
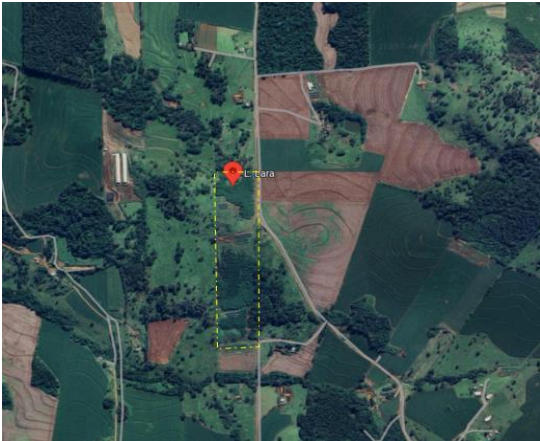


## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS EMPRESAS RANDON - SERVIÇOS FINANCEIROS

Cliente / Proponente	Lélio Lara		Consórcio	Grupo/Cota	1183/773
Empresa Avaliadora	Avaliza Engenharia		Número do Laudo	23.09.01	
Data da Vistoria	07/09/2023		Data do Laudo	13/09/2023	
Resp. pela Vistoria	Gabriela Vendrame Kuhne		Vínculo	Contratada	CPF 009.024.219-05
Operação	Garantia		Modelo do Laudo	Simplificado	
Método	Comparativo direto		Homogeneização	Tratamento por Fatores	
Valor Total dos Serviços	R\$	2.430,00	Pagamento	Recursos próprios	



Fotografia da Fachada	Coordenadas Geográficas	-25.267798, -54.011681
Croqui de Localização (Foto do Satélite Google) com demarcação		
		

Imóvel (Descrição)	Matrícula	Valores		Áreas Averbadas			Não Averbada	m <sup>2</sup> Total
		Mercado	Liquidez	Construída	Comum	Área Terreno	Área Construída	
Terreno Urbano	134.828	R\$ 1.832.000,00	R\$ 1.466.000,00	0,00	0,00	124.233,00	0,00	0,00

Descrever e justificar cálculo do valor de liquidez

Adotamos o limite superior do intervalo de confiança e o fator de liquidez de 0,80, pois trata-se de um imóvel inserido no contexto local.


Endereço /Rua / Número	Linha Salete	Complemento	Lote Rural 41-L
Bairro	5º Polígono da Colonizadora Bento Gonçalves	Cidade	Medianeira UF PR

Foi possível confirmar a localização precisa do imóvel?	Sim	Com base em quais documentos?	Matrícula e CAR
O imóvel está apto a constituir garantia?	Sim		
O imóvel encontra-se ocupado?	Não		
As informações constantes na matrícula do imóvel correspondem às características do mesmo, observadas "in loco"?	Sim		

### Observações

O imóvel é parcialmente arborizado e parcialmente ocupado por pastagem. Há um rio no seu limite, no entanto há cerca nas delimitações do imóvel. Foram identificadas usinas solares através de foto de satélite, no entanto não foram consideradas na formação do valor por se tratar de uma avaliação de terra nua. A superfície é seca, a topografia é acíve e o acesso é livre em estrada rural que se encontra em boas condições, que por sua vez é acessada pela BR 277. Não há especulação de empreendimento no local, sendo sua vocação mais evidente o reflorestamento, pastagem e plantação.

