



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis

CRECI: F28507

CNAI: 028494

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Terreno Rural com área de 30.249,00 m² dentro de uma área maior de
572.935,00m² ou 23 alqueires e 27 litros.**

Matrícula nº 11.053 do Cartório de Registro de Imóveis

da Comarca de São Mateus do Sul.

Autos nº 0002390-06.2018.8.16.0158

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.

Tel: (042) 3542-2117 – (042) 99836-7520

e-mail: fztopografia@hotmail.com

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

ÍNDICE.....	02
1. INFORMAÇÕES GERAIS SÍNTESE.....	04
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	05
3. OBJETO.....	05
4. OBJETIVO.....	06
5. DO IMÓVEL APRESENTADO PELO REQUERIDO LICINDO AVERALDO FERRAZ NA VISTORIA	06
5.1 IMAGENS DA ÁREA APRESENTADA PELO REQUERIDO LICINDO NO DIA DA VISTORIA NO IMÓVEL.....	07
6. DAS BUSCAS EFETUADAS A FIM DE POSSIBILITAR A CORRETA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	09
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	16
8. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO	18
9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	19
10. DESENVOLVIMENTO DO CÁLCULO	20
11. TRATAMENTO MATEMÁTICO	20
12. MÉDIA ARITMÉTICA	21
13. MÉDIA FINAL	22
14. PESQUISA DE AMOSTRAS	23
14.1 ELEMENTO COMPARATIVO I	23
14.2 ELEMENTO COMPARATIVO II	25
14.3 ELEMENTO COMPARATIVO III	26
14.4 ELEMENTO COMPARATIVO IV	28

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 99836-7520
e-mail: fztopografia@hotmail.com

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.5 ELEMENTO COMPARATIVO V	29
14.6 ELEMENTO COMPARATIVO VI	30
14.7 ELEMENTO COMPARATIVO VII	31
14.8 ELEMENTO COMPARATIVO VIII	32
14.9 ELEMENTO COMPARATIVO IX	34
14.10 ELEMENTO COMPARATIVO X	35
14.11 ELEMENTO COMPARATIVO XI	36
14.12 ELEMENTO COMPARATIVO XII	37
14.13 ELEMENTO COMPARATIVO XIII	38
14.14 ELEMENTO COMPARATIVO XIV	39
14.15 ELEMENTO COMPARATIVO XV	40
14.16 ELEMENTO COMPARATIVO XVI	41
14.17 ELEMENTO COMPARATIVO XVII	42
14.18 ELEMENTO COMPARATIVO XVIII	43
15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	44
16. CONCLUSÃO	44



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
 CRECI: F28507
 CNAI: 028494

1. INFORMAÇÕES GERAIS SÍNTESE:

Espécie: Laudo de Avaliação.

Solicitante: Vara Cível da Comarca de São Mateus do Sul.

Autos nº: 0002390-06.2018.8.16.0158.

Objeto: Terreno Rural com área de 30.249,00 m², dentro de uma área maior de 572.935,00m², localizado em Turvo de Cima, Município de São Mateus do Sul/PR.

Matrícula do Imóvel: 11.053 do Cartório de Registro de Imóveis de São Mateus do Sul/PR.

Finalidade: Avaliação Judicial.

Data-base da presente avaliação: outubro de 2020.

Valores resultantes da avaliação:

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O presente trabalho teve início com o estudo dos autos de Ação Monitória sob nº 0004317-18.2003.8.16.0001 e Carta Precatória sob nº 0002390-06.2018.8.16.0158, em que figura como Requerente Bremetur Agência de Viagens e Turismo – Grupo BRT e Requerido Licindo Averaldo Ferraz e Licitur – Agência de Viagens e Turismo Ltda.

No dia 05 de outubro de 2020 foi realizada a vistoria do imóvel matriculado sob nº 11.053 do Cartório de Registro de Imóveis de São Mateus do Sul, sendo acompanhada pelo requerido Licindo Averaldo Ferraz e pelo Dr. Renato Matias Golombieski, representando a parte autora Bremetur Agência de Viagens e Turismo – Grupo BRT.

A vistoria teve início às 9h20min e findou-se por volta das 10h00min, sem interrupções.

Após, foi efetuado buscas no sistema <https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index> a fim de possibilitar a real localização do imóvel matriculado sob nº 11.053, bem como a fim de possibilitar a localização da fração pertencente ao condômino Licindo Averaldo Ferraz. Também, foi realizado estudo de amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado, a fim de se obter o valor do imóvel.

3. OBJETO:

Terreno Rural com área de 30.249,94 m², dentro de uma área maior de 572.935,00m², localizado em Turvo de Cima, Município de São Mateus do Sul/PR.

Imóvel matriculado sob nº 11.053 do Cartório de Registro de Imóveis de São Mateus do Sul/PR.



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

4. OBJETIVO:

Realizar a avaliação dos bens, ou seja, análise técnica, realizada por Corretor de Imóveis, para identificar o valor do bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. (NBR 14.653).

5. DO IMÓVEL APRESENTADO PELO REQUERIDO LICINDO AVERALDO FERRAZ NA VISTORIA:

No dia da realização da vistoria no imóvel, foi aguardado até às 08:40 horas pela chegada da parte requerida, sem sucesso. Após, deslocamos do Fórum da Comarca de São Mateus do Sul, acompanhados pelo representante da parte autora Bremetur Agência de Viagens e Turismo – Grupo BRT, em direção a Localidade de Turvo de Cima. Chegando na residência do requerido Licindo Averaldo Ferraz, este se dispôs a acompanhar até o imóvel penhorado, o qual fica cerca de 3,7km de sua residência.

