Proprietário:	Banco Santander S/A					Dossiê	224992
Tipo de Imóvel:	Imóvel Rural - Terra Nua	Uso do Imóvel:	Rural				
Endereço Completo:	Lote n° 59					Nº:	S/N
Bairro:	Zona Rural	Município:	Guarapuava	UF:	PR	CEP:	
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					Idade Imóvel:	-

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	0,7500 ha
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	0,7500 ha
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	

Indício de contaminação ambiental

Não possui indícios de contaminação ambiental.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado:	R$ 2.804.256,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 1.969.877,35	% Desc:	-29,75%

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	

-Fator Comercialização (quando aplicável)

FC

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 2.804.256,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 1.969.877,35**	**% Desc:**	**-29,75%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	1 ANO
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	16 de dezembro de 2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	remota				
Nome Avaliador:	Carlos Eduardo Weis Barbalho	CREA Resp.:	5063087311	ART nº:	
Telefone:	(19) 9 9772-4555	Email	carlos@caputiavaliacoes.com.br		

RESUMO DA AVALIAÇÃO | CASO

VALOR DE MERCADO	**R$ 2.804.256,00**	**LIQ. FORÇADA:**	**R$ 1.969.877,35**

Proprietário: Banco Santander S/A

Imóvel: Lote n° 59

Matrícula: 20.708

Tipo de avaliação: Remota

Município: Guarapuava - PR

Área: 0,7500 hectares

Origem do polígono: O polígono foi obtido através do CAR

Tipo de georreferenciamento

- **Averbado em matrícula:** não
- **SIGEF:** não
- **SNCI:** não

Situação ambiental

- **Reserva Legal averbada:** não
- **Passivo de Reserva Legal:** não
- **Exige APP:** não
- **Passivo de APP:** 0,00%

Uso do solo: Industrial

Exploração agrícola superior a 2 anos: sim

Sobreposições:

Possui acesso direto? sim

Passível de garantia? sim

Se não, especifique:

Parecer sobre o mercado: especulação

Observações:

LOTE N° 59

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

Guarapuava-PR

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL RURAL

dezembro | 2025

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

RELATÓRIO N.º 2025/052

CONTROLE N.º Dossiê 02.24992

SUMÁRIO

1. OBJETIVO **6**

2. ESCOPO **6**

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL **6**

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO **9**

4.1 Clima..... 9

4.2. Relevo..... 9

4.3. Vegetação..... 10

4.4. Hidrografia 10

4.5. Solo 11

4.6. Logística 12

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL **15**

5.1. Lote n° 59 – Matrícula 20.708..... 15

5.2. Utilização das áreas..... 17

5.3. Declividade..... 17

5.4. Análise documental, ressalvas e confrontantes..... 18

6. AMBIENTAL **19**

6.1. Situação ambiental..... 20

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL **22**

7.1 Metodologia..... 22

7.2. Valor das terras..... 23

7.3. Resultado geral da avaliação do imóvel..... 26

8. TERMO **28**

ANEXOS

ANEXO I - TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO II - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III - ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO IV - CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ANEXO V - ANÁLISE SÓCIO AMBIENTAL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
LOTE N° 59

Solicitante: Banco Santander

Proprietário: Banco Santander S/A

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

Objeto: Imóvel rural

Imóvel: Lote n° 59

Área total: 0,7500 hectares

Município: Guarapuava

Estado: Paraná

Relatório n.º: 2025/052

Data base: 16 de dezembro de 2025

Contratada: Caputi & Barbalho Engenharia Agronômica

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, 16 de dezembro de 2025

Banco Santander

R. Amador Bueno, 474 - Santo Amaro, São Paulo - SP

e-mail: avaliacaogarantiaimobiliaria@santander.com.br

Data-base : 16 de dezembro de 2025

Prezados,

Este estudo apresenta o resultado final da avaliação técnica do imóvel rural de propriedade de Banco Santander S/A, conforme definido no objetivo do trabalho, descrito a seguir.

O imóvel denominado Lote n° 59 foi avaliado remotamente por engenheiro especializado em avaliações e peritagens.

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

Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo.

A área informada da propriedade foi obtida 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 Banco Santander contratou a Caputi & Barbalho Engenharia Agronômica Ltda. com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial a valor de mercado de imóvel de propriedade de Banco Santander S/A para fins de garantia hipotecária.

2. ESCOPO

O presente trabalho tem como finalidade a avaliação remota da matrícula que compõe o imóvel rural denominado Lote n° 59, localizado no município de Guarapuava, estado de Paraná.

Segundo informações contidas nos documentos fornecidos, o imóvel avaliado possui 0,7500 hectares no total.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Lote n° 59 localiza-se no município de Guarapuava, estado de Paraná.

Guarapuava é um município brasileiro situado na região central do estado, a 252 quilômetros da capital, Curitiba. Sua população é de 182.093 habitantes, segundo estimativa do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), distribuídos em uma área de 3.168,087 quilômetros quadrados. Localiza-se a uma latitude 25° 23' 42" sul e a uma longitude 51° 27' 28" oeste, a uma altitude de 1.120 metros de altitude.

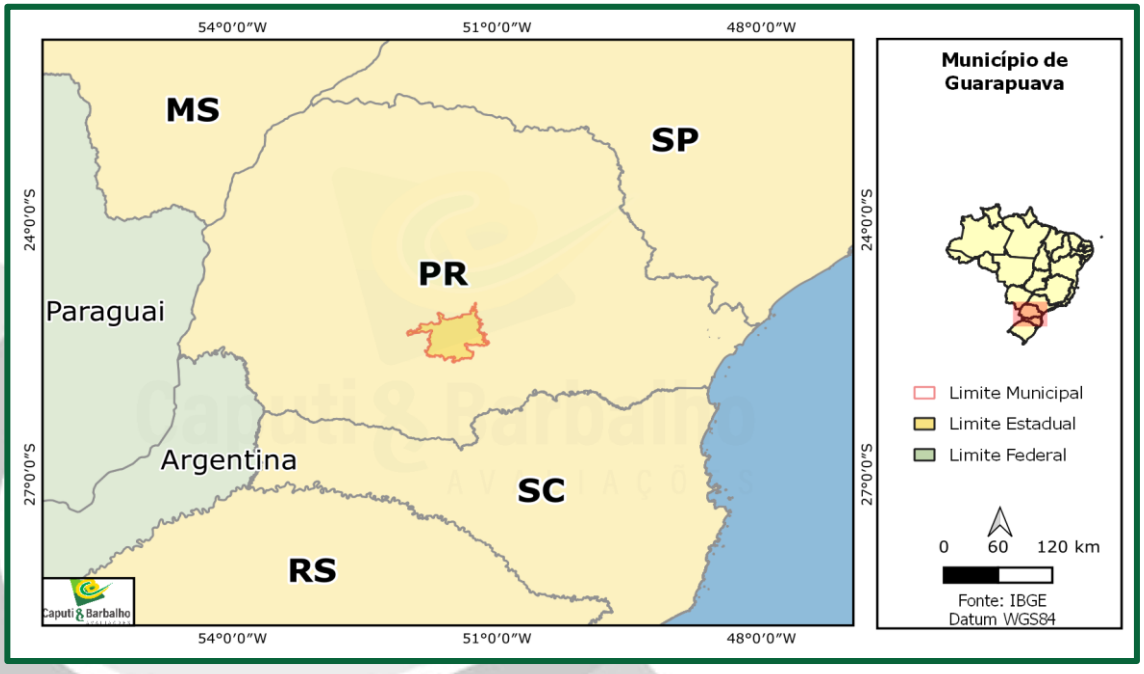


Figura 1. Localização do município de Guarapuava - PR, onde se situa a Lote n° 59

Foi cadastrado na fazenda avaliada o seguinte ponto com as coordenadas geográficas:

Propriedade	Matrícula	Município - UF	Coordenada Geográfica
Lote n° 59	20.708	Guarapuava - PR	25°25'54.897"S 51°29'41.486"O