1 - OUTROS DADOS:				
NÚMERO REGISTRO CAR	QUADRA	SETOR	LOTE	
PR-4115804-B74B.9D69.C345.48C2.94F7.EBE8.0550.00B0		-	41 - L	
NÚMERO MATRÍCULA / OFÍCIO / COMARCA / ESTADO			CEP	
44.148 / 1º Registro de imóveis / Medianeira / PR			85887-000	
2 - REGIÃO				
PADRÃO DA REGIÃO				
OCUPAÇÃO: RURAL		ACABAMENTO		DEMOGRÁFICO
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR <input type="checkbox"/> MISTO	<input type="checkbox"/> COMERCIAL INDUSTRIAL	<input type="radio"/> BAIXO <input type="radio"/> BAIXO/MÉDIO <input checked="" type="radio"/> MÉDIO <input type="radio"/> MÉDIO/ALTO <input type="radio"/> ALTO	<input checked="" type="radio"/> BAIXO <input type="radio"/> MÉDIO <input type="radio"/> ALTO	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS				
<input type="checkbox"/> REDE DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input type="checkbox"/> REDE TELEFÔNICA	<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> GUIAS
<input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE ELÉTRICA	<input type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO PÚBLICA	<input type="checkbox"/> PASSEIO	<input type="checkbox"/> SARJETAS
<input type="checkbox"/> FOSSA SÉPTICA	<input type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input type="checkbox"/> LAZER	<input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL	
INFRAESTRUTURA URBANA E OUTROS (ATÉ 1 KM)		FATORES VALORIZANTES	FATORES DE DEPRECIÇÃO	
<input type="checkbox"/> CLUBE	<input type="checkbox"/> IGREJA	<input type="checkbox"/> BANCO	<input type="checkbox"/> VISTA PARA O MAR	<input type="checkbox"/> CÓRREGOS
<input type="checkbox"/> COMÉRCIO	<input type="checkbox"/> INDÚSTRIA	<input type="checkbox"/> ESCOLA	<input type="checkbox"/> VISTA PARA PARQUES	<input type="checkbox"/> REDE DE ALTA TENSÃO
<input type="checkbox"/> HOSPITAL	<input type="checkbox"/> METRÔ/ÔNIBUS	<input type="checkbox"/> POLICIAMENTO	<input type="checkbox"/> VISTA PERMANENTE	<input type="checkbox"/> FEIRA-LIVRE
			<input type="checkbox"/> FAVELAS	<input type="checkbox"/> INUNDAÇÃO
3 - TERRENO				
TOPOGRAFIA	FORMATO	LOCALIZAÇÃO	CONSISTÊNCIA	ÁREA PRIVATIVA
Active	Irregular	Rural	Seco	-
TESTADA	FUNDOS	LATERAL DIR.	LATERAL ESQ.	ÁREA TOTAL
				124.233,00 m <sup>2</sup>
FATOR CLASSE	100	FATOR LOCAL		100
4 - EDIFICAÇÃO / CONDOMÍNIO				
TIPO DE IMPLANTAÇÃO		Nº PAVIMENTOS		UNIDADES POR PAVIMENTO
		-		-
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO		SUB-SOLOS		Nº DE ELEVADORES
Não se aplica		-		-
INFRAESTRUTURA				
<input type="checkbox"/> PISCINA	<input type="checkbox"/> PLAYGROUND	<input type="checkbox"/> CHURRASQUEIRA	<input type="checkbox"/> BRINQUEDOTECA	<input type="checkbox"/> SALÃO DE JOGOS
<input type="checkbox"/> SALÃO DE FESTAS	<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO INTERNA	<input type="checkbox"/> QUADRA	<input type="checkbox"/> ACADEMIA	<input type="checkbox"/> SAUNA
			<input type="checkbox"/> DEPÓSITO	
5 - UNIDADE AVALIADA				
DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA				
<input checked="" type="checkbox"/> MATRÍCULA <input checked="" type="checkbox"/> CERTIDÃO NEGATIVA <input type="checkbox"/> CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> ORÇAMENTO <input type="checkbox"/> CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO <input type="checkbox"/> PLANTA QUADRA <input type="checkbox"/> DOCUMENTO AMBIENTAL <input type="checkbox"/> IPTU <input type="checkbox"/> ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO <input type="checkbox"/> PROJETO <input type="checkbox"/> MEMORIAL DESCRITIVO				
TIPO	PADRÃO ACABAMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE	USO/VOCAÇÃO
GLEBA	-	Sem Valor	0	RURAL
IMÓVEL RURAL		-		
QUADRO DE ÁREAS DA UNIDADE AVALIADA				
IDENTIFICAÇÃO	MATRÍCULA	CAR	APP	ÁREA CONSTRUÍDA
ÁREA TERRAS	124.233,000 m <sup>2</sup>	124.408,000 m <sup>2</sup>	1.588,000 m <sup>2</sup>	100,00%    0
ÁREA AVERBADA	0,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	100,00%    0
ÁREA NÃO AVERBADA	0,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>	100,00%    0
Descrever as áreas construídas não averbadas e/ou equivalentes:				
Há divergência entre as áreas registradas na matrícula e no CAR, no entanto, para aferição do valor do imóvel foi utilizada a área mencionada na matrícula.				

