxa de liquidação forçada (PV):	0,68

RESULTADOS	
Valor unitário adotado (R\$):	122.271,61
Amplitude do intervalo de confiança :	14,99%
Limite inferior (R\$) :	113.107,84
Limite superior (R\$) :	131.435,38
Graus de liberdade (n-1) :	5
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2)(R\$) =	1,48

	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
Valor unitário médio :	122.271,61	122.271,61	122.271,61	122.271,61	122.271,61
Valor unitário médio + 30% :	158.953,09	158.953,09	158.953,09	158.953,09	158.953,09
Valor unitário médio - 30% :	85.590,13	85.590,13	85.590,13	85.590,13	85.590,13
Desvio padrão :	15.207,70	15.207,70	15.207,70	15.207,70	15.207,70
Coefficiente de variação (CV) :	12,44%	12,44%	12,44%	12,44%	12,44%
Elementos utilizados :	6	6	6	6	6

GRÁFICO DE DISTRIBUIÇÃO - VALOR ESTIMADO X VALOR OBSERVADO



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº.	Município - UF	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor das Construções Cíveis (R\$)	Condição de Pagamento	Valor das Terras (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Valor da Soja (Saca/ha)	Fatores de Homogeneização							TOTAL	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
										Especulação	Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo	Área						
1	Sertãoópolis - PR	Imobiliária Inglaterra - (43) 3341 - 3010	44,8910	6.000.000,00	0,00	1,00	6.000.000,00	133.657,08		0,90	1,06	1,11	1,00	1,06	1,12	0,62	0,86	103.250,92	103.250,92	103.250,92	103.250,92	103.250,92
2	Porecatu - PR	Têssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005	96,8000	12.000.000,00	0,00	1,00	12.000.000,00	123.966,94		0,90	1,06	1,11	1,00	1,06	1,01	0,75	0,94	105.168,31	105.168,31	105.168,31	105.168,31	105.168,31
3	Cornélio Procopio - PR	Sr. Marcos - (43) 99630 - 5344	203,2800	33.000.000,00	0,00	1,00	33.000.000,00	162.337,66		0,90	1,00	1,00	1,00	1,06	1,01	0,90	0,96	140.919,81	140.919,81	140.919,81	140.919,81	140.919,81
4	Leópolis - PR	Sr. Alisson - (43) 99936 - 3838	181,5000	23.100.000,00	0,00	1,00	23.100.000,00	127.272,73		0,90	1,00	1,11	1,00	1,06	1,06	0,88	1,09	125.196,23	125.196,23	125.196,23	125.196,23	125.196,23
5	Rancho Alegre - PR	Têssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005	217,8000	31.500.000,00	0,00	1,00	31.500.000,00	144.628,10		0,90	0,90	1,11	1,00	1,06	1,06	0,92	1,03	134.012,83	134.012,83	134.012,83	134.012,83	134.012,83
6	Sertaneja - PR	Sr. Rogério - (43) 99990 - 7621	363,0000	45.000.000,00	0,00	1,00	45.000.000,00	123.966,94		0,90	1,00	1,05	1,00	1,06	0,97	1,04	1,12	125.081,54	125.081,54	125.081,54	125.081,54	125.081,54

RESUMO DE VALORES

FAZENDA LAMBARI - PARTE 2 - MATRÍCULA 22.220

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	
Área (ha):	358,9527
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	133.003,33
Valor unitário - SOJA (sc/ha) :	
Valor commodity adotado (R\$/sc) :	0,00
VALOR DE MERCADO (R\$) :	
R\$ 47.741.906,00	

CÁLCULO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Tempo de venda (n) em anos:	1
Despesas de venda e comissão:	10%
Total de descontos do preço inicial	10%
Valor para cálculo (FV)	90%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	15,00%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	0
Desconto atratividade	6%
Alíquota ITR	0,00%
Taxa de liquidação forçada (PV):	0,68

RESULTADOS	
Valor unitário adotado (R\$):	133.003,33
Amplitude do intervalo de confiança :	14,99%
Limite inferior (R\$) :	123.035,27
Limite superior (R\$) :	142.971,40
Graus de liberdade (n-1) :	5
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2)(R\$) =	1,48

Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
Valor unitário médio :	133.003,33	133.003,33	133.003,33	133.003,33
Valor unitário médio + 30% :	172.904,34	172.904,34	172.904,34	172.904,34
Valor unitário médio - 30% :	93.102,33	93.102,33	93.102,33	93.102,33
Desvio padrão :	16.542,47	16.542,47	16.542,47	16.542,47
Coefficiente de variação (CV) :	12,44%	12,44%	12,44%	12,44%
Elementos utilizados :	6	6	6	6

GRÁFICO DE DISTRIBUIÇÃO - VALOR ESTIMADO X VALOR OBSERVADO



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº.	Município - UF	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor das Construções Cíveis (R\$)	Condição de Pagamento	Valor das Terras (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Valor da Soja (Saca/ha)	Fatores de Homogeneização						TOTAL	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
										Especulação	Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo						
1	Sertãoópolis - PR	Imobiliária Inglaterra - (43) 3341 - 3010	44,8910	6.000.000,00	0,00	1,00	6.000.000,00	133.657,08		0,90	1,06	1,11	1,00	1,06	1,26	0,93	112.313,21	112.313,21	112.313,21	112.313,21	112.313,21
2	Porecatu - PR	Têssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005	96,8000	12.000.000,00	0,00	1,00	12.000.000,00	123.966,94		0,90	1,06	1,11	1,00	1,06	1,15	1,03	114.398,89	114.398,89	114.398,89	114.398,89	114.398,89
3	Cornélio Procopio - PR	Sr. Marcos - (43) 99630 - 5344	203,2800	33.000.000,00	0,00	1,00	33.000.000,00	162.337,66		0,90	1,00	1,00	1,00	1,06	1,15	1,05	153.288,28	153.288,28	153.288,28	153.288,28	153.288,28
4	Leópolis - PR	Sr. Alisson - (43) 99936 - 3838	181,5000	23.100.000,00	0,00	1,00	23.100.000,00	127.272,73		0,90	1,00	1,11	1,00	1,06	1,20	1,19	136.184,65	136.184,65	136.184,65	136.184,65	136.184,65
5	Rancho Alegre - PR	Têssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005	217,8000	31.500.000,00	0,00	1,00	31.500.000,00	144.628,10		0,90	0,90	1,11	1,00	1,06	1,20	1,12	145.775,08	145.775,08	145.775,08	145.775,08	145.775,08
6	Sertaneja - PR	Sr. Rogério - (43) 99990 - 7621	363,0000	45.000.000,00	0,00	1,00	45.000.000,00	123.966,94		0,90	1,00	1,05	1,00	1,06	1,09	1,22	136.059,89	136.059,89	136.059,89	136.059,89	136.059,89

