

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Sitio Okamoto

ENGENHEIROS AVALIADORES:
CARLOS ALEXANDRE PORTELLA e LARYSSA C. PICHIBILSKI

PROPRIETÁRIO: Minoru Okamoto

São Mateus do Sul , Paraná



Janeiro, 2025
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se da imóvel rural denominado Sítio Okamoto, situado na localidade de Esperança do Norte, no Município de Alvorada do Sul/PR, objeto da matrícula 5650 de 01 de julho de 1973, com área total de 17,80 hectares, conforme demonstrado na Figura 1.

Figura 1 - Perímetro da área de 17,8 ha.



Fonte: PICHIBILSKI, 2024.

2. LAUDO DE AVALIAÇÃO

2.1. IMÓVEL RURAL

2.1.1. Fazenda Campinas

Área total: 17,80 hectares situada na localidade de Esperança do Norte, zona rural, município de Alvorada do Sul, Paraná, registrado na Matrícula 5650 de 01 de julho de 1973 do 1º Ofício do Registro de Imóvel de Alvorada do Sul/PR.

2.2. OBJETIVO

Promover a correta e justa avaliação do imóvel rural, definindo valor de mercado atual do hectare do imóvel.

2.3. PROPRIETÁRIO

Minoru Okamoto, portador do CPF: 043.082.809-82.



2.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.4.1. História

Alvorada do Sul foi fundada em meados do século XX. Inicialmente iniciada por imigrantes e colonos que buscavam oportunidades no interior paranaense, uma cidade foi impulsionada pela expansão agrícola e pecuária. A fertilidade dos solos da região contribuiu significativamente para o seu desenvolvimento. Tornou-se município oficialmente em 1961, desmembrando-se de Porecatu.

2.4.2. Localização

A cidade está localizada na região norte do estado do Paraná, próxima à divisa com o estado de São Paulo. Faz parte da mesorregião do Norte Pioneiro e encontra-se a aproximadamente 80 km de Londrina, um dos principais polos econômicos do estado.

Figura 2 – Mapa do Estado do Paraná com destaque na cidade de Alvorada do Sul.



2.4.3. Acessibilidade

Alvorada do Sul é acessível por rodovias estaduais e federais que conectam a região norte do Paraná a outros estados. A PR-090 é a principal via de acesso ao município. A proximidade com Londrina também facilita o acesso a aeroportos, transporte rodoviário de longa distância e logística.

2.4.4. Clima

O clima da região é subtropical úmido (Cfa), de acordo com a classificação de Köppen. Apresenta verões quentes e invernos amenos, com chuvas bem distribuídas ao longo do ano. A temperatura média anual gira em torno de 21°C.

2.4.5. Vegetação

Originalmente, a vegetação predominante era a Mata Atlântica, com trechos de cerrado, especialmente nas áreas de transição. Hoje, boa parte da vegetação nativa foi restaurada, e possui também pastagens e reflorestamentos comerciais.

2.4.6. Relevo

O relevo da região é predominantemente ondulado, com áreas planas ideais para a agricultura. A altitude média do município é de 400 metros acima do nível do mar.



2.4.7. Solo

Os solos da região são majoritariamente do tipo latossolo roxo, muito fértil e adequado para a agricultura, especialmente para o cultivo de soja, milho e trigo.

2.4.8. Hidrografia

O município é banhado pelo Rio Paranapanema, que forma a divisão natural entre Paraná e São Paulo. A representação da Usina Hidrelétrica Capivara, localizada no rio, é um ponto marcante da paisagem e atrai atividades como pesca e turismo.

2.4.9. População

De acordo com as estimativas mais recentes, Alvorada do Sul possui cerca de 10 mil habitantes. A população é majoritariamente urbana, com uma base econômica ligada ao setor primário.

2.4.10. Infraestrutura

A cidade dispõe de serviços básicos como escolas, unidades de saúde, comércio local e redes de energia elétrica e abastecimento de água. A proximidade com Londrina permite acesso a serviços especializados e comércio de maior escala. O turismo também se beneficia de pousadas e estruturas externas à pesca esportiva.

2.4.11. Economia

A economia é fortemente baseada na agropecuária. Destacam-se o cultivo de grãos como soja, milho e trigo, além da criação de gado. O setor terciário, com serviços e comércio, também é importante para o sustento local. O turismo, relacionado à representação e ao lazer, vem crescendo como fonte complementar de renda.

