

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



[Handwritten mark]



VALUER ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DESENVOLVIMENTO:



VALUER ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

PROPRIETÁRIO:

COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ.

AGENTE FINANCEIRO:

BANCO ITAÚ BBA.

CONTRATANTE:

COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ.

LOCALIZAÇÃO:

ÁREAS RURAIS:

FAZENDA ANDIRÁ – MUNICÍPIO DE JUSSARA.

FAZENDA PALMITAL – MUNICÍPIO DE TERRA BOA.

FAZENDA CATUETÊ - MUNICÍPIO DE TERRA BOA.

FAZENDA MURURÊ - MUNICÍPIO DE TERRA BOA.

FAZENDA IVAÍ - MUNICÍPIO DE TERRA BOA

LOCALIDADE: PR 323 A APROXIMADAMENTE 15 KM DO MUNICÍPIO DE JUSSARA E APROXIMADAMENTE 25 KM DO MUNICÍPIO DE TERRA BOA.

MUNICÍPIOS DE JUSSARA E TERRA BOA – PR.



RESUMO DA AVALIAÇÃO

OBJETIVO:	AVALIAÇÃO DE ÁREAS RURAIS, DESCRITAS, CONFORME MATRÍCULAS DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO E COMARCAS DE CIANORTE E TERRA BOA - PR.
ENDEREÇO:	MUNICÍPIOS DE: JUSSARA - PR TERRA BOA - PR.
NORMA UTILIZADA:	NBR 14.653 DA ABNT.
VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:	R\$ 141.820.000,00 (CENTO E QUARENTA E UM MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS).
ÍNDICE DE LIQUIDEZ:	75% (SETENTA E CINCO PORCENTO).
VALOR TOTAL DE LIQUIDAÇÃO	R\$ 106.360.000,00 (CENTO E SEIS MILHÕES, TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS).
LOCAL DATA E RESPONSÁVEL:	CURITIBA, 18 DE AGOSTO DE 2.010. EDUARDO LEITE SANTANA. ENGENHEIRO CREA 85.1.03368-8/D-RJ.



1. Objetos da Avaliação

Trata-se de laudo de avaliação de áreas rurais conforme descrição no item 4, situadas nos Municípios de Jussara e Terra Boa - PR, sendo os avaliados constituído pelas Matrículas, abaixo relacionadas.

2. Agente Financeiro

BANCO ITAÚ BBA.

3. Proprietário

COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ.

4. Objetivo

Constitui objetivo do presente laudo a determinação do valor de mercado e de liquidação dos imóveis subsidiando o contratante em transações mercantis, em agosto de 2.010.

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DAS ÁREAS RURAIS:



ITEM	MATRÍCULA	ÁREA EM HECTARES	ÁREA EM ALQUEJRES	ÁREA EM M ²	IMÓVEL
01	6.047	1.369,36	565,85	13.693.600,00	Fazenda Andirá
02	31	2.821,72	1166,00	28.217.200,00	Fazenda Catuetê
03	32	1.845,00	762,40	18.450.000,00	Fazenda Palmital
04	33	2.227,68	920,53	22.276.800,00	Fazenda Ivaí
05	34	2.398,17	990,98	23.981.716,00	Fazenda Mururê
TOTAL		10.661,93	4.405,76	106.619.316,00	

Notas:

1. Vistoria realizada no dia 29/07/2.010 e teve o acompanhamento do Sr. Maurício (Gerente Financeiro) do fone: (44) 3628-8015 ou 9973-0434.
2. A indicação da localização dos imóveis foi apontada pelo Sr. Maurício, conhecedor da região, atentando que foi apresentada a planta topográfica georreferenciada das áreas avaliadas. Consta averbação nas matrículas as áreas de Reserva Legal, Floresta de Preservação Permanente, Área Florestal de Interesse Ecológico conforme instituído pelo IBAMA.
3. Para determinação de valores de mercado foi considerado a área total do imóvel, descartando o desconto da área de APP, pois conforme pesquisa imobiliária realizada na data da vistoria, os elementos comparativos direto foi informado somente à área total.
4. Conforme consulta realizada no **INCRA** (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) através da **CCIR** (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) constatou-se que os imóveis avaliados não possuem débitos cadastrais.
5. As plantações, maquinários agrícolas, animais em pasto e insumos não fazem parte do presente laudo, portanto não serão valorados.
6. *Consideraram-se as propriedades livres e desimpedidas de quaisquer ônus.*
7. Demais características, vide documentação acostada no anexo II do presente trabalho.
8. O presente laudo é de uso restrito, sendo documento para emprego exclusivo na negociação com o Contratante, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na transação.



VALUER

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

5. Caracterização dos Imóveis

5.1 – ACESSOS

Fazenda Andirá – Matrícula 6.047

Localizado no município de Jussara o acesso é através da Rodovia PR 323 aproximadamente 15 km do trevo de acesso a cidade de Jussara até o acesso da entrada principal da propriedade.

Fazenda Catuetê – Matrícula 31

Localizado no município de Terra Boa o acesso é através da Rodovia PR 558 aproximadamente 23 km do trevo de acesso a cidade de Terra Boa e através da Rodovia PR 323 aproximadamente 19 km do município de Jussara.

