



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 0000885-35.2009.8.16.0080

TERRENO RURAL

Matrícula 1.958, Gleba Rio Mourão, do
município de Engenheiro Beltrão

R\$ 4.947.922,64 (quatro milhões, novecentos e quarenta e sete mil
novecentos e vinte e dois reais e sessenta e quatro centavos)

ENGENHEIRO BELTRÃO

PARANÁ

DEZEMBRO 2024



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

SUMÁRIO

ÍNDICE

OBJETIVO DO LAUDO.....	2
INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE.....	3
ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS.....	3
ANÁLISE REGIONAL.....	4
LOCALIZAÇÃO DO TERRENO EM ESTUDO.....	8
ACESSO.....	8
DADOS DO TERRENO.....	9
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	12
DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	12
AVALIAÇÃO.....	14
ASPECTOS LEGAIS - NORMAS UTILIZADAS.....	14
METODOLOGIA APLICADA.....	14
JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA.....	15
DETERMINAÇÃO DO VALOR.....	15
PESQUISA DE PREÇOS DE COMERCIALIZAÇÃO.....	15
PESQUISA DE PRODUTIVIDADE.....	16
VALOR DO TERRENO.....	17
VALOR FINAL.....	18
PERÍODO DA AVALIAÇÃO.....	18
PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	18

OBJETIVO DO LAUDO



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PEDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

O presente trabalho tem como escopo a **determinação do valor de mercado do imóvel** constituído pelos lotes nº 9 e 9-A, desmembrados do lote nº 9, da Secção Patrimônio, Gleba Rio Mourão, do município de Engenheiro Beltrão, com área de 15,99 (quinze reais e noventa e nove) alqueires-paulistas, correspondente a 38,69 ha (trinta e oito reais e sessenta e nove hectares), com suas divisas e confrontantes constantes na matrícula 1.958 do Registro de Imóveis de Engenheiro Beltrão.

Solicitante: Vara Cível de Engenheiro Beltrão.

INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Vara Cível de Engenheiro Beltrão.

OBJETO: Matrícula nº 1.958, valoração dos lotes nº 9 e 9-A, desmembrados dos lotes nº9, da Secção Patrimônio, Gleba Rio Mourão.

FINALIDADE: Determinação do Valor de Mercado.

METODOLOGIA: Pesquisa de mercado e parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Dezembro de 2024.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.947.922,64 (quatro milhões, novecentos e quarenta e sete mil novecentos e vinte e dois reais e sessenta e quatro centavos)

ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Nos autos foram apresentados quatro laudos de avaliação (mov. 1.19, 1.68, 112,1 e 320.1)

Em ambos os casos foram elaborados pelo método da renda.

Na tabela abaixo são apresentados os resumos dos mesmos.

Data	Produtividade kg/ha*	Valor da saca	Avaliação em sacas	Avaliação	Valor por ha
29/06/2009	1.735	Não informado	Não informado	R\$ 956.202,00	R\$ 24.714,45
01/06/2013	3.348	R\$ 61,00	1.800	R\$ 1.755.702,00	R\$ 45.378,70
17/11/2017	3.495	Não informado	Não informado	R\$ 1.798.875,00	R\$ 46.494,57
02/10/2020	3.650	Não informado	Não informado	R\$ 3.285.945,00	R\$ 84.930,08

*Produtividade média histórica

Em todos os casos foram avaliados os terrenos por parecer mercadológico e não por método de avaliação previsto nas normas da série ABNT NBR 14653 - Avaliação de bens.

Nos autos, em alguns casos, foram apresentados dados sobre a matrícula 2.054 que possui características idênticas, inclusive a área, sendo contigüa ao presente terreno avaliado, assim, caso haja interesse das partes, o valor da referida matrícula pode ser adotada como o mesmo valor hora apresentado para a matrícula 1.958.

Sendo assim apresento o presente Laudo de Avaliação.

ANÁLISE REGIONAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P J5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P JTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Para entender o Mercado Imobiliário rural e suas tendências é necessário estudar o contexto regional, comparado ao desenvolvimento metropolitano, considerando o desenvolvimento urbano e socioeconômico.

Engenheiro Beltrão é um município brasileiro localizado no estado do Paraná. Aqui estão algumas informações sobre o município:

Localização: Engenheiro Beltrão está situado na região central do Paraná, a aproximadamente 55 quilômetros de Maringá e 450 quilômetros da capital do estado, Curitiba.

Área: O município possui uma área total de 467,2 km².

População: A população estimada em 2017 era de 14.314 habitantes.

