PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.1 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Petição

ROGÉRIO AUGUSTO SILVA
ADVOGADOS

AO D. JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CASCAVEL -ESTADO DO PARANÁ.

Processo nº 0016032-25.2025.8.16.0021

MEYSSON VETORELLO, DEIZE WOJCZAK VETORELLO, MAXIMINO BRENCO VETORELLO, NEUSA VETORELLO, e VETORELLO TERRAPLANAGENS LTDA – TODOS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, por seu procurador judicial que esta subscreve com endereço eletrônico recepcao@rogerioaugustosilva.adv.br, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no art. 53 e seguintes da Lei 11.101/2005, apresentar o PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL e LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO, e também os Laudos de Ativos dos Recuperandos, o que fazem pelos documentos anexados.

Pugna-se, ainda, pela publicação do plano, nos termos do parágrafo único do referido dispositivo legal.

Por fim, que todas as publicações e intimações e qualquer ato de comunicação na presente demanda sejam realizadas EXCLUSIVAMENTE em nome de ROGERIO AUGUSTO DA SILVA, OAB/PR sob o n.º 46.823, n° OABs24008-A/MS e OAB/SC n° 34509.

Nesses termos, pedem deferimento.

Cascavel/PR, 15 de agosto de 2025.

ROGERIO AUGUSTO DA SILVA

OAB/PR sob o n.º 46.823

OABs24008-A/MS

OAB/SC n° 34509.

Rua Presidente Kennedy, nº. 1720, Centro, CEP 85810-041, Cascavel/PR
Fone (45) 3038-7744 | (45) 9911-0104

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: PJ6FT SUD7J G5AC7 2MSNA

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MEYSSON VETORELLO, em Recuperação Judicial

DEIZE WOJCZAK VETORELLO, em Recuperação Judicial

MAXIMINO BRENCO VETORELLO, em Recuperação Judicial

NEUSA VETORELLO, em Recuperação Judicial

VETORELLO TERRAPLANAGENS LTDA, em Recuperação Judicial.

Processo de Recuperação judicial nº 0016032-25.2025.8.16.0021, em tramitação perante a 4ª Vara Cível do foro da Comarca de Cascavel, do Estado do Paraná.

Agosto – 2025

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

"A recuperação judicial é um processo legal que permite ao empresário em dificuldades financeiras reorganizar suas atividades, visando a superação da crise e a manutenção da função social da empresa."

(COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à Nova Lei de Falências e de Recuperação de Empresas. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 46).

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

ÍNDICE

1. GRUPO VETORELLO 5
2. GLOSSÁRIO 6
3. INTRODUÇÃO 9
3.1. HISTORICO DO GRUPO VETORELLO 9
3.2. RAZOES DA CRISE ECONOMICO FINANCEIRA 13
4. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 15
4.1. OBJETIVOS 15
4.2. MEIOS DE RECUPERAÇÃO DO GRUPO 16
4.2.1. REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL E PRODUTIVA 16
4.2.2. ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO E SUSTENTABILIDADE 20
4.2.3. BUSCA DE CRÉDITO E REINTEGRAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO 21
4.2.4. CAPTAÇÃO DE INVESTIDORES POR MEIO DE ALIENAÇÃO DE COTAS ... 23
4.2.5. RETOMADA DA RENTABILIDADE E RECONSTRUÇÃO DA CREDIBILIDADE 23
4.2.6. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO 23
4.2.7. FERRAMENTAS DE GESTÃO E GOVERNANÇA 24
4.2.8. ALIENAÇÃO DE ATIVOS 24
4.3. VIABILIDADE ECONOMICO-FINANCEIRA 25
4.3.1. PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA 25
4.4. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES 28
4.5. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES 28
4.5.1. DO PAGAMENTO AOS CREDORES CONCURSAIS DA CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL 29
4.5.2. DO PAGAMENTO AOS CREDORES CONCURSAIS DA CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS 30
4.5.3. DO PAGAMENTO AOS CREDORES CONCURSAIS DA CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESÁRIOS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE 31
5. DISPOSIÇÕES FINAIS 36
5.1. DISPOSIÇÕES LEGAIS DECORRENTES DA HOMOLOGAÇÃO DO PRJ 37
5.2. EFEITOS JUDICIAIS E ARBITRAIS DA HOMOLOGAÇÃO DO PRJ 37
5.3. POSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÕES AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 38
5.4. EFEITOS JURIDICOS DA HOMOLOGAÇÃO SOBRE OS CRÉDITOS 38

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

5.5. REGRAS DE COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS NO ÂMBITO DO PRJ 39

5.6. EFEITOS DA NOVAÇÃO SOBRE PROTESTOS E CADASTROS RESTRITIVOS 39

5.7. DESCUMPRIMENTO DO PRJ: PROCEDIMENTOS E EFEITOS LEGAIS..... 39

5.8. FIM DO REGIME RECUPERACIONAL: CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS... 40

5.9. ENDEREÇOS E MEIOS DE COMUNICAÇÃO COM A RECUPERANDA..... 41

5.10. REGIME DE MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGENCIA DE CRÉDITOS CONCURSAIS..... 41

5.11. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS CONCURSAIS..... 42

5.12. EXTINÇÃO DAS GARANTIAS PESSOAIS..... 42

5.13. QUITAÇÃO GERAL, PLENA, IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL 43

5.14. DO FORO JUDICIAL PARA DEMANDAS RELACIONADAS AO PLANO..... 43

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

1. GRUPO VETORELLO

Os Recuperandos, doravante denominados em conjunto como "GRUPO VETORELLO", possuem sua sede e principal núcleo administrativo na Estrada Principal da Linha Santo Antônio, s/n, Zona Rural, cidade Espigão Alto do Iguaçu, Estado do Paraná, CEP 85.465-000, estando todos submetidos ao regime de Recuperação Judicial, nos termos da legislação vigente.