2.5. CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

A localidade de Esperança do Norte, em Alvorada do Sul/PR, é uma área rural que se destaca pela tranquilidade e beleza natural. A região é marcada por um clima predominantemente subtropical úmido, com uma vegetação típica da mata atlântica, onde se encontram campos abertos e pequenas matas.

A economia local é fortemente baseada na agropecuária, com cultivo de grãos, como milho e soja, além da criação de gado. Os moradores, em sua maioria, são ligados à agricultura, mantendo uma forte relação com a terra e práticas sustentáveis.

A principal vocação turística de Esperança do Norte está relacionada à represa Capivara, que oferece uma ampla gama de atividades recreativas e de lazer e turismo, onde pode-se encontrar pousadas e chalés e diversos bares e restaurantes.

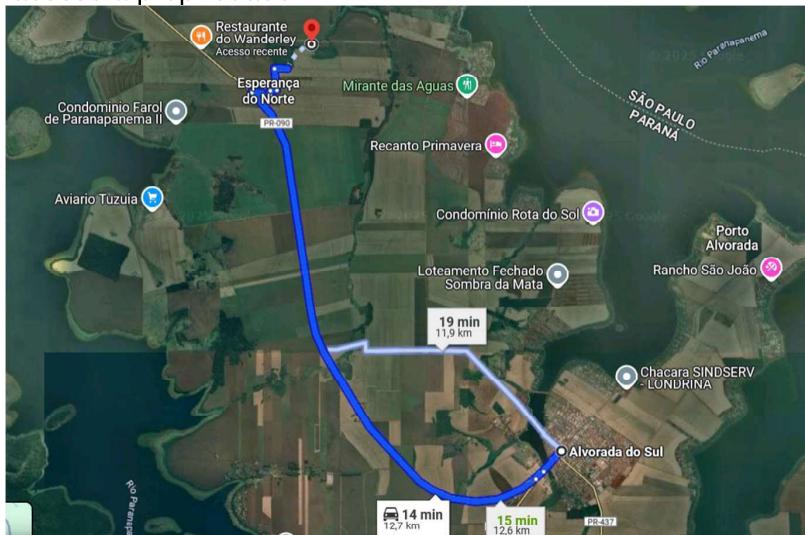
Em resumo, Esperança do Norte destaca-se como um refúgio tranquilo, com uma economia em crescimento pelo turismo sustentável e atividades ligadas ao meio ambiente. A proximidade com Alvorada do Sul e Londrina agrupa o potencial de atrair turistas e investidores na área de lazer.



2.5.1. Acesso a propriedade

O imóvel rural está aproximadamente a 12,7 km do centro da cidade de Alvorada do Sul.

Figura 3 – Mapa de acesso a propriedade



Fonte: Pichibilski, 2024

As rotas foram calculadas, tendo como base as as coordenadas geográficas conforme a tabela abaixo:

Descrição	Coordenada Sul (S)	Coordenada Oeste (W)
Sítio Okamoto	22°42'41,63" S	51°15'55,06" O

- Trata-se de imóvel rural utilizado para exploração agrícola, especificamente no cultivo de soja e milho no verão e pastagem ou cobertura no inverno.
- O imóvel está equipado com sistema de geração de energia fotovoltaica;
- O relevo possui ondulações;
- O imóvel apresenta excelente disponibilidade hídrica, sendo abastecido por poços artesianos com capacidade suficiente para atender as necessidades de consumo residencial.
- A propriedade está conectada por estrada rural em boas condições, e também fica a aproximadamente 3,55 quilômetros da rodovia PR-090.

2.6. CONSIDERAÇÃO SOBRE O MERCADO DE IMÓVEIS DA REGIÃO

O mercado de imóveis rurais em Alvorada do Sul e região apresenta características bastante interessantes, impulsionado principalmente pela forte vocação agrícola da região. A cidade, possui desde pequenas chácaras de lazer até grandes fazendas destinadas a agricultura e pecuária.

2.6.1. Características do Mercado:

Predominância da Agricultura: A maior parte das propriedades rurais em Alvorada do Sul é destinada à agricultura e pecuária, com foco em culturas como soja e milho.

Tamanho das Propriedades: Há uma diversidade de tamanhos de propriedades, desde pequenas áreas até grandes fazendas mecanizadas.

Valorização da Terra: O valor da terra agrícola em Alvorada do Sul tem apresentado uma tendência de crescimento ao longo dos anos, impulsionado pela alta demanda e pela valorização dos produtos agrícolas.