O Sr. Licindo prontamente nos apresentou que a sua parte no imóvel (30.249,94m²) trata-se de uma área totalmente coberta por vegetação nativa, bem como uma área de bastante declive, cercada de áreas de agricultura. Ao questionar o Sr. Licindo sobre as áreas arredores (áreas de agricultura) nos informou que as áreas envoltas são de seus irmãos, demais condôminos da matrícula 11.053, bem como de outras matrículas distintas.

Ao questionar o Sr. Licindo sobre os limites da matrícula sob nº 11.053 (tendo em vista que trata-se de um condomínio, onde as frações não são pré-determinadas a cada proprietário), este informou que não sabe. Questionei o mesmo o motivo de a fração do mesmo ser apenas mato (com valor econômico inferior) e dos demais ser área de agricultura, este informou que foi este o acordo feito na época da realização do inventário (por volta dos anos 1990).



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
 CRECI: F28507
 CNAI: 028494



Imagem 01: Área apresentada por Licindo Averaldo Ferraz no dia da vistoria.

5.1 IMAGENS DA ÁREA APRESENTADA PELO REQUERIDO LICINDO NO DIA DA VISTORIA DO IMÓVEL:

Após chegar na residência do requerido Lucindo, este prontamente se prontificou em nos apresentar a localização do imóvel penhorado, tendo nos informado que esta seria a sua fração dentro do condomínio da matrícula 11.053.



Imagem 02: Na imagem, o requerido Licindo, o Dr. Renato e Fabiano.

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
 Tel: (042) 3542-2117 – (042) 99836-7520
 e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494



Imagem 03: Imagem da área apresentada.



Imagem 04: Imagem da área apresentada.

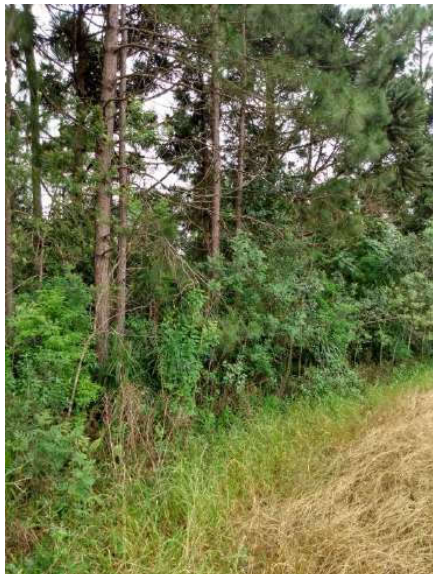


Imagem 05: Imagem da área apresentada.

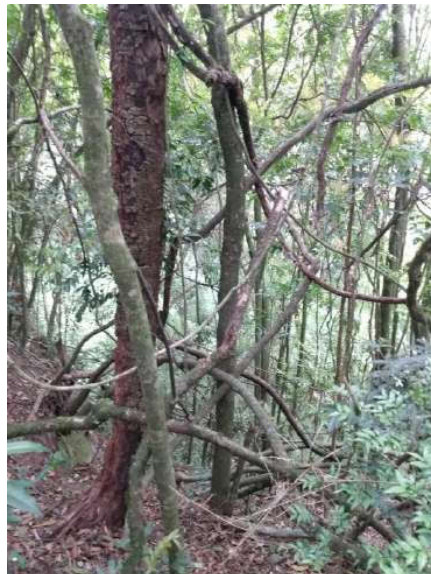


Imagem 06: Imagem da área apresentada.

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY





Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494



Imagem 07: Licindo, Dr. Renato e Fabiano.

6. DAS BUSCAS EFETUADAS A FIM DE POSSIBILITAR A CORRETA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Diante do citado no item anterior, efetuei buscas junto ao site <https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index> a fim de localizar o Cadastro Ambiental do imóvel matriculado sob nº 11.053.

Destaco que não foi possível fazer esta busca anteriormente à realização da vistoria, tendo em vista que ela somente é possível ao tomar conhecimento da localização do imóvel, e esta era desconhecida deste perito até o dia da realização da vistoria.

Desta forma obtive o seguinte resultado:

a) **Recibo CAR: PR-4125605-DE85.9BCA.07CC.44F7.8F07.8C8E.4FD2.632E**, cadastro realizado em 06/09/2019 às 11:23:04 – proprietário Licindo Averaldo Feraz – Matrícula 11.053.

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-DE85.9BCA.07CC.44F7.8F07.8C8E.4FD2.632E	Data de Cadastro: 06/09/2019 11:23:04
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: MAT 11.053		
Município: São Mateus do Sul	UF: Paraná	
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 25°44'50,8" S	Longitude: 50°31'18,51" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 18,0897	Modulos Fiscais: 1,1306	
Código do Protocolo: PR-4125605-7E77.9ADB.C079.C1B9.6FD5.05AB.8F0A.824D		

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-DE85.9BCA.07CC.44F7.8F07.8C8E.4FD2.632E	Data de Cadastro: 06/09/2019 11:23:04
---	---------------------------------------

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [18,1497 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [18,0897 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 456.837.869-91	Nome: LICINDO AVERALDO FERRAZ
---------------------	-------------------------------

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Imagem 08: CAR da Matrícula 11.053 realizado em nome do condômino Licindo Averaldo Ferraz.

