

## REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Reavaliação do Imóvel abaixo:

- SOMENTE A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/3 (UM TERÇO) DO IMÓVEL CONSTITUÍDO PELOS LOTES DE TERRAS Nº 18, COM 5,00 ALQUEIRES PAULISTAS; LOTE DE TERRAS Nº 18-A, COM 3,00 ALQUEIRES PAULISTAS; E LOTE Nº 18-C, COM 2,00 ALQUEIRES PAULISTAS, PERFAZENDO UMA TOTAL DE 10,00 ALQUEIRES PAULISTAS. TODOS DA SUBDIVISÃO DOS LOTES Nº 18 E 18-B SITUADOS NA GLEBA IV, QUINHÃO VIII, DA FAZENDA RIBEIRÃO BONITO, MUNICÍPIO DE GRANDES RIOS/PR, COM OS LIMITES, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES CONSTANTES DA MATRÍCULA Nº 678, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRANDES RIOS/PR.

### Método

Em consulta ao site <https://www.grandesrios.pr.gov.br/itr> obtive a tabela que segue:

**TABELA DE VALORES DE TERRA NUA DO MUNICÍPIO DE GRANDES RIOS**

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
2023	R\$ 76.720,00	R\$ 59.040,00	R\$ 43.920,00	R\$ 32.560,00	R\$ 21.920,00	R\$ 10.960,00
2022	R\$ 55.421,92	R\$ 41.779,83	R\$ 30.952,38	R\$ 17.182,69	R\$ 17.182,69	R\$ 7.885,20
2021	R\$ 50.105,71	R\$ 37.926,50	R\$ 28.097,66	R\$ 15.597,94	R\$ 15.597,94	R\$ 7.157,96
2020	R\$ 46.900,00	R\$ 35.500,00	R\$ 26.300,00	R\$ 14.600,00	R\$ 14.600,00	R\$ 6.700,00
2019	R\$ 44.500,00	R\$ 33.500,00	R\$ 23.300,00	R\$ 13.000,00	R\$ 13.000,00	R\$ 6.100,00
2018	R\$ 0,00	R\$ 25.600,00	R\$ 18.800,00	R\$ 0,00	R\$ 11.300,00	R\$ 4.500,00

Valor da Terra Nua – VTN em hectares

Considerando que a tabela apresenta os valores em hectares, tais valores devem ser multiplicados por 2,42, haja vista que um alqueire paulista corresponde a 2,42 hectares. Além disto, foi levado em conta que o imóvel possui cerca de 1/3 de área preservada (informações aproximadas, obtidas na prefeitura da cidade) e 2/3 de área com pastagem natural.

### CÁLCULOS

- Área de Preservação da Fauna ou Flora: R\$ 10.960,00 (valor do hectare) x 2,42 (para transformar em alqueire) = R\$ 26.523,20 (valor do alqueire em área de preservação da fauna ou flora). Assim, sabendo que cerca de 1/3 da

área total (10 alqueires) é de preservação, ou seja, 3,33 alqueires, o valor desta área é de R\$ 88.322,25.

- Área de Silvicultura ou Pastagem Natural: R\$ 21.920,00 (valor do hectare) x 2,42 (para transformar em alqueire) = R\$ 53.046,40 (valor do alqueire em área de Silvicultura ou Pastagem Natural). Assim, considerando que cerca de 2/3 da área são de Silvicultura ou Pastagem Natural, ou seja, 6,66 alqueires, o valor desta área total é de R\$ 353.289,02.

- Somatória dos valores: R\$ 88.322,25 + R\$ 353.289,02 = R\$ 441.611,27 (valor correspondente a área total de 10 alqueires paulistas).

- Divisão por 3, uma vez que foi objeto de penhora somente 1/3 do Imóvel, ou seja, 3,33 alqueires, resultando em R\$ 147.203,75.

**Avaliação: R\$ 147.203,75 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e três reais e setenta e cinco centavos) para terra nua.**