Quadro 1. Coordenadas geográficas do imóvel avaliado

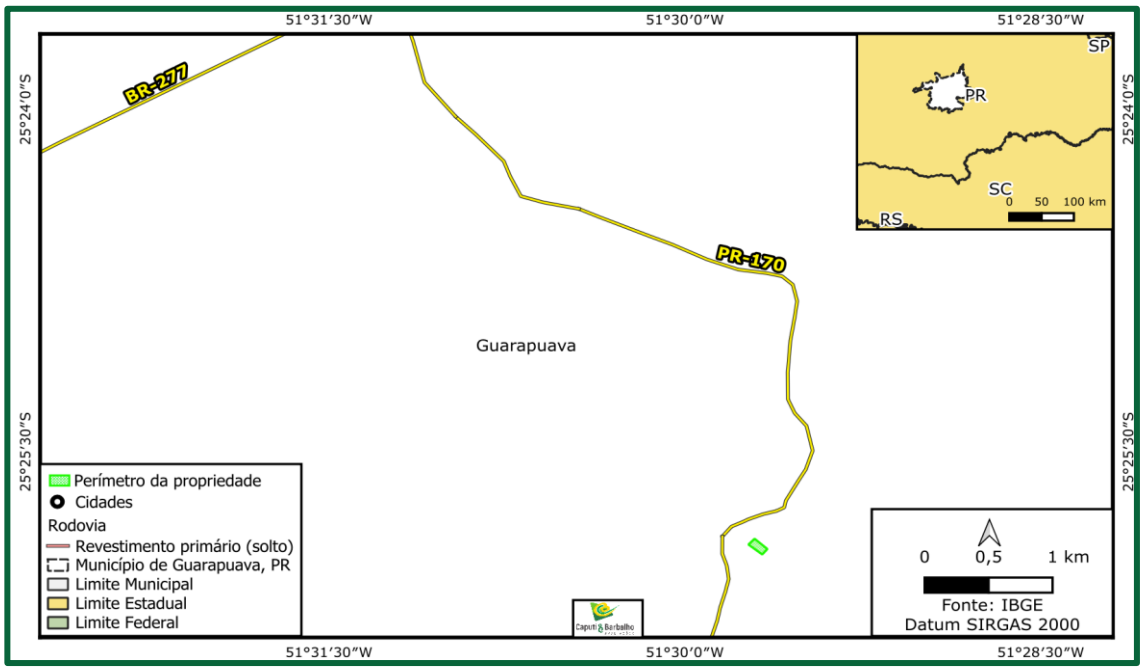


Figura 2. Localização do Lote n° 59

Figura 3. Perímetro do Lote n° 59

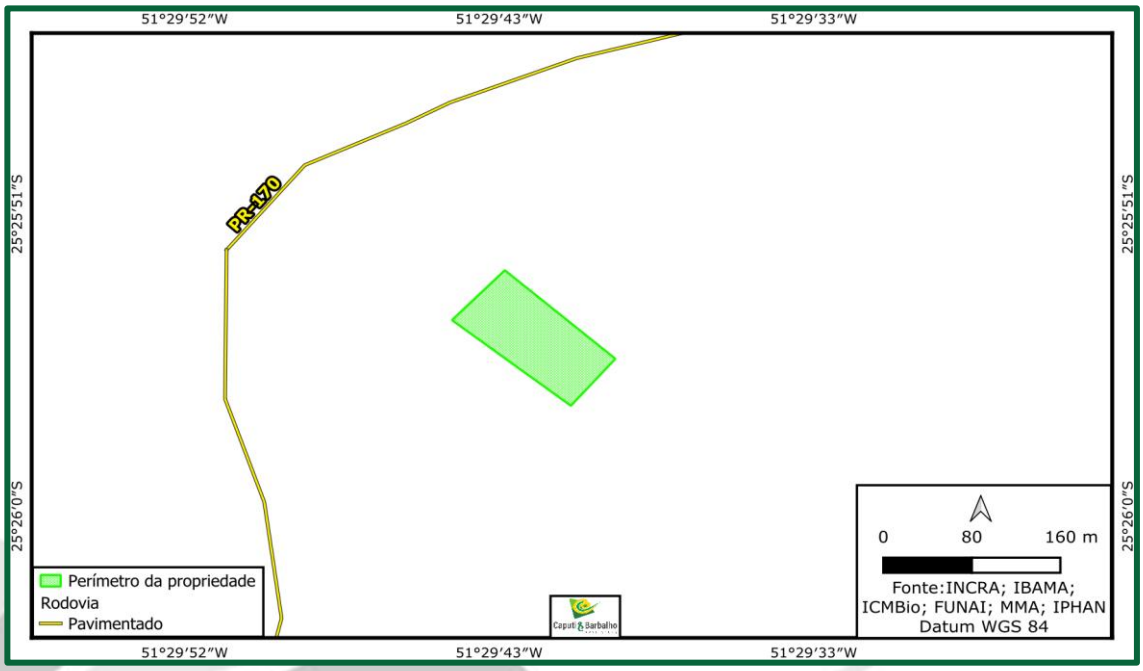


Figura 4. Localização do imóvel quanto à presença de áreas indígenas, áreas quilombolas, unidades de conservação e assentamentos rurais

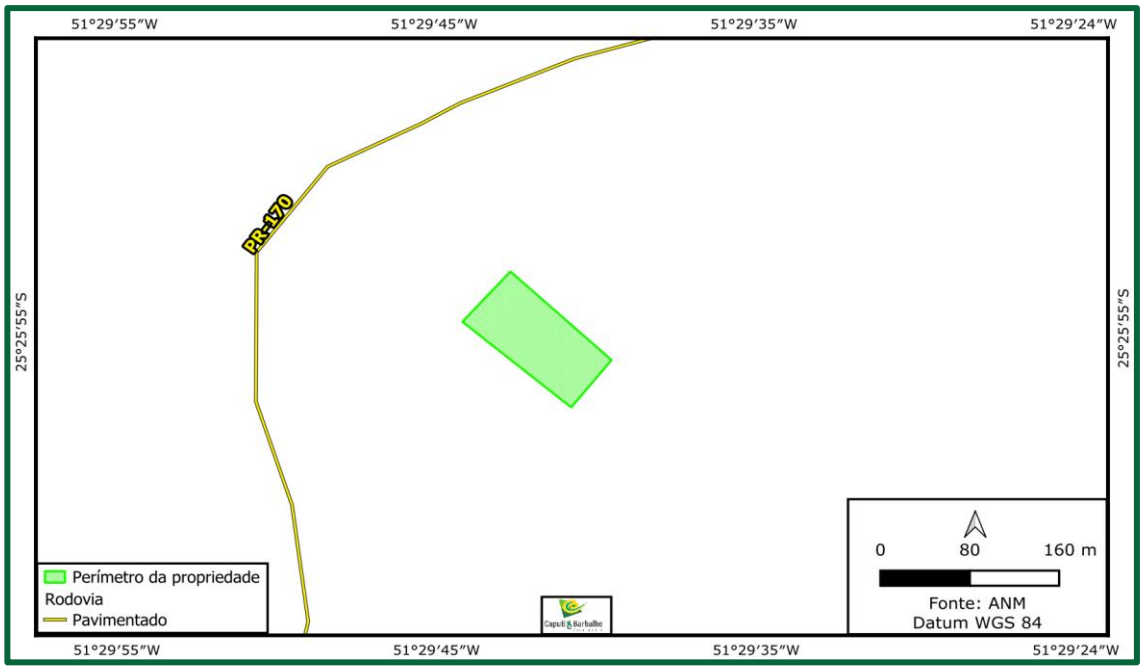


Figura 5. Localização do Lote n° 59 quanto à presença de áreas com processos minerários

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 Clima

O clima da região de Guarapuava - PR é classificado como quente temperado com pluviosidade significativa ao longo do ano. A temperatura média é de 17,4 °C. A precipitação anual média é de 1.880 mm, de acordo com dados da Agritempo/Embrapa.