- **MEYSSON VETORELLO (¨MEYSSON¨)**, produtor rural e empresário, inscrito no CPF/MF sob o n.º 046.352.389-03, portador da cédula de identidade (RG) nº 78602600, expedida pela SSP/PR, e inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.104.146/0001-09, com sede na Estrada Principal da Linha Santo Antônio, s/n, Zona Rural, cidade Espigão Alto do Iguaçu, Estado do Paraná, CEP 85.465-000.

- **DEIZE WOJCZAK VETORELLO (¨DEIZE¨),** produtor rural e empresário, inscrito no CPF/MF sob o n.º 093.112.869-23, portador da cédula de identidade (RG) n.º 130561071, expedida pela SSP/PR, e inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.103.682/0001-90, com sede Estrada Principal da Linha Santo Antônio, s/n, Zona Rural, cidade Espigão Alto do Iguaçu, Estado do Paraná, CEP 85.465-000.

- **MAXIMINO BRANCO VETORELLO (¨MAXIMINO¨),** produtor rural e empresário, inscrito no CPF/MF sob o n.º 146.086.349-68, portador da cédula de identidade (RG) n.º 1140653, expedida pela SSP/PR, e inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.109.913/0001-72, com sede na Estrada Principal da Linha Santo Antônio, s/n, Zona Rural, cidade Espigão Alto do Iguaçu, Estado do Paraná, CEP 85.465-000.

- **NEUSA VETORELLO, (¨NEUSA¨),** produtora rural e empresária, inscrita no CPF/MF sob o n.º 498.745.859-15, portadora da cédula de identidade (RG) n.º 3756513-0, expedida pela SSP/PR, e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.109.678/0001-39, com sede na Estrada Principal da Linha Santo Antônio, s/n, Zona Rural, cidade Espigão Alto do Iguaçu, Estado do Paraná, CEP 85.465-000.

- **VETORELLO TERRAPLANAGENS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 37.088.826/0001-64, com sede na Estrada Principal da Linha Santo Antônio, s/n, Zona Rural, cidade Espigão Alto do Iguaçu, Estado do Paraná, CEP 85.465-000.

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2. GLOSSÁRIO

Com o objetivo de assegurar uniformidade terminológica, clareza interpretativa e coesão na aplicação das disposições constantes neste Plano de Recuperação Judicial, ficam estabelecidas as seguintes definições:

As expressões e os termos técnicos a seguir indicados, sempre que utilizados no presente Plano, deverão ser interpretados nos exatos termos aqui consignados, aplicando-se indistintamente no singular ou no plural, no masculino ou no feminino, sem prejuízo de seu conteúdo, escopo ou alcance semântico.

As definições aqui constantes prevalecerão sobre quaisquer outras interpretações que eventualmente possam ser atribuídas aos mesmos vocábulos no contexto do presente processo de recuperação judicial, exceto se expressamente disposto em sentido diverso neste instrumento.

- **GRUPO VETORELLO**, ou **Recuperandos, Sociedade de fato de Produtores Rurais** autores do pedido de Recuperação judicial nº 0016032-25.2025.8.16.0021, em tramitação perante a 4ª Vara Cível do foro da Comarca de Cascavel, do Estado do Paraná, e que apresentam o Plano de Recuperação Judicial, leia-se **MEYSSON VETORELLO (¨MEYSSON¨), DEIZE WOJCZAK VETORELLO (¨DEIZE¨), MAXIMINO BRANCO VETORELLO (¨MAXIMINO¨), NEUSA VETORELLO, (¨NEUSA¨),** e **VETORELLO TERRAPLANAGENS LTDA.**

- **Administrador Judicial** Pessoa natural ou jurídica designada pelo juízo competente, nos termos do art. 21 da Lei nº 11.101/2005, para fiscalizar as atividades do devedor durante o processo de recuperação judicial. No presente caso, trata-se de BRAZILIO BACELLAR, SHIRAI ADVOGADOS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.510.577/0001-02 e na OAB/PR sob o n.º 997, com sede à Rua Cel. Brasilino Moura, 683, Ahú, Curitiba, Paraná, CEP 80.540-340, nomeado pelo Juízo da 4ª Vara Cível do foro da Comarca de Cascavel, do Estado do Paraná.

- **Assembleia Geral de Credores (AGC)** Órgão deliberativo formado na forma dos arts. 35 e seguintes da Lei nº 11.101/2005, incumbido de deliberar sobre matérias previstas em lei, especialmente sobre a aprovação, rejeição ou modificação do plano de recuperação judicial.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- **Classe I – Credores Trabalhistas** Conjunto de credores titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, inciso I, da Lei nº 11.101/2005.

- **Classe II – Credores com Garantia Real** Conjunto de credores titulares de créditos garantidos por direito real de garantia, conforme previsto no art. 41, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

- **Classe III – Credores Quirografários** Conjunto de credores titulares de créditos sem qualquer espécie de privilégio ou garantia real, nos termos do art. 41, inciso III, da Lei nº 11.101/2005.

- **Classe IV – Credores Microempresários ou Empresas de Pequeno Porte** Conjunto de credores titulares de créditos enquadrados no art. 41, inciso IV, da Lei nº 11.101/2005, representantes de microempresas (ME) ou empresas de pequeno porte (EPP).

- **Deferimento do Processamento** Ato judicial proferido pelo Juízo da 4ª Vara Cível do foro da Comarca de Cascavel, do Estado do Paraná, na data de 18 de junho de 2025, nos termos do art. 52 da Lei nº 11.101/2005, que reconhece o preenchimento dos requisitos legais para o processamento da recuperação judicial.

- **Homologação Judicial do Plano** Sentença proferida pelo juízo competente que, nos termos do art. 58 da Lei nº 11.101/2005, homologa o plano de recuperação judicial aprovado pela Assembleia Geral de Credores, tornando-o obrigatório para o devedor e todos os credores sujeitos aos seus efeitos.