6 - MERCADO		
DESEMPENHO DO MERCADO	NÚMERO DE OFERTAS	LIQUIDEZ E PRAZO PROVÁVEL DE VENDA
<input checked="" type="radio"/> RECESSIVO <input type="radio"/> NORMAL <input type="radio"/> AQUECIDO	<input checked="" type="radio"/> BAIXO <input type="radio"/> MÉDIO <input type="radio"/> ALTO	<input checked="" type="radio"/> BAIXA (SUPERIOR À 12 MESES) <input type="radio"/> MÉDIA (ENTRE 6 E 12 MESES) <input type="radio"/> ALTA (INFERIOR À 6 MESES)
<b>Descrever comentários do mercado e ofertas, caso necessário:</b> O imóvel em questão possui fácil acesso pela BR 277 e posteriormente por uma estrada rural. Apesar das características favoráveis, os mercados econômico e imobiliário, de forma geral no país, encontram-se recessivos, principalmente em função das incertezas políticas envolvidas nos processos de desenvolvimento. Diante disso, podemos afirmar que a liquidez mais provável para o imóvel é a baixa.		
7 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA		
I) As informações apresentadas na(s) Matricula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?		<input checked="" type="radio"/> SIM <input type="radio"/> NÃO
-		
II) O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade?		<input type="radio"/> SIM <input checked="" type="radio"/> NÃO
Imóvel rural		
III) O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?		<input type="radio"/> SIM <input checked="" type="radio"/> NÃO
Não se aplica		
IV) Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"?		<input checked="" type="radio"/> SIM <input type="radio"/> NÃO
V) O imóvel avaliado tem utilização exclusivamente residencial unifamiliar?		<input type="radio"/> SIM <input checked="" type="radio"/> NÃO
8 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES		
Número de habitantes da cidade do avaliando:	46.574 habitantes	
Nome do Acompanhante da Vistoria	Lélio Lara	
9 - DADOS DA EMPRESA		
EMPRESA RESPONSÁVEL		
Avaliza Engenharia		
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (IDENTIFICAÇÃO E CREA OU CAU) E ASSINATURA DIGITAL		
Eliana de Cássia Genari Mendonça - CREA 0682557670 - IBAPE 2234		
		
LOCAL		DATA
Guarulhos/SP		13/09/2023

## 10 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação objetivou a determinação do Valor de Mercado, para fins de Garantia do imóvel em questão.

A signatária, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), declara por seus profissionais responsáveis, manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e no 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA ou CAU, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14653-2, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
- c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- b) investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;
- c) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- d) análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

## 11 - ANEXOS

A seguir são apresentados os anexos, referentes ao memorial de cálculo e relatório fotográfico da presente avaliação, seguindo a seguinte ordem:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II - MEMÓRIA DE CÁLCULO - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO**

Foto Amostra 1	Amostra n.º 1					
	Tipologia do Imóvel:	Gleba		Distância avaliando:	20,70 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-25.211217, -54.159387	
	Logradouro:	PR495		Cidade:	Medianeira UF PR	
	Bairro:	Maralucia		Área de Terreno (m²):	169400	
	Topografia:	Acive de 5% a 10%		Frentes:	Aproveitam.	
	Valor de oferta:	R\$	3.000.000,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$	2.700.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 15,94/m²
	Fator classe:	II	Data:	13/9/23		
	Fonte:	Imobiliária Mazzurana		Telefone:	(45) 99911-7473	
	Observações:	7 alqueires. 2500 sacas de soja. 2 anos atrás - 175,60			Tipo oferta:	Venda
					Status:	Em oferta

