

Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CAMPINA DA LAGOA-PR

AUTOS: 0000423-59.2023.8.16.0057

DEPRECANTES: RODRIGO ROCKENBACH
RITA TEREZINHA KHUN

DEPRECADOS: ALZIRO POZZI FILHO
DENISE POZZI
IRANI POZZI
LEOPOLDO POZZI
RICARDO POZZI
ROBERTO POZZI

REF.: MANIFESTAÇÃO DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA SOBRE OS AUTOS DE
AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS:

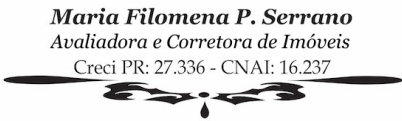
- 1- MAT. 1378 DO LOTE DE TERRA Nº. 31,
- 2- MAT. 1379 DO LOTE DE TERRA Nº. 30,
- 3- MAT. 1381 DO LOTE DE TERRA Nº. 34,
- 4- MAT. 1383 DO LOTE DE TERRA Nº. 29,

TODAS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINA DA LAGOA/PR, E QUE
COMPÕEM A FAZENDA SÃO JORGE, NAQUELA LOCALIDADE.

MARIA FILOMENA PLANAS SERRANO, Avaliadora e
Corretora de Imóveis, regularmente habilitada perante o Tribunal de Justiça do Estado

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A





do Paraná, na qualidade de Assistente Técnica do Sr. Roberto Pozzi e outros, nestes autos de nº. 0000423-59.2023.8.16.0057, vem ante a apresentação dos Autos de Avaliação dos Oficiais de Justiça “ad hoc”/Avaliadores, Srs. Guilherme Rodrigo Gouveia e Carlos Gabriel Nazarko, emitir suas considerações de ordem técnica, bem como complementar e apresentar os fatos importantes do imóvel rural em questão, para que se atinja o venal valor de avaliação, o mais próximo possível à realidade do mercado, como respeitosamente a seguir se expõe.

1. ATRIBUIÇÃO DE VALORIZAÇÃO PELAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL RURAL

Um dos requisitos obrigatórios na elaboração de um PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, produzido por um profissional técnico e avaliador de imóveis, é que no item da "Descrição do Imóvel", faça constar a descrição minuciosa e detalhada de todas as características do imóvel avaliando. Deve conter todas e quaisquer informações que forem relevantes para formação do conceito real de valor de imóvel.

Com a devida vênia, a omissão das características detalhadas do imóvel em questão, e também dos critérios técnicos, das amostras de mercado e das análises de mercado, que foram revelados na oportunidade da produção do Auto de Avaliação, dos Oficiais de Justiça, devem ser considerados como fator de revisão do quantum atribuído.

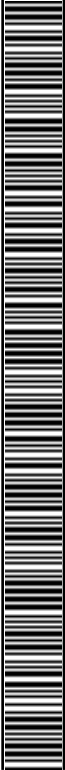
Isto porque, informações pertinentes e muito importantes sobre a Fazenda São Jorge foram omissas nos respectivos Autos de Avaliação dos Oficiais de Justiça. Consequentemente, os valores de avaliação apurados, conforme constante nos documentos de Mov. 48, e que concluiu pela avaliação das terras no montante de 3.000 sacas de soja o alqueire paulista, valor este totalmente prejudicado e não correspondente ao valor venal de mercado do imóvel rural em questão pode e deve ser retificado, conforme será corroborado a seguir:

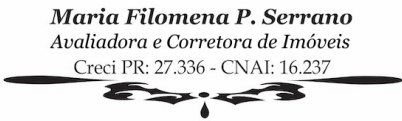
1.1. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DA FAZENDA SÃO JORGE

A fazenda São Jorge é composta por 4 áreas de terras distintas, representadas por suas respectivas matrículas, do Registro de Imóveis da Comarca de Campina da Lagoa-PR:

1.1.1. MAT. 1378 DO LOTE DE TERRA Nº. 31: Com área de 500 HA, 206,61 ALQ., situado na Gleba o8, Colônia Cantu, deste Município e Comarca de Campina da Lagoa-PR.