Fazenda Palmital – Matrícula 32

Localizado no município de Terra Boa o acesso é através da Rodovia PR 558 aproximadamente 23 km do trevo de acesso a cidade de Terra Boa e através da Rodovia PR 323 aproximadamente 19 km do município de Jussara, até o acesso da entrada principal da propriedade, sendo a estrada rural em leito natural.

Fazenda Ivaí – Matrícula 33

Localizado no município de Terra Boa o acesso é através da Rodovia PR 558 aproximadamente 23 km do trevo de acesso a cidade de Terra Boa e através da Rodovia PR 323 aproximadamente 19 km do município de Jussara, até o acesso da entrada principal da propriedade, sendo a estrada rural em leito natural.

Fazenda Mururê – Matrícula 34

Localizado no município de Terra Boa o acesso é através da Rodovia PR 558 aproximadamente 23 km do trevo de acesso a cidade de Terra Boa e através da Rodovia PR 323 aproximadamente 19 km do município de Jussara, até o acesso da entrada principal da propriedade, sendo a estrada rural em leito natural.

Circulação

Internamente as propriedades possuem estradas internas (tipo carregadores) e estradas rurais parciais em seus perímetros, encontra-se em sua totalidade com plantações de Cana.

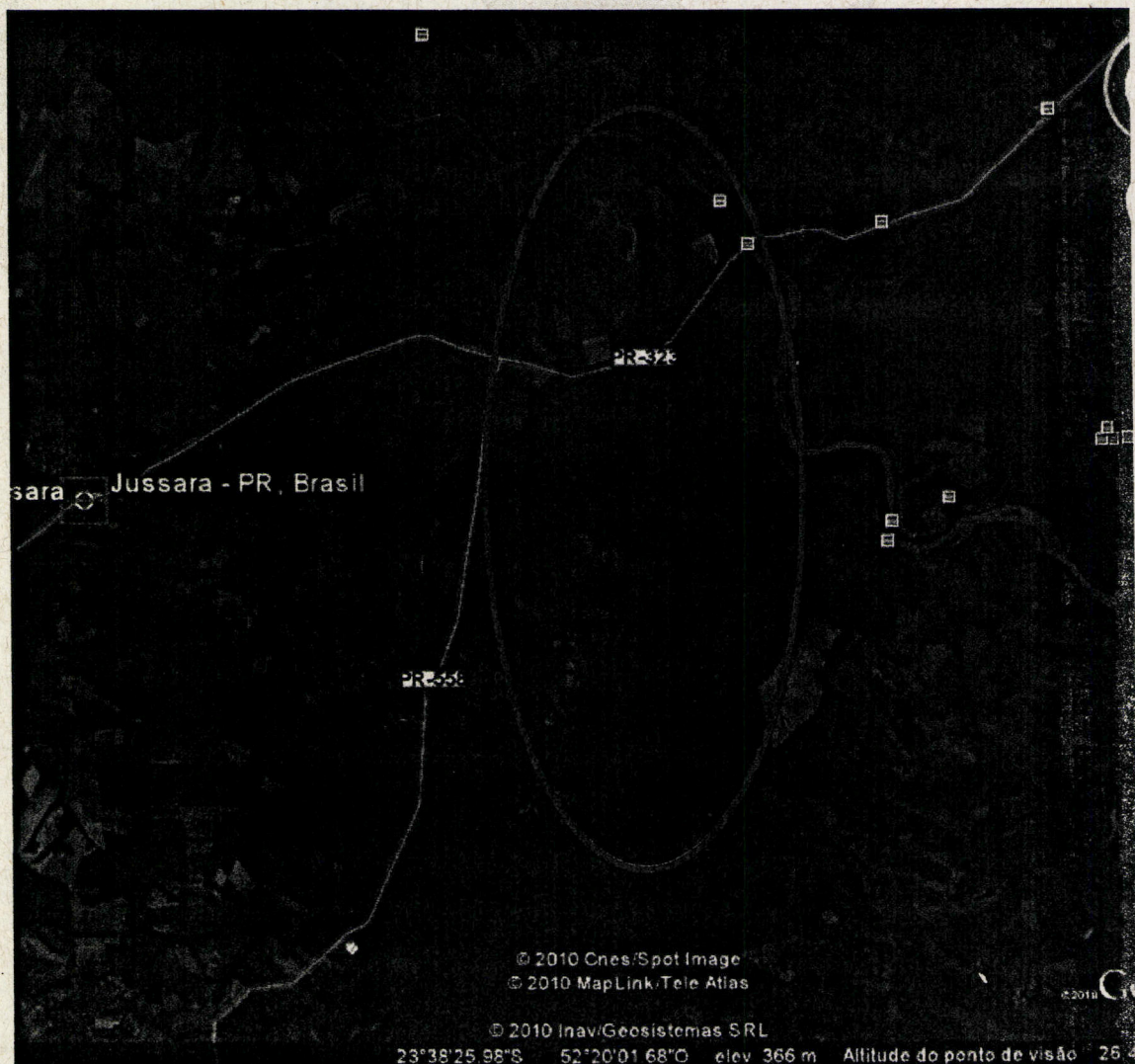


Acessibilidade

Externamente: As propriedades são servidas por estrada rural vicinal, com pavimentação em solo natural, em bom estado de conservação, que liga a propriedade a rodovia PR 323 e PR 558.