- **Juízo da Recuperação Judicial** Autoridade judicial competente para processar e julgar o pedido de recuperação judicial, em regra a Vara Cível especializada em falências e recuperações judiciais, neste caso a 4ª Vara Cível do foro da Comarca de Cascavel, do Estado do Paraná.

- **Lei de Recuperação e Falências (LRF)** Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, que disciplina os institutos da recuperação judicial, extrajudicial e da falência do empresário e da sociedade empresária no ordenamento jurídico brasileiro.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- **Plano de Recuperação Judicial (PRJ)** Instrumento jurídico formulado pelo devedor, nos termos do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, que estabelece os meios de reestruturação da empresa, a forma de pagamento dos credores e demais medidas necessárias à superação da situação de crise econômico-financeira.

- **Quadro Geral de Credores (QGC)** Documento consolidado e homologado pelo juízo, conforme art. 18 da Lei nº 11.101/2005, que relaciona os créditos submetidos aos efeitos da recuperação judicial, classificados de acordo com suas naturezas legais.

- **Taxa Referencial (TR)** Índice de correção monetária criado pela Lei nº 8.177/1991, utilizado como parâmetro para atualização de valores, inclusive em operações bancárias e em obrigações submetidas ao regime da recuperação judicial.

- **Unidade Produtiva Isolada (UPI)** Conjunto de bens organizados para o exercício da atividade econômica, dotado de autonomia operacional, que pode ser alienado de forma isolada, conforme previsão do art. 60 da Lei nº 11.101/2005.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

3. INTRODUÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial é apresentado nos termos do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, com a finalidade de viabilizar a superação da crise econômico-financeira enfrentada pelos Recuperandos, preservando a continuidade de suas atividades produtivas, o cumprimento da função social da empresa e a satisfação ordenada dos créditos habilitados.

Trata-se de medida legal destinada a promover a reorganização do passivo de forma viável e proporcional, assegurando a manutenção da unidade produtiva, o equilíbrio com os credores e o estímulo à atividade econômica, conforme os princípios orientadores do artigo 47 da referida legislação.

Conforme exposto nos capítulos seguintes, os Recuperandos atravessam situação de crise provocada por fatores alheios à sua vontade, especialmente decorrentes de eventos climáticos severos, perdas de safra e restrições de mercado, circunstâncias que comprometeram a geração de receita e a regular adimplência das obrigações contraídas ao longo de sua trajetória.

Diante disso, apresentam este plano como instrumento jurídico idôneo de repactuação de seus compromissos, pautado pela boa-fé, viabilidade econômica e transparência, a fim de permitir a continuidade das operações, o pagamento dos credores e a preservação do valor social da empresa familiar rural.

Por fim, requer-se que a análise e aprovação do presente plano observe a aplicação plena do princípio da preservação da empresa, previsto no artigo 47 da Lei nº 11.101/2005, como mecanismo de proteção à atividade produtiva, à geração de empregos, ao interesse dos credores e ao desenvolvimento econômico da região.

3.1. HISTORICO DO GRUPO VETORELLO

A história do Grupo Vetorello inicia com o crescimento da Agricultura no Estado do Paraná, impulsionada pela visão empreendedora do Sr. Maximino Branco Vetorello, filho de pequenos agricultores do interior de Erechim RS, onde este viu uma oportunidade de crescimento no sudoeste do Paraná, pegou uma carona até Dois Vizinhos Pr, onde arrumou emprego um uma retifica de motores na parte contábil , trabalhou arduamente por 3 anos depois se mudando para a cidade de Quedas do Iguaçu – Pr, o qual comprou um despachante de veículos e ai em 1979 casa com a sra. Neusa e No ano de 1982, almejando impulsionar o crescimento da economia local, e aspirando o desenvolvimento profissional, juntamente com sua esposa Neusa Vetorello, iniciou na atividade rural.

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

As Áreas de terra na época eram áreas não mecanizadas a qual tinham que abrir, então o sr. Maximino cautelosamente foi abrindo suas áreas para plantio de soja, milho e outras culturas e em paralelo trabalhava com a pecuária de leite na propriedade a qual sempre optou pela renda mensal que ajudava a manter a família e a propriedade.

Com o passar dos anos o sr. Maximino começou a trabalhar em uma cooperativa como gerente, e foi aprimorando sempre seus conhecimentos e adquirindo mais áreas de terras e investindo e tecnificação tanto na agricultura como na pecuária.

Vale ressaltar que o Sr. Maximino já desenvolve a atividade de pecuária de leite há mais de 30 anos, possuindo amplo conhecimento no respectivo ramo, bem como sede por crescimento e desenvolvimento profissional. Sempre se destacou no mercado regional pela excelência no trabalho prestado.

Seguindo a linha do crescimento de suas atividades, com o passar dos tempos, adquiriu o seu primeiro lote rural, sempre crescendo de forma organizada, tanto que, durante o decorrer dos anos seguintes, adquiriu outras propriedades com a finalidade de expandir suas atividades.

No ano de 2014 o casal Maximino e Neusa decidiram arrendar as áreas ao filho engenheiro agrônomo Meysson Vetorello e sua esposa Deize W. Vetorello, e num momento de expansão de suas áreas de atuação, no ano de 2019 resolveram avançar nas atividades, iniciando o projeto de compost barn para confinar os animais de leite e uma empresa de terraplanagem e silagem assim melhorando o bem-estar animal e tecnificando ainda mais a produção de leite.

A simplicidade e seriedade do Grupo Vetorello, sempre proporcionou a abertura de portas e consolidação de parcerias com parceiros, que veem na atuação do Grupo uma referência para os produtores rurais da região onde universidades federais visitam a propriedade frequentemente, colégios municipais e saiu em uma das revistas mais importantes do país.