Foto Amostra 2	Amostra n.º 2					
	Tipologia do Imóvel:	Gleba		Distância avaliando:	25,30 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-25.351657, -54.151117	
	Logradouro:			Cidade:	Medianeira UF PR	
	Bairro:	Aurora do Iguaçu		Área de Terreno (m²):	169431	
	Topografia:	Acive de 5% a 10%		Frentes:	Aproveitam.	
	Valor de oferta:	R\$	4.600.000,00		Superfície do	Medianeira
	Valor Ofertado Líquido:	R\$	4.140.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 24,43/m²
	Fator classe:	I	Data:	13/9/23		
	Fonte:	Pedrinho (José Pedro da Silva)		Telefone:	(45) 99975-1065	
	Observações:	<u>Descontado o valor da construção (aviário)</u>			Tipo oferta:	Venda
					Status:	Em oferta

Foto Amostra 3	Amostra n.º 3					
	Tipologia do Imóvel:	Gleba		Distância avaliando:	10,40 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-25.318638, -53.973133	
	Logradouro:			Cidade:	Medianeira UF PR	
	Bairro:			Área de Terreno (m²):	80000	
	Topografia:	Acive de 5% a 10%		Frentes:	Aproveitam.	
	Valor de oferta:	R\$	800.000,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$	720.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 9,00/m²
	Fator classe:	IV	Data:	13/9/23		
	Fonte:	Rhuan Rodoy		Telefone:	(45) 9122-0881	
	Observações:	WDD			Tipo oferta:	Venda
					Status:	Em oferta

Foto Amostra 4	Amostra n.º 4					
	Tipologia do Imóvel:	Gleba		Distância avaliando:	31,80 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-25.088609, -54.052931	
	Logradouro:			Cidade:	Ramilândia UF PR	
	Bairro:			Área de Terreno (m²):	170000	
	Topografia:	Acive de 5% a 10%		Frentes:	Aproveitam.	
	Valor de oferta:	R\$	1.200.000,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$	1.080.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 6,35/m²
	Fator classe:	IV	Data:	13/9/23		
	Fonte:	Pedrinho (José Pedro da Silva)		Telefone:	(45) 99975-1065	
	Observações:	wpp. 2km na rodovia e + 4km na coletora, coordenada aproximada			Tipo oferta:	Venda
					Status:	Em oferta

Foto Amostra 5	Amostra n.º 5					
	Tipologia do Imóvel:	Gleba		Distância avaliando:	16,10 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-25.369163, -53.971352	
	Logradouro:			Cidade:	Matelândia UF PR	
	Bairro:	Vila Marquesita		Área de Terreno (m²):	242000	
	Topografia:	Acive de 5% a 10%		Frentes:	Aproveitam.	
	Valor de oferta:	R\$	2.602.980,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$	2.342.682,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 9,68/m²
	Fator classe:	III	Data:	13/9/23		
	Fonte:	Imobiliária Mazzurana		Telefone:	45 99911-7473	
	Observações:	10 alqueires. 1.800 sacas de soja por alqueire (144,61/saca)			Tipo oferta:	Venda
					Status:	Em oferta

Foto Amostra 6	Amostra n.º 6					
	Tipologia do Imóvel:	Gleba		Distância avaliando:	19,40 Km	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	-25.251932, -54.155914	
	Logradouro:			Cidade:	Medianeira UF PR	
	Bairro:	Baixo Alegria		Área de Terreno (m²):	314600	
	Topografia:	Acive de 5% a 10%		Frentes:	Aproveitam.	
	Valor de oferta:	R\$	5.700.000,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$	5.130.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	100	Valor unitário:	R\$ 16,31/m²
	Fator classe:	II	Data:	13/9/23		
	Fonte:	Imobiliária Mazzurana		Telefone:	45 99911-7473	
	Observações:	13 alqueires. 2500 sacas de soja. 2 anos atrás - 175,60.			Tipo oferta:	Venda
					Status:	Em oferta