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



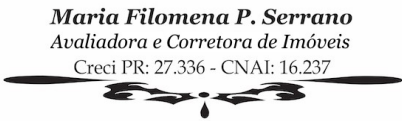


1.1.2. MAT. 1379 DO LOTE DE TERRA Nº. 30: Com área de 443,40 HA, **183,22 ALQ.**, situado na Gleba 08, Colônia Cantu, deste Município e Comarca de Campina da Lagoa-PR. Contém como benfeitorias:

- Uma **Casa** (sede), em alvenaria, telhado de zinco com manta de isopor, com gesso e pisos reformados, de aprox. 210 m². Ao lado possui garagem aberta, telhado de zinco, de aprox. 85 m².
- Uma **Piscina** em fibra, de aprox. 30 m².
- Uma **Casa** de alvenaria (do gerente da fazenda), com forro, telhado de zinco com manta em isopor, de aprox. 110 m².
- Uma **Casa** de alvenaria (de funcionário), telhado de Eternit de 5mm, de aprox. 110 m².
- Duas **Casas** de alvenaria (de funcionários), telhado de Eternit de 5mm, de 135 m².
- Quatro **Casas** de madeira (de funcionários), telhado de Eternit, com aprox. 70 m² cada. Necessitando de alguns reparos.
- Duas **Garagens** de alvenaria, cobertas com telhas Eternit, de aprox. 50 m² cada, total construído 100 m².
- Uma **Edícula** de alvenaria, com janelas Blindex, telhado de zinco com manta de isopor, de aprox. 115 m².
- Um **Escritório** de alvenaria, com janelas Blindex e telhado de zinco com manta de isopor, de 84 m².
- Uma **Balança** rodoviária, de 100 toneladas.
- Um **Barracão** (para guardar maquinários), cobertura e portas de zinco, de aprox. 900 m².
- Um **Barracão** (para guardar maquinários), cobertura e portas de zinco, de aprox. 600 m².
- Um **Barracão** aberto (para lavar maquinários), cobertura de zinco, de aprox. 340 m².
- Um **Barracão** (oficina) cobertura e portas de zinco, de aprox. 120 m².
- Um **Barracão** aberto (para guardar maquinários), cobertura Eternit, de aprox. 440 m².
- Um **Barracão** aberto (moega), cobertura de zinco, semi novo, com aprox. 340 m².

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A





- Um **Barracão** aberto de embarque, de moega também (anexo ao galpão acima), com secador de grãos, cobertura de zinco, com aprox. 540 m².
- Um **Barracão** (graneleiro) cobertura de zinco, (anexo ao galpão acima), de aprox. 400 m².
- **180 Placas solares**, de energia elétrica. Rende 5.000 KW mês.
- Um **Posto de abastecimento**, com tanque de óleo diesel, com depósito, em alvenaria, de óleo de motor, graxa, filtros e similares.

1.1.3. MAT. 1381 DO LOTE DE TERRA Nº. 34: Com área de 186,30 HA, **76,98 ALQ.**, situado na Gleba o8, Colônia Cantu, deste Município e Comarca de Campina da Lagoa-PR.

1.1.4. MAT. 1383 DO LOTE DE TERRA Nº. 29: Com área de 485,20 HA, **200,50 ALQ.**, situado na Gleba o8, Colônia Cantu, deste Município e Comarca de Campina da Lagoa-PR.

1.2. DA LOCALIZAÇÃO

A fazenda está localizada numa área nobre do Estado, na região Central, mais precisamente no Centro-Oeste do Estado do Paraná, no Município de Campina da Lagoa. A estrada que une Campina da Lagoa a Nova Cantu, fica a sete quilômetros do armazém. Estrada toda cascalhada. A região tem acesso facilitado devido à proximidade da PR 239, Rod. Vassílio Boiko.

A altitude da sede da fazenda São Jorge é de 610 metros. Muito boa altitude, ou seja, noites frias e dias quentes, é ideal para o cultivo de soja e milho. E o índice pluviométrico excelente. O clima é muito favorável à produção agrícola. E isso é um fator importantíssimo. Tanto é que na gravíssima seca de 2.020/2.021, que afetou todo o Brasil, a Fazenda São Jorge teve sua produção agrícola normal.

As coordenadas geográficas são: da sede do imóvel: -24 33 10 S e 52 41 60 O e do armazém: 24 33 40 e 52 41 39.

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237



1.3. RECURSO HÍDRICO E ENERGIA

A fonte de água potável é poço artesiano, e é distribuída por canos de PVC para todas as caixas d'água, de todas as casas da fazenda.

A fazenda possui no total quatro represas e quatro minas d`água. É rica em recursos hídricos.

