

**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

VARA CÍVEL DE CÂNDIDO DE ABREU/PR
PROCESSO 6944-25.2024.8.16.0044 – mandado nº08
EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL SA
EXECUTADO: MARIA BEATRIZ MARONEZI BERTOLI e ROMILDA BATISTA BERTOLI

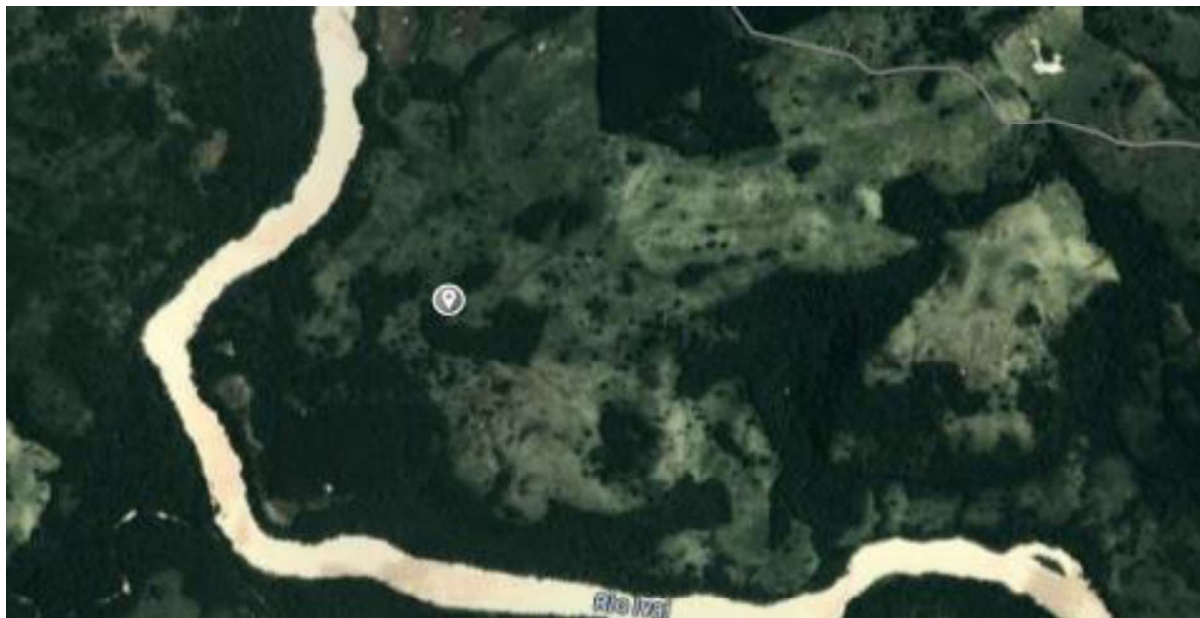
AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 17/06/2025 às 15h30min, diligenciei até a localidade de Jacaré, localização <https://maps.app.goo.gl/eVQ7YV7xJYkG6SJx8> (cerca de 37 km), zona rural deste município para fazer uma vistoria, no local encontrei o Sr. Vilmar funcionário da fazenda que me permitiu circular pelo imóvel.

Após ter colhido informações sobre as características do bem e sendo observadas as formalidades legais, realizei a avaliação.

DESCRIÇÃO OFICIAL DA MATRÍCULA – Uma Área De 93,5572 ha. (Noventa e três hectares, cinquenta e cinco ares e setenta e dois centiares) de terras de cultura, sem benfeitorias, parte do lote rural nº9 (nove), situado no núcleo Jacaré, neste Município e Comarca de Cândido de Abreu, Estado do Paraná, com divisas e confrontações constante matrícula nº 2.483 do Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

CARACTERÍSTICAS ATUAIS – O imóvel está direcionado pecuária, e uma boa parte do imóvel é de vegetação nativa. Esclareço que é essa a localização apontada, porém não tenho conhecimento técnico ou instrumentos precisos para delimitar as confrontações do imóvel.





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

AVALIAÇÃO – 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 anúncios em web sites.

Para tanto foi preciso considerar amostras similares, que contenham áreas de pastos 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.

PESQUISA EM 18/06/2025 ÀS 13h26min.

imóvel	Fonte	Valor/R\$	Área/ alquei res	Valor médio por alqueires
I	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/veda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-zona-rural-candido-de-abreu-pr-10m2-id-2672907405/?source=ranking%2Crp	R\$ 3.500.000	35	R\$100.000,00
II	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/fazenda-de-pecuaria-289-alqueires-1277660963?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0	R\$ 22.000.000	280	R\$78.571,00
III	https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/fazenda-de-pecuaria-1347520743?lis=listing_1000	R\$ 16.000.000	132	R\$121.212,00

AMOSTRA TRATADA PELO FATOR FONTE OU OFERTA

imóvel	Área/ alqueires	Valor/R\$ Da oferta	Valor médio por alqueires	Fator Fonte	Valor médio por hectare homogeneizado
I	35	R\$ 3.500.000	R\$100.000,00	-5%	R\$95.000,00
II	280	R\$ 22.000.000	R\$78.571,00	-5%	R\$74.642,00
III	132	R\$ 16.000.000	R\$121.212,00	-5%	R\$115.151,00

Média/ alqueire	R\$94.931,00
Média/ hectare	R\$39.227,68
O Imóvel de 93,5572 hectare	R\$3.670.000,00

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\$3.670.000,00 (três milhões, seiscentos e setenta mil reais).

Cândido de Abreu, data da assinatura digital.

ALESSANDRO FREDIANI LIBANO
OFICIAL DE JUSTIÇA