História: A colonização da região começou na década de 1930, com a chegada de camponeses em busca de novas terras agrícolas. O nome do município foi adotado em 1949 em homenagem ao engenheiro Francisco Gutierrez Beltrão, diretor da Sociedade Técnica e Colonizadora Engenheiro Beltrão.

Clima: O clima é subtropical úmido mesotérmico, com verões quentes e invernos amenos.

Economia: A principal atividade econômica é a agropecuária, com destaque para a produção de café e cereais. O setor industrial também tem crescido, especialmente na produção de confecções.

O setor primário em Engenheiro Beltrão é a agricultura. A região é conhecida por sua produção de café, soja, milho e trigo. A pecuária, particularmente gado e aves, também desempenha um papel significativo na economia local.

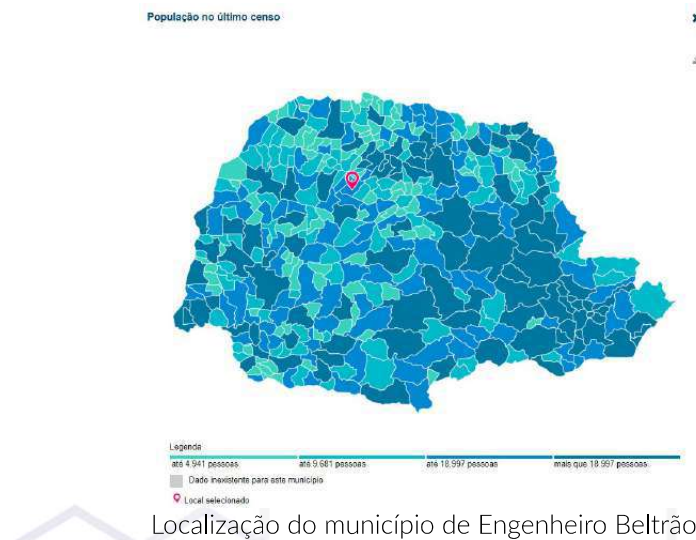
O município possui um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,730, considerado alto, e uma taxa de escolarização de 97,8% para crianças de 6 a 14 anos. No entanto, enfrenta desafios como a mortalidade infantil, que registra uma taxa de 17,24 óbitos por mil nascidos vivos, superior a média nacional de 10,78 óbitos por mil nascidos vivos.



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

A economia tem um PIB de R\$ 79.759.845,66 o que perfaz um PIB per capita de R\$ 40.584,18, para o ano de 2023.



LIMITES DO MUNICÍPIO



FONTE: IPARDES

NOTA: Base Cartográfica ITCG (2010).

Limites do município de Engenheiro Beltrão

PRINCIPAIS RESSALVAS

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há nenhuma outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas contidas e citadas neste trabalho.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental, atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho o avaliador utilizou informações fornecidas pelos órgãos oficiais, sendo assim, o avaliador assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho cabe ressaltar novamente ao juízo que ambas as não agregaram elementos técnicos as suas valorações.

O presente trabalho atende as recomendações e critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653 em seus respectivos itens.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO EM ESTUDO

ACESSO

O terreno é apresentado na imagem de satélite 1.



Imagem 1 – Acesso ao terreno avaliado

O acesso ao terreno é feito através da estrada Jurumirim, classificada como vicinal I percorrendo 1,45 km até o acesso apresentado na imagem 01. (coordenadas 23,778854° Sul, 52,273252° Oeste) a partir daí percorrendo 2 km em estrada vicinal I e II até a entrada do terreno.

A entrada do terreno está localizado nas coordenadas 23,761811° Sul e 52,279917° Oeste, estando a matrícula apresentada em diversos movimentos, com teor idêntico e apresentada como referência no presente documento no mov. 1.89.

A topografia apresenta uma declividade média de 6% e máxima de 10% sendo mecanizável em toda sua extensão, há exceção da reserva.

O terreno não possui benfeitorias.