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-DE85.9BCA.07CC.44F7.8F07.8C8E.4FD2.632E	Data de Cadastro: 06/09/2019 11:23:04
---	---------------------------------------

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	18,0897	Área Consolidada	18,0897
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	18,0897	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
11.053	12/12/1989	2	1	São Mateus do Sul/PR

Imagem 09: CAR da Matrícula 11.053 realizado em nome do condômino Licindo Averaldo Ferraz.

Destaco que de acordo com a Matrícula sob nº 11.053 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus do Sul, o requerido Licindo Averaldo Ferraz é proprietário da área de 30.249,94 m² (trinta mil, duzentos e quarenta e nove metros e noventa e quatro centímetros quadrados).

Ao localizar o CAR PR-4125605-DE85.9BCA.07CC.44F7.8F07.8C8E.4FD2.632E, cadastrado em 06/09/2019 às 11:23:04, pelo Proprietário Licindo Averaldo Ferraz, denota-se que o mesmo possui uma área cadastrada de 18,0897 ha.

b) Recibo CAR: PR-4125605-1808.7937.84B3.484C. B873.0338.5CA6.268A, cadastro realizado em 26/01/2017 às 15:28:12 – proprietário GianCarlo Miguel Schmitt – Matrícula 11.053.



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-1808.7937.84B3.484C.B873.0338.5CA6.268A	Data de Cadastro: 26/01/2017 15:28:12
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: SDE		
Município: São Mateus do Sul	UF: Paraná	
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 25°44'44,4" S	Longitude: 50°31'06,06" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 8,5722	Módulos Fiscais: 0,5358	
Código do Protocolo: PR-4125605-9C74.83CA.A632.AE7D.3EB2.F41C.56C9.369B		

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-1808.7937.84B3.484C.B873.0338.5CA6.268A	Data de Cadastro: 26/01/2017 15:28:12
---	---------------------------------------

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [8.6 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [8,5722 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 532.727.060-20	Nome: GianCarlo Miguel Schmitt
---------------------	--------------------------------

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Imagem 10: CAR da Matrícula 11.053 realizado em nome do condômino GianCarlo Miguel Schmitt

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	8,5722	Área Consolidada	7,3398
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	1,2324
Área Líquida do Imóvel	8,5722	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
11.053	12/12/1989	2	-	São Mateus do Sul/PR

Imagem 11: CAR da Matrícula 11.053 realizado em nome do condômino GianCarlo Miguel Schmitt

c) **Recibo CAR: PR-4125605-93AA.7309.B6E3.4146.8C11.CBA5.3291.C45E**, cadastro realizado em 26/01/2017 às 15:29:16 – proprietário Ivo de Jesus Ferraz – Matrícula 11.053.

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-93AA.7309.B6E3.4146.8C11.CBA5.3291.C45E	Data de Cadastro: 26/01/2017 15:29:16
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: SDE		
Município: São Mateus do Sul	UF: Paraná	
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 25°44'48,95" S	Longitude: 50°31'10,46" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 3,6200	Módulos Fiscais: 0,2263	
Codigo do Protocolo: PR-4125605-8434.A51F.39EF.91A9.2435.DA67.3006.2D80		

Imagem 12: CAR da Matrícula 11.053 realizado em nome do condômino Ivo de Jesus Ferraz



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

Registro no CAR: PR-4125605-93AA.7309.B6E3.4146.8C11.CBA5.3291.C45E Data de Cadastro: 26/01/2017 15:29:16

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [3.63 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [3.6200 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 302.017.729-49 Nome: Ivo de Jesus Ferraz

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Registro no CAR: PR-4125605-93AA.7309.B6E3.4146.8C11.CBA5.3291.C45E Data de Cadastro: 26/01/2017 15:29:16

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	3,6200	Área Consolidada	2,5846
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	1,0084
Área Líquida do Imóvel	3,6200	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
11.053	12/11/1989	2	-	Sao Mateus do Sul/PR

Imagem 13: CAR da Matrícula 11.053 realizado em nome do condômino Ivo de Jesus Ferraz

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski
 Corretor de Imóveis
 CRECI: F28507
 CNAI: 028494



Imagem 14: Identificação do imóvel através dos recibos de cadastro do CAR – Cadastro Ambiental Rural.

Destaco que diante dos documentos citados acima, os quais foram obtidos junto ao site <https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index>, é possível fazer a correta identificação do imóvel penhorado.



Imagem 15: Consulta realizada no site <https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
 Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
 e-mail: fztopografia@hotmail.com

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJJY4 8AS8F F3P8J PG7ZY





Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

Desta forma foi possível fazer a correta identificação do imóvel do requerido Licindo Averaldo Ferraz, uma vez que através do Cadastro Ambiental Rural, foi possível identificar que o local apresentado pelo requerido Licindo no dia da vistoria é de propriedade do condômino Ivo de Jesus Ferraz, o qual efetuou o cadastro no CAR em 26/01/2017 às 15:29:16, conforme recibo em anexo.

Já a área que o Sr. Licindo nos informou no dia da vistoria como sendo de seu irmão, na realidade encontra-se efetuado o Cadastro Ambiental Rural em seu nome, cadastro este realizado em 06/09/2019 às 11:23:04.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

Terreno rural, com área de 30.249,94 m², dentro de uma área maior de 572.935,00m², localizado em Turvo de Cima, Município de São Mateus do Sul/PR.