5.2 - REGIÃO

Os imóveis avaliandos situam-se na zona rural dos municípios de Jussara e Terra Boa, em região onde existem outras propriedades semelhantes, apresentando atividades rurais com predominância ao plantio de cana, pecuária, pastagens, lazer entre outras atividades rurais como vocação da microrregião.



Aérea aproximada dos imóveis quanto à região inserida.



VALUER
VALUER ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.






5.4 – BENFEITORIAS




- ⬇ Até onde se pode observar possui uma vila rural com algumas residências em estado ruim de conservação, uma olaria em atividade, coberturas para depósito de insumos sem valor comercial.

5.5 – TOPOGRAFIA

A topografia da região em geral onde se localiza os imóveis são relativamente planos com hidrografia favorável a uma boa irrigação, área mecanizada, sem afloramento de rochas no entorno.

5.6 – DADOS DO ESTADO E DOS MUNICÍPIOS DE JUSSARA E TERRA BOA

Localização de/do Terra Boa no Brasil	
 23° 46' 04" S 52° 28' 38" O 	
Unidade federativa	 Paraná
Mesorregião	Centro Ocidental Paranaense IBGE/2008 ^[1]
Microrregião	Campo Mourão IBGE/2008 ^[1]
Municípios limítrofes	Norte: Dr. Camargo, Ivatuba e Orizona, Sul: Araruna e Peabiru, Leste: Engenheiro Beltrão, Oeste: Jussara
Distância até a capital	484 km
Características geográficas	
Área	320,905 km ²
População	15.069 hab. est. IBGE/2009 ^[2]
Densidade	45,45 hab./km ²
Altitude	635 m
Clima	Tropical
Fuso horário	UTC-3 GR
Indicadores	
IDH	0,744 médio PNUD/2000 ^[3]
PIB	R\$ 90.892 mil IBGE/2005 ^[4]
PIB per capita	R\$ 6.106,00 IBGE/2005 ^[4]

Localização de/do Jussara no Brasil	
 23° 37' 15" S 52° 28' 08" O 	
Unidade federativa	 Paraná
Mesorregião	Noroeste Paranaense IBGE/2008 ^[1]
Microrregião	Cianorte IBGE/2008 ^[1]
Municípios limítrofes	Não disponível
Distância até a capital	379 km
Características geográficas	
Área	210,812 km ²
População	6.240 hab. est. IBGE/2009 ^[2]
Densidade	30,8 hab./km ²
Altitude	382 m
Clima	Não disponível
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH	0,768 médio PNUD/2000 ^[3]
PIB	R\$ 70.960 mil IBGE/2005 ^[4]
PIB per capita	R\$ 10.988,00 IBGE/2005 ^[4]



- Mesorregiões	10
- Microrregiões	39
- Municípios	399
Capital	Curitiba
Governo	2007 a 2010
- Governador(a)	Orlando Pessuti (PMDB)
- Vice-governador(a)	()
- Deputados federais	30
- Deputados estaduais	54
- Senadores	Álvaro Dias (PSDB) Flávio Arns (PSDB) Osmar Dias (PDT)
Área	
- Total	199.880 km² (15°)
População	2009
- Estimativa	10.686.247 hab. (6°)
- Urbana	71,1 hab.
- Densidade	51,48 hab./km² (12°)
Economia	2007
- PIB	R\$161.582.000 mil (5°)
- PIB per capita	R\$15.711,00 (7°)
Indicadores	2000
- IDH	0,820 (2005) ^[1] (6°) – elevado
- Esper. de vida	74,4 anos (6°)
- Mort. infantil	17,9/mil nasc. (6°)
- Analfabetismo	6,6% (7°)
Fuso horário	UTC-3
Clima	subtropical Cfa/Cfb

Cidades mais populosas do Paraná					
Posição	Cidade	População	Posição	Cidade	População
1	Curitiba	1 851 215	11	Apucarana	121 290
2	Londrina	510 707	12	Pinhais	118 319
3	Maringá	335 511	13	Araucária	117 964
4	Foz do Iguaçu	325 137	14	Toledo	116 774
5	Ponta Grossa	314 681	15	Campo Largo	112 518
6	Cascavel	296 254	16	Arapongas	103 025
7	São José dos Pinhais	279 297	17	Umuarama	99 606
8	Colombo	247 268	18	Almirante Tamandaré	97 523
9	Guarapuava	172 728	19	Cambé	97 329
10	Paranaguá	139 796	20	Campo Mourão	90 460



6. Critérios de Avaliação

No dia **29.07.2010** foram vistoriados e inspecionados, conforme determina a NBR 14.653, visando classificar os imóveis avaliados, em relação ao universo a que pertencem.

A caracterização da região, compreendendo:

- a) caracterização física;
- b) melhoramentos públicos existentes;
- c) serviços comunitários;
- d) potencial de utilização;
- e) classificação da região;
- f) identificação pedológica.

- A caracterização do objeto da avaliação, abrangendo:

- a) denominação;
- b) localização;
- c) destinação do imóvel;
- d) situação;
- e) caracterização das explorações comerciais;
- f) descrição e caracterização.