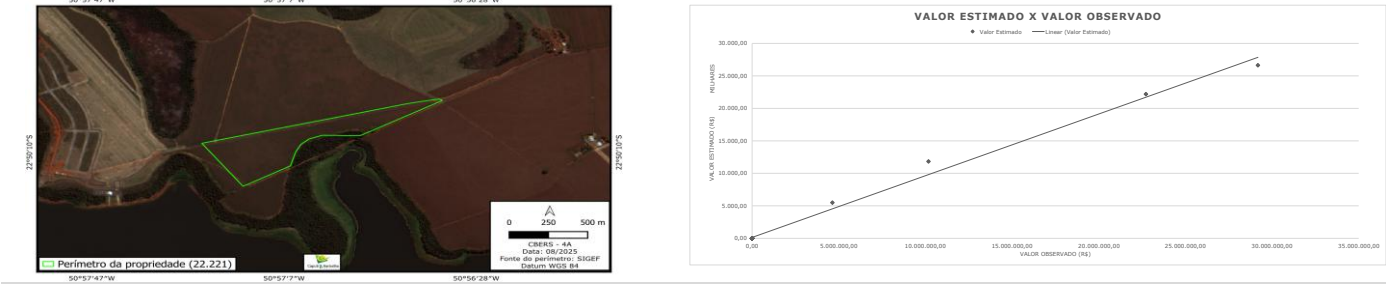
RESUMO DE VALORES

FAZENDA LAMBARI - PARTE 3 - MATRÍCULA 22.221

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	CÁLCULO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	RESULTADOS	
Área (ha): 26,3866	Tempo de venda (n) em anos: 1	Valor unitário adotado (R\$):	181.021,93
Valor unitário adotado (R\$/ha) : 181.021,93	Despesas de venda e comissão: 10%	Amplitude do intervalo de confiança :	8,08%
Valor unitário - SOJA (sc/ha) :	Total de descontos do preço inicial 10%	Limite inferior (R\$) :	173.710,45
Valor commodity adotado (R\$/sc) : 0,00	Valor para cálculo (FV) 90%	Limite superior (R\$) :	188.333,42
	Taxa de juros CDI (anual) (i) 15,00%	Graus de liberdade (n-1) :	5
	Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual): 0	t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2)(R\$) =	1,48
	Desconto atratividade 6%		
	Alíquota ITR 0,00%		
	Taxa de liquidação forçada (PV): 0,68		
VALOR DE MERCADO (R\$) : R\$ 4.776.553,00			

Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)
Valor unitário médio :	181.021,93	181.021,93	181.021,93	181.021,93
Valor unitário médio + 30% :	235.328,51	235.328,51	235.328,51	235.328,51
Valor unitário médio - 30% :	126.715,35	126.715,35	126.715,35	126.715,35
Desvio padrão :	12.133,75	12.133,75	12.133,75	12.133,75
Coefficiente de variação (CV) :	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%
Elementos utilizados :	6	6	6	6

GRÁFICO DE DISTRIBUIÇÃO - VALOR ESTIMADO X VALOR OBSERVADO



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº.	Município - UF	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor das Construções Cíveis (R\$)	Condição de Pagamento	Valor das Terras (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Valor da Soja (Saca/ha)	Fatores de Homogeneização						TOTAL	Valor Unitário Homogeneizad o (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)	
										Especulação	Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo							Área
1	Sertãoópolis - PR	Imobiliária Inglaterra - (43) 3341 - 3010	44,8910	6.000.000,00	0,00	1,00	6.000.000,00	133.657,08		0,90	1,06	1,11	1,00	1,11	1,27	1,00	1,66	199.585,54	199.585,54	199.585,54	199.585,54	199.585,54
2	Porecatu - PR	Têssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005	96,8000	12.000.000,00	0,00	1,00	12.000.000,00	123.966,94		0,90	1,06	1,11	1,00	1,11	1,15	1,00	1,50	167.761,00	167.761,00	167.761,00	167.761,00	167.761,00
3	Cornélio Procopio - PR	Sr. Marcos - (43) 99630 - 5344	203,2800	33.000.000,00	0,00	1,00	33.000.000,00	162.337,66		0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	1,15	1,00	1,28	186.733,97	186.733,97	186.733,97	186.733,97	186.733,97
4	Leópolis - PR	Sr. Alisson - (43) 99936 - 3838	181,5000	23.100.000,00	0,00	1,00	23.100.000,00	127.272,73		0,90	1,00	1,11	1,00	1,11	1,21	1,00	1,49	170.666,00	170.666,00	170.666,00	170.666,00	170.666,00
5	Rancho Alegre - PR	Têssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005	217,8000	31.500.000,00	0,00	1,00	31.500.000,00	144.628,10		0,90	0,90	1,11	1,00	1,11	1,21	1,00	1,34	174.544,78	174.544,78	174.544,78	174.544,78	174.544,78
6	Sertãoópolis - PR	Sr. João - (43) 98837-0005	205,0000	25.650.000,00	0,00	1,00	25.650.000,00	125.121,95		0,90	1,06	1,11	1,00	1,11	1,27	1,00	1,66	186.840,32	186.840,32	186.840,32	186.840,32	186.840,32