O imóvel encontra-se matriculado sob nº 11.053 do CRI da Comarca de São Mateus do Sul/PR, cadastro no CAR sob nº PR-4125605-DE85.9BCA.07CC.44F7.8F07.8C8E.4FD2.632E, bem como possui o CCIR nº 708.038.056.588-8.

O imóvel fica à 23,4 km da Cidade de São Mateus do Sul, bem como a 3,7 km da PR 364 que liga a Cidade de São Mateus do Sul a Irati.



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494



Imagem 16: Localização do imóvel avaliado.



Imagem 17: Localização do imóvel, partindo da PR 364.

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

8. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo**, com a adoção de ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário.

O método comparativo direto de dados de mercado, segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato e importante, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do laudo de avaliação dos imóveis rurais.

Tratamento Matemático:

Nessa etapa deve-se determinar o valor do hectare de cada uma das amostras coletadas. Para tanto, divide-se o valor do imóvel pela área em hectares.

Média Aritmética (MA):

Para encontrar a média aritmética deve-se somar o valor do hectare de cada uma das amostras e dividir pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do valor do há das 18 amostras}}{18} = \text{resultado amostras}$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{área avaliada} \times MA$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{área do imóvel avaliado} \times \text{resultado das amostras} = \text{valor do imóvel}$$

Média Final:

Após, deve-se estabelecer um intervalo de 20% para mais e 20% para menos, a partir da média aritmética, estabelecendo dessa forma os limites superior e inferior que serão utilizados para o cálculo da Média Final.

$$MF = MA + 20\% \text{ resultado das amostras} + 20\% = x$$



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

$$MF = MA + 20\% \quad \text{resultado das amostras} - 20\% = y$$

Após, é eliminado todas as amostras que estejam fora do intervalo percentual, ou seja, cujo valor do R\$/ha estejam acima de x ou abaixo de y .

Assim temos:

$$MF = \frac{\text{Soma das 07 amostras restantes}}{07} = \frac{\quad}{07} = z$$

Determinação do valor da área avaliada:

Para encontrar o valor do imóvel avaliado deve-se multiplicar a área pela **MF**.

$$\text{Valor do imóvel} = \text{área do imóvel} \text{ ha } \times z = ??$$

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de áreas na região próxima ao imóvel para venda para assim se obter o valor de mercado para venda da unidade em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de áreas para venda na região paranaense.



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

10. DESENVOLVIMENTO DO CÁLCULO:

Nº	MUNICÍPIO	VALOR DO IMÓVEL SEM BENFEITORIAS	ÁREA Ha
1	Antônio Olinto	R\$ 1.700.000,00	73,8100
2	Antônio Olinto	R\$ 1.950.000,00	64,4688
3	Lapa	R\$ 1.500.000,00	36,3000
4	Rio Azul	R\$ 400.000,00	24,2000
5	Irati	R\$ 800.000,00	26,6200
6	Antônio Olinto	R\$ 2.500.000,00	72,6000
7	Palmeira	R\$ 780.000,00	24,2000
8	Irati	R\$ 450.000,00	24,2000
9	Teixeira Soares	R\$ 1.500.000,00	42,3500
10	Teixeira Soares	R\$ 510.000,00	19,3900
11	Irati	R\$ 550.000,00	25,3359
12	Lapa	R\$ 3.200.000,00	67,7600
13	Prudentópolis	R\$ 800.000,00	64,1300
14	Santa Maria do Oeste	R\$ 1.850.000	29,7660
15	Guarapuava	R\$ 980.000,00	28,7980
16	Laranjeiras do Sul	R\$ 1.400.000,00	24,2000
17	Pinhão	R\$ 700.000,00	21,7800
18	Ipiranga	R\$ 1.100.000,00	25,4100

11. TRATAMENTO MATEMÁTICO:

Nessa etapa deve-se determinar o valor do hectare de cada uma das amostras coletadas. Para tanto, divide-se o valor do imóvel pela área em hectares.

Nº	MUNICÍPIO	VALOR DO IMÓVEL SEM BENFEITORIAS	ÁREA EM HA	VALOR HA
1	Antônio Olinto	R\$ 1.700.000,00	73,8100	R\$ 23.032,11
2	Antônio Olinto	R\$ 1.950.000,00	64,4688	R\$ 30.247,19
3	Lapa	R\$ 1.500.000,00	36,3000	R\$ 41.322,31
4	Rio Azul	R\$ 400.000,00	24,2000	R\$ 16.528,93
5	Irati	R\$ 800.000,00	26,6200	R\$ 30.052,59
6	Antônio Olinto	R\$ 2.500.000,00	72,6000	R\$ 34.435,26

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis

CRECI: F28507

CNAI: 028494

7	Palmeira	R\$ 780.000,00	24,2000	R\$ 32.231,40
8	Irati	R\$ 450.000,00	24,2000	R\$ 18.595,04
9	Teixeira Soares	R\$ 1.500.000,00	42,3500	R\$ 35.419,13
10	Teixeira Soares	R\$ 510.000,00	19,3900	R\$ 26.302,22
11	Irati	R\$ 550.000,00	25,3359	R\$ 21.708,33
12	Lapa	R\$ 3.200.000,00	67,7600	R\$ 47.225,50
13	Prudentópolis	R\$ 800.000,00	64,1300	R\$ 12.474,66
14	Santa Maria do Oeste	R\$ 1.850.000	29,7660	R\$ 62.151,45
15	Guarapuava	R\$ 980.000,00	28,7980	R\$ 34.030,14
16	Laranjeiras do Sul	R\$ 1.400.000,00	24,2000	R\$ 57.851,24
17	Pinhão	R\$ 700.000,00	21,7800	R\$ 32.139,58
18	Ipiranga	R\$ 1.100.000,00	25,4100	R\$ 43.290,04
				Total: R\$ 599.037,12