Pluviosidade - Média e Dispersão												
	Jan	**Fev**	**Mar**	**Abr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**
Média (mm)	226	189	143	115	133	138	113	102	177	200	156	188

Quadro 2. Indice de precipitação da região de Guarapuava - PR

Fonte: Agritempo / Embrapa

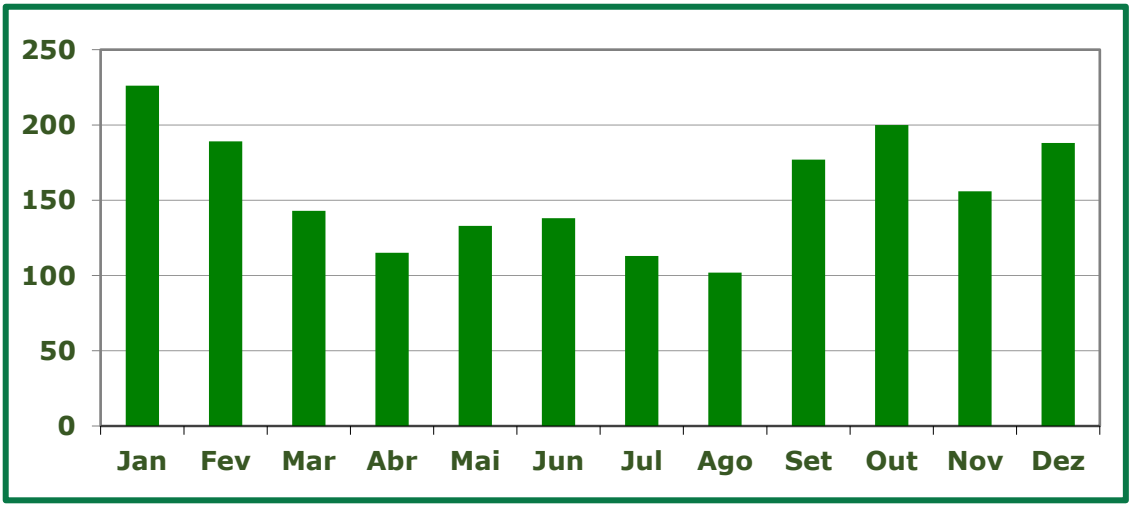


Figura 6. Pluviosidade Média Mensal da Região de Guarapuava - PR
Fonte: Agritempo / Embrapa

4.2. Relevo

A região de Guarapuava - PR apresenta topografia ondulada a acidentada.

4.3. Vegetação

A vegetação predominante na região de Guarapuava - 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 liquens. 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.

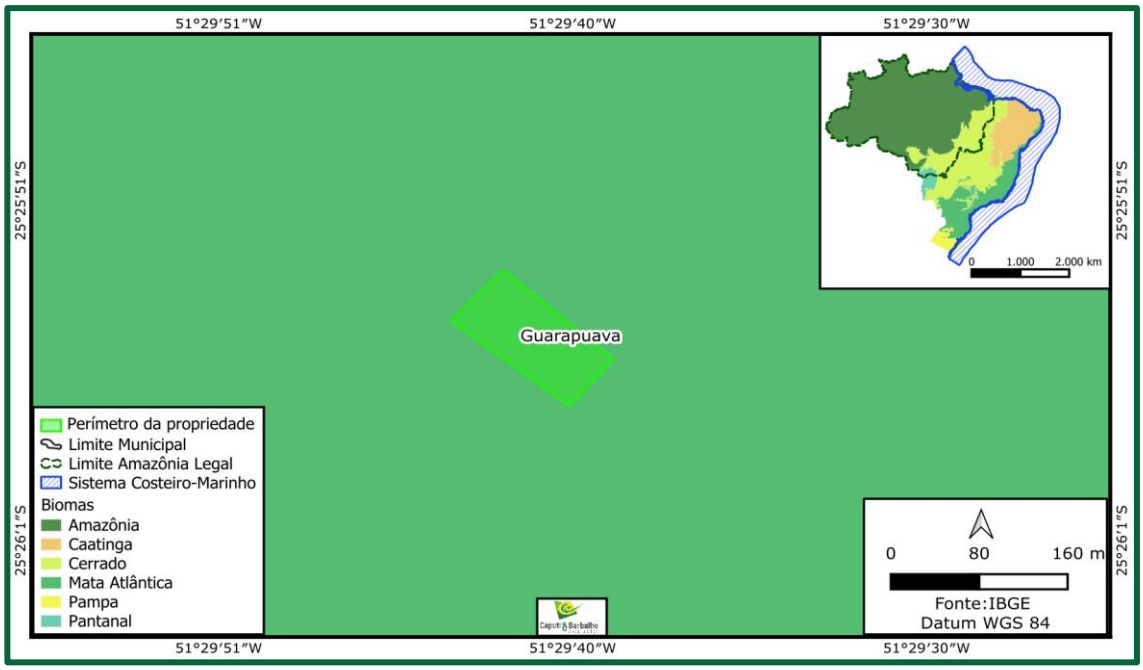


Figura 7. Mapa de biomas do Lote n° 59

4.4. Hidrografia

A região de Guarapuava - PR esta inserida na Bacia Hidrográfica do Médio Iguaçu e apresenta os Rios dos Patos e Bananas como principais cursos d'água.

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

4.5. Solo

Na região de Guarapuava - PR, a predominância, de acordo com dados do IBGE, é de solos classificados como Cambissolo Háplico Alumínico e Latossolo Bruno Alumínico.

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 cambissolos são solos pouco desenvolvidos, com presença de fragmentos de rochas e minerais primários, fraco desenvolvimento de estrutura e cor. Devido à heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para outro. Assim, a classe comporta desde solos fortemente até imperfeitamente drenados, de rasos a profundos, de cor bruna ou bruno-amarelada até vermelho escuro, e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração argila.

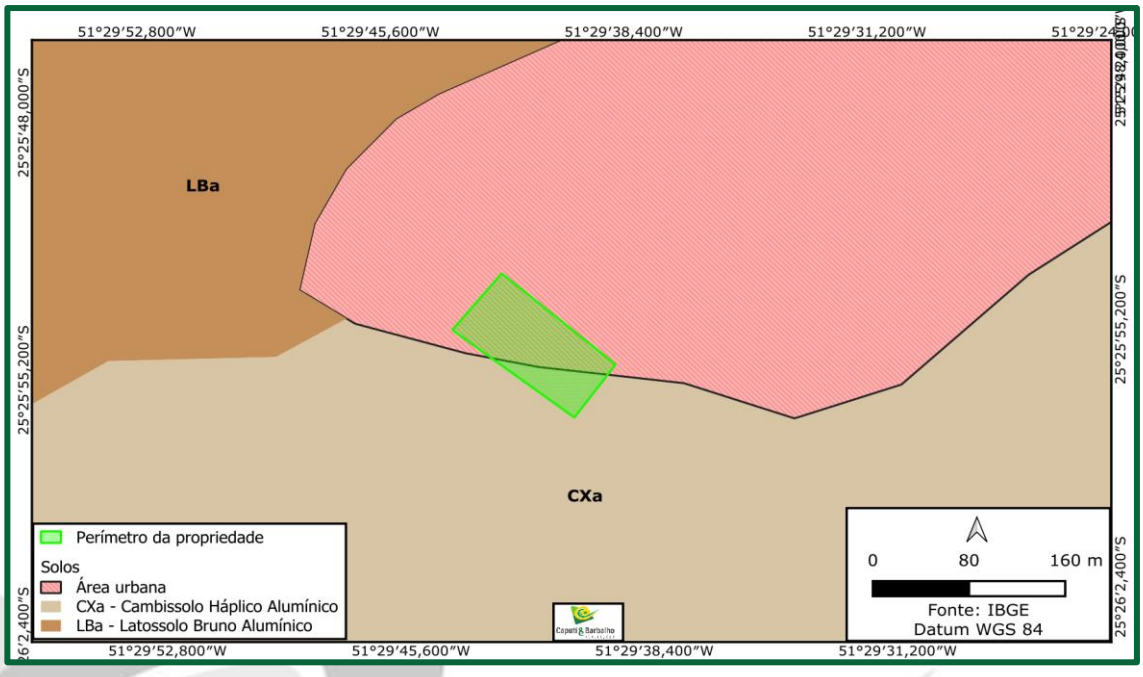


Figura 9. Mapa de tipos de solos da região de Guarapuava - PR
Fonte: IBGE

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.