ANEXO III

ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO 1

Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	44,8910
Rural	Imobiliária Inglaterra - (43) 3341 - 3010		
Especulação	Município - UF		
Oferta	Sertãoópolis - PR		
Topografia	Recursos hídricos		
Pouco Ondulada	Córregos		
Acesso			
Acesso Bom			
Localização			
0			

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	70%	0%	0%	0%	0%	0%	30%

Área aberta (%)

70%

Ocupação % e exploração econômica

0

Valor informado (R\$): 6.000.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R\$): 6.000.000,00
Valor unitário (R\$/ha): 133.657,08

Data de coleta
dez/25

ELEMENTO 3

Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	203,2800
Rural	Sr. Marcos - (43) 99630 - 5344		
Especulação	Município - UF		
Oferta	Cornélio Procopio - PR		
Topografia	Recursos hídricos		
Pouco Ondulada	Córregos		
Acesso			
Acesso Ótimo			
Localização			
0			

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	20%

Área aberta (%)

80%

Ocupação % e exploração econômica

0

Valor informado (R\$): 33.000.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R\$): 33.000.000,00
Valor Unitário (R\$/ha): 162.337,66

Data de coleta
dez/25

ELEMENTO 5

Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	217,8000
Rural	Téssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005		
Especulação	Município - UF		
Oferta	Rancho Alegre - PR		
Topografia	Recursos hídricos		
Pouco Ondulada	Córregos		
Acesso			
Acesso Bom			
Localização			
0			

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	75%	0%	0%	0%	0%	0%	25%

Área aberta (%)

80%

Ocupação % e exploração econômica

0

Valor informado (R\$): 31.500.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R\$): 31.500.000,00
Valor Unitário (R\$/ha): 144.628,10

Data de coleta
dez/25

ELEMENTO 2

Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	96,8000
Rural	Téssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005		
Especulação	Município - UF		
Oferta	Porecatu - PR		
Topografia	Recursos hídricos		
Pouco Ondulada	Córregos		
Acesso			
Acesso Bom			
Localização			
0			

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	20%

Área aberta (%)

80%

Ocupação % e exploração econômica

0

Valor informado (R\$): 12.000.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R\$): 12.000.000,00
Valor unitário (R\$/ha): 123.966,94

Data de coleta
dez/25

ELEMENTO 4

Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	181,5000
Rural	Sr. Alisson - (43) 99936 - 3838		
Especulação	Município - UF		
Oferta	Leópolis - PR		
Topografia	Recursos hídricos		
Pouco Ondulada	Córregos		
Acesso			
Acesso Bom			
Localização			
0			

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	75%	0%	0%	0%	0%	0%	25%

Área aberta (%)

80%

Ocupação % e exploração econômica

0

Valor informado (R\$): 23.100.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R\$): 23.100.000,00
Valor Unitário (R\$/ha): 127.272,73

Data de coleta
dez/25

ELEMENTO 6

Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	363,0000
Rural	Sr. Rogério - (43) 99990 - 7621		
Especulação	Município - UF		
Oferta	Sertaneja - PR		
Topografia	Recursos hídricos		
Pouco Ondulada	Córregos		
Acesso			
Acesso Muito Bom			
Localização			
0			

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	85%	0%	0%	0%	0%	0%	15%

Área aberta (%)

90%

Ocupação % e exploração econômica

0

Valor informado (R\$): 45.000.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R\$): 45.000.000,00
Valor Unitário (R\$/ha): 123.966,94

Data de coleta
dez/25

ELEMENTO 1									
Tipo de Imóvel	Fontes de Informações		Área Total (ha)		44,8910				
Rural	Imobiliária Inglaterra - (43) 3341 - 3010								
Especulação	Município - UF								
Oferta	Sertãoópolis - PR								
Topografia	Recursos hídricos								
Pouco Ondulada	Córregos								
Acesso									
Acesso Bom									
Localização									
0									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	70%	0%	0%	0%	0%	0%	30%	Área aberta (%)	
Ocupação % e exploração econômica								70%	
0									
Valor informado (R\$): 6.000.000,00									
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00									
Condição de pagamento: 1+0									
Valor total da propriedade (R\$): 6.000.000,00									
Valor unitário (R\$/ha): 133.657,08									
								Data de coleta dez/25	