A propriedade é dotada de energia elétrica em todas as suas instalações. Conta com dois transformadores (doados para a Copel, mas pagos pela fazenda). Toda rede de alta-tensão também foi paga pela fazenda e doado à Copel. O transformador do secador é de 150 KVA. O que lhe confere grande eficiência.

1.4. CLASSIFICAÇÃO E CAPACIDADE QUANTO ÀS TERRAS E COBERTURA VEGETAL

Quanto ao seu estágio de exploração da terra, a sua classificação enquadra-se como cultivada (terra com cultivo agrícola).

A fazenda é explorada pela mesma família há quase 50 anos. E não há em toda sua extensão “nó de pinho”. Pois a ordem difundida entre os colaboradores

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

da propriedade ainda é: “ao ver o nó de pinho tem de retirar”. Tal material é extremamente prejudicial para maquinário agrícola, pneus dos tratores, colheitadeiras e pulverizadores, enfim causa muitos prejuízos. E na Fazenda São Jorge não existe. O que valoriza a propriedade em relação à vizinhança, isso porque, naquela região o “nó de pinho” é muito comum, e a grande maioria não retira do solo, dificultando assim, o plantio e cultivo de grãos.

O sistema de plantio da Fazenda São Jorge é plantio direto. Para a época de inverno é realizado o plantio de aveia preta.

O destaque é para o diferencial: agricultura de precisão (aumento da produtividade). A agricultura de precisão eleva a produtividade da propriedade, tendo em vista que trata as áreas que precisam de nutrientes para se desenvolverem. Ressalta-se que a Agricultura de Precisão vem sendo realizada na Fazenda São Jorge há 8 anos, ou seja, suas terras são totalmente férteis, produtivas e estão no seu auge.

Para ratificar a informação acima, segue declaração de empresa especialista certificando a agricultura com precisão da Fazenda São Jorge:



DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins, e a quem interessar possa, que a Fazenda denominada São Jorge, do Grupo Pozzi, localizada no município de Campina da Lagoa-PR, realiza o serviço de mapeamento da fertilidade e Agricultura de Precisão, com aplicação dos insumos em dose variável, desde o ano de 2015.

Corbélia, 18 de julho de 2023.


Eng. Agrônomo Cláudio L. Heinzmann
CREA: RS/97.377-D
Responsável Técnico

Abaixo segue link de uma matéria desse ano, onde estudo feito pelo IBGE aponta o Paraná como o estado brasileiro com maior área do seu território classificada com potencialidade agrícola “Muito Boa”. Para termos uma noção, no País, esse índice é de apenas 2%, na Região Sul 5,6%. Essa matéria só vem a corroborar que o clima e a capacidade de uso de solo da Fazenda São Jorge, estão bem acima da média.

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

<https://www.folhadelondrina.com.br/folha-rural/solo-paranaense-tem-maior-potencial-agricola-do-brasil-3227172e.html?d=1>



1.5. TOPOGRAFIA

A área apresenta em toda sua extensão um relevo plano a suave. Possui infraestrutura para melhor aproveitar do regime de chuvas, tais como: plantio direto, estradas internas com estrutura anti-erosão, mata ciliar ao redor das lagoas, terraços de base larga (para controlar a erosão). O relevo e a variação de níveis são decisivos para definição das atividades potenciais da área rural.

No caso da Fazenda São Jorge, a topografia é ótima, como demonstrado na *Imagem 01*, do Item 1.2. Pois é perceptível em imagem de satélite as extensas áreas destinadas à agricultura.

1.6. GEORREFERENCIAMENTO

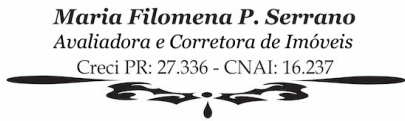
A fazenda possui georreferenciamento. Exigência que passou a ser obrigatória a partir de 31 de outubro de 2.005. Tal documentação valoriza a propriedade pois o custo para realizar o Georreferenciamento e sua documentação é alto.

2. DOS VALORES DAS BENFEITORIAS

Os valores das benfeitorias apresentados no Auto de Avaliação dos Oficiais de Justiça encontram-se em discordância com a realidade de valores da matéria prima e mão-de-obra disponíveis no local.

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A

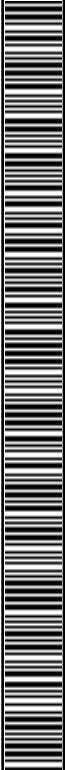




Segue abaixo os valores das benfeitorias, que em função das suas peculiaridades, optou-se por mensurar (mão-de-obra e material) o que deveria custar para realizar nova construção semelhante, com o mesmo padrão construtivo. Ainda, foi considerada sua depreciação em razão do tempo de construção e o estado de conservação de cada uma. Obtendo-se o valor atual pós depreciação de todas as benfeitorias. Todas as benfeitorias encontram-se em bom estado de conservação.

