



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

VARA CÍVEL DE CÂNDIDO DE ABREU/PR

PROCESSO 330-37.2016.8.16.0059

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL SA

EXECUTADO: CERAMICA J E FREITAS LTDA ME E OUTROS

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 15/02/2023 às 13h00min, diligenciei até a localidade de Palmital I, localização <https://goo.gl/maps/CmKAbizEswiyEo3UA>, (cerca de 8 km até a PR 487, trevo), zona rural deste município para fazer uma vistoria no imóvel onde fui atendido pelo Sr. JOANIL FLORIANO, proprietário do imóvel, o qual, me forneceu dados sobre o imóvel que presumo ser de boa-fé.

Após ter colhido informações sobre as características do bem e sendo observadas as formalidades legais, realizei uma avaliação tendo como finalidade de garantir a presente execução.

DESCRIÇÃO OFICIAL DA MATRÍCULA – DESCRIÇÃO OFICIAL DA MATRÍCULA – Uma Área De 96.800m² (noventa e seis mil oitocentos metros quadrados), de terras de cultura, sem benfeitorias, parte do lote nº41 (quarenta e um), situado na linha palmital, neste Município e Comarca de Cândido de Abreu, Estado do Paraná, com divisas e confrontações constante matrícula nº 5.428 do Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

CARACTERÍSTICAS – O imóvel está sendo direcionado a pecuária e agricultura, tem cerca de 7 hectares (cerca de 70 % DO IMÓVEL) com cultivo agrícola, sem benfeitorias.

COMODA DIVISÃO - O imóvel em questão está localizado em zona rural conforme a LEI MUNICIPAL 726/2012, Art. 1º, Parágrafo Único. Por isso, um possível desmembramento deverá obedecer a Fração mínima de parcelamento (FMP) apontado pelo INCRA, que no caso, o FMP = 3 ha para a região de Cândido de Abreu/PR. Além disso, deve-se observar o valor da execução e o valor da avaliação do imóvel. Considerando as observações apontadas acima, o imóvel poderá ser parcelado, porém deverá ser elaborada dois memoriais descritivos, uma para a parte desmembrada e outro para a parte remanescente. Aponto desde já que não tenho conhecimento técnico para elaborar tais memoriais.

AVALIAÇÃO

Tendo como finalidade da avaliação a garantia da execução, o método mais indicado é o mercadológico. Assim, para apurar o valor do imóvel é necessário utilizar o método comparativo de dados de mercado, com amostras de corretoras como Imobiliária Europa, imovelweb, mgfimoveis.

Para tanto foi preciso considerar amostras similares, que contenham áreas de plantio parecidos, a fim de obter uma média de valor do hectare e ou alqueire paulista deste tipo de área no município de Cândido de Abreu / PR.





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

PESQUISA EM 15/02/2023 ÀS 13h45min.

imóvel	Fonte	Área plantada	Valor/R\$	Área/hectares	Valor médio por hectare
I	https://pr.mgmoveis.com.br/fazenda-carolina-venda-pr-candido-abreu-fazenda-possui-123-alqueires-sendo-65-276459862	53%	R\$ 16.000.000	295,2	R\$54.200,54
II	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-centro-candido-de-abreu-pr-2967190162.html	70%	R\$ 8.000.000	98	R\$81.632,65
III	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-pr-candido-de-abreu-tres-bicos-2662000m2-RS14100000/id-7422923/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula- venda	37%	R\$ 14.100.000	266,2	R\$52.967,69

Homogeneização das amostras – Como dificilmente um imóvel é totalmente igual ao outro é necessário estabelecer o mínimo de semelhança entre as amostras e o bem avaliado para só assim chegar a um valor médio mais próximo possível da realidade para o imóvel objeto da avaliação.

A) Fator Fonte ou Oferta: Aplica-se um redutor de 5%, sobre o valor médio obtidos dos dados amostrais expostos à venda, pressupondo-se que eles estejam superestimados e que, por isso, por ocasião da efetivação da sua venda, o preço pago será menor do que o valor ofertado pelo seu proprietário.

B) Fator Área Plantada: Imóveis rurais, na definição da NBR 14653-3, são aqueles “com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização”. Logo, o valor de mercado nesta região será mais valorizado quanto maior for sua área plantada. E por isso, é importante uma homogeneização das amostras (depreciando ou valorizando) com o bem avaliado para que entre eles seja alcançada uma semelhança quanto à área de plantio. Logo:

Área plantada do imóvel avaliado	Área plantada das amostras											
	ATÉ 20%		21 a 30%		31 a 40%		41 a 50%		51 a 60%		61 a 70%	
	Des.	Val.	Des.	Val.	Des.	Val.	Des.	Val.	Des.	Val.	Des.	Val.
Até 20%			-5%		-10%		-15%		-20%		-25%	
21 a 30%		+7%			-5%		-10%		-15%		-20%	
31 a 40%		+14%		+7%			-5%		-10%		-15%	
41 a 50%		+20%		+14%		+7%			-5%		10%	
51 a 60%		+28%		+20%		+14%		+7%			-5%	
61 a 70%		+36%		+28%		+20%		+14%		+7%		
71 a 80%		+45%		+36%		+28%		+20%		+14%		+7%



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

AMOSTRA TRATADA PELO FATOR FONTE OU OFERTA e ÁREA PLANTADA

imóvel	Área/ hectares	Área plantada	Valor/R\$ Da oferta	Valor médio por hectare	Fator Fonte	Fator Área plantada	Valor médio por hectare homogeneizado
I	295,2	53%	R\$ 16.000.000	R\$54.200,54	-5%	7%	R\$55.094,84
II	98	70%	R\$ 8.000.000	R\$81.632,65	-5%	0%	R\$77.551,01
III	266,2	37%	R\$ 14.100.000	R\$52.967,69	-5%	+20%	R\$60.383,16
total							R\$193.029,01
Média/ ha							R\$64.343,00
O Imóvel de 9,68 ha							R\$622.840,24

VALOR DAS TERRAS DE CULTURA

Conforme demonstrado acima, presumo serem verdadeiras e de boa-fé todas as informações que me foram prestadas para realização da avaliação, o qual, avalio nesta data em R\$622.840,24 (Seiscentos e vinte e dois mil, oitocentos e quarenta reais e vinte e quatro centavos).

Cândido de Abreu, data da assinatura digital.

ALESSANDRO FREDIANI LIBANO
OFICIAL DE JUSTIÇA

