

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR(A) JUIZ DE DIREITO DA 2º VARA CÍVIL DE CASCAVEL –PARANÁ.**

**PROCESSO:** 0014230-90.2005.8.16.0021

**AUTOR:** Dow Agrosiences Industrial Ltda

**RÉU:** Fábio José Padovani

**1 - PROPRIETÁRIO**

*- Fabio José Padovani.*

**2 - INTERESSADO**

*O interessado pela avaliação, a empresa Dow Agrosiences Industrial.*

**3 - MÉTODO AVALIATÓRIO:**

*- Método Comparativo de Dados de Mercado, análise em campo devidamente justificados.*

**DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Conforme a finalidade, foram verificados em 2 três fontes (ITBI da prefeitura Municipal de Cascavel, SEAB DERAL 2023, imobiliária e vistoria a campo).

Desta forma cada item verificado consta em anexo.





Pela localização e descrição realizada, com a área mecanizada, com topografia retilínea, chegou a cotação e por cada gleba subdividido em 15% que seria de cada parte, (38,9 há ou 16,07 alqueire). Pode variar a produção de sacas entre (3.000 à 3.600 sacas de soja), tomando como a maior cotação de produção em 3600 sacas de produção de soja por alqueire.

Desta forma o valor de cada 15% (16,07 alqueire x 3.400 sacas de soja por alqueire x **126,40** o valor de cada saca de soja), equivalem a **R\$ 6.906,243,2**

Cada parte possui o mesmo valor, independentemente do local a ser desmembrado dentro da matrícula nº 32.492.



## ANEXOS

[Cotação diária - SIMA | Secretaria da Agricultura e do Abastecimento](https://www.agricultura.pr.gov.br/Pagina/Cotacao-diaria-SIMA-1981)

## Cotação diária - SIMA

[18-09-2023-impressao.xls](#)

SECRETARIA DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO – SEAB			18-09-2023		
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL - D E R A L					
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS - D E em R\$/unidade					
PRODUTOS		CASCAVEL	Média	Média	Var, (%)
			Diária	Dia Anterior	
Soja industrial tipo 1 sc 60 Kg	MIN	125,00			
	M_C	125,00	126,40	128,22	-1,42
	MÁX	125,00			

FONTE: DERAL/DEB - SEAB/PR    OBS: (\\) - Praça não pesquisada; (SINF) - Sem Informação; (AUS) - Ausente





## Elso Thomann Imóveis Ltda.

CRECI 2551-J

### PARECER DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

**Solicitante:**

A quem interessar possa.

**Objetivo:**

O presente Parecer de Mercado tem por objetivo expressar a nossa opinião do valor de mercado do alqueire paulista (24.200,00m<sup>2</sup>) em saca de soja, para imóveis rurais localizados próximos à BR-277, NÃO às margens da mesma, nesta data de 07 de julho de 2021.

**Objeto:**

Para determinação do valor levamos em consideração áreas que apresentem uma topografia relativamente plana, mecanizadas, com fácil acesso em qualquer situação de clima, com recurso hídrico em alguma de suas divisas, sem considerar benfeitorias, não fazendo divisa com a BR-277 mais próximas a mesma.

**Conclusão:**

Através de estudo de mercado nesta data de 07 de julho de 2021, com informações de proprietários e imobiliárias da região, considerando a saca de soja cotada em R\$ 143,00, considerando análise de áreas com características e localização conforme acima citadas, a nossa opinião é que o valor de mercado para tais imóveis é de:

3.300 sacas de soja por alqueire paulista (24.200,00m<sup>2</sup>)

Importante considerar que o valor acima mencionado não é específico para uma determinada área, então este pode sofrer uma variação que entendemos entre 3.000 à 3.600 sacas de soja por alqueire paulista (24.200,00m<sup>2</sup>) dependendo das características da área específica.

Cascavel, 07 de julho de 2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Avaliação de ITBI

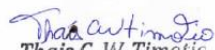
Quadra: 0281 Lote: 09AR Loteamento: FAZENDA SAO DOMINGOS  
Área: 2.593.615,00 Área Construída:  
Edifício: Apto / Bloco:  
Área Construída da Unidade: 0,00 Bairro: ÁREA RURAL  
Protocolo: 55721/2021 Cadastro: 2300032492  
Vendedor: FABIO JOSE PADOVANI  
Comprador: ALEXANDER MITSUYOSHI TANABE  
Lote: R\$ Benfeitorias:  
Lote Rural: Gleba: Colônia:  
Valor Total do Imóvel: 28.937.026,00 Data da Solicitação: 08/07/2021

Outras Obs.: COMPRA E VENDA

OBS.: \* GUIA INFORMATIVA VALIDA POR 120 (CENTO E VINTE) DIAS APÓS A DATA DE SOLICITAÇÃO, CONFORME LC 101/2018

\* A PRESENTE AVALIAÇÃO DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE RECOLHIMENTO DE ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis) E SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTROS FINS É NULA, INCORRENDO NAS PENALIDADES DA LEI.

ELABORADO POR: THAIS CRISTINA WEISSHEIMER TIMOTIO

  
Thais C. W. Timotio  
Agente Administrativo  
Setor de ITBI

No valor da prefeitura é relativo a área total, desta forma o valor deve ser dividido em 6,6 partes: 28.937.026,00 / 6,6 partes = 4.384.394,33 cada parte (3000 sacas por alqueire, no valor de 91 reais a saca de soja) = 4.368,000,00 milhões em 2021.



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: PJTTZ 3U7D3 MXCTX XYJ4U

DADOS BANCÁRIOS PARA DEPÓSITO – REFERENTE A ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE CADA GLEBA

Banco Cred Crea 085

Agencia 0106

Conta corrente: 16557298

Valor do serviço prestado: 1.450,00