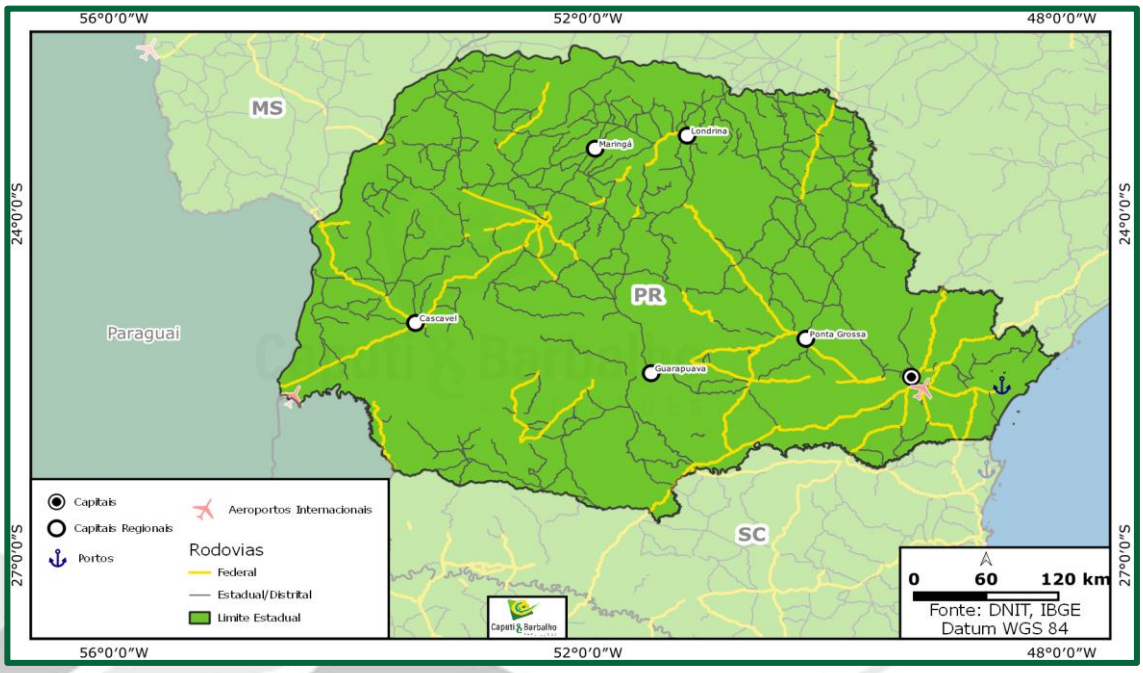


Figura 10. Mapa de rodovias do estado de Paraná

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.

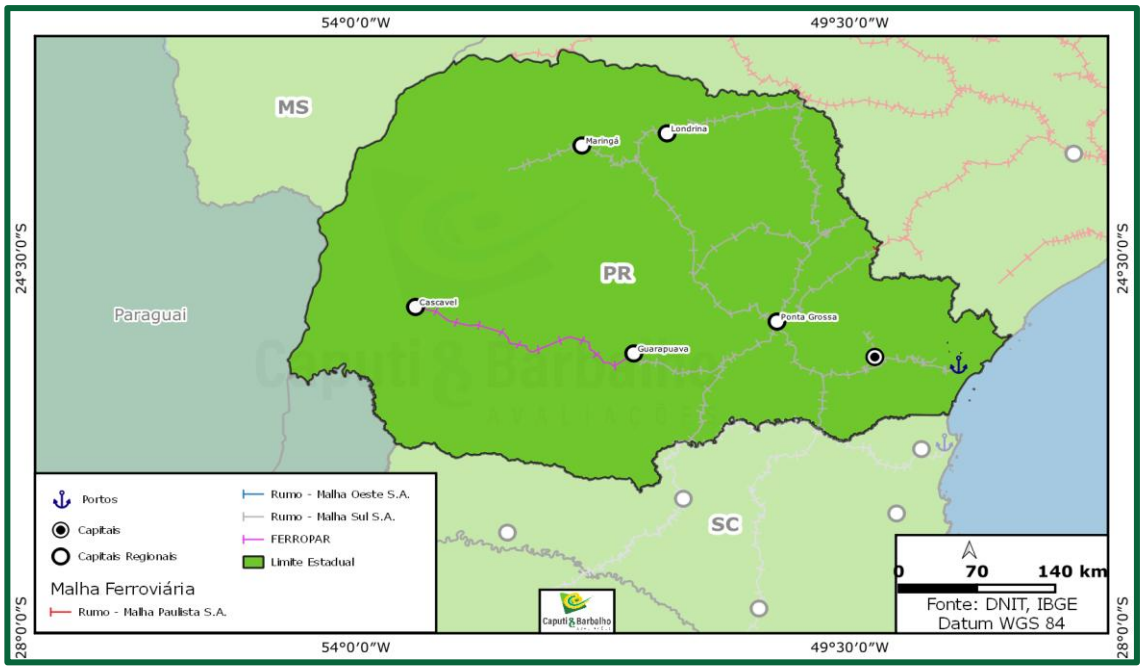


Figura 11. Mapa da rede ferroviária no estado de Paraná

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.

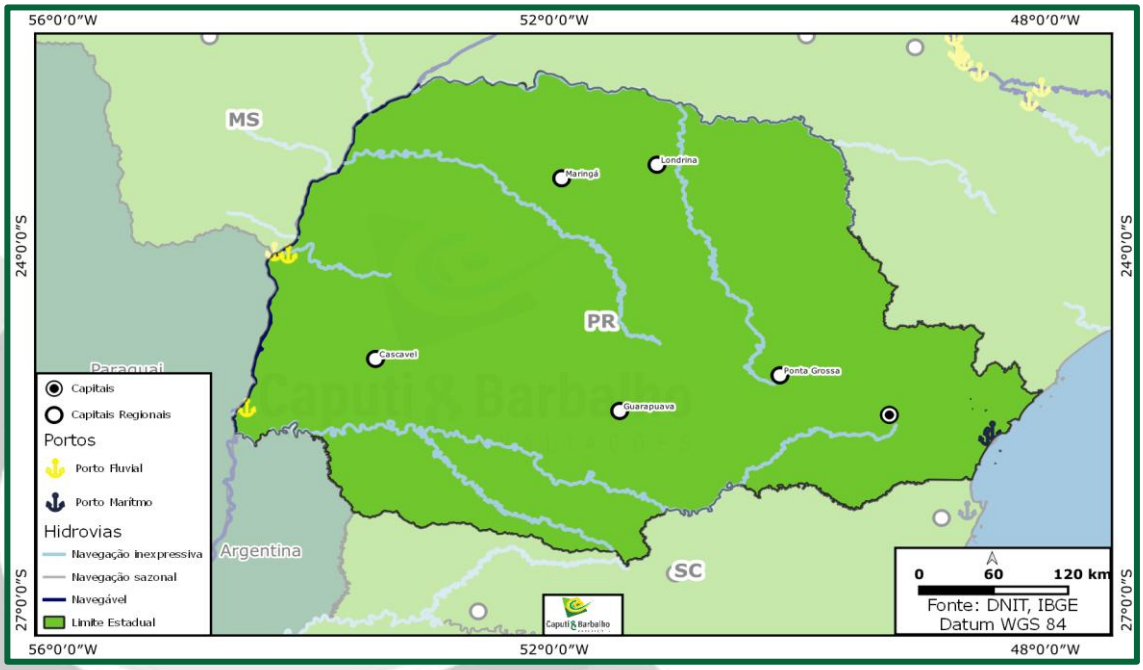


Figura 12. Mapa hidroviário do estado de Paraná

4.6.4. Portos

O porto mais próximo de Guarapuava é o Porto de Paranaguá, localizado a aproximadamente 360 quilômetros de distância.