**ANEXO II - MEMÓRIAL DE CÁLCULO - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO**

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO								
ELEMENTO	V.U. (R\$/m²)	FATOR ÁREA	FATOR LOCAL	CLASSE	FATOR FRENTES	FATOR SUPERFÍCIE	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOGENEIZADO (R\$/m²)
1	15,94	1,04	1,00	0,76	1,00	1,00	0,80	12,78
2	24,43	1,04	1,00	0,61	1,00	1,00	0,65	15,87
3	9,00	0,95	1,00	1,30	1,00	1,00	1,24	11,20
4	6,35	1,04	1,00	1,30	1,00	1,00	1,34	8,50
5	9,68	1,09	1,00	1,30	1,00	1,00	1,38	13,41
6	16,31	1,12	1,00	0,76	1,00	1,00	0,89	14,44
MÉDIA	13,62						MÉDIA (R\$/m²)	12,70
							DESVIO PADRÃO	2,59
							COEF. VARIAÇÃO	4,91

LIMITES PARA SANEAMENTO		
LIMITES (R\$/m²)	VALOR MÍNIMO (-30%)	8,89
	VALOR MÁXIMO (+30%)	16,51

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS		
AMOSTRA NÚMERO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	SANEAMENTO
1	12,78	Dentro do Intervalo
2	15,87	Dentro do Intervalo
3	11,20	Dentro do Intervalo
4	8,50	Fora do Intervalo
5	13,41	Dentro do Intervalo
6	14,44	Dentro do Intervalo
NÚMERO DE AMOSTRAS COLETADAS		6
Nº AMOSTRAS SANEADAS E CONSIDERADAS PARA EFEITO DE CÁLCULO		5
MÉDIA SANEADA		13,54

TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
MÉDIA SANEADA	13,54
DESVIO PADRÃO	1,76
COEF. DE VARIAÇÃO	12,96%
T-STUDENT	1,533