Avaliação

7.1 - METODOLOGIA

O grau de fundamentação, tendo em vista os aspectos qualitativos e quantitativos da amostra coletada, e o tratamento dispensado aos dados, a presente avaliação pode ser considerada em nível I, conforme estabelecido no item 9.4 da NBR 14.653/04 da ABNT. (Vide dados no **anexo I**). O grau de precisão enquadra-se como II.



7.2. HOMOGENEIZAÇÃO



Como os elementos pesquisados para formação do preço do terreno apresentam características heterogêneas, utilizamos os seguintes visando homogeneizá-los:

Fator de localização, que corrige as discrepâncias relativas a localização do avaliando em relação aos elementos da amostra. Adotou-se para correção de valores o Fator de Localização indicado na planilha de cálculo.

Fator de oferta utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator variando de 0,90 a 1,00, principalmente face às condições de pagamento serem em médio prazo.

Fator de topografia corrige as diferenças de topografia entre os elementos de amostras. Adotou-se para correção de valores o Fator de Topografia indicado na planilha de cálculo.

Fator de áreas, calculado com o objetivo de corrigir o valor unitário das diversas áreas que compõem os elementos da amostra, homogeneizada através da expressão:

$$F = \left(\frac{\text{área do elemento da amostra}}{\text{área do avaliando}} \right)^{-0,125}$$

Fator de infra-estrutura corrige as diferenças de infra-estrutura instalada na propriedade avaliada e nos elementos de amostras. Adotou-se para correção de valores o Fator de Infra-estrutura indicado na planilha de cálculo, o que corresponde a:

- Fator de 1,00 para propriedades com energia elétrica própria, água represada, sede (colônia e galpões), cercada externamente, área formada, com estradas e divisões internas, com boas condições de acesso;
- Fator de 0,95 para propriedades com energia elétrica própria, água represada, sede (colônia e galpões), pista de pouso, cercada externamente, área em formação, com estradas e divisões internas, com boas condições de acesso;
- Fator de 0,90 para propriedades com energia elétrica, água represada, casa de caseiro e cercada externamente, com regular condição de acesso;
- Fator de 0,80 para propriedades sem benfeitorias, com regular condições de acesso;



O campo de arbítrio é definido pela Norma Brasileira, como a faixa da qual o avaliador pode decidir. Utilizou-se a Distribuição t de Student (80% de probabilidade).

Os valores finais pesquisados, a média e desvio padrão, a eliminação de elementos suspeitos, o campo de arbítrio e o valor unitário do lote médio estão calculados na planilha a seguir do Anexo I.

7.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DOS IMÓVEIS

FAZENDA ANDIRÁ

Para a área total da matrícula com **1.369,36 hectares, 565,85 alqueires ou 13.693.600,00 m²** para fins de cálculo, temos:

VALOR UNITÁRIO em R\$/alq	VALOR TOTAL em R\$
Mínimo : 31.986,92	18.099.796,49
Médio : 33.391,95	18.894.837,18
Máximo : 34.796,99	19.689.877,87
Adotado: 33.401,08	18.900.000,00

O valor final adotado para o imóvel é de

R\$ 18.900.000,00 (dezoito milhões e novecentos mil reais).

FAZENDA CATUETÊ

Para a área total da matrícula com **2.821,72 hectares, 1166,00 alqueires ou 28.217.200,00 m²** para fins de cálculo, temos:

VALOR UNITÁRIO em R\$/alq	VALOR TOTAL em R\$
Mínimo : 29.570,06	34.478.685,91
Médio : 31.559,02	36.797.814,14
Máximo : 33.547,98	39.116.942,37
Adotado: 31.560,89	36.800.000,00

O valor final adotado para o imóvel é de

R\$ 36.800.000,00 (trinta e seis milhões e oitocentos mil reais).



FAZENDA PALMITAL

09 12 10

Para a área total da matrícula com **1.845,00 hectares, 762,40 alqueires ou 18.450.000,00 m²**
para fins de cálculo, temos:

VALOR UNITÁRIO em R\$/alq	VALOR TOTAL em R\$
Mínimo : 30.973,04	23.613.845,35
Médio : 32.615,99	24.866.434,05
Máximo : 34.258,95	26.119.022,74
Adotado: 32.607,56	24.860.000,00

O valor final adotado para o imóvel é de
R\$ 24.860.000,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e sessenta mil reais).

FAZENDA IVAÍ

Para a área total da matrícula com **2.227,68 hectares, 920,53 alqueires ou 22.276.800,00 m²**
para fins de cálculo, temos:

VALOR UNITÁRIO em R\$/alq	VALOR TOTAL em R\$
Mínimo : 30.343,87	27.932.447,20
Médio : 32.140,16	29.585.984,11
Máximo : 33.936,45	31.239.521,03
Adotado: 32.144,53	29.590.000,00

O valor final adotado para o imóvel é de
R\$ 29.590.000,00 (vinte e nove milhões, quinhentos e noventa mil reais).