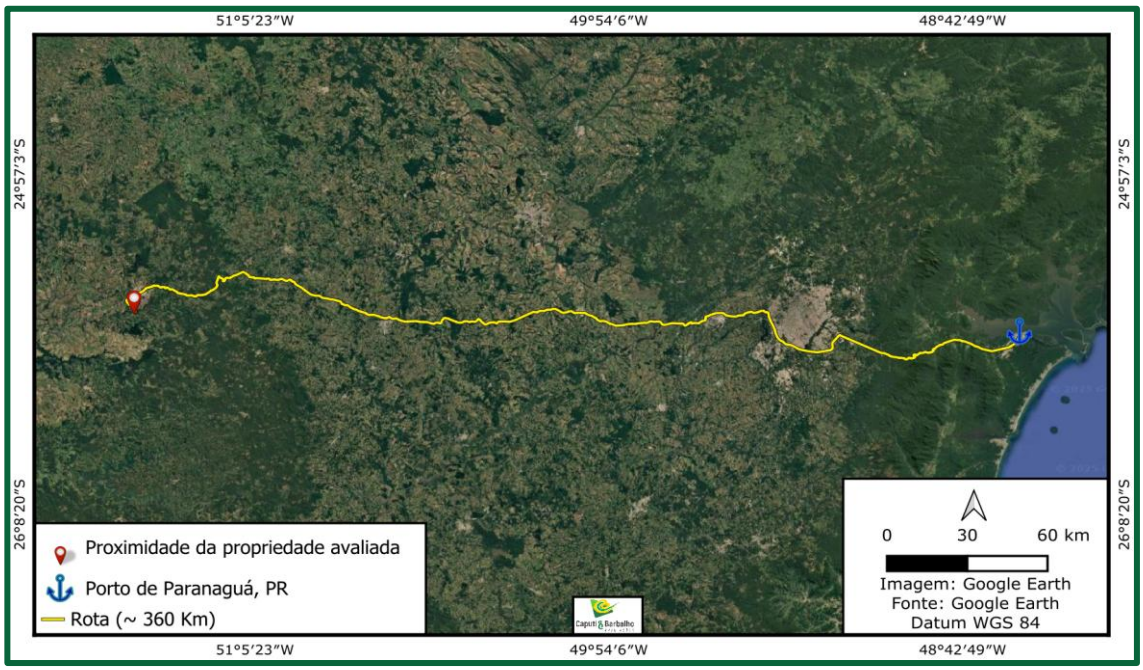


Figura 13. Rota do imóvel avaliado até o porto de Paranaguá - PR

4.6.5. Armazéns

Na região do imóvel avaliando em um raio de 100 quilômetros existem 266 armazéns, com capacidade total de armazenamento de 3.029.280 toneladas de grãos, de acordo com dados da companhia nacional de abastecimento (Conab).

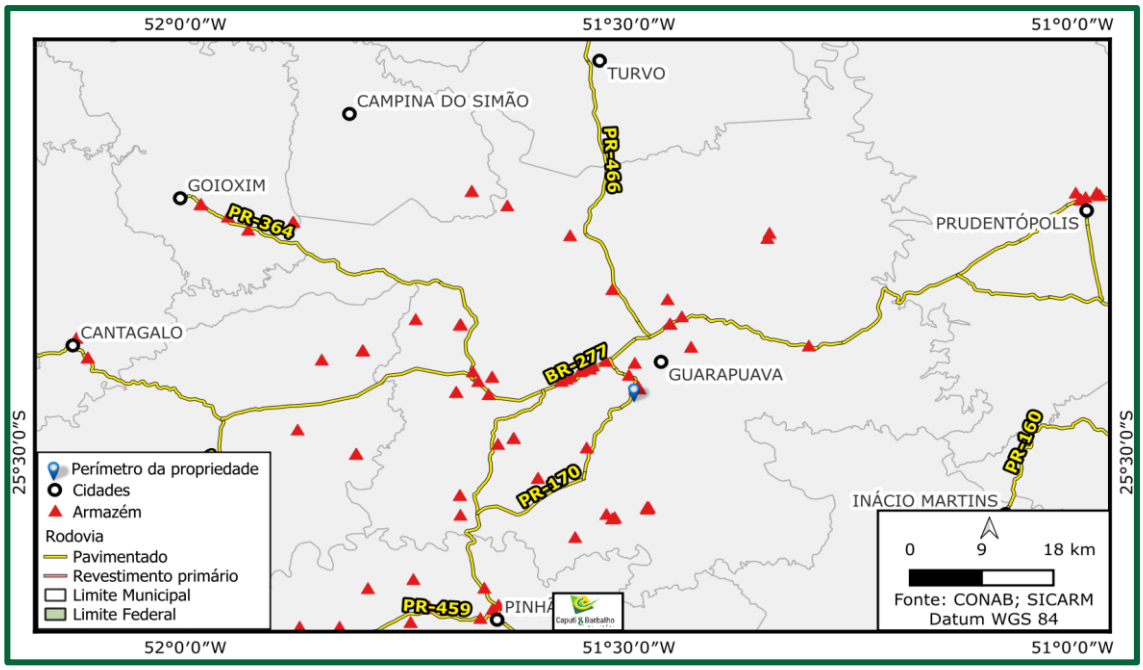


Figura 14. Armazéns no entorno da propriedade objeto da avaliação

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Lote n° 59 – Matrícula 20.708

5.1.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Lote n° 59 com área de 0,7500 hectares situado no município de Guarapuava localizado nas coordenadas 25°25'54.897"S 51°29'41.486"O no bioma mata atlântica.

Imóvel rural destinado à indústria. Localiza-se próximo ao perímetro urbano do município, tendo seu acesso por via pavimentada. Apresenta topografia plana.

5.1.2. Roteiro de acesso

Localizado na Rua Jardim Alegre n° 366, Boqueirão - Guarapuava - PR.

5.1.3. Área e Ocupação das terras

O imóvel apresenta uma área total de 0,7500 hectare como consta em matrícula e 0,7479 hectare no Sistema de Informações Geográficas (SIG). Para este trabalho, foi utilizada a área registrada em matrícula. O imóvel é 100% ocupado por benfeitorias.

5.1.4. Topografia

Apresenta topografia plana.

5.1.5. Solo

Predominância de solos tipo Cambissolo Háplico Alumínico. (Figura 9), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.1.6. Hidrografia

Não há a passagem de cursos d'água pela propriedade.

5.1.7. Benfeitorias não reprodutivas

As edificações não foram avaliadas.