Quando o casal Meysson e Deize deram início o confinamento em 2019, foram confinados aproximadamente 100 (cem) animais de leite da propriedade e chegando no ano de 2024 cerca de 500 (quinhentos) animais.

Ainda, há de ser destacado que, à época de 2019, no início das atividades do Grupo Vetorello, os custos de produção para a produção de leite eram favoráveis e o preço do litro do leite vendido eram satisfatórios. Dessa forma, o começo do projeto do Grupo Familiar consistia no confinamento de animais bovinos em sistema fechado (compost barn) e, em paralelo, a atividade de agricultura, sendo plantados anualmente na fazenda cerca de 300 hectares de milho, estes para a produção de silagem.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

No ano de 2022, o confinamento deu seus primeiros sinais de prejuízo, e no ano de 2023, os resultados negativos foram ainda maiores, tanto na compra dos insumos quanto na venda do leite.

Vale se ressaltar que o Sr. Meysson e sua esposa Deize adquiriram e realizaram inúmeros investimentos, tanto em máquinas, equipamentos e infraestrutura para armazenar os insumos utilizados para o desenvolvimento da atividade da pecuária e da agricultura.

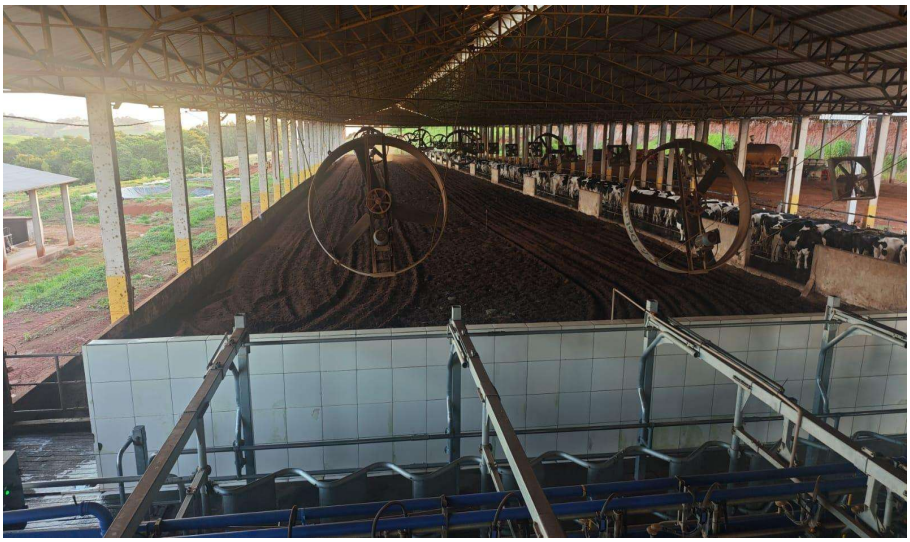
Nesse cenário, imperioso se destacar que, confiando no soerguimento das atividades do Grupo Vetorello, e como forma de fomentar as atividades rurais, o Sr. Meysson e sua esposa Deize firmaram um Instrumento Particular de Linha de

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Crédito com Alienação Fiduciária com a Cooperativa Sicredi, Cooperativa Cresol, Banco do Brasil, Banco Bradesco e caixa econômica federal.

Os referidos imóveis que estão em garantia se trata de importante área para o desenvolvimento das atividades rurais, onde se realiza a produção de alimentos para os animais.



Registra-se que, diante de uma grande reviravolta na pecuária de leite e no agronegócio, conforme será exposto no tópico a seguir, os Recuperandos não conseguiram realizar o pagamento de seu compromisso firmado com as referidas

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

instituições tempestivamente. E, em que pese toda a boa-fé em ter procurado as instituições de Crédito para negociação dos valores, não houve aceitação por parte das instituições, de modo que foi dado início ao cumprimento de consolidação de propriedade dos cujo bem é essencial para o soerguimento das atividades rurais do Grupo Vetorello.

Ademais, no ano de 2024, houve um decréscimo nas atividades de leite, perante os altos custos de produção e alta queda do preço do leite, sendo assim observa-se, atualmente, uma redução nesta atividade.

Diante disso, ressalta-se que ao longo das mais de 03 décadas de trabalho árduo o e incansável do Grupo Vetorello, os Recuperandos passaram por todo tipo de crise na Agricultura, seja ela climática com excesso de chuvas onde não foi possível colher ou secas severas onde o cultivo não prosperou, atraso na entrega dos produtos necessários para o cultivo, troca por produtos que não atendiam as especificações desejadas, e outros.

Inobstante todas as intempéries enfrentadas pelo Grupo Vetorello, este vem intensificando-se e dando maior ênfase à atividade de agricultura de leite.

Com efeito, os Recuperandos vêm tentando de todas as formas se estabilizar, reduzir custos, despesas, porém, mesmo assim o lucro não é suficiente para manter os resultados, impossibilitando, por conseguinte, cumprir com seus compromissos, não restando outra alternativa senão a de ingressar com o pedido de recuperação judicial, visando o deferimento do processo, já que é única forma encontrada no momento de repactuar as suas dívidas com seus credores e colaboradores, cumprindo a sua função social e gerando riquezas para a sociedade, como vem fazendo há anos.

3.2. RAZOES DA CRISE ECONOMICO FINANCEIRA

Por razões que fogem a sua vontade, o Grupo Vetorello atravessa grave crise econômico-financeira, passando sérias dificuldades para manter regulares suas atividades, sendo que alternativa não lhe restou senão ingressar com presente pedido de Recuperação Judicial, a fim de manter ativa a fonte geradora de emprego e renda.

É necessário enfatizar que não existe empresa, mesmo em seu melhor momento, que não possa melhorar em muitos de seus processos de trabalho, otimizar sua estrutura, promover maior eficiência no uso de seus recursos e ser mais competitiva.