12. MÉDIA ARITMÉTICA (MA):

Para encontrar a média aritmética deve-se somar o valor do hectare de cada uma das amostras e dividir pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do valor do ha das 18 amostras}}{18} = \text{resultado amostras}$$

$$MA = \frac{R\$ 599.037,12}{18} = R\$ 33.279,84$$

Valor do Imóvel = área do imóvel avaliado em ha X resultado das amostras

$$\text{Valor do Imóvel} = 3,0249 \times 33.279,84$$

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 100.668,19$$



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

13. MÉDIA FINAL:

Após, deve-se estabelecer um intervalo de 20% para mais e 20% para menos, a partir da média aritmética, estabelecendo dessa forma os limites superior e inferior que serão utilizados para o cálculo da Média Final.

$$MF = MA + 20\% = x$$

$$MF = 33.279,84 + 20\% = R\$39.935,81$$

$$MF = MA + 20\% = y$$

$$MF = 33.279,84 - 20\% = R\$ 26.623,87$$

Após, é eliminado todas as amostras que estejam fora do intervalo percentual, ou seja, cujo valor do R\$/ha estejam acima de R\$ 39.935,81 ou abaixo de R\$ 26.623,87

Nº	MUNICIPIO	VALOR DO IMÓVEL SEM BENFEITORIAS	AREA HA	VALOR HA
2	Antônio Olinto	R\$ 1.950.000,00	64,4688	R\$ 30.247,19
5	Irati	R\$ 800.000,00	26,6200	R\$ 30.052,59
6	Antônio Olinto	R\$ 2.500.000,00	72,6000	R\$ 34.435,26
7	Palmeira	R\$ 780.000,00	24,2000	R\$ 32.231,40
9	Teixeira Soares	R\$ 1.500.000,00	42,3500	R\$ 35.419,13
15	Guarapuava	R\$ 980.000,00	28,7980	R\$ 34.030,14
17	Pinhão	R\$ 700.000,00	21,7800	R\$ 32.139,58

$$MF = \frac{228.555,29}{7} = R\$ 32.650,76$$

Valor do Imóvel = área do imóvel avaliado X resultado das amostras

Valor do Imóvel = 3,0249 ha X 32.650,76



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

Valor do imóvel avaliado = R\$ 98.765,27 (noventa e oito mil, setecentos e sessenta e cinco reais e vinte e sete centavos).

14. PESQUISAS DE AMOSTRAS

O método comparativo é aplicado utilizando-se informações da mesma natureza do imóvel avaliado. Desta forma, abaixo a relação das amostras utilizadas para desenvolvimento do cálculo.

14.1 ELEMENTO COMPARATIVO I:

- a) **Localização:** Antônio Olinto.
- b) **Área:** 30,5 alqueires ou 73,8100 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 1.700.000,00
- d) **Outras informações:**

Chácara à venda com 1 dormitórios em Centro,
Antonio olinto cod:2440

Publicado em 02/10 às 17:27 - código 698191135 - anúncio profissional



R\$ 1.700.000

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

R\$ 1.700.000

REF 2440 - Ótima Fazenda de 73.81 hectares ou 30.5 Alqueires
8 alqueires de lavoura 5 alq de Capoeira com pinis, localizada a 10 km da BR 476
Rodovia do xisto,
Excente topografia, terra bom teor de argila, produzindo 80 sacas por hectare , com
rio, nascente, mata, e Registro de imóvel em dia , car, itr, ccir, tudo quitado fica a 6
km da cidade de Antonio Olinto e 55 km da Lapa e 115 km de Curitiba
Pense numa área boa de preço, trabalhando devagar da para plantar 20 alqueires,
preço de avaliação area na região R\$ 80.000 o Alqueire .
PREÇO DE OCASIÃO , PODENDO ALTERAR A QUALQUER MOMENTO somente
para venda não aceita permuta

Fonte: [https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/
chacara-a-venda-com-1-dormitorios-em-centro-antonio-olinto-cod-2440-698191135](https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/chacara-a-venda-com-1-dormitorios-em-centro-antonio-olinto-cod-2440-698191135)

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: PJDY4 URF3U X6CRS XSR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.2 ELEMENTO COMPARATIVO II:

- a) **Localização:** Antônio Olinto/PR
b) **Área:** 26,64 alqueires ou 64,4688 hectares.
c) **Valor:** R\$ 1.950.000,00
d) **Outras informações:**

Fazenda em Antonio Olinto com 26,64 alqueires
Publicado em 23/09 às 21:53 - cód. 767388602 - anúncio profissional

R\$ 1.950.000

Oferta 139 - Fazenda em Antonio Olinto

R\$ 1.950.000

Oferta 139 - Fazenda em Antonio Olinto

- 26,64 alqueires, totalizando 645.000 metros quadrados.
- Atualmente com 11 alqueires de área de planta.
- Tem 9 alqueires de bracinga para abrir mediante licença ambiental, podendo chegar a 20 alqueires de planta.
- Topografia plana
- Nascente
- Propriedade parcialmente cercada.
- Fica a 2 km da Rodovia do Xisto.
- Matrícula Individual.