5.1.8 Roteiro de Acesso

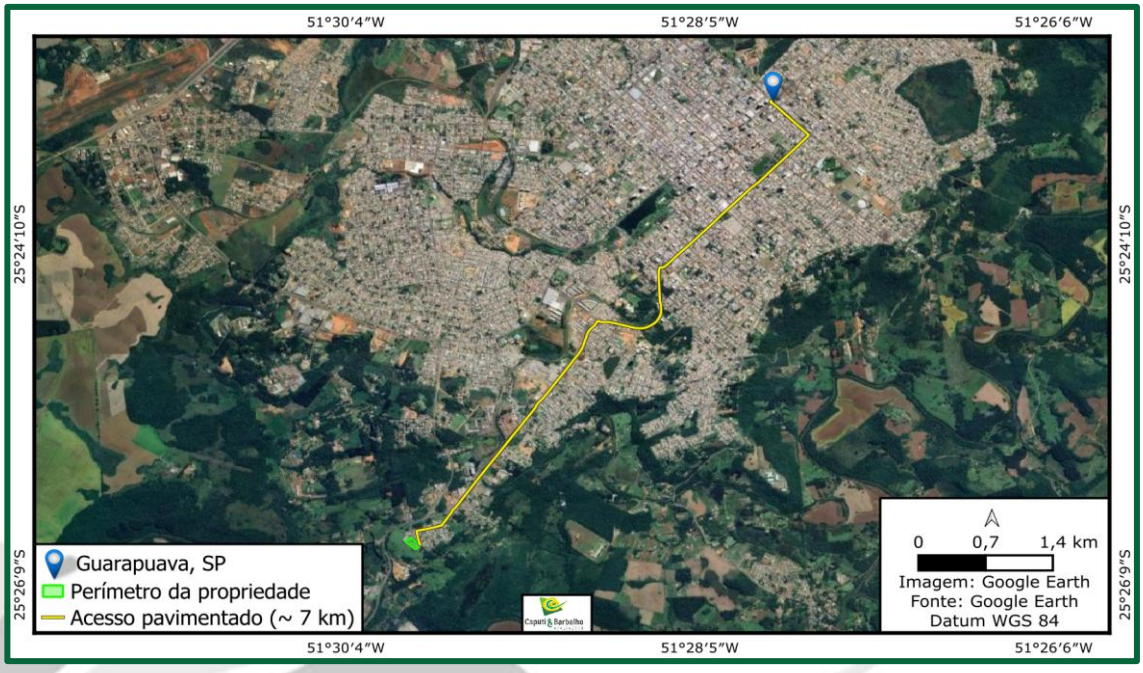


Figura 15. Roteiro de acesso do Lote n° 59

5.2. Utilização das áreas

Figura 16. Uso do solo do Lote n° 59

5.3. Declividade

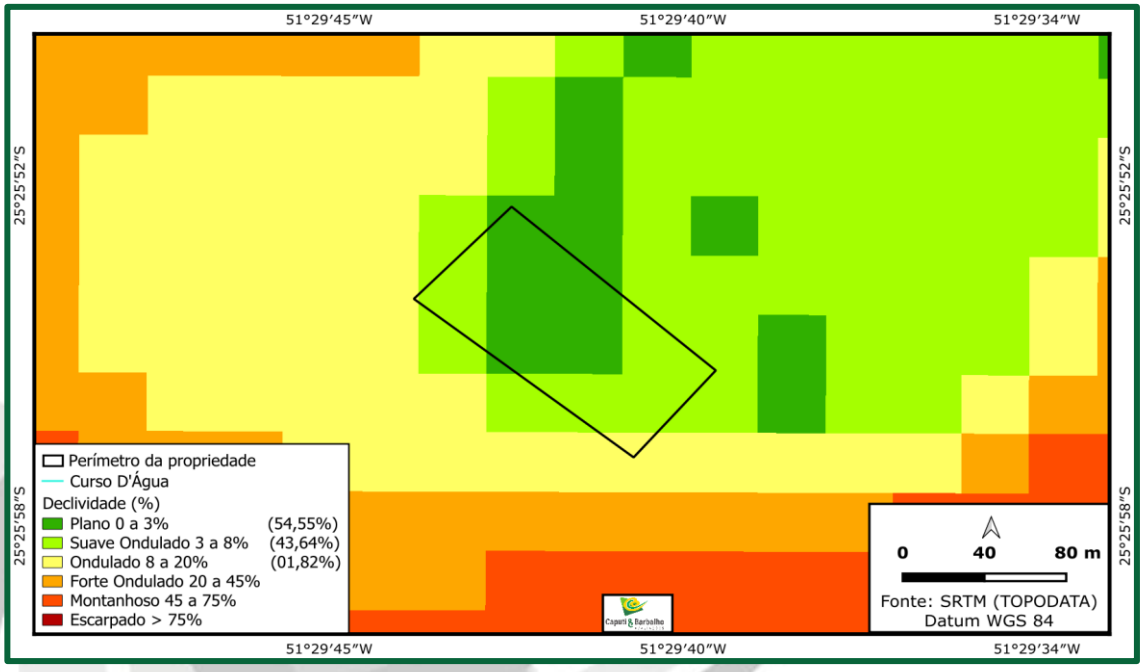


Figura 17. Declividade do Lote n° 59

COMPOSIÇÃO DE ÁREAS						
Matrícula	Lavoura (ha)	Pastagens (ha)	Culturas Permanentes (ha)	Benfeitorias (ha)	Vegetação Nativa (ha)	Área Total (ha)
20.708	-	-	-	0,7500	-	0,7500
-	**-**	**-**	**-**	**0,7500**	**-**	**0,7500**

Quadro 3. Uso e tamanho das áreas da matrícula avaliada que compõe o Lote n° 59

PERCENTUAL DAS CLASSES DE USO DO SOLO								
Matricula/Classes	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
20.708	-	-	100,00%	-	-	-	-	-

Quadro 4. Percentual das classes de uso do solo da propriedade avaliada

5.4. Análise documental, ressalvas e confrontantes

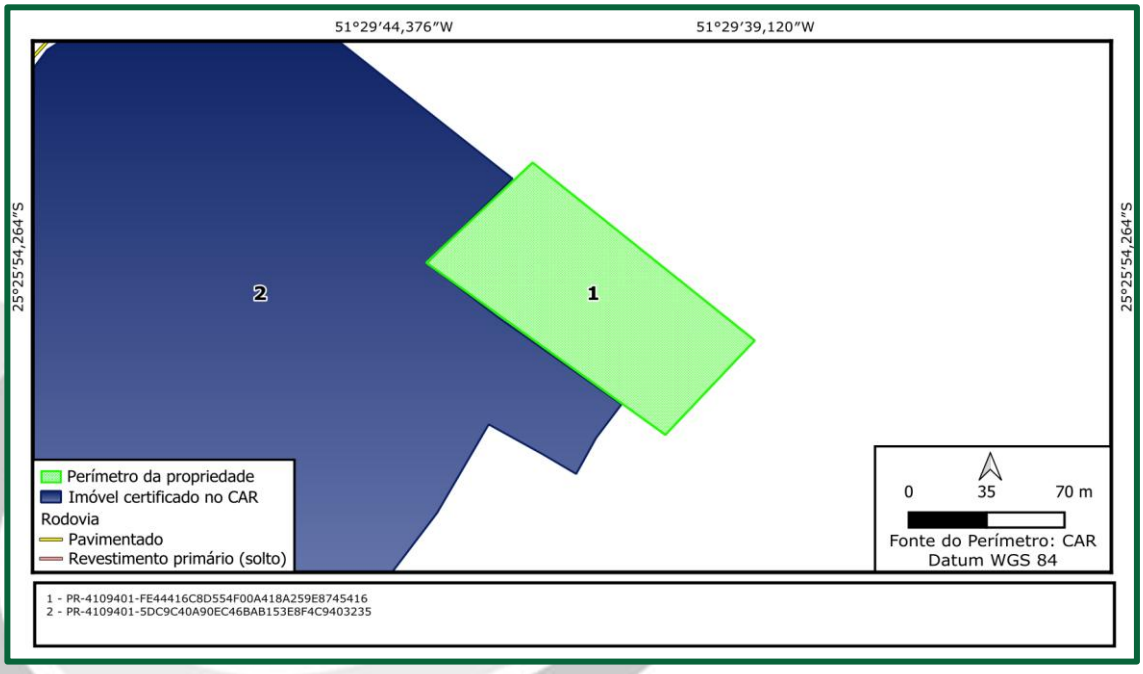


Figura 18. Mapa de localização dos confrontantes, conforme, CAR, SIGEF, SNCI e outros.

O imóvel objeto da avaliação teve seu perímetro obtido através do CAR parcela n.º PR-4109401-FE44416C8D554F00A418A259E8745416.

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 Lote n° 59, 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, durante a vistoria ao imóvel.

