AVALIAÇÃO COMERCIAL

Imóvel de matrícula nº 476 – Oficial Registro de Imóveis de Candido de Abreu/PR, assim descrito: Uma área de 48,45 alqueires Paulistas ou 1.172.490.00 metros quadrados, situado em laranjeiras, Distrito de Três Bicos, Município e Comarca de Cândido de Abreu, Estrado do Paraná, com as medidas e confrontações descritas na matrícula. Cadastrado no INCRA sob.nº.710.059.010.340.



Processo nº 0000478-58.1994.8.16.0014 da 2ª Vara Execução Fiscal Estaduais de Curitiba/PR
Finalidade: Avaliação Comercial
Objetivo: Valor de Mercado de Compra e Venda
Endereço: Estrada PR-239 - km 262 - Lado Direito sentido Candido de Abreu a Reserva em Cândido de Abreu/PR
Tipo: área rural
Uso: pasto e plantação
Data: 05/11/2026

Logradouro Principal					
Mão de Direção	Dupla	**Pista**	Simples	**Traçado**	Plano
Perfil	Plano	**Pavimentação**	Asfalto	**Calçada**	Não há

Características da região							
Localização e Atividades Existentes							
Uso Predominante		**Densidade de Ocupação**		**Padrão Econômico**		**Distribuição de ocupação**	
	Residencial		Alto		Alto	X	Horizontal

	Multifamiliar		Médio/ Alto		Médio/ Alto		Vertical
	Residencial		Médio		Médio		
	Unifamiliar		Médio/Baixo		Médio/Baixo	**Área Sujeito a Enchente**	
	Comercial / serviços		Baixo		Baixo		
	Industrial						Sim
X	Rural						Não

Melhoramentos Públicos					
	Coletas de Resíduos Sólidos	X	Energia Elétrica	X	Redes de Internet
	Água Potável		Telefone		Redes de Telefonia
	Águas Pluviais		Gás Canalizados		Rede de Esgoto sanitário

Infraestrutura Urbana							
Transporte Coletivos		**Serviços Públicos**		**Intensidade de Tráfego**		**Nível de Escoamento**	
	Ônibus Rodoviário		Segurança		Alta	X	Bom
X	Ônibus Urbano	X	Educação		Média		Regular
	Metrô		Saúde	X	Baixa		Ruim
	Trem		Cultura				
	Embarcação		Lazer				

Principais polos de influência: Imóvel localizado a 38 Km do Centro Comercial de Candido de Abreu e a 27 Km de Reserva PR. Cidade localizada a 294 Km da Capital Curitiba, atualmente com uma população estimada em 15.244 habitantes. A economia é baseada na Agricultura soja, milho e feijão pecuária gado de corte e criação de suínos.

Principais Vias de Acesso: Estrada PR 487 e Av. Candido de abreu.

Unidade avaliada

Uma área de 48,45 alqueires Paulistas ou 1.172.490,00 metros quadrados.





Vistas aéreas da localização (Estimada)

Avaliação

Metodologia
No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo- socioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", para a definição de valores, e valores médios de terras agrícolas referência ano de 2026 fornecida pela Secretaria de Estado da Agricultura e Abastecimento – SEAB – Departamento de Economia Rural Deral – Estado do Paraná.

Tratamento de dados e Identificação do Resultado
O valor obtido foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geosocioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento.

Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

Equivalência de características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMOVEL = MEDIA ARITMETICA DAS AMOSTRAS + REFERÊNCIA SEAB: R$ 4.858.954,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, novecentos e cinquenta quatro reais).

Observações importantes

- **Area produtiva para lavoura ou pastagem;**

- **Não há informações na matrícula do imóvel sobre área de preservação permanente.**

Amostras



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-candido-de-abreu_016980614.html?n_src=Listado&n_exp=bianca_lead_flow_rollout-bianca&n_pg=1&n_pos=5&n_search_id=fc1a0d35-4f85-4eec-906f-abc17e6b246b

Valor médio do Alqueire Amostra (1) R$ 100.835,49



https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/fazenda-de-pecuaria-289-alqueires-1277660963?lis=listing_1100

Valor médio do Alqueire Amostra (2) R$ 76.124,56

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2026 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

Sugestão de equivalência para a tabela SIPT aplicado desconto de coeficiente de variação médio

Município	Codigo IBGE	Lavoura - aptidão boa	Lavoura - aptidão regular	Lavoura - aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura – Pastagem Natural	Preservação da flora