- **Uma Casa** (sede), em alvenaria, telhado de zinco com manta de isopor, com gesso e pisos reformados, de aprox. 210 m². Ao lado possui garagem aberta, telhado de zinco, de aprox. 85 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.500,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 1.350,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 283.500,00 (sede e garagem)**
- **Uma Piscina** em fibra, de aprox. 30 m².
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 20.000,00**
- **Uma Casa** de alvenaria (do gerente da fazenda), com forro, telhado de zinco com manta em isopor, de aprox. 110 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.200,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 1.000,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 110.000,00**
- **Uma Casa** de alvenaria (de funcionário), telhado de Eternit de 5mm, de aprox. 110 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.000,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 800,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 88.000,00**
- **Duas Casas** de alvenaria (de funcionários), telhado de Eternit de 5mm, de 135 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.000,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 700,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 94.500,00 (cada) = R\$ 189.000,00**
- **Quatro Casas** de madeira (de funcionários), de telhado Eternit, com aprox. 70 m² cada. Necessitando de alguns reparos.
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 30.000,00 cada = R\$ 120.000,00**
- **Duas Garagens** de alvenaria, de telha Eternit, de aprox. 50 m² cada, total construído 100 m².
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 15.000,00 (as duas)**
- **Uma Edícula** de alvenaria, com janelas Blindex, telhado de zinco com manta de isopor, de aprox. 115 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.000,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 1.250,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 143.750,00**

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

- Um **Escritório** de alvenaria, com janelas Blindex e telhado de zinco com manta de isopor, de 84 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.000,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 1.250,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 105.000,00**
- Uma **Balança** rodoviária, de 100 toneladas.
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 175.000,00**
- Um **Barracão** (para guardar maquinários), cobertura e portas de zinco, de aprox. 900 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.700,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 1.500,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 1.350.000,00**
- Um **Barracão** (para guardar maquinários), cobertura e portas de zinco, de aprox. 600 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.700,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 1.500,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 900.000,00**
- Um **Barracão** aberto (para lavar maquinários), cobertura de zinco, de aprox. 340 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 1.950,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 750,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 255.000,00**
- Um **Barracão** (oficina), cobertura e portas de zinco, de aprox. 120 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.700,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 1.350,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 162.000,00**
- Um **Barracão** aberto (para guardar maquinários), cobertura de Eternit, de aprox. 440 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 1.950,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 750,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 330.000,00**
- Um **Barracão** aberto (moega), cobertura de zinco, semi novo, com aprox. 340 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.700,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 2.500,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 850.000,00**
- Um **Barracão** aberto de embarque, (anexo ao galpão acima), com secador de grãos e 2a. moega, cobertura de zinco, com aprox. 540 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.700,00/m²

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

Valor já depreciado: R\$ 2.500,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.350.000,00

- Um **Barracão** (graneleiro), cobertura de zinco, (anexo ao galpão acima), de aprox. 400 m².
Mão-de-obra e material (nova): R\$ 2.700,00/m²
Valor já depreciado: R\$ 2.500,00/m²
VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.000.000,00

IMPORTANTE: Os 3 barracões acima citados, formam uma estrutura complexa e custosa de recebimento, secagem e armazenamento de grãos.

- **180 Placas solares**, de energia elétrica. Rende 5.000 KW mês.
VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00
- Um **Posto de abastecimento**, com tanque de óleo diesel, com depósito, em alvenaria, de óleo de motor, graxa, filtros e similares.
VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00

Sendo assim, respeitando as particularidades de cada benfeitoria, seu padrão construtivo, seu estado de conservação e sua idade de construção, demonstra-se nitidamente que estas são bem mais valorizadas que os valores anteriormente apresentados nos Autos de Avaliação, pelos Srs. Oficiais de Justiça.

O venal valor total de avaliação das benfeitorias existentes sobre a Fazenda São Jorge é de: R\$ 8.096.250,00.

3. DA METODOLOGIA AVALIATÓRIA E DAS PESQUISAS EFETUADAS PELOS OFICIAIS DE JUSTIÇA, CONTIDAS NO AUTO DE AVALIAÇÃO, ITEM 04:

A pesquisa de mercado é fundamental para o processo avaliatório, porque é através dela que devemos fazer as comparações dos imóveis pesquisados - amostras - com o imóvel avaliando.