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 compensaçãoda 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
	Largura do Rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50m	30 m de cada lado
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água	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 a Áreas de Preservação Permanente

6.1. Situação ambiental

Imóvel	Matrícula	Averbação de R.L na Matrícula	Área de Mata Nativa (%)	Legislação Ambiental Vigente (%)
Lote n° 59	20.708	A propriedade possui menos de 4 módulos fiscais, não tendo a obrigatoriedade de recomposição de vegetação nativa.	0,00	20,00

Quadro 7. Situação ambiental da matrícula avaliada, de acordo com a legislação ambiental vigente

Figura 19. 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.

Imóvel	Matrícula	APP Exigida (ha)*	APP Medida (ha)*	Passivo (ha)
Lote n° 59	20.708	0,0000	0,0000	0,0000
		0,0000	**0,0000**	**0,0000**

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

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 II 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: $d = |Xi - X|/S < VC$

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: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc 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 Lote n° 59 localizado no município de Guarapuava - PR é de:

Imóvel	Matrícula	Valor da Terra (R$/ha)	Área Total (ha)	Valor da Terra (R$)
Lote n° 59	20.708	3.739.008,35	0,7500	2.804.256,00
			0,7500	**2.804.256,00**

Quadro 9. Cálculo do valor da terra bruta da matrícula avaliada que compõe o Lote n° 59

7.3. Resultado geral da avaliação do imóvel

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:	1,30
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	1,00%
Taxa de Liquidação forçada (PV):	0,70

Portanto, a taxa de desconto empregada foi de 30%

Abaixo seguem os resumos dos valores:

N.º	Fazenda	Grupo de bens	Área (ha)	Valor de Mercado Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)	Valor Unitário (R$/ha)
1	Lote n° 59	Terrenos	0,7500	2.804.256,00	1.969.877,35	3.739.008,35
	Total da Matrícula 20.708		**Total**	**2.804.256,00**	**1.969.877,35**	3.739.008,00
	Total Geral		**0,7500**	**2.804.256,00**	**1.969.877,35**	**3.739.008,00**

Quadro 10. Planilha geral de análise do valor da matrícula avaliada que compõe o Lote n° 59

8. TERMO

Finaliza-se o presente relatório de avaliação remota de imóvel rural, composto de 28 folhas, sendo a última datada e assinada mais 6 (seis) anexos.

Piracicaba - SP, 16 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 oumedidas 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 condião 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 (Areais 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 Ct, a fórmula, constante da publicação de ABUNAHMAN (2008), foi adaptada: função exponencial da proporção entre a área do elemento (Ae) e a do avaliando referência (Ar), pela seguinte expressão:

Ct = (Ar / Ae) f

Quando (Ar / Ae) >1,3; então o expoente f será 0,125.

Quando (Ar / Ae) < 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	Localizaçao	Acesso	Topografia	Aguada	Solo	Ocupação
Lote n° 59	20.708	1,00	1,00	1,00	0,90	0,75	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

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ANEXO II

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

RESUMO DE VALORES

LOTE Nº 59 - MATRÍCULA 20.708

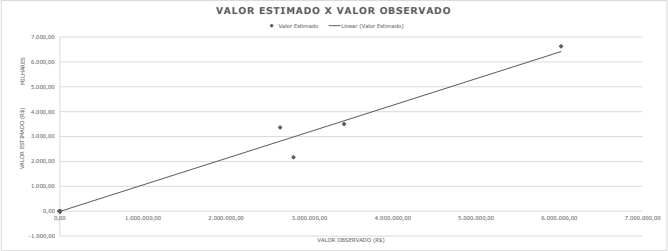
CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	
Área (ha):	0,7500
Valor unitário adotado (R$/ha) :	3.739.008,35
Valor unitário - SOJA (sc/ha) :	
Valor commodity adotado (R$/sc) :	0,00
VALOR DE MERCADO (R$) :	
R$ 2.804.256,00	

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	1%
Taxa de Liquidação forçada (PV):	0,70

RESULTADOS	
Valor unitário adotado (R$):	**3.739.008,35**
Amplitude do Intervalo de Confiança :	**28,31%**
Limite inferior (R$) :	**3.209.697,94**
Limite Superior (R$) :	**4.268.318,77**
Graus de liberdade (n-1) :	**5**
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2)(R$) =	**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 :	3.739.008,35	3.739.008,35	3.739.008,35	3.739.008,35	3.739.008,35
Valor unitário médio + 30% :	4.860.710,86	4.860.710,86	4.860.710,86	4.860.710,86	4.860.710,86
Valor unitário médio - 30% :	2.617.305,85	2.617.305,85	2.617.305,85	2.617.305,85	2.617.305,85
Desvio padrão :	878.414,93	878.414,93	878.414,93	878.414,93	878.414,93
Coeficiente de variação (CV) :	23,49%	23,49%	23,49%	23,49%	23,49%
Elementos utilizados :	6	6	6	6	6

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO E GRAFICO DE DISTRIBUIÇÃO - VALOR ESTIMADO X VALOR OBSERVADO



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº.	Município - UF	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R$)	Valor das Construções Civis (R$)	Condição de Pagamento	Valor das Terras (R$)	Valor Unitário (R$/ha)	Valor da Soja (Saca/ha)	Fatores de Homogeneização: Especulação	Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo	Área	TOTAL	Valor Unitário Homogeneizado (R$/ha)	Saneamento 1 (R$/ha)	Saneamento 2 (R$/ha)	Saneamento 3 (R$/ha)	Valor unitário saneado (R$/ha)
1	Guarapuava - PR	Base Real Imóveis - (42) 98852-3102	1,7727	5.000.000,00	0,00	1,00	5.000.000,00	2.820.556,21		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,24	1,34	3.396.622,04	3.396.622,04	3.396.622,04	3.396.622,04	3.396.622,04
2	Guarapuava - PR	Adquira Imóveis - (42) 3027-7778	0,5798	3.800.000,00	0,00	0,88	3.325.897,92	5.736.284,79		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	4.840.914,93	4.840.914,93	4.840.914,93	4.840.914,93	4.840.914,93
3	Guarapuava - PR	J Losso Imóveis - (42) 99969-7752	1,7536	11.000.000,00	960.000,00	0,77	7.520.952,40	4.288.864,28		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,24	1,24	4.773.117,56	4.773.117,56	4.773.117,56	4.773.117,56	4.773.117,56
4	Guarapuava - PR	Imperium Imóveis - (42) 99129-7478	0,9000	2.500.000,00	0,00	1,00	2.500.000,00	2.777.777,78		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	1,05	1,18	2.939.986,35	2.939.986,35	2.939.986,35	2.939.986,35	2.939.986,35
5	Guarapuava - PR	Imperium Imóveis - (42) 99129-7478	0,9369	4.100.000,00	0,00	0,88	3.588.468,81	3.830.151,36		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,06	3.644.319,46	3.644.319,46	3.644.319,46	3.644.319,46	3.644.319,46
6	Guarapuava - PR	Imperium Imóveis - (42) 99129-7478	0,9973	2.500.000,00	0,00	1,00	2.500.000,00	2.506.768,27		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	1,07	1,26	2.839.089,79	2.839.089,79	2.839.089,79	2.839.089,79	2.839.089,79

ANEXO III

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

ELEMENTO 1

Tipo de Imóvel Rural
Fontes de Informações Base Real Imóveis - (42) 98852-3102
Área Total (ha) 1,7727

Especulação Oferta
Município - UF Guarapuava - PR
Topografia Plana
Recursos hídricos Córregos
Acesso Acesso Ótimo
Localização 0

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	10%

Ocupação % e exploração econômica 0
Área aberta (%) 90%

Valor informado (R$): 5.000.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 5.000.000,00
Valor unitário (R$/ha): 2.820.556,21
Data de coleta dez/25

ELEMENTO 2

Tipo de Imóvel Rural
Fontes de Informações Adquira Imóveis - (42) 3027-7778
Área Total (ha) 0,5798