Investidores: O mercado atrai produtores rurais locais, que veem em Alvorada do Sul uma oportunidade de investir em um setor com grande potencial de crescimento.

Infraestrutura: A infraestrutura das propriedades rurais em Alvorada do Sul é variável, com algumas oferecendo um alto nível de mecanização e tecnologia, enquanto outras ainda apresentam características mais tradicionais.

2.6.2. Fatores que Influenciam o Mercado:

Clima e Solo: As condições climáticas e as características do solo são fatores determinantes para a produtividade das terras e, consequentemente, para o seu valor.

Política Agrícola: As políticas agrícolas do governo, como programas de crédito e incentivos fiscais, podem influenciar diretamente o mercado de imóveis rurais.

Preço das Commodities: As oscilações nos preços das commodities agrícolas, como soja e milho, impactam diretamente a renda dos produtores e, consequentemente, a demanda por terras.

Infraestrutura: A disponibilidade de infraestrutura, como rodovias, energia elétrica e sistemas de irrigação, influencia a valorização das propriedades.

2.6.3. Oportunidades e Desafios:

Oportunidades:

Potencial de Valorização: A demanda por terras agrícolas em Alvorada do Sul tende a gerar boas oportunidades de valorização para os investidores.

Diversidade de Culturas: A possibilidade de cultivar diversas culturas e criar diferentes tipos de animais oferece flexibilidade para os produtores.

Incentivos Governamentais: Existem diversos programas de incentivo à agricultura que podem beneficiar os produtores rurais de Alvorada do Sul.

Desafios:

Escassez de Mão de Obra: A dificuldade em encontrar mão de obra qualificada para trabalhar no campo pode ser um desafio para os produtores.

Custos de Produção: Os custos de produção, como fertilizantes e defensivos agrícolas, podem impactar a rentabilidade das propriedades.

Questões Ambientais: A necessidade de adotar práticas agrícolas sustentáveis e preservar o meio ambiente é um desafio crescente para o setor.

3. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

Foram obtidos dados de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel, todos eles com os mesmos tipos de solos e atributos, conforme seguem na Tabela 1 abaixo:

3.1. ELEMENTOS DA PESQUISA DE VALORES

Tabela 1 – Imóveis pesquisados

Amostra	Área (ha)	Valor R\$	Valor do R\$/ha	Localização (km)	R. Hidricos	Contruções
1	149,55	26.000.000	173.855	10	0	1
2	360,58	32.780.000	90.909	25	0	0
3	96,80	12.000.000	123.967	20	0	1
4	53,68	6.200.000	115.499	22	0	0
5	20,81	3.440.000	165.305	1	1	1
6	121,00	16.000.000	132.231	8	0	0
7	14,27	2.000.000	140.154	4	1	0
8	19,14	2.770.000	144.723	1	1	0
9	157,30	24.000.000	152.575	5	0	0

Fonte: Anúncios consultados em dezembro de 2024.

3.2. DETERMINACAO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1. Variáveis

Na tabela 2 abaixo, constam as variáveis utilizadas.

Tabela 2 – Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área (ha)	Numérica	Quantitativa	Área do imóvel em hectares	sim
Localização	Numérica	Quantitativa	Distância do asfalto em km	sim
R. Hidricos	Numérica	Dicotomica	0 = possui disp. Hídrica 1 = não possui disp. Hídrica	sim
Contruções	Numérica	Dicotomica	0= possui benfeitorias 1 = não possui benfeitorias	sim
Valor R\$	Numérica	Dependente	Valor do Imóvel em Reais	não
Valor do R\$/ha	Numérica	Dependente	Valor por hectare do imóvel em Reais	sim

Fonte: PICHLIBLSKI, 2025

3.2.2. Estatísticas Básicas

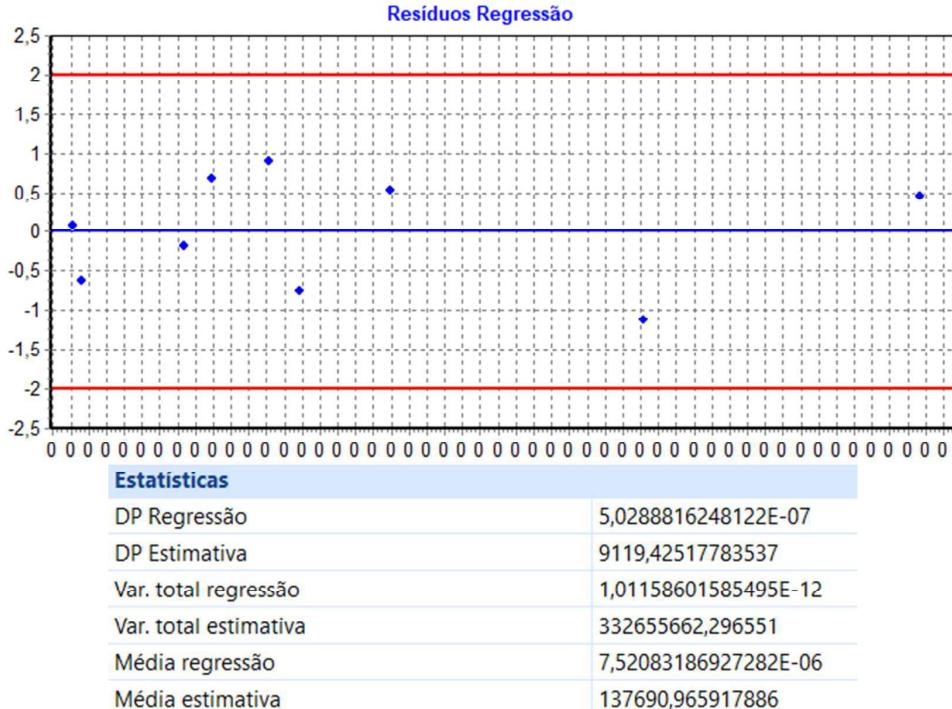
Dados do modelo:	9	
Dados utilizados:	9	
Variáveis do modelo:	5	
Variáveis utilizadas:	5	
	Régressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,974951199	0,967778801
Coef. de determinação	0,950529841	0,936595808
Desvio padrão	5,02888E-07	9119,425178
Normalidade:	[88, 100, 100]	

3.2.3. Resultados

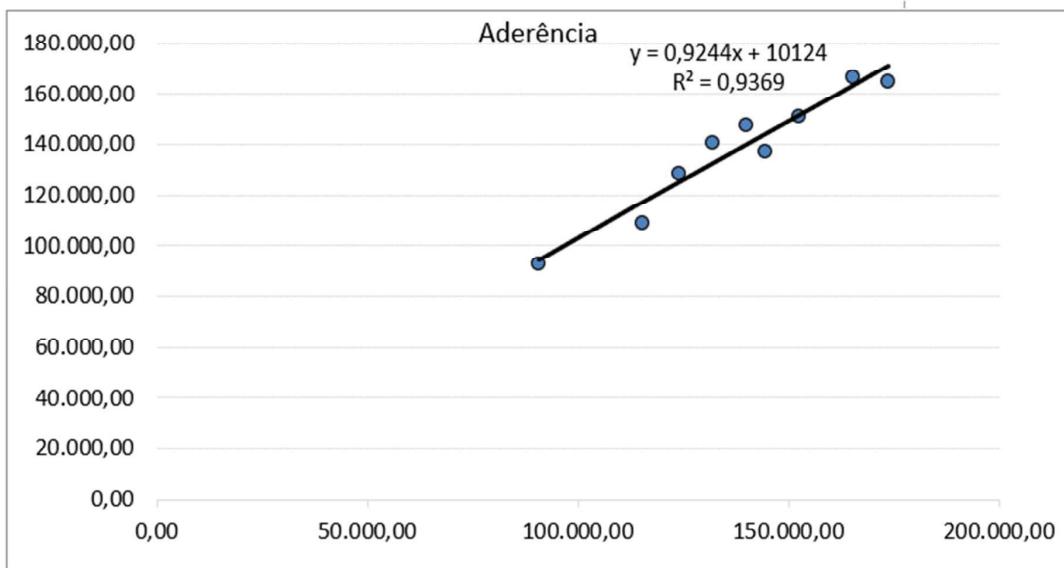
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área (ha)	0,02	0,00	0,07	0,00	-2,26	8,64	1/x
Localização	10,67	1,00	25,00	0,00	7,08	0,21	x
R. Hidricos	0,67	0,00	1,00	0,00	-2,89	4,48	x
Construções	0,67	0,00	1,00	0,00	4,08	1,51	x
Valor do R\$/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	5,92	0,41	1/y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	0,000000000019437	4	0,00000000000486	19,21421
Não explicada	0,00000000001012	4	0,0000000000025	
Total	0,000000000020448	8		

3.2.4. Resíduos da Regressão



3.2.5. Aderência



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Valores para a variável Valor/ha.

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimado	Residuo/DP Realizado
1	173.854,90	164.959,65	8.895,25	5,12%	0,98	-0,62
2	90.909,09	92.877,48	-1.968,39	-2,17%	-0,22	0,46
3	123.966,94	128.259,99	-4.293,05	-3,46%	-0,47	0,54
4	115.499,25	108.469,65	7.029,61	6,09%	0,77	-1,12
5	165.305,14	166.409,95	-1.104,80	-0,67%	-0,12	0,08
6	132.231,40	140.651,35	-8.419,94	-6,37%	-0,92	0,90
7	140.154,17	147.158,74	-7.004,57	-5,00%	-0,77	0,68
8	144.723,09	137.183,12	7.539,97	5,21%	0,83	-0,76
9	152.574,70	150.630,81	1.943,89	1,27%	0,21	-0,17

O Resíduo relativo (%) é calculado como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

3.2.6. Modelo de Regressão

Valor do R\$/ha = $1 / (+8.72644588E-06 \cdot -6.061399379E-05 / \text{Área (ha)} + 1.955443207E-07 \cdot \text{Localização} - 4.214491213E-06 \cdot \text{R. Hídricos} + 1.534411804E-06 \cdot \text{Construções})$

3.2.7. Dados para a projeção de valores

- Área solicitada (ha) = 4,84
- Localização = 3,55
- R. Hídricos = 0,00
- Construções = 0,00

- Valor Total
- Mínimo (8,88%) = 151.486,74
- Médio = 166.241,43
- Máximo (10,79%) = 184.180,46

Conforme relatório da inferência estatística, quando da formação dos valores, para uma Área solicitada de 2 alqueires 4,84 ha teremos:

- Valor médio obtido por hectare = R\$ 166.241,43 por hectare
- Valor obtido total = R\$ 804.608,52 (oitocentos e quatro mil seiscentos e oito reais e cinquenta e dois centavos)

3.2.8. Valor ajustado

Conforme relatório da inferência estatística, quando da formação dos valores, para uma área de 4,84 ha teremos:

- Valor obtido = R\$ 804.608,52
- Valor mínimo = R\$ 733.195,82
- Valor máximo = R\$ 891.433,42

Entretanto, como todos os elementos utilizados na inferência estatística foram adquiridos em nível de OFERTA, nada mais correto/justo do que, aplicar um fator de desconto da ordem de 10% (dez por cento) nos valores calculados, desconto este oriundo da “euforia” por parte do vendedor, também compreendida como margem de negociação, a fim de chegar ao valor realmente desejado/requerido. Diante deste fato, temos os seguintes valores ajustados finais/corrigidos:

- Valor obtido = R\$ 724.147,66
- Valor mínimo = R\$ 659.876,24
- Valor máximo = R\$ 802.290,07



Consignar que fundamentado nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, e atribuído ao imóvel rural em questão:

Fração de Area: 4,84 ha

Valor obtido ajustado R\$ 724.147,66 (setecentos e vinte e quatro mil cento e quarenta e sete reais e sessenta e seis centavos)

Valor obtido por hectare: R\$ 149.617,29(cento e quarenta e nove mil seiscentos e dezessete reais e vinte e nove centavos)

3.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliado	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	2 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3



5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela 3 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	15	9	6	16
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

** apesar da pontuação atingida de 16 pontos, o Laudo não pode ser enquadrado como Grau III, pois para a Norma ABNT 14.653-3:2019, no seu item 9.3.2 exige que para tal, TODAS as amostras presentes na pesquisa DEVEM ter sidos visitadas e marcadas com pontos o que não ocorreu, as amostras foram pesquisadas em anúncios em site especializados na comercialização de imóveis.

O engenheiro de avaliações deve enquadrar seu trabalho em cada item da Tabela 2. A soma dos pontos obtidos nos 6 (seis) itens devem ser utilizada para conferir o grau de fundamentação conforme a Tabela 3, observadas as restrições elencadas nos itens 9.3.2, 9.3.3 e 9.3.4, da ABNT NBR 14653-3:2019.

Os laudos de avaliação são classificados quanto a Fundamentação nos graus indicados na Tabela 3, de acordo com a soma dos pontos da Tabela 2, em função das informações apresentadas.

4. CONCLUSÃO

Consignar que fundamentado nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação e atribuído ao imóvel rural em questão:

Fração de Area: 4,84 ha

Obteve-se o valor de:

Valor obtido ajustado R\$ 724.147,66 (setecentos e vinte e quatro mil cento e quarenta e sete reais e sessenta e seis centavos)

Valor obtido por hectare: R\$ 149.617,29(cento e quarenta e nove mil seiscents e dezessete reais e vinte e nove centavos)



São Mateus do Sul, 21 de janeiro de 2025.

Carlos Alexandre Portella
 Engenheiro Civil/ Segurança No Trabalho
 CREA PR 193601/D

Laryssa Carolyne Pichibilski
 Engenheira Agrônoma
 CREA: PR-191400/D

ANEXO I

Amostra 1	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Zona Rural - Bela Vista do Paraíso - PR		
Fonte:	Chaves na Mão https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-pr-bela-vista-do-paraiso-1495560m2-RS26000000-id-14485112/		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
149,55	R\$ 26.000.000,00	R\$ 173.854,90	140 hectares aptos a plantio, topografia plana



Fonte: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-com-garagem-pr-bela-vista-do-paraiso-zona-rural-1495560m2-RS26000000-id-14485112/>



Amostra 2	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Porecatu-PR		
Fonte:	ZAP Imóveis https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-porecatu-pr-3605800m2-id-2715996300/		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
360,58	R\$ 32.780.000,00	R\$ 90.909,09	240 hectares plantio grãos topografia plana



Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-porecatu-pr-3605800m2-id-2715996300/>

Amostra 3	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Porecatu-PR		
Fonte:	ZAP Imóveis https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-porecatu-pr-968000m2-id-2754897517/		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
96,80	R\$ 12.000.000,00	R\$ 123.966,94	83 há para plantio topografia plana



Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-porecatu-pr-968000m2-id-2754897517/>



Amostra 4	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Porecatu-PR		
Fonte:	Chaves na Mão https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-porecatu-zona-rural-22183m2-RS6200000/id-8279335/		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
53,68	R\$ 6.200.000,00	R\$ 115.499,25	43,5 hectares mecanizados, topografia plana



Fonte: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-porecatu-zona-rural-22183m2-RS6200000/id-8279335/>

Amostra 5	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Sertanópolis		
Fonte:	Chaves na Mão https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-sertanopolis-centro-208120m2-RS3440000/id-6332164/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
20,81	R\$ 3.440.000,00	R\$ 165.305,14	12 há mecanizados, topografia plana



Fonte: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-com-garagem-pr-sertanopolis-centro-208120m2-RS3440000/id-6332164/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda



Amostra 6	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Sertanópolis		
Fonte:	Chaves na Mão https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-121000m2-RS16000000/id-20119024/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
121,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 132.231,40	87 hectares mecanizados topografia ondulada



Fonte: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-sertanopolis-aqua-do-cerne-121000m2-RS16000000/id-20119024/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda

Amostra 7	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Sertanópolis - PR		
Fonte:	Chaves na Mão https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-121000m2-RS16000000/id-20119024/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
14,27	R\$ 2.000.000,00	R\$ 140.154,17	9,55 de área mecanizada perto do assalto, topografia ondulada



Fonte: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-sertanopolis-zona-rural-5m2-RS2000000/id-6556711/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda



Amostra 8	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Sertanópolis		
Fonte:	Zap Imóveis https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-sertanopolis-pr-191422m2-id-2754900113/		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
19,14	R\$ 2.770.000,00	R\$ 144.723,09	14,52 hectares mecanizados, topografia plana



Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-sertanopolis-pr-191422m2-id-2754900113/>

Amostra 9	data da pesquisa: dezembro/2024		
Localização:	Sertanópolis		
Fonte:	Zap Imóveis https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-sertanopolis-pr-1573000m2-id-2754900012/?itl_id=1000138&itl_name=zap - recommendations-container cooccurrence_to zap pagina-produto		
Tipo do imóvel:	Fazenda		
Área ha	Valor R\$	R\$/ha	Observações importantes:
157,30	R\$ 24.000.000,00	R\$ 152.574,70	150,4 hec mecanizados, topografia plana



Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-sertanopolis-pr-1573000m2-id-2754900012/?itl_id=1000138&itl_name=zap - recommendations-container cooccurrence_to zap pagina-produto