ELEMENTO 3									
Tipo de Imóvel	Fontes de Informações		Área Total (ha)		203,2800				
Rural	Sr. Marcos - (43) 99630 - 5344								
Especulação	Município - UF								
Oferta	Cornélio Procopio - PR								
Topografia	Recursos hídricos								
Pouco Ondulada	Córregos								
Acesso									
Acesso Ótimo									
Localização									
0									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	Área aberta (%)	
Ocupação % e exploração econômica								80%	
0									
Valor informado (R\$): 33.000.000,00									
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00									
Condição de pagamento: 1+0									
Valor total da propriedade (R\$): 33.000.000,00									
Valor Unitário (R\$/ha): 162.337,66									
								Data de coleta dez/25	

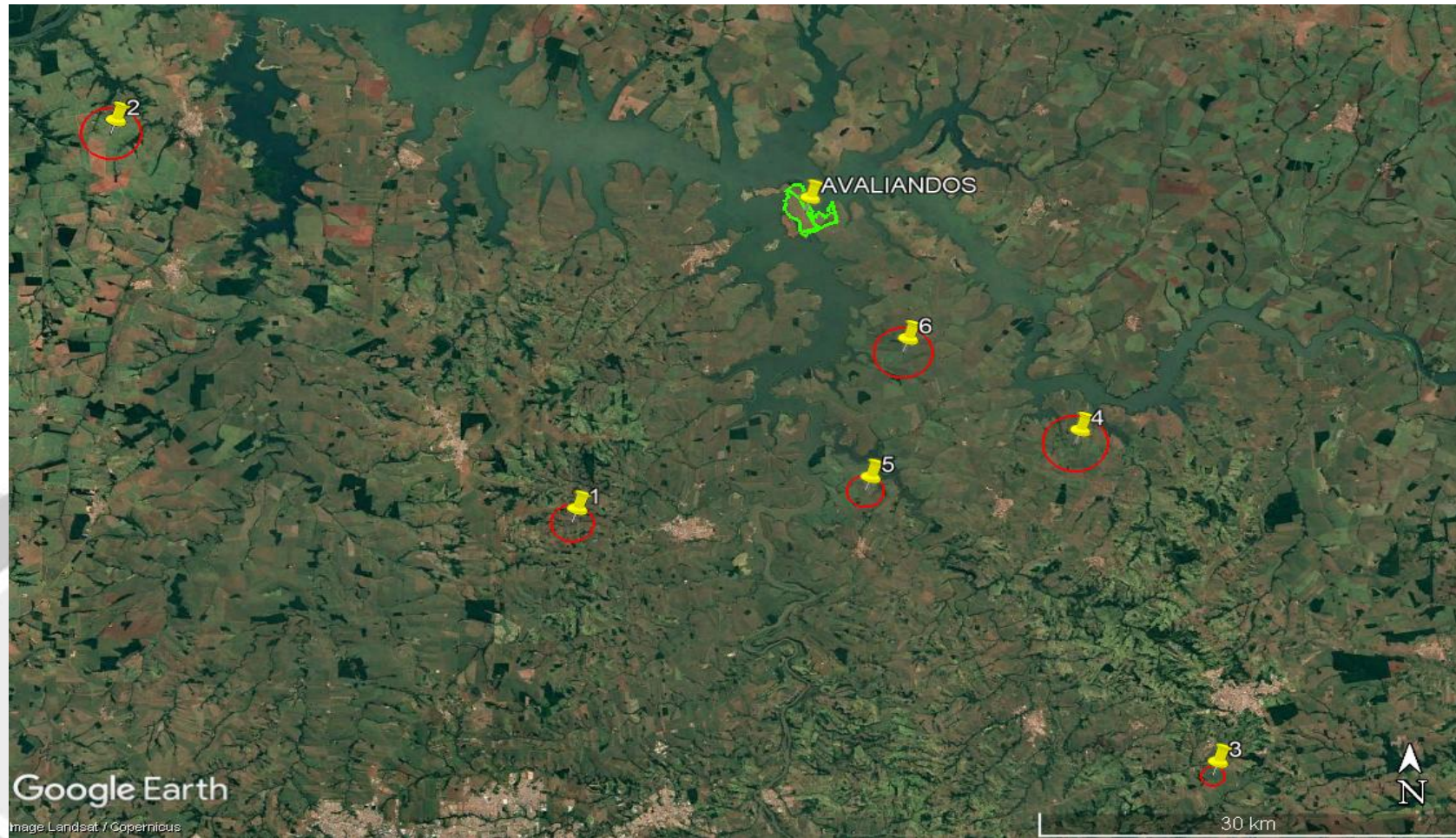
ELEMENTO 5									
Tipo de Imóvel	Fontes de Informações		Área Total (ha)		217,8000				
Rural	Téssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005								
Especulação	Município - UF								
Oferta	Rancho Alegre - PR								
Topografia	Recursos hídricos								
Pouco Ondulada	Córregos								
Acesso									
Acesso Bom									
Localização									
0									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	75%	0%	0%	0%	0%	0%	25%		
Ocupação % e exploração econômica								Área aberta (%)	
0								80%	
Valor informado (R\$): 31.500.000,00									
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00									
Condição de pagamento: 1+0									
Valor total da propriedade (R\$): 31.500.000,00									
Valor Unitário (R\$/ha): 144.628,10									
								Data de coleta dez/25	