Especulação Oferta
Município - UF Guarapuava - PR
Topografia Plana
Recursos hídricos Córregos
Acesso Acesso Ótimo
Localização 0

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%

Ocupação % e exploração econômica 0
Área aberta (%) 100%

Valor informado (R$): 3.800.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+2
Valor total da propriedade (R$): 3.800.000,00
Valor unitário (R$/ha): 6.553.984,13
Data de coleta dez/25

ELEMENTO 3

Tipo de Imóvel Rural
Fontes de Informações J Losso Imóveis - (42) 99969-7752
Área Total (ha) 1,7536

Especulação Oferta
Município - UF Guarapuava - PR
Topografia Plana
Recursos hídricos Córregos
Acesso Acesso Ótimo
Localização 0

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%

Ocupação % e exploração econômica 0
Área aberta (%) 100%

Valor informado (R$): 11.000.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$) 960.000,00
Condição de pagamento: 1+4
Valor total da propriedade (R$): 10.040.000,00
Valor Unitário (R$/ha): 5.725.364,96
Data de coleta dez/25

ELEMENTO 4

Tipo de Imóvel Rural
Fontes de Informações Imperium Imóveis - (42) 99129-7478
Área Total (ha) 0,9000

Especulação Oferta
Município - UF Guarapuava - PR
Topografia Plana
Recursos hídricos Córregos
Acesso Acesso Ótimo
Localização 0

Percentual de classe de solos

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

Ocupação % e exploração econômica 0
Área aberta (%) 90%

Valor informado (R$): 2.500.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 2.500.000,00
Valor Unitário (R$/ha): 2.777.777,78
Data de coleta dez/25

ELEMENTO 5

Tipo de Imóvel Rural
Fontes de Informações Imperium Imóveis - (42) 99129-7478
Área Total (ha) 0,9369

Especulação Oferta
Município - UF Guarapuava - PR
Topografia Plana
Recursos hídricos Córregos
Acesso Acesso Ótimo
Localização 0

Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%

Ocupação % e exploração econômica 0
Área aberta (%) 100%

Valor informado (R$): 4.100.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+2
Valor total da propriedade (R$): 4.100.000,00
Valor Unitário (R$/ha): 4.376.134,06
Data de coleta dez/25

ELEMENTO 6

Tipo de Imóvel Rural
Fontes de Informações Imperium Imóveis - (42) 99129-7478
Área Total (ha) 0,9973

Especulação Oferta
Município - UF Guarapuava - PR
Topografia Plana
Recursos hídricos Córregos
Acesso Acesso Ótimo
Localização 0

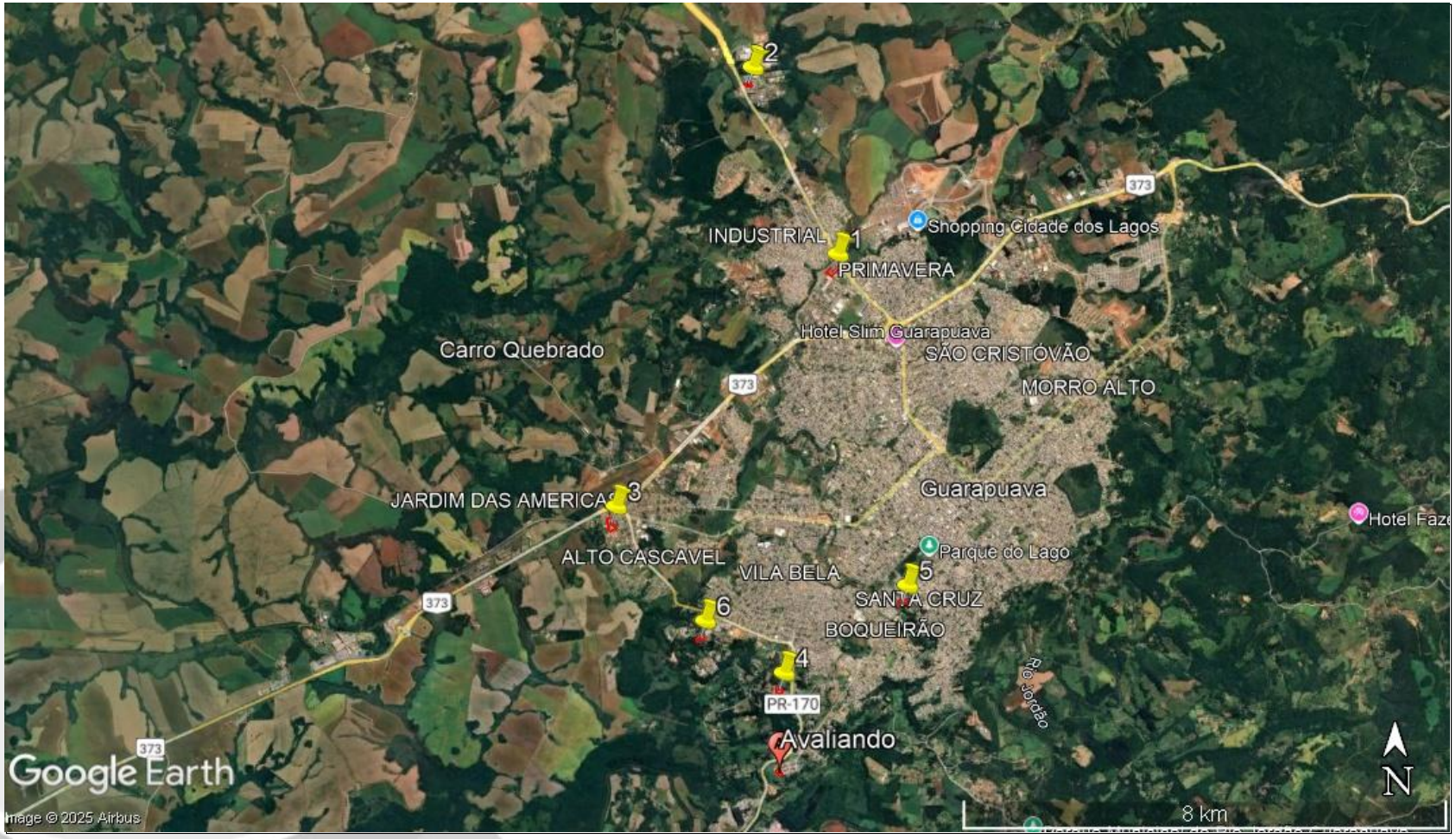
Percentual de classe de solos

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

Ocupação % e exploração econômica 0
Área aberta (%) 80%

Valor informado (R$): 2.500.000,00
Valor estimado das benfeitorias (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0
Valor total da propriedade (R$): 2.500.000,00
Valor Unitário (R$/ha): 2.506.768,27
Data de coleta dez/25

MAPA DE LOCALIZAÇÃO AVALIANDO E ELEMENTOS



ANEXO IV

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

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 dacapitalização 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 maisda 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

ANEXO V

ANÁLISE SÓCIO AMBIENTAL

Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

DADOS PROPRIETÁRIOS

PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ	RESTRIÇÃO POR TRABALHO ESCRAVO	RESTRIÇÃO POR EMBARGOS IBAMA
Banco Santander S/A	31.982.080/0001-51	NÃO	NÃO

DADOS DO CAR

Lote n° 59 - 20.708

CAR	DATA CONSULTA	SITUAÇÃO CADASTRO	SITUAÇÃO DA RL	RL DECLARADA (HA)	RL AVERBADA (HA)	RL VETORIZADA (HA)	ÁREA DE APP (HA)
PR-4109401-FE44416C8D554F00A418A259E8745416	15/12/2025	Ativo	Não analisada	-	-	-	-

TIPO DE RESTRIÇÕES

Lote n° 59 - 20.708

AMAZÔNIA LEGAL	ICMBIO	QUILOMBOLA	IBAMA	IPHA	FUNAI	UC	APP	RL	ARIE	APA
NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Caputi & Barbalho

AVALIAÇÕES