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

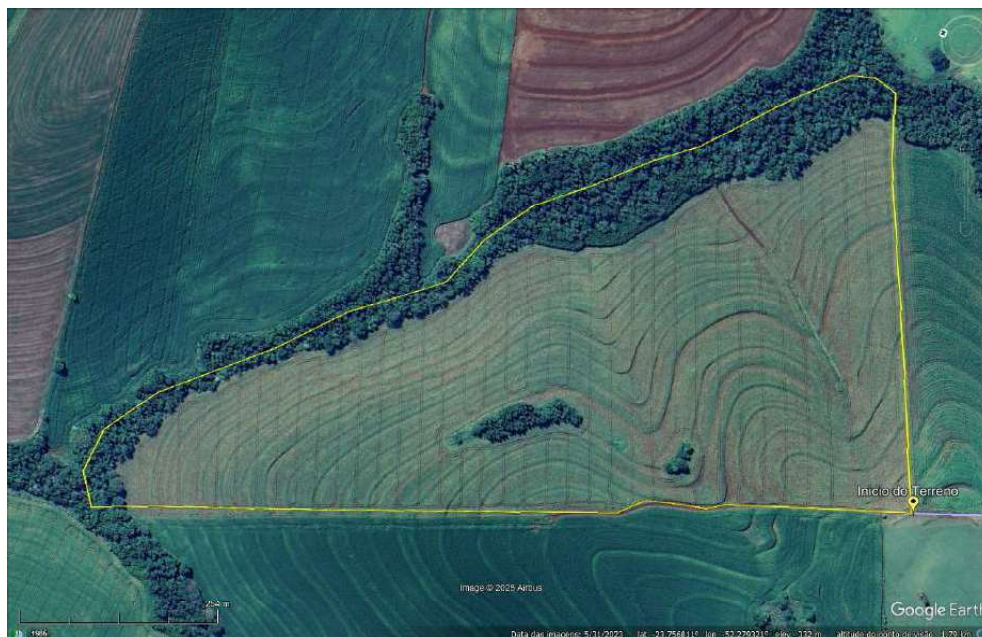


Imagem 2 – Topografia do local mostrando as curvas de nível

DADOS DO TERRENO

Trata-se do imóvel constituído pelos lotes nº 9-B e 9-D, desmembrados dos lotes nº9, da Secção Patrimônio, Gleba Rio Mourão, do município de Engenheiro Beltrão, com área de 15,99 (quinze reais e noventa e nove) alqueires-paulistas, correspondente a 38,69 ha (trinta e oito reais e sessenta e nove hectares), com suas divisas e confrontantes constantes na matrícula 2.054 do Registro de Imóveis de Engenheiro Beltrão.

Para Engenheiro Beltrão o Sistema de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas categoriza o terreno como A-I significando que é um dos melhores tipos disponível na região.

O Zoneamento Agrícola de Risco Climático classifica o local como 20%, sendo a melhor classificação do sistema, o que garante safras históricas estáveis.

Assim a avaliação será concentrada apenas nessa tipificação.



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

A área de 36,78 hectares, correspondentes à 15,190 alqueires paulistas.

Trata-se de propriedade produtiva, sem benfeitorias. O local faz limite com o córrego Jurumirim. Não existe irrigação no local.

O local é utilizado principalmente para o cultivo de soja e milho, ocupando aproximadamente uma área de 29,04 hectares, correspondentes 12,0 alqueires paulistas.

A vistoria foi realizada em 05/11/2024, o terreno se encontrava plantado com soja, conforme é possível ver nas imagens a seguir.



Imagem 3 - Panorama do terreno visto pelo seu vértice de entrada



Imagem 4 - Vista do terreno com a estrada de divisa



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

O terreno encontrava-se em bom estado de conservação não apresentando sinais de erosão ou problemas de manejo.



Imagem 5 - Canal de drenagem presente no terreno, com área de proteção circundando o córrego Jurumirim



Imagem 6 - Ponto de preservação devido a rochas no terreno



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O entorno é classificado como rural com propriedades de tipificação semelhante com predomínio da soja e culturas ligadas.

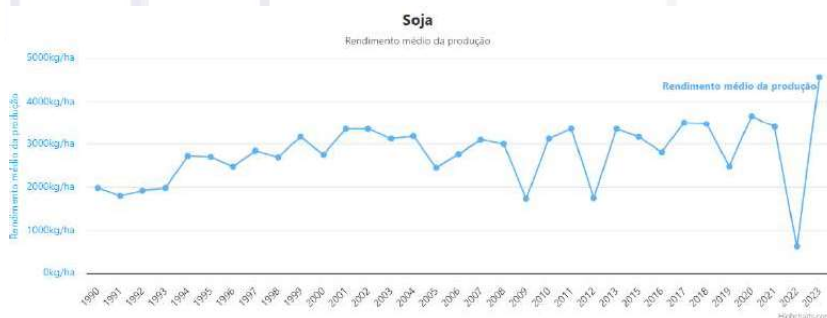
DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: alta.

Desempenho de mercado: ótimo.

Absorção pelo mercado: média devido a área, provavelmente seria agregado a imóvel rural próximo.