No entanto, muitas vezes, os momentos mais oportunos para a correção dos problemas não chegam e, quando menos se espera, os problemas já evoluíram para grandes problemas que, obrigatoriamente, têm de ser encarados e solucionados. Crises econômicas podem acarretar crises financeiras.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Empresas economicamente saudáveis podem sofrer crises financeiras momentâneas.

A causa está na insuficiência de recursos financeiros para o pagamento das obrigações assumidas e pode ser identificada em diversos fatores:

i) contínuos prejuízos há mais de 03 (três) anos;
ii) cenário de incerteza econômica que se projeta para os próximos anos, em razão dos efeitos negativos da pandemia do COVID-19;
iii) diminuição da disponibilidade de empréstimos/investimentos pelos parceiros.

Impende ser apontado que, no Ano/Safra 2022/2023, foi observado um custo elevado nos insumos utilizados tanto na soja quanto no milho safrinha, em especial, na compra de adubos que sofreram grandes alterações não só no Brasil, como mundialmente e que afetaram diretamente nos custos de plantio das lavouras.

Não somente isso, na colheita da Soja, houve uma ‘’avaria’’ no grão, causado pela semente. Esclarece-se que, numa situação em que se colhia numa média de 100 dias, houve um retardamento para colheita, tendo esta sido realizado em 165 dias, o que comprometeu mais de 60% dos grãos colhidos. Ademais, estes grãos foram classificados como grãos ardidos por empresa parceira, cuja explicação dos técnicos e agrônomos utilizou como argumento a falta de sol e chuva excessiva.

Ainda, os grãos que foram colhidos não conseguiram pagar nem o custo de produção, tendo um prejuízo médio de 4.500 sacas de soja, que foram renegociados para a safra atual com os fornecedores dos insumos, pois estes tinham sido comprados à base de troca.

Ademais, explana-se que a área plantada correspondente a 320 hectares. Registar-se que havia uma perspectiva de lucratividade de aproximadamente 8.000 (oito mil) sacas de soja, todavia foi observado um prejuízo bem alto.

De mais a mais, na safrinha do milho, houve impacto significativo na operação, em decorrência da falta de chuvas na região, impossibilitando parte do plantio. O baixo preço do grão na hora da venda e custo elevado de produção e o milho colhido também influenciou. O Grupo Vetorello teve um prejuízo acumulado de 7.500 sacas de milho, pois estes também tinham sido comprados à base de troca, sendo que somente foi plantado de 260 hectares pós-colheita da soja, tendo um prejuízo de mais de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) somente na parte de agricultura.

Clarividente é que houve um prejuízo no leite no ano safra 2021/2022 e 2022/2023, 2023/2024.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Relembra-se que esta atividade já estava sendo desenvolvido pelo Grupo há mais de 4 anos, tendo tido início o leite no ano 2019 com 100 (cem) animais e, no seu momento de maior êxito, cerca de 500 animais bovinos. Nesse ano safra obteve-se um prejuízo de mais de R$ 5 milhões (cinco milhões de reais).

Portanto, foi possível calcular um prejuízo médio acumulado de R$ 4.500.000,00 (quatro milhão e quinhentos mil reais), pelo alto custo dos insumos e baixo preço do litro do leite o que gerou uma receita negativa.

Vale ressaltar que, possui uma estrutura para produzir 15 mil litros dia, no entanto no ano safra 2023/2024 e 2024/2025, pelos altos custos não foi possível obter a produção.

Na empresa Vetorello terraplenagem sofreu o mesmo impacto de custos elevados e falta de pagamento de alguns devedores por problemas de crise tanto climáticos como da Covid.

Conforme exposto, várias foram as causas que contribuíram para a crise econômico-financeira em que se encontra o Grupo Vetorello, entretanto, pode-se afirmar que a crise se instaurou (e foi consolidada) com o acúmulo de prejuízos originados nos últimos três anos, especialmente impactado pela pandemia da COVID-19, que afeta negativamente o core business, por conta na dificuldade de aquisição e elevação do preço de insumos.

Neste ponto, importante consignar que, com o deferimento do processamento da Recuperação Judicial, as Requerentes poderão, em um ambiente cercado por segurança jurídica, equacionalizar suas dívidas, além de potencializar suas receitas.

4. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

4.1. OBJETIVOS

Diante das significativas dificuldades econômico-financeiras enfrentadas pelo GRUPO VETORELLO para o adimplemento de suas obrigações, agravadas por fatores conjunturais do setor agropecuário e do cenário macroeconômico nacional e internacional, o presente Plano de Recuperação Judicial tem por escopo:

I. Assegurar a preservação da unidade produtiva rural e a continuidade das atividades empresariais, em observância ao princípio da função social da empresa, garantindo a manutenção dos empregos diretos e indiretos, da arrecadação tributária e da geração de riquezas na região em que atua;

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

II. Promover a superação da crise econômico-financeira por meio da reorganização administrativa e produtiva, com foco na sustentabilidade operacional, na retomada do equilíbrio financeiro e no restabelecimento da confiança junto ao mercado, fornecedores e credores;

III. Estabelecer condições viáveis e proporcionais à realidade do grupo para a repactuação das dívidas e cumprimento dos compromissos assumidos, por meio de um cronograma claro, transparente e juridicamente seguro, evitando a liquidação forçada dos ativos e a falência do grupo;

IV. Proteger a fonte geradora de renda e de produção agropecuária, cuja paralisação comprometeria não apenas o sustento da família VETORELLO, mas também de colaboradores, prestadores de serviço e diversas outras cadeias;

V. Viabilizar a retomada do crédito e da capacidade de investimento do grupo, inclusive por meio da recuperação da imagem institucional e da reestruturação das obrigações junto ao sistema financeiro, visando à continuidade da modernização tecnológica e ao aumento da competitividade do GRUPO VETORELLO no setor agrícola e pecuário.