É importante fazer uma amostragem baseada nas características individuais do imóvel, buscando o maior número possível de semelhanças para que a comparação se realize com todo o rigor que o ato requer. Dessa forma, evita-se abertura para contestações.

Conforme se verifica no Auto de Avaliação, precisamente ao "Item 4 - Pesquisas efetuadas", dos Oficiais de Justiça, nenhuma amostra de anúncio foi apresentada. E a ausência da metodologia mercadológica ratifica de que o valor atribuído no Auto de Avaliação, fora determinado numa questão meramente subjetiva pelos Oficiais de Justiça.

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

Com objetivo de clarear o acima exposto para este Douto Juízo, uma breve pesquisa de mercado foi realizada, como exemplificativo valorativo de imóveis rurais com as mesmas características e semelhanças, à venda na região da Fazenda São Jorge, em um raio de 100 Km de distância dos imóveis avaliandos. Logo, chegamos a este Quadro Amostral da Pesquisa de Mercado:

QUADRO AMOSTRAL				
N:	Área:	Valor total:	Link de referência:	Valor/Alq.:
1	400 Alq.	R\$ 241.206.000,00	https://na01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.imobr.com.br%2Fdetalhes%2Ffazenda%2Fvenda%2Fcampo-mourao%2Fpr%2Fbairro-piquirivai%2Fsuites-o%2Fbanheiros-o%2Fvagas-o%2F2112933%2F2&data=05%7C01%7C%7Cbe59d370e3ff4eaf0b0308db879709f4%7C84df9e7fe9f640afb435aaaaaaaaaaaa%7C1%7C%7C638252855001001065%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJWJjoiMCAwLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6IkhkWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=LlgYcAonhKf9JZjXOAX7C1FCH7GoRw%2Focxh6%2BHoOfEM%3D&reserved=0	4.600 sacas de soja/Alq.
2	60 Alq.	R\$ 33.600.000,00	https://na01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.chavesnamao.com.br%2Fimovel%2Ffazenda-a-venda-3-salas-pr-goioere-jardim-cristo-rey-1452000m2-RS33600000%2Fid-4955532%2F&data=05%7C01%7C%7Ccd3e2129d56b4c7ae46a08db8797184a%7C84df9e7fe9f640afb435aaaaaaaaaaaa%7C1%7C%7C638252855246734933%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJWJjoiMCAwLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6IkhkWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=27mc%2B9jkyrkZwHaqMvJbRHuI9Jfyx9rwhEitAvTo6U%3D&reserved=0	4.300 sacas de soja/Alq.
3	47,5 Alq.	R\$ 26.000.000,00	https://na01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.chavesnamao.com.br%2Fimovel%2Ffazenda-a-venda-1-sala-pr-goioere-jardim-cristo-rey-1149500m2-RS26000000%2Fid-4955530%2F&data=05%7C01%7C%7Cce069367827d5486ef4a208db87971025%7C84df9e7fe9f640afb435aaaaaaaaaaaa%7C1%7C%7C638252855094732996%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJWJjoiMCAwLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6IkhkWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=oL4sDXvNiBMcZju4SGd56yuJoNAFToJpOjftksDESI%3D&reserved=0	4.200 sacas de soja/Alq.
4	10 Alq.	R\$ 5.249.500,00	https://na01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fpr.olx.com.br%2Fregiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel%2Fterrenos%2Ffazenda-em-rua-da-lapa-area-rural-de-cascavel-cascavel-pr-1184224747&data=05%7C01%7C%7C427e1d8a4f474ef6c08bo8db87971edo%7C84df9e7fe9f640afb435aaaaaaaaaaaa%7C1%7C%7C638252855351870902%7CUnknown%7CTWFPbGZsb3d8eyJWJjoiMCAwLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6IkhkWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=DpXxtBf%2FaGNorpSIH6%2BABqdwMP6c2Wmxk9hfH81C%2FQ%3D&reserved=0	4.000 sacas de soja/Alq.