FAZENDA MURURÊ

Para a área total da matrícula com **2.398,17 hectares, 990,98 alqueires ou 23.981.716,00 m²**
para fins de cálculo, temos:



VALOR UNITÁRIO em R\$/alq.:	VALOR TOTAL em R\$:
Mínimo : 30.100,58	29.829.068,42
Médio : 31.957,02	31.668.764,76
Máximo : 33.813,46	33.508.461,11
Adotado: 31.958,26	31.670.000,00

O valor final adotado para o imóvel é de
R\$ 31.670.000,00 (trinta e um milhões, seiscentos e setenta mil reais).

7.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

ITEM	MATRÍCULA	ÁREA (ALQ)	VALORES (R\$)
01	6.047	565,85	18.900.000,00
02	31	1.166,00	36.800.000,00
03	32	762,40	24.860.000,00
04	33	920,53	29.590.000,00
05	34	990,98	31.670.000,00
TOTAL		4.405,76	141.820.000,00

O valor final adotado para os imóveis é de
R\$ 141.820.000,00 (cento e quarenta e um milhões, oitocentos e vinte mil reais).

7.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Considerando-se as peculiaridades do imóvel, quanto às dimensões do imóvel, sua localização e o prazo médio para sua comercialização, estimam-se como parâmetros não só o custo de oportunidade (taxa de 2,0% ao mês, ou anual capitalizada de 26,82%), mas também, os custos relativos à ITBI, IR e CS, IPTU e despesas de vigilância. Então temos:

prazo médio para comercialização: n 12 meses
taxa de juros adotada: i 2,0 % ao mês



taxa capitalizada:

in 26,82 %

Portanto, como fator de comercialização, indicamos a taxa de 75% (setenta e cinco por cento).

Os valores individualizados são:

ITEM	MATRÍCULA	ÁREA (ALQ)	VALORES (R\$)
01	6.047	565,85	14.175.000,00
02	31	1.166,00	27.600.000,00
03	32	762,40	18.645.000,00
04	33	920,53	22.190.000,00
05	34	990,98	23.750.000,00
TOTAL		4.405,76	106.360.000,00

Indice
Cedente
Pelma
J. S. S.
M. S. S.

O valor para liquidação dos imóveis, demonstrado acima, é de:
R\$ 106.360.000,00 (cento e seis milhões, trezentos e sessenta mil reais).

8. Diagnóstico de Mercado

Item	Enquadramento	Alta liquidez	Liquidez Normal	Baixa Liquidez
A	Desempenho e tendências do mercado imobiliário local, de forma geral e especificamente para imóveis do tipo do avaliando, ponderada a influência da conjuntura econômica;			X
B	Perfil do universo de potenciais compradores, consideradas as características do avaliando (porte, valor, usos alternativos ao existente, etc.);			X
C	Características da amostragem: ocorrência de dados transações em relação à ofertas, tempo de			X

[Handwritten signatures]



	permanência dos dados na condição de oferta;			
D	Fatos (ocupação do imóvel mediante locação/arrendamento, existência de posseiros, obra não regularizada junto aos órgãos públicos, etc.), não considerados para efeito da determinação de seu valor, que possam constituir-se em obstáculos a venda do imóvel;			X
E	No caso de complexo industrial: a situação econômica de setor em que se insere a atividade industrial do avaliando, reversibilidade de uso da instalação sem grandes adaptações, etc.		P	
	número de itens	0	1	4

Justificativas:

item e: não se trata de complexo industrial.

Conclui-se que os imóveis avaliados tem boa localização rural e boa infra-estrutura com raras ofertas de imóveis similares na região. A vizinhança enquadra-se como de propriedades rurais similares. Observou-se, devido às ofertas encontradas, médio índice na velocidade de venda, sendo o imóvel avaliando classificado como de média liquidez, devido as suas características físicas quanto ao uso.

9. Conclusão

Considerando os bens avaliados como de regular atratividade ao mercado devido:

- A sua localização;
- Acessos;
- A característica da região;
- Restrições de uso;
- Possibilidade de atrair seleto grupo de investidores;



NOTAS IMPORTANTES:

1. Os valores encontrados referem-se a IMÓVEIS LIVRES E DESIMPEDIDOS, sem posseiros ou ocupações irregulares, não sendo considerando custos de eventuais ações judiciais.

VALIDADE DO LAUDO

Para o presente Laudo de Avaliação, considerou-se:

- todas as informações coletadas como de boa fé, sem intenção de dolo;
- que a legislação atual não onera significativamente as áreas improdutivas;
- Inexistência de sem-terras na localidade.

Portanto tem-se para o trabalho uma validade de 180 (cento e oitenta) dias.

O presente Laudo de Avaliação objetivou a determinação do valor para venda do imóvel em questão.

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 exclusiva de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NB 14.653 – Avaliação de Imóveis Rurais -, enquadrando-se o mesmo no nível de fundamentação e precisão indicados, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- Publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- 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;
- Recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.



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

- Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- Inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- 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;
- Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, as propriedades dos bens foram consideradas livres e desembaraçadas, isentas de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.