A região possui produtividade alta e histórico estável de crescimento tendo ocorrido apenas uma quebra extrema no período de 30 anos (seca de 2022).



Dados do portal Agrolink com a produtividade histórica de soja no município de Engenheiro Beltrão (<https://www.agrolink.com.br/regional/pr/engenheiro-beltrao/estatistica>)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



Dados do portal Agrolink com a variação histórica do preço de soja no estado do parana (azul) e nacional (vermelho) <https://www.agrolink.com.br/cotacoes/historico/pr/soja-em-grao-sc-60kg>

O gráfico permite verificar que o estado do Paraná pratica valores de comercialização aderentes ao valor nacional permitindo ao produtor negociar de forma ampla seu produto.

Grupo: Grãos Cultura/ Espécie: Soja Produto: Soja em Grão Sc 60Kg

UF: PR Cidade: Campo Mourão Período: 02/12/2024 Até: 20/12/2024

Cotações de Soja em Grão Sc 60Kg

PRODUTO	LOCAL	PREÇO (R\$)	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	FREQ.	GRÁFICO
20/12/2024					
Soja em Grão Sc 60Kg	Campo Mourão (PR)	130,00	16/12/2024	S	
19/12/2024					
Soja em Grão Sc 60Kg	Campo Mourão (PR)	130,00	16/12/2024	S	

Cotação da soja para região de Campo Mourão em dezembro de 2024

<https://www.agrolink.com.br/cotacoes/graos/soja/soja-em-grao-sc-60kg>



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Para o mês de dezembro de 2024 a saca estava sendo negociada ao preço médio de R\$ 130,00 a saca de 60 kg para a região de Campo Mourão onde Engenheiro Beltrão faz parte.

A produtividade do ano de 2023 foi de 4.560 kg/ha sendo o record histórico da cultura no município.

AVALIAÇÃO

ASPECTOS LEGAIS - NORMAS UTILIZADAS

Para os cálculos desse trabalho foram utilizadas as normas:

ABNT NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14653-3 Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais.

METODOLOGIA APLICADA

A partir do levantamento de mercado, foram constatados apenas 8 elementos para que pudesse ser aplicado método comparativo direto de dados de mercado.

O método evolutivo fica inviabilizado também pois não se trata de reedição de benfeitorias.

O mercado agrícola está em pleno aquecimento.

Neste trabalho, em função das características do processo foi feita a opção de realizar o cálculo por três metodologias, o valor de venda médio do terreno, valor médio de safra da terra cultivada e valor segundo as amostras de mercado, sendo considerado o melhor valor como o de efetiva comercialização.

Para esses valores médios foram considerados os dados estatísticos produzidos pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento - SEAB,



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Departamento de Economia Rural - DERAL e informações econômicas disponibilizadas pelo portal IBGE Cidades.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Foram considerados os valores médios anuais para o ano de 2024 de forma a uniformizar os dados e permitir a geração de campo de arbítrio, assim fica atendido o critério de contemporaneidade da NBR 14653-3.

Assim atinge-se o conceito de aproveitamento eficiente, constante na NBR 14.653-2 cuja definição é: "Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Dentro desse conceito foi considerado que o uso mais adequado para produção do terreno em relação a uva de mesa.

As ofertas de mercado são apresentadas sinteticamente abaixo com o respectivo valor unitário.

Tendo em vista as características do terreno foram considerados os Fatores de Fonte, Localização e Topografia em grau máximo, ou seja, multiplicador 1.

Em relação a comparação das ofertas fica claro que o presente avaliando possui uma atratividade boa devido a topografia, produtividade e proximidade de boas estadas para escoamento da produção.

DETERMINAÇÃO DO VALOR

PESQUISA DE PREÇOS DE COMERCIALIZAÇÃO

A pesquisa dos valores de oferta foi realizada em consulta a empresas imobiliárias da região descritas em cada amostra de oferta é apresentada no Anexo 1.



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Média dos terrenos A-I na região de Maringá e Campo Mourão onde se insere o município de Enéas Marques-PR