4.2. MEIOS DE RECUPERAÇÃO DO GRUPO

Com fundamento no artigo 53, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, o GRUPO VETORELLO apresenta, no bojo do presente Plano de Recuperação Judicial, um conjunto de medidas estruturais voltadas à superação da crise econômico-financeira enfrentada, com o objetivo de restabelecer a sua saúde operacional, credibilidade no mercado e plena capacidade produtiva e financeira.

As ações a seguir constituem os meios efetivos de reorganização empresarial e retomada da atividade econômica sustentável:

4.2.1. REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL E PRODUTIVA

O GRUPO VETORELLO promoverá uma reestruturação administrativa e operacional, com foco na eficiência da cadeia produtiva agropecuária. Isso incluirá:

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- **Revisão dos processos internos de produção:**

Com vistas à reestruturação sustentável de suas atividades empresariais e à preservação da função social da empresa, o GRUPO VETORELLO promoverá a revisão e modernização integral dos processos internos de produção, abrangendo todas as etapas das suas operações agroindustriais, desde o manejo do gado leiteiro até o cultivo, colheita, armazenagem e comercialização de grãos.

Tal revisão visa à otimização dos recursos produtivos, à mitigação de perdas operacionais e à ampliação da rentabilidade por meio da adoção de práticas mais eficientes, sustentáveis e tecnicamente atualizadas, em conformidade com os padrões regulatórios e ambientais aplicáveis.

No setor pecuário, a reestruturação envolverá: o aprimoramento das rotinas de manejo nutricional e sanitário do rebanho leiteiro, a automação de processos de ordenha e a implementação de protocolos zootécnicos voltados ao aumento da produtividade por animal e da qualidade do leite.

No que se refere à cadeia agrícola, as medidas incluirão: a reavaliação dos sistemas de plantio, irrigação e fertilização, a substituição progressiva de insumos de baixa eficiência e a adoção de tecnologias agrícolas de precisão (tais como mapeamento de solo, drones e sensores), com foco no ganho de escala e na sustentabilidade da lavoura.

Adicionalmente, serão implementados novos procedimentos de gestão logística e comercial, com o objetivo de reduzir custos de armazenagem, transporte e distribuição dos produtos agroindustriais, bem como ampliar a margem de negociação com parceiros e compradores estratégicos.

Essa reestruturação operacional será realizada de forma coordenada com o plano financeiro e as diretrizes de recuperação econômica, assegurando que o aprimoramento técnico das atividades produtivas contribua de forma direta para o cumprimento das obrigações previstas neste Plano de Recuperação Judicial.

- **Redução de dependência de serviços terceirizados**:

Como parte integrante das medidas voltadas à recuperação econômico-financeira, à preservação da atividade empresarial e à continuidade dos negócios do GRUPO VETORELLO, será implementado um processo estruturado de redução gradual da dependência de serviços

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

terceirizados, com a priorização da internalização de atividades estratégicas, sempre que técnica e economicamente viável.

Tal medida objetiva otimizar os custos operacionais, fortalecer o controle sobre processos essenciais, reduzir riscos contratuais e trabalhistas, e promover maior integração entre as áreas produtiva, administrativa e logística. A internalização será promovida de forma planejada, respeitando os princípios da eficiência, legalidade e responsabilidade social, e estará condicionada à análise de viabilidade econômica em cada setor específico do Grupo.

No âmbito agroindustrial e logístico, o GRUPO VETORELLO dará preferência à execução direta de atividades como: manutenção de maquinário agrícola e industrial, serviços de transporte e armazenagem de grãos, gestão de insumos e inspeção zootécnica, além de operações administrativas e contábeis de rotina.

I. A redução da terceirização será realizada sem prejuízo à qualidade dos serviços e à regularidade das obrigações contratuais previamente assumidas, garantindo o cumprimento integral dos contratos em vigor, nos termos da Lei nº 11.101/2005 e demais normas aplicáveis.

II. Eventuais rescisões ou redimensionamentos contratuais observarão os princípios da boa-fé, da função social do contrato e do interesse da continuidade da atividade empresarial, priorizando a negociação com os prestadores de serviços envolvidos.

III. A medida está diretamente alinhada ao plano estratégico de reestruturação operacional, cujos benefícios esperados incluem o fortalecimento da autonomia do GRUPO VETORELLO, aumento da produtividade e redução de despesas recorrentes.

- **Redimensionamento da mão de obra**:

Com fundamento no princípio da preservação da empresa previsto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005 e visando garantir a continuidade sustentável das atividades do GRUPO VETORELLO, será adotada uma política de redimensionamento estratégico da força de trabalho, com o objetivo de preservar os postos de trabalho essenciais, elevar a eficiência operacional e otimizar a relação entre custo e produtividade.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A medida será conduzida com responsabilidade social e observância estrita à legislação trabalhista e às convenções coletivas aplicáveis, promovendo uma reorganização dos quadros funcionais de forma planejada, com foco na adequação da estrutura de pessoal à nova realidade econômica da Recuperanda.

O redimensionamento poderá envolver: a reavaliação de funções e departamentos com sobreposição de atribuições, o remanejamento interno de colaboradores para áreas mais estratégicas, a adoção de novos modelos de gestão de desempenho, e, se necessário, a extinção de cargos não compatíveis com o plano de viabilidade.

I. Serão mantidos e valorizados os empregos diretamente vinculados às operações essenciais do Grupo, sobretudo nas áreas de produção agropecuária, logística, manutenção de ativos operacionais e gestão financeira.

II. A adoção de mecanismos de requalificação profissional e capacitação interna será estimulada, com o objetivo de absorver, sempre que possível, trabalhadores em novas funções compatíveis com o novo modelo organizacional.

III. Eventuais desligamentos seguirão critérios objetivos, com respeito aos direitos trabalhistas adquiridos, assegurando tratamento digno e transparente aos colaboradores envolvidos.