VALUER ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

00 12 10

ANEXO I

TERRA NUA

ELEMENTOS DA AMOSTRA

[Handwritten signatures in blue ink]



ELEMENTOS DA AMOSTRA							VALUER Engenharia de Avaliações Ltda.	
ELEMENTO	FONTE DE INFORMAÇÃO	TELEFONE	TIPO DA INFORMAÇÃO	DATA	LOCALIZAÇÃO	VALOR em R\$	ÁREA em alqueires	OBSERVAÇÕES ADICIONAIS
1	Particular - Sr. Livaldo	(44) 9977-6482	Oferta	18/8/10	Estrada Fubá	300.000,00	5,00	Área de terra com 3 alqueires com eucaliptos, pasto, 02 casas, xiqueiro, mangueira para bovinos.
2	Particular - Sr. Luciano	(44) 9940-1103	Oferta	18/8/10	Rodovia Cianorte - São Tomé	500.000,00	10,00	Área de terra mecanizada, potencializada.
3	Particular - Sr. Aparecido	(44) 9946-6668	Oferta	18/8/10	Estrada Velha Adélia	2.400.000,00	60,00	Fazenda no município de Tapajera com plantação de mandioca, área de silagem regularizada.
4	Particular - Sr. Aparecido	(44) 9943-7500	Oferta	18/8/10	Acesso pela estrada da companhia	150.000,00	2,00	Área de terra sem benfeitorias.
5	Imobiliária Sol - Sr. Odécio	(44) 3629-7811	Oferta	18/8/10	Estrada de Vidigal	1.050.000,00	20,00	Área de terra mecanizada, terra roxa.
6	Imobiliária Sol - Sr. Odécio	(44) 3629-7811	Oferta	18/8/10	Rodovia Cianorte - São Tomé	540.000,00	12,00	Área de terra mecanizada, plantio de soja e pasto.
7	Imobiliária Tradição - Sr. Francisco	(44) 3629-1834	Oferta	18/8/10	Estrada de Vidigal	450.000,00	10,00	Terra nua, mecanizada, excelente para cultivo de cana.
8	Célio Fazendas	(43) 9117-7617	Oferta	18/8/10	Comélio Procópio Região de Congoninhas	60.000.000,00	1.250,00	Área: 1250 Alqueires com 850 alqueires plantados em trigo, milho e soja. O restante da área em pastagens e reserva ambiental (400 alqueires). Alameda: 1000 metros Benfeitorias: Pólo artesanal: Barracão de 1000 metros quadrados para armazenagem de edulcor. Barracão de máquinas e equipamentos. Casa de máquinas e levador. 2 Olmos currais em madeira Itauba com balança, tronco e etc. 7 casas para funcionários. Balança eletrônica para 100 toneladas com sistema de pesagem. 2 moegas com capacidade de 500 sacas cada e moega com capacidade de 150 sacas. 2 máquinas de pré-limpeza de grãos. 2 secadores de grãos KaperWetgr com capacidade de 1500 sacas cada, 8 silos com capacidade de 20.000 sacas cada.
9	Célio Fazendas	(43) 9117-7617	Oferta	18/8/10	Comélio Procópio Região de Congoninhas	11.000.000,00	305,00	Fazenda com uma área de terra de 305 alqueires localizada privilegiada as margens do asfalto esta fazenda já foi em grande parte de suas terras levada de cada restante da área 100 alqueires esta em pastagens e silagem com área de 30 alqueires o restante das terras que tem um área aproximada de 175 alqueires área de plantio de lavouras solo roxo tipo de água energia elétrica benfeitorias 2 casas de empregados uma pequena sede com banheiro toda cercada hoje esta fazenda esta toda em pastagem



PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DE MATRÍCULA Nº 8.047 - FAZENDA ANDARA														VALUER Engenharia de Avaliações Ltda.	
ELEMENTOS	VALOR TOTAL A VISTA (R\$)	ÁREA Alqueires	VALOR UNIT. (R\$)	TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO		INFRA-ESTRUTURA		FATOR DE ÁREA	FATOR DE REGATEIO	ÍNDICE DE EQUIVAL.	VALOR UNIT. HOMOG. (R\$/ha)	CÁLCULO ESTATÍSTICO	
				CONDICÃO	Fator Topografia	Fator Topogr. Coef. Topogr.	Fator Local	Fator Local	Fator Infra- Coef. Infra- Estrutura						Estrutura
AVALIANDO															
		566,85		patamarizada	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95			NUM. DE ELEMENTOS: 9,00	
1	300.000,00	5,00	60.000,00	patamarizada	0,95	1,00	0,90	0,90	1,00	0,55	0,95	0,53	31.561,56	MÉDIA: 33.391,95	
2	500.000,00	10,00	50.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,90	0,90	1,00	0,60	0,95	0,61	30.275,20	DESVIO- PADRÃO: 2.636,61	
3	2.400.000,00	60,00	40.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,90	0,90	1,00	0,76	0,95	0,76	30.300,23	SANEAMENTO AMOSTRAL	
4	150.000,00	3,00	50.000,00	declive	0,90	1,19	0,95	0,85	1,06	0,52	0,95	0,66	32.849,36	Limite superior: 43.409,54	
5	1.050.000,00	20,00	52.500,00	declive	0,90	1,06	0,90	0,90	1,00	0,66	0,95	0,66	34.666,11	Limite inferior: 23.374,37	
6	540.000,00	12,00	45.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,85	0,85	1,06	0,62	0,95	0,69	31.251,75	Número de elem. eliminados: 0,00	
7	450.000,00	10,00	45.000,00	patamarizada	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,60	0,95	0,65	38.368,42	MÉDIA SANEADA: 33.391,95	
8	60.000.000,00	1.250,00	48.000,00	patamarizada	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1,10	0,95	0,73	35.089,20	INTERVALO SUPERIOR: (R\$/ha): 34.796,99	
9	11.000.000,00	305,00	36.065,57	patamarizada	0,90	1,06	0,90	0,90	1,00	0,93	0,95	1,00	36.185,76	INTERVALO INFERIOR: (R\$/ha): 31.966,92	
														VALOR TOTAL MÍNIMO: (R\$)	18.099.796,49
														VALOR TOTAL MÉDIO: (R\$)	18.894.887,18
														VALOR TOTAL MÁXIMO: (R\$)	19.689.877,87
														Curitiba, agosto de 2010	



PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DE MATRÍCULA Nº 31 - FAZENDA CATUETE													VALUER Engenharia de Avaliações Ltda.	
ELEMENTOS	VALOR TOTAL A VISTA (R\$)	ÁREA Alqueires	VALOR UNIT. (R\$)	TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO		INFRA-ESTRUTURAL		FATOR DE ÁREA	FATOR DE REGATEIO	ÍNDICE DE EQUIVAL.	VALOR UNIT. HOMOG. (R\$/mq)	CÁLCULO ESTATÍSTICO
				CONDIÇÃO	Fator Topografia	Coef. Topografia	Fator Local	Coef. Local	Fator Infra-estrutura					
1	300.000,00	5,00	60.000,00	patamarizada	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,48	28.834,26	NÚM. DE ELEMENTOS: 9,00
2	500.000,00	10,00	50.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,90	1,00	0,90	1,00	0,95	0,55	27.659,06	MÉDIA: 31.559,02
3	2.400.000,00	60,00	40.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,90	1,00	0,90	1,00	0,95	0,69	27.681,92	DESVIO-PADRÃO: 4.018,31
4	150.000,00	3,00	50.000,00	declive	0,90	1,19	0,85	1,06	0,85	1,06	0,95	0,60	30.010,78	SANEAMENTO AMOSTRAL
5	1.050.000,00	20,00	52.500,00	declive	0,90	1,06	0,90	1,00	0,90	1,00	0,95	0,60	31.670,54	Limite superior: 41.028,72
6	540.000,00	12,00	45.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,85	1,06	0,85	1,06	0,95	0,83	28.551,22	Limite inferior: 22.091,31
7	450.000,00	10,00	45.000,00	patamarizada	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,85	38.388,42	Número de elem. eliminados: 0,00
8	60.000.000,00	1.250,00	48.000,00	patamarizada	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90	0,95	0,73	35.089,20	MÉDIA SANEADA: 31.559,02
9	11.000.000,00	305,00	36.065,57	patamarizada	0,90	1,06	0,90	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	36.185,76	INTERVALO SUPERIOR (R\$/mq): 33.547,98
														INTERVALO INFERIOR (R\$/mq): 23.570,06
														VALOR TOTAL MÍNIMO (R\$): 34.478.685,91
														VALOR TOTAL MÉDIO (R\$): 36.797.814,14
														VALOR TOTAL MÁXIMO (R\$): 38.116.942,37
														Curitiba, agosto de 2010



PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DE MATRÍCULA Nº 32 - FAZENDA PALMITAL														VALUER Engenharia de Avaliações Ltda.
ELEMENTOS	VALOR TOTAL A VISTA (R\$)	ÁREA Alqueires	VALOR UNIT. (R\$)	TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO		INFRA-ESTRUTURA		FATOR DE REGATEIO	ÍNDICE DE EQUIVAL	VALOR UNIT. HOMOG. (R\$/ha)	CÁLCULO ESTATÍSTICO	
				CONDICÃO	Fator Topografia	Fator Local	Fator Local	Fator Infra-estrutura	Coef. Infra-estrutura					
AVALIANDO		782,40		patamarizada	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00		NUM. DE ELEMENTOS: 9,00		
1	300.000,00	5,00	60.000,00	patamarizada	0,95	0,90	1,00	0,90	1,00	0,53	0,51	30.408,98		
2	500.000,00	10,00	50.000,00	patamarizada	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	0,58	0,59	29.167,88		
3	2.400.000,00	60,00	40.000,00	patamarizada	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	0,73	0,73	29.191,79		
4	150.000,00	3,00	50.000,00	declive	0,90	0,85	1,06	0,85	1,06	0,50	0,63	31.647,67		
5	1.050.000,00	20,00	52.500,00	declive	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	0,63	0,64	33.397,96		
6	540.000,00	12,00	45.000,00	patamarizada	0,90	0,85	1,06	0,85	1,06	0,60	0,67	30.108,50		
7	450.000,00	10,00	45.000,00	patamarizada	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,58	0,85	38.388,42		
8	60.000.000,00	1.250,00	48.000,00	patamarizada	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1,06	0,73	35.089,20		
9	11.000.000,00	305,00	36.065,57	patamarizada	0,90	1,06	1,00	0,90	1,00	0,89	1,00	36.185,76		
												INTERVALO SUPERIOR: (R\$/ha): 34.258,95		
												INTERVALO INFERIOR: (R\$/ha): 30.973,04		
												VALOR TOTAL MÍNIMO: (R\$) 23.613.846,35		
												VALOR TOTAL MÉDIO: (R\$) 24.868.434,05		
												VALOR TOTAL MÁXIMO: (R\$) 26.119.022,74		
Curitiba, agosto de 2010														



PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DE MATRÍCULA Nº 33 - FAZENDA IVAI														VALUER Engenharia de Avaliações Ltda.
ELEMENTOS	VALOR TOTAL A VISTA (R\$)	ÁREA Alqueires	VALOR UNIT. (R\$)	TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO		INFRA-ESTRUTURA		FATOR DE ÁREA	FATOR DE REGATEIO	ÍNDICE DE EQUIVAL	VALOR UNIT. HOMOG. (R\$/ha)	CÁLCULO ESTATÍSTICO
				CONDICÃO	Fator Topografia	Fator Local.	Fator Local.	Fator Infra-estrutura	Coef. Infra-estrutura					
AVALIANDO		920,53		patamarizada	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00		NUM. DE ELEMENTOS: 9,00	
1	300.000,00	5,00	60.000,00	patamarizada	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	29.698,97	MÉDIA: 32.140,16	
2	500.000,00	10,00	50.000,00	patamarizada	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	28.488,52	DESVIO-PADRÃO: 3.629,05	
3	2.400.000,00	60,00	40.000,00	patamarizada	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	28.512,08	SANEAMENTO AMOSTRAL	
4	150.000,00	3,00	50.000,00	declive	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	1,06	0,95	30.910,77	Limite superior: 41.792,21	
5	1.050.000,00	20,00	52.500,00	declive	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	32.620,30	Limite inferior: 22.498,11	
6	540.000,00	12,00	45.000,00	patamarizada	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85	1,06	0,95	29.407,45	Número de elem. eliminados: 0,00	
7	450.000,00	10,00	45.000,00	patamarizada	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	38.368,42	MÉDIA SANEADA: 32.140,16	
8	60.000.000,00	1.250,00	48.000,00	patamarizada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	35.089,20	INTERVALO SUPERIOR (R\$/ha): 33.995,45	
9	11.000.000,00	305,00	36.065,57	patamarizada	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	36.185,76	INTERVALO INFERIOR (R\$/ha): 30.343,87	
													VALOR TOTAL MÍNIMO (R\$): 27.932.447,20	
													VALOR TOTAL MÉDIO (R\$): 29.585.884,11	
													VALOR TOTAL MÁXIMO (R\$): 31.239.521,09	
Curitiba, agosto de 2010														



PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DE MATRÍCULA Nº 34 - FAZENDA MURBÉRE															VALUER Engenharia de Avaliações Ltda.	
ELEMENTOS	VALOR TOTAL A VISTA (R\$)	ÁREA Aqueles	VALOR UNIT. (R\$)	TOPOGRAFIA		LOCALIZAÇÃO		INFRA-ESTRUTURA		FATOR DE ÁREA	FATOR DE REGATEIO	ÍNDICE DE EQUIVAL.	VALOR UNIT. HOMOG. (R\$/mq)	CÁLCULO ESTATÍSTICO		
				CONDICÃO	Fator Topografia	Coef. Topogrâf.	Fator Local.	Coef. Local.	Fator Infra-estrutura						Coef. Infra-estrutura	
AVALIANDO																
1	300.000,00	990,98		patamarizada	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90	1,00	0,52	0,95	23.428,46	NUM. DE ELEMENTOS: 9,00		
2	500.000,00	10,00	50.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,90	0,90	0,90	1,00	0,56	0,95	28.227,12	MÉDIA: 31.957,02		
3	2.400.000,00	60,00	40.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,90	0,90	0,90	1,00	0,70	0,95	28.250,46	DESVIO-PADRÃO: 3.760,58		
4	150.000,00	3,00	50.000,00	declive	0,80	1,19	0,85	0,85	0,85	1,06	0,48	0,95	30.627,14	SANEAMENTO AMOSTRAL		
5	1.050.000,00	20,00	52.500,00	declive	0,90	1,06	0,90	0,90	0,90	1,00	0,61	0,95	32.320,99	Limite superior: 41.544,12		
6	540.000,00	12,00	45.000,00	patamarizada	0,90	1,06	0,85	0,85	0,85	1,06	0,59	0,95	29.137,61	Limite inferior: 22.383,91		
7	450.000,00	10,00	45.000,00	patamarizada	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,56	0,95	38.398,42	Número de elem. eliminados: 0,00		
8	60.000.000,00	1.250,00	48.000,00	patamarizada	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90	1,03	0,95	35.089,20	MÉDIA SANEADA: 31.957,02		
9	11.000.000,00	305,00	36.065,57	patamarizada	0,90	1,06	0,90	0,90	0,90	1,00	0,88	0,95	36.185,76	INTERVALO SUPERIOR (R\$/mq): 33.813,46		
														INTERVALO INFERIOR (R\$/mq): 30.100,58		
														VALOR TOTAL MÍNIMO (R\$): 29.620.068,42		
														VALOR TOTAL MÉDIO (R\$): 31.668.764,76		
														VALOR TOTAL MÁXIMO (R\$): 33.508.461,11		
														Curitiba, agosto de 2010		