CAMPO DE ARBITRÁRIO		
LIMITE SUPERIOR	15,57	+15%
LIMITE INFERIOR	9,48	-15%

INTERVALO DE CONFIANÇA		
LIMITE SUPERIOR	14,74	8,89%
LIMITE INFERIOR	12,34	-8,89%

VALORES DA AVALIAÇÃO DO TERRENO	
VALOR MÉDIO	1.682.142,48
LIMITE SUPERIOR	1.831.619,28
LIMITE INFERIOR	1.532.665,68

## ANEXO IV - GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS X VALORES ESTIMADOS

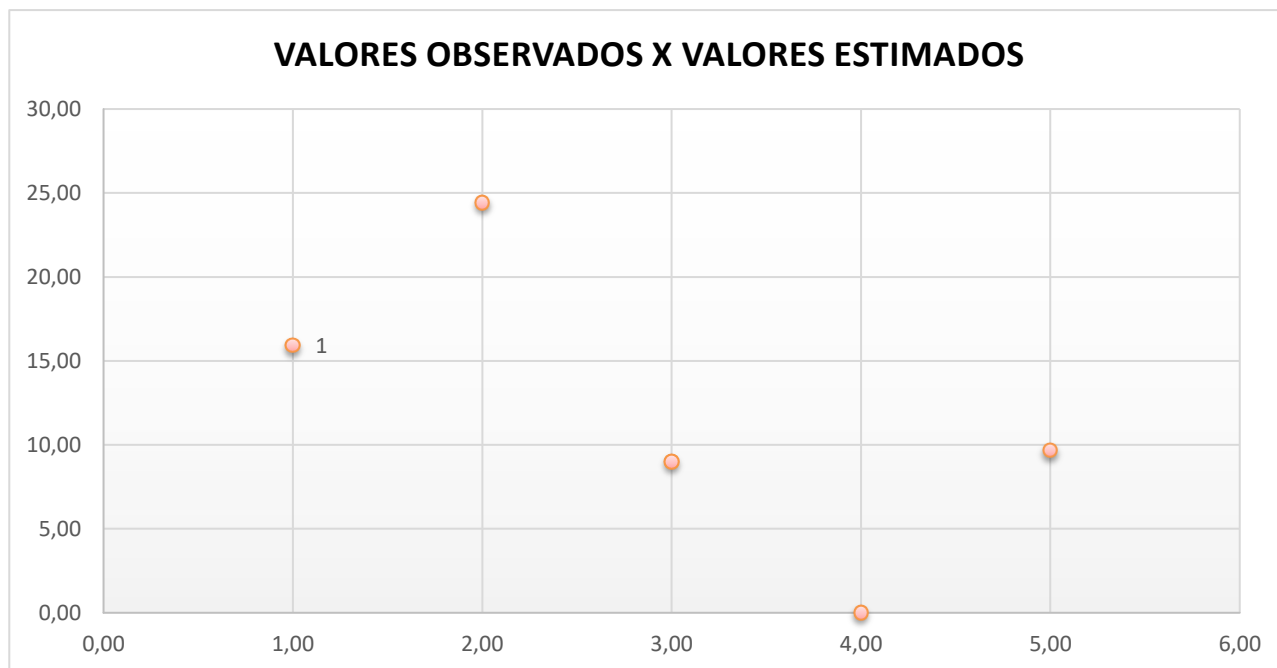




FOTO 01

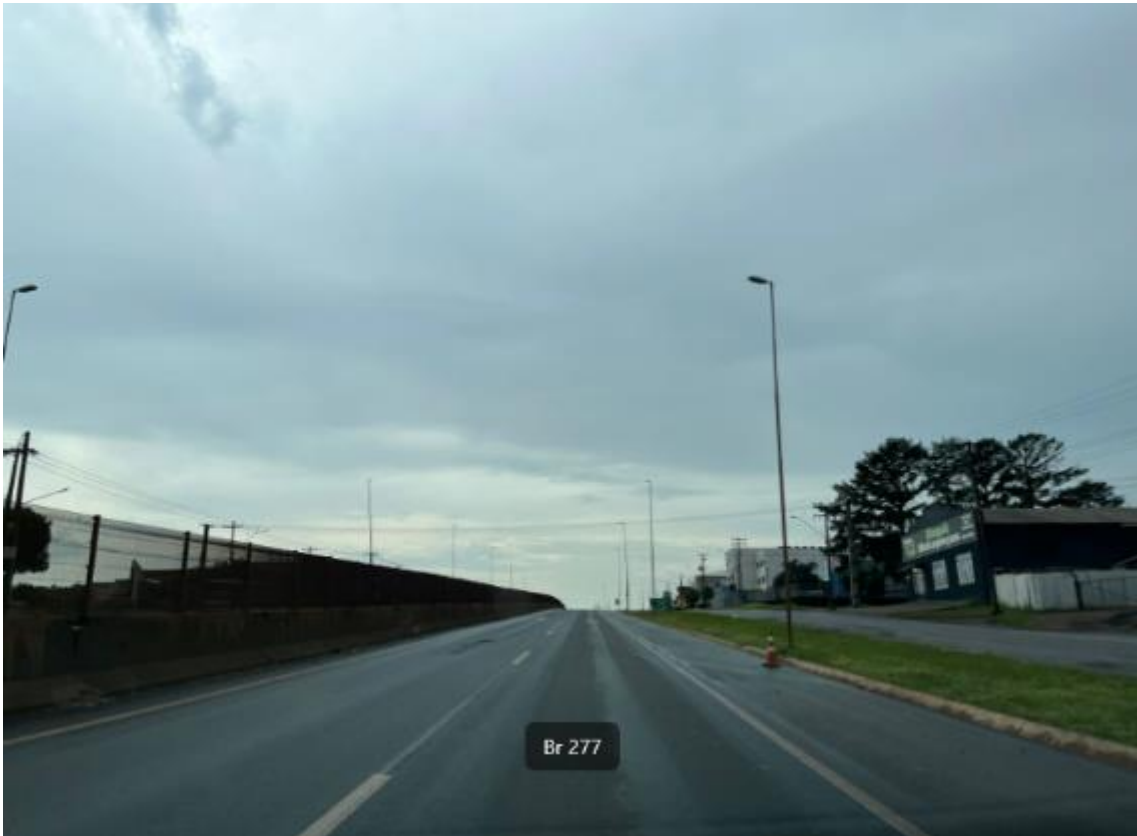


FOTO 02





Acesso estrada da linha

FOTO 03



Estrada da linha

FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18





FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33



Foto 34





Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40 – Usinas solares identificadas através de foto de satélite