ELEMENTO 2							
Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	96,8000				
Rural	Téssera Negócios Imobiliários - (43) 98837 - 0005						
Especulação	Município - UF						
Oferta	Porecatu - PR						
Topografia	Recursos hídricos						
Pouco Ondulada	Córregos						
Acesso							
Acesso Bom							
Localização							
0							
Percentual de classe de solos							
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	20%
Ocupação % e exploração econômica							
0							
Área aberta (%)							
80%							
Valor informado (R\$): 12.000.000,00							
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00							
Condição de pagamento: 1+0							
Valor total da propriedade (R\$): 12.000.000,00							
Valor unitário (R\$/ha): 123.966,94							
Data de coleta dez/25							

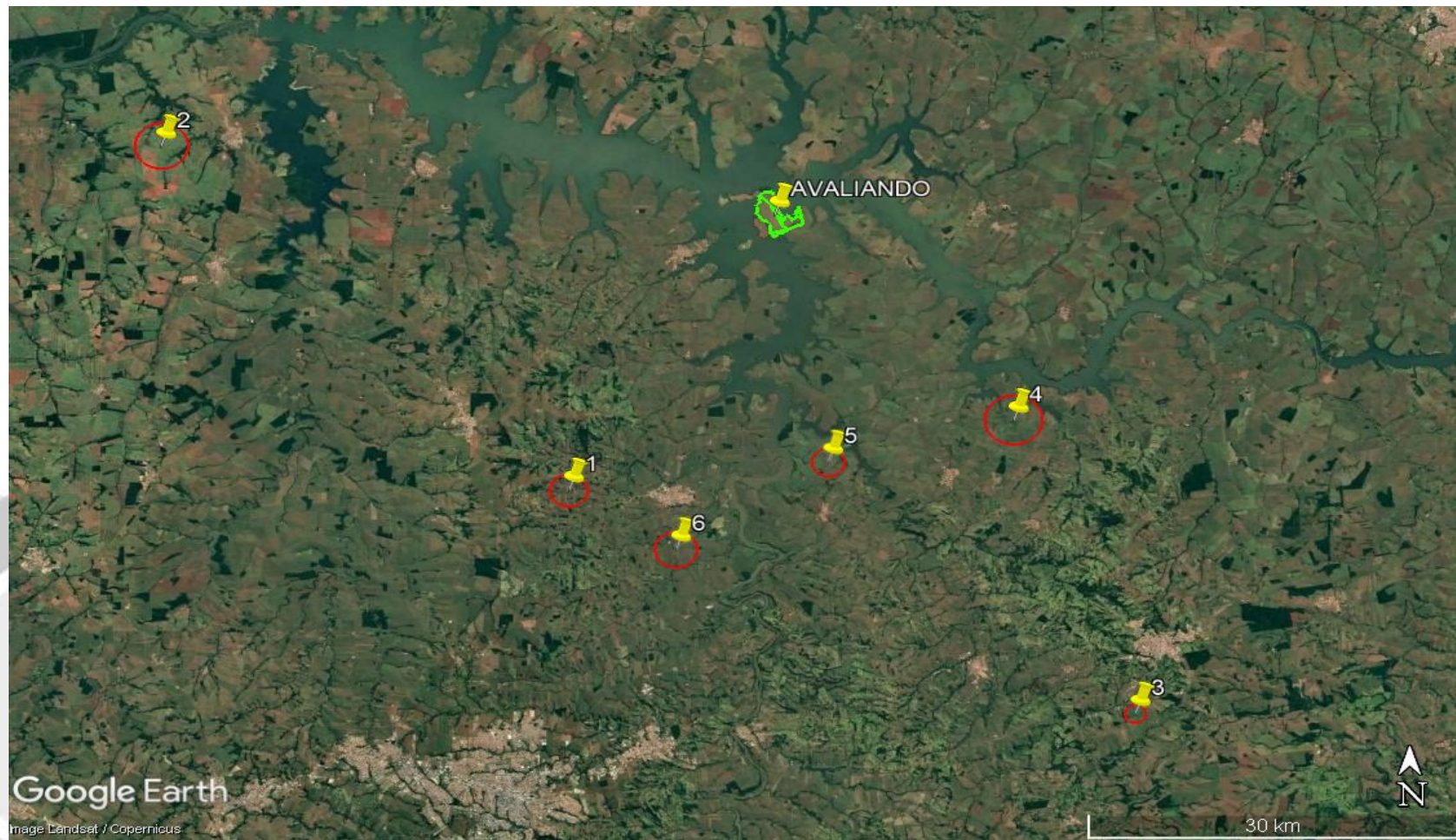
ELEMENTO 4									
Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	181,5000						
Rural	Sr. Alisson - (43) 99936 - 3838								
Especulação	Município - UF								
Oferta	Leópolis - PR								
Topografia	Recursos hídricos								
Pouco Ondulada	Córregos								
Acesso									
Acesso Bom									
Localização									
0									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	75%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	Área aberta (%)	
Ocupação % e exploração econômica								80%	
0									
Valor informado (R\$): 23.100.000,00									
Valor estimado das benfeitorias (R\$) 0,00									
Condição de pagamento: 1+0									
Valor total da propriedade (R\$): 23.100.000,00									
Valor Unitário (R\$/ha): 127.272,73									
								Data de coleta	
								dez/25	

ELEMENTO 6									
Tipo de Imóvel	Fontes de Informações	Área Total (ha)	205,0000						
Rural	Sr. João - (43) 98837-0005								
Especulação	Município - UF								
Oferta	Sertãoópolis - PR								
Topografia	Recursos hídricos								
Pouco Ondulada	Córregos								
Acesso									
Acesso Bom									
Localização									
0									
									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	70%	0%	0%	0%		0%	30%		
Ocupação % e exploração econômica								Área aberta (%)	
0								70%	
Valor informado (R\$):		25.650.000,00							
Valor estimado das benfeitorias (R\$):		0,00							
Condição de pagamento:		1+0							
Valor total da propriedade (R\$):		25.650.000,00							
Valor Unitário (R\$/ha):		125.121,95							
								Data de coleta	
								dez/25	

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDOS 1 E 2 E DOS ELEMENTOS 1



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO 3 E DOS ELEMENTOS 2



ANEXO IV

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



TABELA 1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA A AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou Pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou Pelo custo de formação fornecido por terceiros
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item

TABELA 4 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00a
a	No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea			

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

	Grau		
Pontos Mínimos	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELA 6 – GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2 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.

TABELA 9 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo
2	Avaliação das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias

TABELA 10 – ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	6	4	2
Itens obrigatórios	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I





Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES