



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

VARA CÍVEL DE CÂNDIDO DE ABREU / PR
AUTOS 781-81.2024.8.16.0059
PROMOVENTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL
PROMOVIDO: ARNALDO ALFREDO BUHRER JUNIOR e OUTROS

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 24/09/2024 às 14h00min, para a garantia da presente execução e sendo observadas as formalidades legais, realizei a reavaliação do seguinte imóvel:

DESCRIÇÃO OFICIAL DA MATRICULA 271 - Uma área de 48,40 hectares de terras de cultura, situado no Ubasinho, ou serra da prata, neste distrito, Município e Comarca de Cândido de Abreu, Estado do Paraná, com divisas e confrontações constante matrícula nº 271 do Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

CARACTERÍSTICAS - O imóvel juntamente com outros faz parte de uma fazenda localizada na Linha São Pedro, zona rural deste município. E este meirinho não tem conhecimento técnico para indicar precisamente onde dentro daquela fazenda está inserida a área desta matrícula. Mas, como a fazenda é usada na criação de gado é correto afirmar que essa matrícula tenha a mesma característica.

COMODA DIVISÃO – O imóvel está localizado em zona rural conforme a LEI MUNICIPAL 726/2012, Art. 1º, Parágrafo Único. Por isso, um possível desmembramento deverá obedecer a Fração mínima de parcelamento (FMP) apontado pelo INCRA, que no caso, o FMP = 3 ha para a região de Cândido de Abreu/PR. Além disso, deve-se observar o valor da execução e o valor da avaliação do imóvel.

Considerando as observações apontadas acima, o imóvel poderá ser parcelado, porém deverá ser elaborada dois memoriais descritivos, uma para a parte desmembrada e outro para a parte remanescente. Aponto desde já que não tenho conhecimento técnico para elaborar tais memoriais.

REAVALIAÇÃO - Para apurar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo de dados de mercado. Para tanto foi preciso considerar amostras similares a fim de obter uma média de valor do hectare deste tipo de área na cidade de Cândido de Abreu / PR.

PESQUISA EM 24/09/2024 ÀS 14h00min.

imóvel	Fonte	Valor/R\$	Área/ alqueires	Valor médio por alqueires
I	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-zona-rural-2986642193.html	R\$ 10.500.000	119	R\$88.235,29
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	289	R\$76.124,56
III	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-candido-de-abreu-zona-rural-242000m2-RS650000/id-18412105/	R\$ 650.000	10	R\$65.000,00





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

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	119	R\$ 10.500.000	R\$88.235,29	-5%	R\$83.823,52
II	289	R\$ 22.000.000	R\$76.124,56	-5%	R\$72.318,33
III	10	R\$ 650.000	R\$65.000,00	-5%	R\$61.750,00

Média/ alqueire	R\$72.630,61
Média/ hectare	R\$30.012,64
O Imóvel de 48,40 hectare	R\$1.452.611,78

Conforme demonstrado acima, avalio o imóvel nesta data em **R\$1.450.000,00** (Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais).

ALESSANDRO FREDIANI LIBANO
OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

VARA CÍVEL DE CÂNDIDO DE ABREU / PR
AUTOS 781-81.2024.8.16.0059
PROMOVENTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL
PROMOVIDO: ARNALDO ALFREDO BUHRER JUNIOR e OUTROS

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 24/09/2024 às 14h00min, para a garantia da presente execução e sendo observadas as formalidades legais, realizei a reavaliação do seguinte imóvel:

DESCRIÇÃO OFICIAL DA MATRICULA 1577 – Parcela rural nº544, com uma área de 16,611 alqueires paulistas ou sejam: 40,20 há (quarenta hectares e vinte ares) de terras de cultura, situado na Gleba G, fazenda Ribeirão Bonito, Município e Comarca de Cândido de Abreu, Estado do Paraná, com divisas e confrontações constante matrícula nº 1577 do Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

CARACTERÍSTICAS - O imóvel juntamente com outros faz parte de uma fazenda localizada na Gleba G, zona rural deste município. E este meirinho não tem conhecimento técnico para indicar precisamente onde dentro daquela fazenda está inserida a área desta matrícula. Mas, como a fazenda é usada na criação de gado é correto afirmar que essa matrícula tenha a mesma característica.

COMODA DIVISÃO – O imóvel está localizado em zona rural conforme a LEI MUNICIPAL 726/2012, Art. 1º, Parágrafo Único. Por isso, um possível desmembramento deverá obedecer a Fração mínima de parcelamento (FMP) apontado pelo INCRA, que no caso, o FMP = 3 ha para a região de Cândido de Abreu/PR. Além disso, deve-se observar o valor da execução e o valor da avaliação do imóvel.

Considerando as observações apontadas acima, o imóvel poderá ser parcelado, porém deverá ser elaborada dois memoriais descritivos, uma para a parte desmembrada e outro para a parte remanescente. Aponto desde já que não tenho conhecimento técnico para elaborar tais memoriais.

REAVALIAÇÃO - Para apurar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo de dados de mercado. Para tanto foi preciso considerar amostras similares a fim de obter uma média de valor do hectare deste tipo de área na cidade de Cândido de Abreu / PR.

PESQUISA EM 24/09/2024 ÀS 14h00min.

imóvel	Fonte	Valor/R\$	Área/ alqueires	Valor médio por alqueires
I	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-zona-rural-2986642193.html	R\$ 10.500.000	119	R\$88.235,29
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	289	R\$76.124,56





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

III	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-candido-de-abreu-zona-rural-242000m2-RS650000/id-18412105/	R\$ 650.000	10	R\$65.000,00
-----	---	-------------	----	---------------------

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	119	R\$ 10.500.000	R\$88.235,29	-5%	R\$83.823,52
II	289	R\$ 22.000.000	R\$76.124,56	-5%	R\$72.318,33
III	10	R\$ 650.000	R\$65.000,00	-5%	R\$61.750,00

Média/ alqueire	R\$72.630,61
Média/ hectare	R\$30.012,64
O Imóvel de 40.20 hectares	R\$1.206.508,13

Conforme demonstrado acima, avalio o imóvel nesta data em **R\$1.200.000,00** (Um milhão e duzentos mil reais).

ALESSANDRO FREDIANI LIBANO
OFICIAL DE JUSTIÇA