IV. A economia gerada com a reorganização da força de trabalho será integralmente revertida em benefício da reestruturação econômico-financeira, contribuindo para o adimplemento das obrigações assumidas no presente Plano.

- **Reorganização dos Turnos Operacionais e Aperfeiçoamento Logístico de Insumos:**

Com o objetivo de aprimorar a eficiência da cadeia produtiva e logística do GRUPO VETORELLO, e em consonância com as diretrizes de viabilidade econômica e continuidade da atividade empresarial previstas no presente Plano de Recuperação Judicial, será promovida a adequação dos turnos de trabalho e a reestruturação dos sistemas internos 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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

controle e movimentação de insumos, com atenção especial à logística de ração e ao controle de estoques estratégicos.

A reorganização dos turnos visa alinhar a jornada de trabalho à real demanda operacional das unidades produtivas, maximizando a produtividade, otimizando o uso de recursos humanos e reduzindo ociosidades. Essa reestruturação será implementada conforme os limites legais previstos na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e em convenções coletivas vigentes, garantindo a proteção dos direitos dos colaboradores.

Paralelamente, será implantado um programa de modernização dos processos logísticos e dos sistemas de controle de entrada, armazenamento e consumo de insumos, com foco nos seguintes eixos: fortalecimento da rastreabilidade de produtos e materiais, revisão dos protocolos de armazenagem de ração, com ênfase em conservação, validade e perdas, monitoramento digital dos estoques de grãos, medicamentos, sementes e aditivos e automação parcial dos fluxos de reposição e distribuição interna.

I. A implementação dessas medidas será gradual e supervisionada por equipe técnica especializada, visando garantir a continuidade da produção e o cumprimento das obrigações operacionais assumidas pela Recuperanda.

II. O investimento em controle logístico permitirá maior previsibilidade na gestão de insumos e insere-se na estratégia de fortalecimento da autonomia operacional do Grupo, além de mitigar riscos associados à perda de materiais e ao desabastecimento.

III. Os ganhos de eficiência decorrentes desta reorganização contribuirão diretamente para a melhoria dos índices de desempenho e para o equilíbrio econômico-financeiro necessário à execução do Plano de Recuperação Judicial.

4.2.2. ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO E SUSTENTABILIDADE

Visando mitigar os riscos operacionais e climáticos, o grupo adotará:

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- **Planejamento Agrícola Otimizado e Gestão Estratégica de Cultura:**

No contexto das medidas de reorganização produtiva e racionalização operacional previstas neste Plano de Recuperação Judicial, o GRUPO VETORELLO adotará diretrizes de planejamento agrícola mais racional, pautadas na rotação sistemática de culturas, na preservação da qualidade do solo e na avaliação criteriosa da rentabilidade por hectare cultivado.

Tal iniciativa visa garantir a sustentabilidade do uso da terra, ampliar a produtividade e maximizar a rentabilidade de cada talhão explorado, com base em critérios técnicos e agronômicos, de forma a assegurar a perenidade da atividade agrícola.

O novo modelo de gestão agrícola abrangerá: a implementação de planos de rotação de culturas com base em ciclos agronômicos e em critérios de reposição de nutrientes e controle biológico de pragas, a utilização de indicadores econômicos por hectare, permitindo decisões mais eficientes sobre alocação de recursos e escolha de cultivos, e a integração de dados operacionais e climáticos na seleção de culturas mais resilientes e financeiramente viáveis.

I. As medidas serão acompanhadas por corpo técnico capacitado e consultorias especializadas, assegurando a compatibilidade das práticas adotadas com os princípios de responsabilidade ambiental e produtividade sustentável.

II. A avaliação de desempenho por hectare será periodicamente revista, com base em ciclos de safra, permitindo o ajuste contínuo das estratégias adotadas, a contenção de custos e o aumento da margem operacional.

III. O redimensionamento da área produtiva, quando necessário, será realizado com base em critérios técnicos, sempre com o objetivo de otimizar os recursos disponíveis e assegurar a geração de receitas suficientes para o cumprimento das obrigações previstas no presente Plano.

4.2.3. BUSCA DE CRÉDITO E REINTEGRAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

O Grupo buscará:

- **Renegociação de dívidas com instituições financeiras:**

  A renegociação de dívidas com instituições financeiras será realizada em conformidade com as disposições expressamente previstas no Plano de Recuperação Judicial, observando-se as condições, prazos, formas de pagamento e eventuais deságios nele estabelecidos. Tal medida visa viabilizar a reestruturação das obrigações financeiras da recuperanda, permitindo a continuidade de suas atividades empresariais, a preservação dos empregos e o atendimento ao princípio da função social da empresa, conforme previsto nos artigos 47 e 50 da Lei nº 11.101/2005. Ressalte-se que as condições de renegociação poderão envolver a novação parcial das dívidas, alongamento de prazos, carência para início dos pagamentos, redução de encargos financeiros e demais instrumentos usuais de reestruturação, mediante anuência das instituições credoras e homologação judicial.

- **Obtenção de linhas de crédito rurais compatíveis com sua capacidade de pagamento:**

  Com o suporte da condição de empresa em recuperação judicial; O GRUPO VETORELLO, na condição de recuperando, buscará a obtenção de novas linhas de crédito rural que estejam alinhadas com sua atual capacidade de pagamento, conforme avaliação técnica e financeira constante do Plano de Recuperação Judicial. O objetivo é garantir a continuidade das atividades produtivas, especialmente no setor agropecuário, assegurando recursos essenciais para custeio, investimento e manutenção da operação. A condição do grupo em recuperação judicial será devidamente informada às instituições financeiras, não como obstáculo, mas como instrumento de transparência e demonstração do compromisso do grupo com a reestruturação de suas obrigações, conforme previsto na Lei nº 11.101/2005. Essa estratégia visa reforçar a viabilidade econômica do plano e preservar a função social da empresa no meio rural.