Oferta	Local	Área [ha]	Valor R\$	Valor Unitário [R\$/ha]
Oferta 1	Campo Mourão	27,53	R\$ 3.999.990,00	R\$ 145.295,68
Oferta 2	Engenheiro Beltrão	2,42	R\$ 351.628,72	R\$ 145.301,12
Oferta 3	Engenheiro Beltrão	2,42	R\$ 498.481,00	R\$ 205.983,88
Oferta 4	Engenheiro Beltrão	137,94	R\$ 15.000.000,00	R\$ 108.742,93
Oferta 5	Floresta	12,83	R\$ 2.350.000,00	R\$ 183.164,46
Oferta 6	Maringá	24,2	R\$ 5.700.000,00	R\$ 235.537,19
Oferta 7	Maringá	43,6	R\$ 6.950.000,00	R\$ 159.550,05
Oferta 8	Maringá	60,5	R\$ 9.500.000,00	R\$ 157.024,79
Oferta 9	Paiçandu	159,72	R\$ 25.000.000,00	R\$ 156.523,92
Oferta 10	Quinta do Sol	87,12	R\$ 12.000.000,00	R\$ 137.741,05
Oferta 11	Terra Boa	9,63	R\$ 1.190.000,00	R\$ 123.572,17

Média de valor do hectare: R\$ 159.857,93 com desvio padrão de ± R\$ 36.414,15.

Área do avaliando; 38,69 ha.

Valor do terreno: 38,69 x 159.857,93 = R\$ 6.184.903,34 (seis milhões, cento e oitenta e quatro mil novecentos e três reais e trinta e quatro centavos).

PESQUISA DE PRODUTIVIDADE

A pesquisa da produtividade considerou a produção anual do município de Enéas Marques, dada pelo IBGE para o ano de 2023 (Agrolink).

Produtividade do soja - 4.560 kg/ha, correspondente a 184 sacas por alqueire paulista.

Valor costumeiro de negociação 13,3 X 184 sacas por alqueire paulista - 2.447 sacas por alqueire paulista.

Valor negociado da saca de soja para dezembro de 2024 - R\$ 130,00

Valor de mercado costumeiro para 12,5 alq x 2.447 sacas/alq X R\$ 130 = R\$ 3.976.375,00 (três milhões, novecentos e setenta e seis mil trezentos e setenta e cinco reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

VALOR DO TERRENO

O resultado da aplicação do método de produção para o local considerado deu como resultado os seguintes valores:

Valor do terreno dado por órgãos oficiais

Valor do terreno para os preços médios de terras agrícolas - DERAL/IBGE	
Terreno tipo A-I - Engenheiro Beltrão	147.500 R\$/ha
Área [ha]	38,69
Valor total	R\$ 5.706.775,00 (cinco milhões, setecentos e seis mil setecentos e setenta e cinco reais)

Valor do terreno pela pesquisa de mercado

Pesquisa de mercado de ofertas por imobiliárias	
Média das ofertas - Macro região	159.857,93 R\$/ha
Área [ha]	38,69
Valor total	R\$ 6.184.903,34 (seis milhões, cento e oitenta e quatro mil novecentos e três reais e trinta e quatro centavos)

Valor do terreno pela produtividade

Valor pela negociação costumeira	
Produtividade [kg/ha]	4.560 kg/ha
Área produtiva [ha]	12,5 alqueires
Valor de negociação	2447 sacas por alqueire
Valor médio da saca	R\$ 130,00
Valor total	R\$ 3.976.375,00 (três milhões, novecentos e setenta e seis mil trezentos e setenta e cinco reais)

Assim se adota o valor das ofertas de mercado com o desconto de 15% devido à elasticidade do fator de oferta mais taxa de corretagem.

O campo de arbítrio fica adotado como +/- 15%.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPJ4H T5UQD





REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

VALOR FINAL

VALOR TOTAL DO TERRENO:

Valor de oferta R\$ 6.184.903,30

Desconto para venda a vista 15%, taxa do corretor 5%.

R\$ 4.947.922,64 (quatro milhões, novecentos e quarenta e sete mil novecentos e vinte e dois reais e sessenta e quatro centavos)

Ano de referência 2024

PERÍODO DA AVALIAÇÃO

O trabalho foi realizado com base nos dados de referência do DERAL-PR e referências disponíveis de mercado para produtividade da safra de 2023 e valores de comercialização de 2024.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

- Engenheiro Alberto Luís Krawczyk
- CREA-PR 77395/D
- Profissional Habilitado para Avaliações pelo Decreto Nº 23.569 de 11 de Dezembro de 1933 art. 33 e Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

* * *

Atenciosamente,
Alberto Luís Krawczyk
Engenheiro Eletricista – Mestre em Engenharia Elétrica
Com atribuições profissionais em engenharia elétrica, civil e industrial
CREA-PR 77395/D



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



ANEXO 1

Oferta 1

Local: Campo Mourão

Referência: Noeli CRECI-F 26066 - (41) 9 9836-2403

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-com-12.29-alqueires-15-km-do-centro-de-2999982831.html>

Descrição: Sítio a venda com 12.29 alqueires, 15 km do centro de Campo Mourão Paraná PR 6,5 km de terra mas estrada cascalhada.