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2026 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso	149.300	126.400	99.600	82.200	60.000	50.300	20.800
Bom Sucesso do Sul		142.200	109.700	89.500	48.800	31.600	14.400
Borrazópolis	146.500	115.300	84.100	67.800	52.600	43.700	18.800
Braganey	151.300	120.800	93.700	72.500	53.800	33.200	17.900
Brasilândia do Sul	125.600	105.200	74.800	58.200	49.900	39.700	15.900
Cafeara		82.900	66.400	55.900	48.400	40.100	14.200
Cafelândia	159.800	129.200	102.100	76.900	57.100	35.000	18.700
Cafezal do Sul			59.500	49.200	45.400	35.200	15.900
Califórnia	146.900	121.400	97.800	79.300	59.000	40.600	20.800
Cambará		118.300	90.800	75.000	59.800	44.000	22.900
Cambé	163.800	133.600	110.200	94.800	79.600	67.500	24.400
Cambira	149.300	126.400	99.600	82.200	60.000	50.300	20.800
Campina da Lagoa	136.300	115.500	94.100	74.200	60.400	40.600	20.100
Campina do Simão		98.900	68.700	44.600	30.600	20.900	8.400
Campina Grande do Sul		74.100	53.100	40.900	28.600	16.600	6.600
Campo Bonito	151.300	120.800	93.700	72.500	53.800	33.200	17.900
Campo do Tenente		80.500	57.700	43.200	30.200	17.200	7.500
Campo Largo		74.900	57.600	41.300	27.500	16.200	6.600
Campo Magro		71.500	52.800	40.300	26.700	15.700	6.600
Campo Mourão	140.600	119.100	97.100	76.500	62.300	41.900	20.700
Cândido de Abreu		96.300	77.700	51.200	39.300	29.900	10.600
Candói		110.800	79.500	48.500	32.700	22.700	9.100
Cantagalo		101.500	70.200	44.800	30.700	21.700	8.800
Capanema		127.200	102.600	80.000	50.300	34.300	12.900
Capitão Leônidas Marques		123.400	96.100	72.100	53.800	32.600	17.700
Carambeí		138.400	101.200	72.700	48.100	33.900	11.900
Carlópolis			86.100	70.200	54.600	40.900	18.600
Cascavel	149.900	119.700	93.000	71.900	53.300	33.900	17.700

Lavoura – aptidão regular é uma classificação técnica dada a terras que possuem limitações moderadas para o cultivo de culturas temporárias ou permanentes. [1, 2]

Lavoura – aptidão restrita é uma classificação de capacidade de uso da terra que indica que o solo é apto para o cultivo de culturas temporárias ou permanentes, mas apresenta limitações fortes (como relevo ondulado, baixa fertilidade natural, riscos de erosão ou deficiência/excesso de água). [1, 2, 3]

Referência Preço Médio Agrícola Estado do Paraná (A-IV) R$ 123.903,98

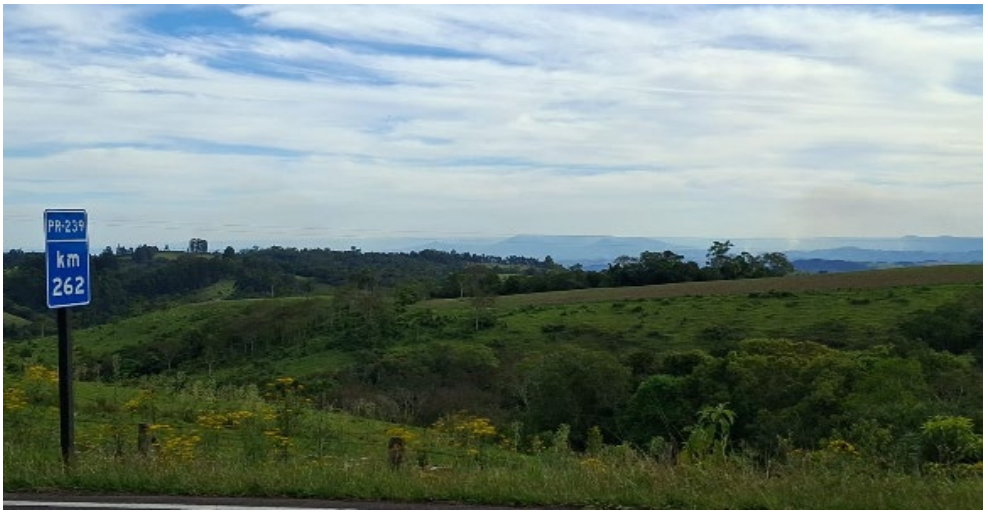
Média aritmética das amostras e referência SEAB = R$ 100.288,01 X 48,45 Alq. = R$ 4.858.954,00

Encerramento

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Fotos do Imóvel













Fotos da estrada onde se localiza o imóvel







Euclides Maraschi Júnior
Leiloeiro Oficial – JUCEPAR sob o nº 25/425 L