- Maiores informações 41-3333-4178 // 99877-1980

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/fazenda-em-antonio-olinto-com-26-64-alqueires-767388602>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.3 ELEMENTO COMPARATIVO III:

- a) **Localização:** Lapa/PR
- b) **Área:** 15 alqueires ou 36,3000 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 1.500.000,00
- d) **Outras informações:**

Ref. 1080 - Fazenda com 15 alqueires, sendo 12 alqueires de planta

Publicado em 15/09 às 12:15 - cód. 642629336 - anúncio profissional

R\$ 1.500.000

Ref. 1080 - Fazenda com 15 alqueires, sendo 12 alqueires de planta, topografia

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

R\$ 1.500.000

Ref. 1080 - Fazenda com 15 alqueires, sendo 12 alqueires de planta, topografia plana, fazenda toda cercada, acesso todo cascalhado, apenas 8 km da Rodovia do Xisto na Lapa. Documentação esta tudo em dia, excelente oportunidade para investimento. Estudamos propostas e possibilidade de pagamento. ÁREA TOTAL de 15 alqueires (363.000 m²), TOPOGRAFIA semi plana. São 12 alqueires mecanizável. ÁREA PARA UTILIZAR COMO REFLORESTAMENTO 12 alqueires, ÁREA DE MATO 3 alqueires, RESERVA LEGAL encontra-se averbada, possui 3 nascentes, Estrada cascalhada sendo a 4 km da Rodovia do Xisto. SEM BENEFITÓRIAS E CONSTRUÇÕES. Toda cercada. Possui ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA. Pode ser ARRENDADO (preço médio por saca arrendatário): R\$ 2.500,00 por alqueire. - DOCUMENTOS tudo ok. Estudamos Propostas: DETALHES DO IMÓVEL

Referência 1080
Endereço Principal, s/n
Município LAPA
UF PR
Bairro Passa Dois
CEP 83750973
Área total 363000
Valor total 1.500.000,00
Tipo FAZENDA

Condições Documentação esta tudo em dia, excelente oportunidade para investimento. Estudamos propostas e possibilidade de pagamento, não aceita permuta.

Área privativa 10
Área terreno 363000
Cep 83750973
Hora de Visita Das 08:00 às 18:00 Hs de Seg. à Sex.
Ocupação Vago
Tipo de uso rural

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/ref-1080-fazenda-com-15-alqueires-sendo-12-alqueires-de-planta-642629336>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
 CRECI: F28507
 CNAI: 028494

14.4 ELEMENTO COMPARATIVO IV:

- a) **Localização:** Rio Azul/PR.
- b) **Área:** 10 ou 24,20 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 400.000,00
- d) **Outras informações:**

Área em Rio Azul Paraná

Publicado em 06/09 às 19:38 - código: 786803583



R\$ 400.000

10 alq em Rio Azul na Palmeirinha há 2km do centro com asfalto energia elétrica água corrente na divisa árvores nativas erva mate araucária imbuia etc. ótimo local pra morar fazer chácara etc. aceita troca por Caiobá Camboriú Curitiba. Estudo todos propostas à vista

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/%C3%A1rea-em-rio-azul-parana-786803583>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
 Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
 e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.5 ELEMENTO COMPARATIVO V:

- a) **Localização:** Irati/PR.
- b) **Área:** 11 alqueires ou 26,6200 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 800.000,00
- d) **Outras informações:**

Terreno 11 alqueires
Publicado em 08/08 às 20:46 - cód. 775532511

R\$ 800.000

Terreno com 11 alqueires sendo 7 alqueires mecanizado no plantio de soja
Com mais 2,5 de invernada sendo preparada para lavoura. valor 800.000.

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/terreno-11-alqueires-775532511>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.6 ELEMENTO COMPARATIVO VI:

- a) **Localização:** Antônio Olinto/PR
- b) **Área:** 30 alqueires ou 72,6000 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 2.500.000,00
- d) **Outras informações:**

Área de planta - 30 alqueires fácil acesso pela Lapa-PR
Publicado em 04/10 às 14:58 - id: 797215667 - anúncio profissional

R\$ 2.500.000

Vendo área de 30 alqueires ou seja, 726.000 m² (setecentos e vinte e seis metros quadrados), na localidade de Água Amarela - Antônio Olinto, a uma distância de 55 km da Lapa, sendo 14 km da rodovia do Xisto em estrada cascalhada.
Terreno com aproximadamente 24 alqueires de planta, área mecanizável, terra arenosa, sendo 5 alqueires cultivado no momento e o restante em capoeira alta, o qual a 8 anos era plantado batata.

Venha nos fazer uma visita.
Será um prazer atendê-lo!