- Contem:
- Entre 7 a 9 alqueires de planta mecanizado podendo aumentar um pouco mais.
- Tem represas com muitos peixes.
- Tem área de reserva.
- 03. Poços Semi artesiano água para animais etc...todos com bombas elétricas.
- 01 poço artesiano com 150 mts de profundidade.
- Chiqueiro com diversas baias em alvenaria.
- 01 galinheiro cercado com telas.
- 01 horta cercada com telas.
- 01 barracão de aproximadamente 400 metros quadrados com pátio cercado com telas de alambrados.
- A propriedade é toda cercada com arames liso e farpado.



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

- Terras de plantio soja, milho, trigo etc.... inúmeras árvores frutíferas, pomar formados já produzindo.

- Energia elétrica padrão 150.

Valor da oferta: R\$ 3.999.900,00.

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 145.295,68/ha



Oferta 2

Local: Engenheiro Beltrão



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Referência: Lucas Oliveira - Leiloeiro Oficial (11) 9 4484-5588

https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-24200-m-por-r-351-628-00-centro-engenheiro-beltrao-pr-1365533261?lis=listing_1100

Descrição: 40% de Desconto! Parte Ideal de 50% do terreno situado na Chácara nº. 10-A, chácaras nº. 9-A e 10-A, Setor Acácia, zona suburbana plano de loteamento Rio Mourão. Imóvel com área total do terreno de 24.200m².

Valor da oferta: R\$ 351.628,00

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 145.301,12/ha.



Oferta 3

Local: Engenheiro Beltrão

Referência: Lucas Oliveira - Leiloeiro Oficial (11) 9 4484-5588

https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-24200-m-por-r-498-481-00-centro-engenheiro-beltrao-pr-1365533566?lis=listing_1100

Descrição: 40% de Desconto! Parte Ideal de 50% do terreno situado na Chácara nº. 06, zona suburbana, Setor Noroeste, Seção Patrimônio, Gleba Rio Mourão. Imóvel com área total do terreno de 24.200m².

Valor da oferta: R\$ 498.481,00



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 205.983,88/ha.



Oferta 4

Local: Engenheiro Beltrão

Referência: Roberto - (44) 9 9914-8167

https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/fazenda-a-venda-1360344944?lis=listing_1100

Descrição: Vende fazenda 57 alqueires plantando 46.

Solo roxo alta fertilidade.

Boa de água estrada boa.

Fazenda ondulada Rio grande no fundo.

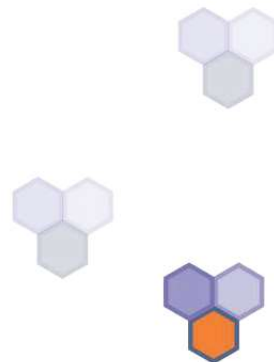
Valor 15 milhões pega até 5 em permuta 02 nascentes de água + Poço artesiano. 02 Galpões para armazenagens diversas. Chiqueiro em alvenaria

Valor da oferta: R\$ 15.000.000,00

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 108.742,93/ha.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD



PROJUDI - Processo: 0000884-50.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 413.2 - Assinado digitalmente por Tania de Brito Pereira Buziquia:05101649945
24/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: LAUDO AVALIAÇÃO

PROJUDI - Processo: 0000885-35.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 648.1 - Assinado digitalmente por Alberto Luis Krawczyk:02725354943
17/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



REDSTONE Scriptorium Engenharia e Estudos Técnicos Ltda. ©2010

Cel: 41 9 8723-1235 . redstone.cwb@gmail.com

23/35

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD





REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Oferta 5

Local: Floresta

Referência: Flávio Garcia - Corretor de Imóveis (44) 98839-0440

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sitio-em-area-rural-floresta-2974206987.html>

Descrição: Área rural, com aproveitamento 100% da área e com rio nos fundos da propriedade, com duas estradas de acesso.