Amostra 01 (do Quadro Amostral):

imobr.com.br



Fazenda para venda em Campo Mourão / PR, Piquirivai, área total 400,00

cod: RU020

Área
400,00 m²

VENDA

R\$ 241.206.000,00

3.500 SACAS DE SOJA POR ALQUEIRE

OBS.: No anúncio consta 3.500 sacas de soja por alqueire, porém o valor da venda é de **R\$ 241.206.000,00**, portanto, segue por sacas atualizado: **4.600 sacas de soja/Alq.**

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: PJJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A

Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

imobr.com.br

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

RU020 - FAZENDA EM PIQUIRIVAI-PR

Localizada no distrito de Piquirivai á 25 km de Campo Mourão, 07 km da COAMO e 06 km do asfalto.

* MEDIDAS:

- Área total: 400 alqueires com 330 de planta

* BENFEITORIAS:

- Casa;
- Barracão só coberto.

* CARACTERÍSTICAS:

- Terra plana;
- Planta em dois quadros;
- Energia;
- 70% roxa e 30% mista.

* NEGOCIAÇÃO:

- Em três pagamentos

Amostra 02 (do Quadro Amostral):

chavesnamao.com.br

chaves na mão

Procurar imóveis ou veículos



R\$ 33.600.000

Simular parcelas

360m² Área

3 Salas

1 Suite

1 Banheiros

Fazenda à venda por R\$ 33.600.000 - Jardim Cristo Rey - Goioere/PR

Endereço não disponível
Jardim Cristo Rey, Goioerê

ICF IMÓVEIS

Anunciante Prata

CRECI: 031825

No portal desde junho de 2022

Mensagem

Mensagem
Olá, gostaria de mais inform



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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A

Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

chaves na mão

Procurar imóveis ou veículos

R\$ 33.600.000

Simular parcelas

360m² Área

3 Salas

1 Suite

1 Banheiros

Fazenda à venda por R\$ 33.600.000 - Jardim Cristo Rey - Goioere/PR

Endereço não disponível
Jardim Cristo Rey, Goioerê

Fazenda

Referência: FA0066

Excelente Fazenda na região do Paraná.

Com 60 alqueires paulista, bem dividida. Sua localização se destaca por está no na região central do estado e próxima do asfalto veja o video.

Documentação: 100% ja com GEO.

Mais informações Ligue: (19) 9.

ver

 Fale com o corretor Ivo Cordeiro CRECI 134785-F

Mensagem

Mensagem
Olá, gostaria de mais inform

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Ao enviar, você afirma que leu, concordou com os nossos [Termo](#) [Privacidade](#).

ENVIAR MENS

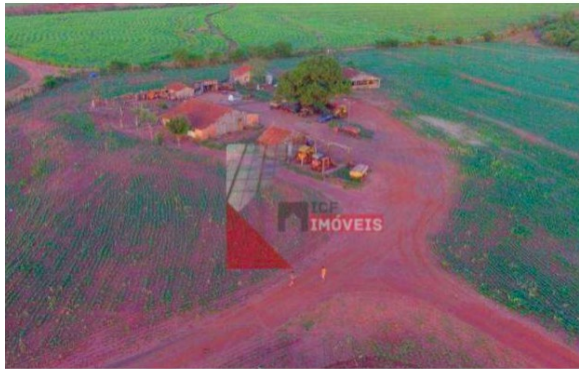
ou

Amostra 03 (do Quadro Amostral):

chaves na mão

Procurar imóveis ou veículos

Anuncie



R\$ 26.000.000

Simular parcelas

1.149.500m² Área

1 Salas

1 Suite

1 Banheiros

Fazenda à venda por R\$ 26.000.000 - Jardim Cristo Rey - Goioere/PR

Endereço não disponível
Jardim Cristo Rey, Goioerê

Mensagem

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

ICF IMÓVEIS

Anunciante Prata
CRECI: 031825
No portal desde junho de 2022

Agendar Visita



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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A

Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

chaves na mão

Procurar imóveis ou veículos

Anuncie

Fc

FAZENDA A VENDA NO PARANÁ PARA PLANTAÇÃO DE SOJA - CAPELA SANTANA (GOIOERE - PR)

Com 47,5 alqueires paulista, bem dividida. Sua localização se destaca por está na região central do estado e próxima do asfalto veja o vídeo. Documentação: 100% ja com GEO. Mais informações Ligue: (19) 9. ver Fale com o corretor Ivo Cordeiro CRECI 134785-F

Informações do endereço

Ver no Mapa

Conheça o entorno da Endereço não disponível

Mercados

Mercados na região do Jardim Cristo Rey

Farmácias

Farmácias na região do Jardim Cristo Rey

Academia

Academias na região do Jardim Cristo Rey

Envie, visualize e faça suas mensagens.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com a ICF IMÓVEIS

(19) 99163-+

VER TELEFONES +

Amostra 04 (do Quadro Amostral):

Fazenda em Rua da Lapa - Área Rural de Cascavel - Cascavel/PR

R\$ 5.249.500

Publicado em 11/05 às 20:39 - cód. 1184224747 - anúncio profissional

NEWCORE

1 / 17

NEWCORE

USUÁRIO NEWCORE

(11) 4580 ver número

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais.](#)

Ver todos os anúncios

Seu nome

Seu E-mail

Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Dicas de segurança

Não faça pagamentos

R\$ 5.249.500

Código do anúncio: 316879B

Fazenda a venda em Rua da Lapa - Área Rural de Cascavel - Cascavel/PR

Vendo área rural

3.400 sacas de soja por alqueire

10 alqueires

OBS.: No anúncio consta 3.400 sacas de soja por alqueire, porém o valor da venda é de **R\$ 5.249.500,00**, portanto, segue por sacas atualizado: **4.000 sacas de soja/Alq.**

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

Código do anúncio: 316879B

Fazenda a venda em Rua da Lapa - Área Rural de Cascavel - Cascavel/PR

Vendo área rural
3.400 sacas de soja por alqueire
10 alqueires
8,5 alqueires de planta
área com ótima topografia, solo adubado e corrigido. Produção de 375 sacas de milho última safra.
2 casas de alvenaria
Barracão para máquinas
Propriedade fica a 4 km da rodovia entre Cascavel e Corbélia PR.
Imagens ilustrativa, para imagens reais chama e Agende uma visita
Valdeci Tarini
CRECI 27483

Tipo do imóvel: Fazenda
Metragem útil: 242000m²
Total dormitórios: 3
Total suítes: 1
Localização: Área Rural de Cascavel | Cascavel
Valor: R\$5.250.000

Venha conhecer o bairro Área Rural de Cascavel, uma área rural localizada na cidade de Cascavel, no estado do Paraná. Esta área rural é conhecida por sua beleza natural, com suas paisagens verdejantes, cercada por montanhas e rios.

A Área Rural de Cascavel é um lugar de história e tradição, com suas fazendas, plantações e pequenas propriedades rurais. É um lugar onde ainda se pode

PRO

USUÁRIO NEWCORE

(11) 4580 [ver número](#)

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais.](#)

[Ver todos os anúncios](#)

Enviar mensagem

Localização: Área Rural de Cascavel | Cascavel
Valor: R\$5.250.000

Venha conhecer o bairro Área Rural de Cascavel, uma área rural localizada na cidade de Cascavel, no estado do Paraná. Esta área rural é conhecida por sua beleza natural, com suas paisagens verdejantes, cercada por montanhas e rios.

A Área Rural de Cascavel é um lugar de história e tradição, com suas fazendas, plantações e pequenas propriedades rurais. É um lugar onde ainda se pode encontrar a tranquilidade e o sossego da vida rural.

A Área Rural de Cascavel também oferece atividades de lazer e entretenimento, como passeios de charrete, trilhas ecológicas, pesca, caça, camping e muito mais. Além disso, há também oportunidades de negócios, como a produção de alimentos orgânicos, artesanato, turismo rural e outras atividades.

Venha conhecer a Área Rural de Cascavel e desfrutar de tudo o que ela tem a oferecer. Aqui você encontrará tranquilidade, beleza natural e muitas oportunidades para desfrutar da vida rural. Venha para a Área Rural de Cascavel e viva a experiência de uma vida rural autêntica.

Clique no botão ao lado e iremos entrar em contato para te ajudar na busca pelo imóvel ideal!

A NEWCORE possui diversas equipes especializadas em várias regiões do Brasil, com corretores experientes e capacitados que te ajudarão a encontrar o imóvel dos seus sonhos
Anúncio do corretor de imóveis Valdeci Januário Tarini CRECI: 27483

PRO

USUÁRIO NEWCORE

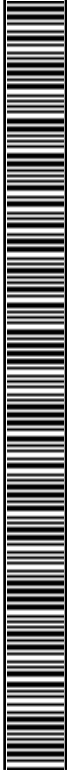
(11) 4580 [ver número](#)

Ao clicar para entrar em contato, seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais.](#)

[Ver todos os anúncios](#)

Enviar mensagem

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

Essas 4 amostras levantadas apresentam características fiéis às do imóvel em questão, especialmente no que diz respeito à localização. As áreas estão inseridas numa região de terras nobres, extremamente valorizadas. O que determina que a propriedade apresente uma liquidez no mercado imobiliário rural. Por se tratar de importante fator de valorização.

Sendo assim, estas 4 amostras apresentadas espelham a realidade do imóvel avaliando e devem ser consideradas para a aferição do valor médio do alqueire para fins de avaliação da Fazenda São Jorge.

Todo o processo avaliatório é subdividido de acordo com a natureza dos bens. Primeiramente avalia-se as áreas rurais e posteriormente suas benfeitorias. Neste caso, as benfeitorias já foram reavaliadas. E para a avaliação da área, utiliza-se a Pesquisa de Mercado, cujas amostras já foram apresentadas logo acima, no Quadro Amostral. Assim teremos:

DETERMINAÇÃO DE AVALIAÇÃO DA ÁREA DA FAZENDA SÃO JORGE:

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$/ALQ. DAS (4) AMOSTRAS / QUANTIDADE DE AMOSTRAS (4)

MA = R\$ 558.833,36/ALQ.

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL (MF)

MF = Utilizando a MA considera-se um intervalo de 5%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.

MF = SOMA DO R\$/ALQ. DAS (02) AMOSTRAS RESTANTES / QUANTIDADE DE AMOSTRAS RESTANTES (02)

MF = R\$ 553.684,21/ALQ.

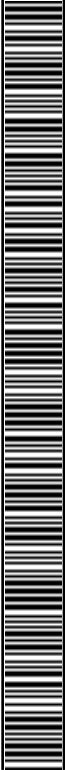
DEPRECIACÃO PELO FATOR OFERTA

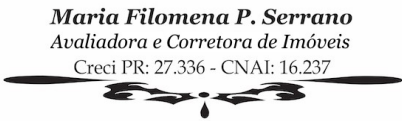
X

VALORIZAÇÃO PARTICULARIDADES POSITIVAS DA ÁREA

Geralmente do valor inicialmente encontrado é descontado (subtraído) a média de 10% por conta do “Fator Oferta”. Isso porque é comum que os

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A





anunciantes coloquem valores superiores nos anúncios, já considerando um desconto para pagamento à vista, ou então, para aceitarem permutas por outros bens.

Porém, no caso em tela, é possível verificar tratar-se de grande área de terras que recebe tratamento por meio de Agricultura de Precisão desde 2015, ou seja, é um caso atípico, desse modo, não consideraremos o desconto de 10% por conta do Fator Oferta, em contrapartida, não valorizaremos além da pesquisa de mercado o imóvel em questão, estando assim, o valor encontrado de forma coerente com o imóvel em questão. Abaixo os diferenciais da Fazenda:

- A fazenda está localizada numa área nobre do Estado;
- Altitude muito boa e o clima é muito favorável à produção agrícola;
- Agricultura de precisão desde 2015;
- Ótima topografia;
- Georreferenciamento em dia.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DA FAZENDA SÃO JORGE:

Área da Fazenda x Média Final =
667,31 ALQ. X R\$ 553.684,21/ALQ. =
R\$ 369.479.010,00

4. CONCLUSÃO

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente, após procedidas as indispensáveis pesquisas, conclui:

VALOR DE AVALIAÇÃO DA FAZENDA SÃO JORGE =
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS + VALOR DA ÁREA
R\$ 8.096.250,00 + R\$ 369.479.010,00 =
R\$ 377.575.260,00

Portanto, é do entender desta profissional, que o valor venal de mercado para a Fazenda São Jorge, é de:

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A



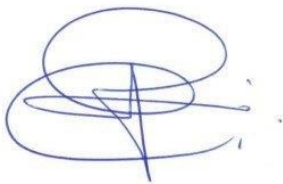
Maria Filomena P. Serrano
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 378.000.000,00.
(Trezentos e setenta e oito milhões de reais.)
OU 4.350 SACAS DE SOJA/ALQ. (cotação de 20/07/2023)

Em anexo seguem algumas fotos da Fazenda São Jorge.

O corpo deste documento é composto de 18 páginas, todas de um lado só, que subscreve esta última.

De Maringá/PR para Campina da Lagoa/PR, 20 de julho de 2023.



MARIA FILOMENA PLANAS SERRANO
Assistente Pericial
Avaliadora e Corretora de Imóveis
Creci PR: 27.336 - CNAI: 16.237.

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: PJXGM 74HDM 7E9L5 5FF4A