Ajorge Corretor de Imóveis
CRECI 31468 F
(41) 99979-9592

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/%C3%A1rea-de-planta-30-alqueires-facil-acesso-pela-lapa-pr-797215667>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.7 ELEMENTO COMPARATIVO VII:

- a) **Localização:** Palmeira/PR.
- b) **Área:** 10 alqueires ou 24,2000 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 780.000,00
- d) **Outras informações:**

Sítio a venda Palmeiras com 242.000,00m2, 10 alqueires a 1 km da rodovia

Publicado em 28/08 às 21:38 - cód. 783415027 - anúncio profissional



R\$ 780.000

Código do anúncio: S10015

Sítio a venda cidade de Palmeiras com 242.000,00m2, 10 alqueires a 1 km da rodovia, área bem plana, 60% já limpa para plantação, reserva legal, nascentes lago, e córregos na divisa;

Localizada em região de forte produção de grãos, pecuária, aviários, vinhedos, entre outros;

localiza a 90 km de Curitiba, 18 Km de cidade de Palmeiras e 1 Km da Rodovia que vai de Palmeira para São João do Triunfo. - 04/10/2020

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/sitio-a-venda-plameiras-com-242-000-00m2-10-alqueires-a-1-km-da-rodovia-783415027>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
 CRECI: F28507
 CNAI: 028494

14.8 ELEMENTO COMPARATIVO VIII:

- a) **Localização:** Irati/PR.
- b) **Área:** 10 alqueires ou 24,20 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 450.000,00
- d) **Outras informações:**

Sítio à venda, 242000 m² por R\$ 450.000,00 - Inácio
 Martins - Irati/PR

Publicado em 23/01 às 23:34 - código 668494727 - anúncio profissional



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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis

CRECI: F28507

CNAI: 028494

Código do anúncio: S10021

Descrição

- Área total de 24500 m²
- 10 Alqueires paulistas
- BR 15 (patrimônio ponto de luz, próximo a igreja)
- 25 km cidade Rio Azul e 36 km cidade Irati
- são 10 alqueires sendo plantado somente 4 alqueires com soja

>>>> estuda permuta por terreno comercial em maringá <<<<

Para maiores informações ou agendar visitas entre em contato:

Telefone: (44) 3028-9088

Whatsapp: (44) 98434-9088

E-mail: diretor@imobiliariaaki.com.br

AKI imóveis, o bom negócio é aqui!

CRECI J4306 - 05/10/2020

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regi%C3%A3o-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/sitio-a-venda-2420000-m-por-r-450-000-00-inacio-martins-irati-pr-668494727>

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.9 ELEMENTO COMPARATIVO IX:

- a) **Localização:** Teixeira Soares/PR
- b) **Área:** 17,5 alqueires ou 42,35 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 1.500.000,00
- d) **Outras informações:**

Terreno para Venda, Teixeira Soares / PR
bairro ASSUNGUI, área total 42,35 Hectares

R\$ 1.500.000,00 → Área Total 42,35



Compartilhar:  2

Código: TERRIAS

Endereço: ASSUNGUI

Complemento: ATUAL MUNICIPIO DE FERNANDES PINHEIRO

Bairro: ASSUNGUI

Área Total: 42,35 Hectares

Fonte: <http://marcosjosecorretor.com.br/imovel/590298/terreno-venda-teixeira-soares-pr-assungui>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.11 ELEMENTO COMPARATIVO XI:

- a) **Localização:** Irati/PR.
- b) **Área:** 10,47 alqueires ou 25,3359 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 550.000,00
- d) **Outras informações:**

Fonte: <http://www.andressaimoveis.com.br/property/terreno-rural>

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.12 ELEMENTO COMPARATIVO XII:

- a) **Localização:** Lapa/PR.
- b) **Área:** 28 alqueires ou 67,76 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 3.200.000,00
- d) **Outras informações:**

Fazenda à venda
Rua Alexandre Homung
Lapa-PR

R\$ 3.200.000 **677.600m²**
Área

[Simular Parcelas](#)  

Descrição

FAZENDA RURAL À VENDA, DISTRITO DE MARIENTAL, LAPA - FA0006.
Referência: FA0006

FAZENDA RURAL À VENDA, DISTRITO DE MARIENTAL, LAPA - FA0006.
Referência: FA0006

Fazenda com 28 alqueires, sendo 18 alqueires mecanizados com lavoura de soja, 3 alqueires em floresta, 7 alqueires com pastagem para criação de gado, Tanque de 50x50 com peixe, com área para fazer 2 tanques, região propícia para fazer um pesque-pague varias nascente de água. Faz divisa com o Rio Água Amarela. Ótima oportunidade para agricultura e confinamento de gado. 18 alqueires arrendado a 3.000,00 por alqueires ([link removido](#)) área aceita proposta de parcelamento valor foi alterado por motivo de benfeitoria, tanque de peixe com estrutura de pesque-pague, casa e lanchonete que estão sendo construídas esta fazenda faz frente para rodovia do ([link removido](#)) já sua visita com um de nossas ([link removido](#)) no contato  Devanil Referência Alternativa: PNI910.

Fonte: <https://www.chavesnao.com.br/im%C3%B3vel/fazenda-a-venda-pr-lapa-null-677600m2-rs3200000/id-739538/>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.13 ELEMENTO COMPARATIVO XIII:

- a) **Localização:** Prudentópolis/PR.
- b) **Área:** 26,5 alqueires ou 64,13 hectares.
- c) **Valor:** 800.000,00
- d) **Outras informações:**

26,5 Alqueires com pastagens

Publicado em 30/09 às 11:57 - cód. 765830163



R\$ 800.000

Vendo 26,5 alqueires escriturados e com CAR, fica na região norte de Prudentópolis PR, terreno todo cercado, com água abundante, o terreno é dobrado não serve para plantação de soja. para silagem tem que selecionar as melhores áreas.
NÃO ALUGO.