- 5.70 alqueires
- 152 mts de cabeceira de estrada principal e com 1520 Mts de comprimento nas laterais
- área total de 128.300 mts²
- sem área de reserva - planta 100 %
- liberado na matrícula

Valor da oferta: R\$ 2.350.000,00

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 183.164,46/ha.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD

PROJUDI - Processo: 0000884-50.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 413.2 - Assinado digitalmente por Tania de Brito Pereira Buziquia:05101649945
24/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: LAUDO AVALIAÇÃO

PROJUDI - Processo: 0000885-35.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 648.1 - Assinado digitalmente por Alberto Luis Krawczyk:02725354943
17/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



Oferta 6

Local: Maringá

Referência: Odair Musa - Imobiliária LDS Imóveis (44) 99708-8782

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sitio-em-area-rural-floresta-2974206987.html>

REDSTONE Scriptorium Engenharia e Estudos Técnicos Ltda. ©2010
Cel: 41 9 8723-1235 . redstone.cwb@gmail.com

25/35

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD





REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Descrição: Propriedade rural com excelente topografia à venda, localizada na Estrada do Guerra em Maringá, PR, próximo a PR-461. Área de terra com 10 alqueires. 100% mecanizada. Próximo à cidade de Maringá

Valor da oferta: R\$ 5.700.000

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 235.537,19/ha.



Oferta 7

Local: Maringá

Referência: Vanderlei – Paraná Fazendas (44) 9 9138-8060

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-maringa-18-alqueires-2960608283.html>

Descrição: Sítio de 18 alqueires plantando 14 de lavoura. De frente com o asfalto que liga Maringá a Campo Mourão. Pedida é 2.300 sacas de soja por alqueire

Valor da oferta: R\$ 6.950.000,00

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 159.550,05/ha.

PROJUDI - Processo: 0000884-50.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 413.2 - Assinado digitalmente por Tania de Brito Pereira Buziquia:05101649945
24/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: LAUDO AVALIAÇÃO

PROJUDI - Processo: 0000885-35.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 648.1 - Assinado digitalmente por Alberto Luis Krawczyk:02725354943
17/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



Oferta 8

Local: Maringá

Referência: Vanderlei – Paraná Fazendas (44) 9 9138-8060

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-maringa-25-alqueires-2960608287.html>

Descrição: Imagens dos 25 alqueires, Plantando 18 alqueires de lavoura, Terra roxa,

REDSTONE Scriptorium Engenharia e Estudos Técnicos Ltda. ©2010
Cel: 41 9 8723-1235 . redstone.cwb@gmail.com

27/35

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Localizado na rodovia que liga Maringá a Campo Mourão, Casa, Barracão, Pedida
2.300 sacas por alqueire.

Valor da oferta: R\$ 9.500.000,00

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 157.024,79/ha.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD



PROJUDI - Processo: 0000884-50.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 413.2 - Assinado digitalmente por Tania de Brito Pereira Buziquia:05101649945
24/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: LAUDO AVALIAÇÃO

PROJUDI - Processo: 0000885-35.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 648.1 - Assinado digitalmente por Alberto Luis Krawczyk:02725354943
17/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



Oferta 9

Local: Paiçandu

Referência: Ton Freire – Imobiliária LDS Imóveis (44) 9 9113-4001

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-fazenda-em-paicandu-3000327744.html>

Descrição: Fazenda com 66 (sessenta e seis) alqueires. Esta fazenda com 66 alqueires fica localizada a 15 km de distância do centro da cidade de Maringá, PR. Não possui

REDSTONE Scriptorium Engenharia e Estudos Técnicos Ltda. ©2010
Cel: 41 9 8723-1235 . redstone.cwb@gmail.com

29/35

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTP6 ZJXGK XPU4H T5UQD



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

benfeitorias. Toda a área encontra-se ocupada por plantação de lavoura branca, (milho ou soja)Saindo de Maringá o acesso é por pista dupla até a entrada no distrito de Iguatemi. Segue até a entrada da Usina Santa Terezinha, também por estrada asfaltada. Dali até a fazenda são mais 4,5 km de estrada de terra em ótimas condições de tráfego.

Valor da oferta: R\$ 25.000.000,00

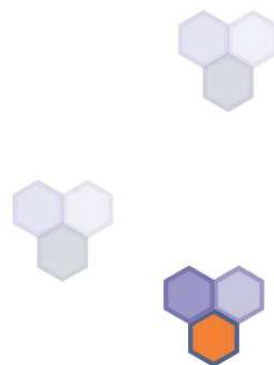
Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 156.523,92/ha.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5GS TSB59 VJSGK EU9Z3



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJP6 ZJXGK XPU4H T5UQD





REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



Oferta 10

Local: Quinta do Sol

Referência: Noeli CRECI-F 26066 – (41) 9 9836-2403

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-36-alqueires-na-barranca-do-rio-ivai-2999970751.html>

Descrição: - Área Rural, com 36 Alqueires, Sítio fica na barranca do Rio Ivaí, sem benfeitorias, localizado a 8 km da rodovia que liga engenheiro Beltrão a Maringá.

- Município de Quinta do Sol - Pr
- Distância de Maringá apenas 50 km.
- Terra roxa, mecanizada na região de Ivailândia próximo a engenheiro Beltrão Paraná.
- Topografia plana
- R\$.2.600 SCS de soja por alqueire
- Com A.P.P.
- Fundo para o Rio Ivaí
- Mina de água muito boa
- Cliente estuda propostas



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

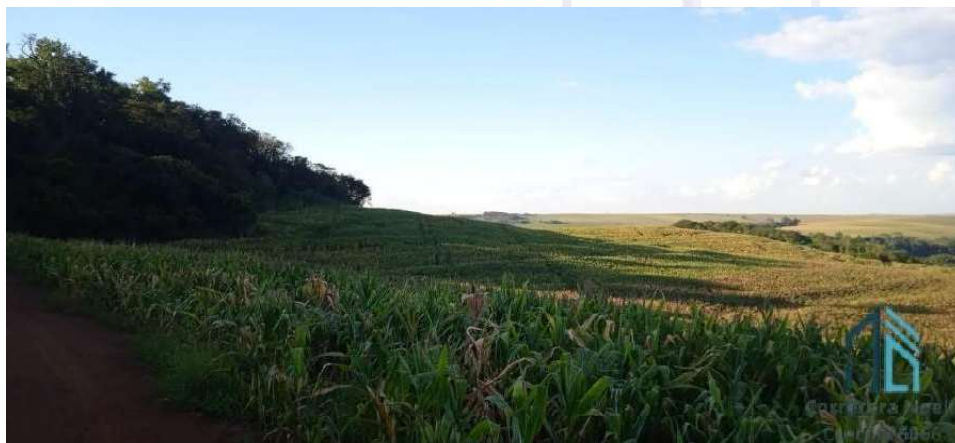
- Excelente para plantação de soja, milho, criação de gado, montar um Haras ou até mesmo para condomínio.

- 130 de soja e 220 milho depende ano

- Ano passado 190 soja esse ano 115

Valor da oferta: R\$ 12.000.000,00

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 137.741,05/ha.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDSS A2B46 94Q4W S6KX3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUJ3T RKDWB QLAPC K3BLD



PROJUDI - Processo: 0000884-50.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 413.3 - Assinado digitalmente por Tania de Brito Pereira Buziquia:05101649945
24/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: LAUDO AVALIAÇÃO

PROJUDI - Processo: 0000885-35.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 648.2 - Assinado digitalmente por Alberto Luis Krawczyk:02725354943
17/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PEDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



Oferta 11

Local: Terra Boa

Referência: Jônatas Delgado - Consultor Imobiliário - (44) 9 9931-8557

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/si-tio-a-venda-no-bairro-centro-terra-bo-pr-2995681864.html>

REDSTONE Scriptorium Engenharia e Estudos Técnicos Ltda. ©2010

Cel: 41 9 8723-1235 . redstone.cwb@gmail.com

33/35

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDSS A2B46 94Q4W S6KX3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUY3T RKDWB QLAPC K3BLD



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Descrição: Estr. Jussara e Est. Cristalina, Á 6 Minutos do Asfalto

Próximo - Prado Geradores e Idealflex Estofados

Área medida:

9,6273 Hectares

Trilhas Ecológicas

Nascentes de Água

Reserva florestal

Dois Imóveis residenciais

Barracão para confinamento de Gado em (Peroba)

Estrutura para Aviário

Barracão: 3 mil m²

Estábulo: 370 m²

Casa 1: 130 m²

Casa 2: 60 m²

Casa 3: 50 m²

Valor da oferta: R\$ 1.190.000,00

Calculando o valor unitário da oferta temos: R\$ 123.572,17/ha.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDSS A2B46 94Q4W S6KX3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUY3T RKDWB QLAPC K3BLD

PROJUDI - Processo: 0000884-50.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 413.3 - Assinado digitalmente por Tania de Brito Pereira Buziquia:05101649945
24/02/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: LAUDO AVALIAÇÃO

PROJUDI - Processo: 0000885-35.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 648.2 - Assinado digitalmente por Alberto Luis Krawczyk:02725354943
17/01/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



REDSTONE Scriptorium

PROJETOS - OBRAS - INSPEÇÕES PREDIAIS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS



*

*

*

REDSTONE Scriptorium Engenharia e Estudos Técnicos Ltda. ©2010
Cel: 41 9 8723-1235 . redstone.cwb@gmail.com

35/35

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDSS A2B46 94Q4W S6KX3



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUY3T RKDWB QLAPC K3BLD