Interessados chamar no whatsapp 47 999498229

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/26-5-alqueires-com-pastagens-765830163>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.14 ELEMENTO COMPARATIVO XIV:

- a) **Localização:** Santa Maria do Oeste/PR.
- b) **Área:** 12,3 alqueires ou 29,7660 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 1.850.000,00
- d) **Outras informações:**

Sítio 12,3alq - Agricultura Soja Pitanga Santa Maria do Oeste

Publicado em 24/09 às 22:18 - cód. 793741583



R\$ 1.850.000

12,3 alq
11,0 alq aberto, sendo:
Lavoura atual 7,65 alq (possível chegar a 9 alq)
Reflorestamento 1,0 alq
Sem nenhuma infraestrutura
Sem dívidas, matrícula em meu nome.
Excelente aproveitamento.
Negociação direto com o proprietário.

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/sitio-12-3alq-agricultura-soja-pitanga-santa-maria-do-oeste-793741583>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com

PROJUDI - Processo: 0002390-06.2018.8.16.0158 - Ref. mov. 197.1 - Assinado digitalmente por Fabiano Zwierzykowski:04351696966
27/10/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.15 ELEMENTO COMPARATIVO XV:

- a) **Localização:** Guarapuava/PR
- b) **Área:** 11,9 alqueires ou 28,7980 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 980.000,00
- d) **Outras informações:**

Chácara de 11.9 Alqueires. 6.5 alq mecanizados R\$ 980.000,00 Aeroporto (Guarapuava)

Publicado em 24/09 às 00:34 - cód. 375722112 - anúncio profissional



R\$ 980.000

Chácara de 11.9 Alqueires (9.4 alqueires + 2.5 excesso)
6.5 Alqueires Mecanizados
Chácara toda Cercada (sem benfeitorias)
Próximo ao Aeroporto de Guarapuava PR
R\$ 980.000,00 à Vista
SÓ VENDE !!! não troca .
Negócio de Oportunidade !!!

Cleber
042 9 99405125 tim

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/chacara-de-11-9-alqueires-6-5-alq-mecanizados-r-980-000-00-aeroporto-guarapuava-375722112>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.16 ELEMENTO COMPARATIVO XVI:

- a) **Localização:** Laranjeiras do Sul/PR
- b) **Área:** 10 alqueires ou 24,20 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 1.400.000,00
- d) **Outras informações:**

Excelente área de terra medindo 10 alqueires
Publicado em 22/09 às 14:57 - cód. 792719481

R\$ 1.400.000

Excelente área de terra medindo 10 alqueires:
07 alqueires mecanizados, podendo abrir mais.
14 km de Laranjeiras do Sul-PR.
02 km Próximo da BR.

Valor: 1.400.000,00

Forma de pagamento: 01 entrada e mais dois anos.
Contato: (42) 9 9923-1391 ? Leandro Lucas

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/excelente-area-de-terra-medindo-10-alqueires-792719481>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.17 ELEMENTO COMPARATIVO XVII:

- a) **Localização:** Pinhão/PR
- b) **Área:** 9 alqueires ou 21,78 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 700.000,00
- d) **Outras informações:**



R\$ 700.000

Chácara 9 alqueires Faxinal dos Ribeiros ; proximo ao Faxinal do céu. 6 Mecanizado tem para mecanizar mais ;
20 Km da Cidade de Pinhão somente 400 metros estrada de chão ; Com documentos Ok ; Sem benfeitorias ;

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/chacara-791914814>

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: PJDY4 URF3U X6CRS SXR5D

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: PJYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
CRECI: F28507
CNAI: 028494

14.18 ELEMENTO COMPARATIVO XVIII:

- a) **Localização:** Ipiranga/PR
- b) **Área:** 10,5 alqueires ou 25,41 hectares.
- c) **Valor:** R\$ 1.100.000,00
- d) **Outras informações:**

Rural chacara - Bairro Centro em Ipiranga

Publicado em 24/07 às 21:43 - Cód. 770336477 - anúncio profissional



R\$ 1.100.000

Código do anúncio: 121075

Área com 10,5 alqueires, sendo 6 alqueires de plantio arrendado por 45,00 a saca/alqueire. O restante de 4,5 alqueires é de mata fechada porém é possível abrir para o plantio de mais 2,5 alqueires. - Rural chacara em Ipiranga - Referência: 12107 - Quartos: 0 - Suítes: 0 - Banheiros: 0 - Vagas de garagem: 0 - Área total: 254100.0 - Imóvel vago: Sim - Estado de preservação: - Ano de entrega: 0 - Anunciante: Adquira Imóveis Enviado pelo SIMBO CRM em 05/10/2020.

Fonte: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/rural-chacara-bairro-centro-em-ipuranga-770336477>

Rua Padre Pedro Proskiew - nº 61 – centro – Mallet - Paraná.
Tel: (042) 3542-2117 – (042) 98811-3101 – (042) 99916-7661
e-mail: fztopografia@hotmail.com



Fabiano Zwierzykowski

Corretor de Imóveis
 CRECI: F28507
 CNAI: 028494

15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Diante do acima exposto chegou-se aos seguintes valores:

Valor da fração penhorada	R\$ 98.765,27
---------------------------	---------------

16. CONCLUSÃO:

VALOR FINAL DO BEM AVALIADO

R\$ 98.800,00

(noventa e oito mil e oitocentos reais).

Mallet/PR, 27 de outubro de 2020.

(Assinado digitalmente)
 Fabiano Zwierzykowski
 CRECI: F28507
 CNAI: 028494

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: PJDY4 URF3J X6CRS SXR5D

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 JYR4 8AS8F F3P8J PG7ZY