- **Solicitação formal de exclusão dos cadastros restritivos:**

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

(SPC, SERASA, cartórios de protesto), para viabilizar o acesso ao financiamento de insumos e equipamentos. Como medida necessária à superação da crise econômico-financeira, o grupo, em recuperação judicial, apresentará requerimento formal às instituições competentes visando à exclusão de seu nome dos cadastros restritivos de crédito, tais como SPC, SERASA e cartórios de protesto. Essa providência tem por finalidade restabelecer a regularidade cadastral da recuperanda, viabilizando o acesso a financiamentos voltados à aquisição de insumos, máquinas e equipamentos indispensáveis à manutenção de suas atividades produtivas. A medida encontra amparo no artigo 6º, §4º, da Lei nº 11.101/2005, que garante a preservação da atividade empresarial durante o processamento da recuperação judicial, permitindo a superação da situação de crise e a geração de resultados que beneficiem credores, trabalhadores e a economia local.

4.2.4. CAPTAÇÃO DE INVESTIDORES POR MEIO DE ALIENAÇÃO DE COTAS

- Avaliar a abertura parcial do capital social, mediante alienação de cotas a investidores estratégicos, respeitada a natureza familiar da empresa;
- Estabelecer critérios objetivos de entrada e saída de sócios, com cláusulas de governança rural e responsabilidade ambiental;
- Buscar parcerias comerciais e institucionais, especialmente com cooperativas, fundos agroindustriais e investidores do agronegócio.

4.2.5. RETOMADA DA RENTABILIDADE E RECONSTRUÇÃO DA CREDIBILIDADE

- **Redução de passivos e controle de endividamento**;
- **Maximização da margem operacional unitária**, com foco em produtos de maior valor agregado;
- **Reposicionamento institucional do GRUPO VETORELLO**, junto a fornecedores, instituições financeiras, clientes e comunidade, restabelecendo sua reputação.

4.2.6. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Será implementado um plano diretor de recuperação e expansão.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- Definição de **metas de produção, crescimento de rebanho, produtividade por hectare e lucratividade por ciclo agrícola**;
- Indicadores de desempenho (KPIs) mensais;
- Avaliação trimestral dos resultados e tomada de decisões baseadas em dados e evidências.

4.2.7. FERRAMENTAS DE GESTÃO E GOVERNANÇA

Novas práticas de gestão serão adotadas.

- **Controle de fluxo de caixa por centro de custo**;
- **Planejamento orçamentário anual** com análise de viabilidade de safras e investimentos;
- **Auditoria interna e consultoria externa especializada**, especialmente para o setor leiteiro e agrícola;
- Criação de **manuais de procedimento operacional** e sistema de gestão digital rural (software de controle zootécnico e agrícola).

4.2.8. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

Após a homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, o GRUPO VETORELLO poderá, por decisão exclusiva de seus administradores, realizar a constituição de garantias, substituição ou alienação de bens pertencentes ao seu ativo permanente, sem necessidade de nova autorização judicial ou deliberação da Assembleia Geral de Credores, desde que respeitados eventuais direitos de terceiros, garantias existentes e demais restrições aplicáveis aos referidos bens.

Da mesma forma, os bens que integram o ativo circulante ou permanente não onerados por garantias reais poderão ser livremente alienados, sem que se imponham as restrições previstas no Plano ou no artigo 66 da Lei n.º 11.101/2005, por se tratar de atos próprios da gestão ordinária dos negócios da recuperanda.

No tocante à alienação de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs), esta será realizada mediante Procedimento Competitivo, conforme determinam os artigos 60 e 142 da Lei de Recuperações. O GRUPO VETORELLO poderá escolher livremente a modalidade de procedimento (leilão, proposta fechada, concorrência híbrida, dentre outros), devendo ser respeitado o princípio da melhor proposta para viabilização e cumprimento do Plano, sem que se exija, para tanto, nova deliberação dos credores.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Por fim, eventuais alienações de ativos que tenham ocorrido desde o ajuizamento da Recuperação Judicial serão consideradas válidas e eficazes, desde que tenham sido devidamente analisadas e autorizadas pelo Juízo competente, em conformidade com os princípios da transparência e legalidade que regem o processo recuperacional.

4.3. VIABILIDADE ECONOMICO-FINANCEIRA

4.3.1. PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

A seguir apresenta-se a capacidade de geração de caixa do GRUPO VETORELLO.

O cenário projetado baseia-se em premissas praticáveis, com foco na redução de custos e despesas operacionais, aumento da eficiência produtiva e melhoria na estratégia de comercialização agrícola e pecuária.

Destaca-se que o faturamento das Recuperandas decorre majoritariamente da produção agropecuária, com ênfase nas lavouras de grãos (como soja) e atividades correlatas, as quais exercem papel relevante no desenvolvimento econômico da região em que se inserem. Nesse contexto, a projeção contempla a evolução do volume de produção e comercialização, bem como os custos associados, ao longo dos períodos considerados.

O cenário apresentado permitirá ao grupo honrar suas obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma sustentável e compatível com a realidade do setor.

Nos primeiros anos de implementação do Plano de Recuperação Judicial, o GRUPO VETORELLO optará por não realizar reinvestimentos significativos em capital físico, como aquisição de novas máquinas, equipamentos ou ampliações estruturais. Essa decisão estratégica visa à preservação de caixa e ao foco na sustentabilidade financeira da operação.

A estrutura produtiva atualmente existente apresenta capacidade operacional suficiente para atender à demanda prevista no cenário projetado. Dessa forma, o grupo buscará otimizar o uso dos ativos imobilizados já disponíveis, extraindo o máximo de eficiência das instalações e equipamentos existentes, mesmo com sua depreciação natural ao longo do tempo.

Com essa medida, o GRUPO VETORELLO pretende canalizar os recursos financeiros disponíveis para o cumprimento das obrigações previstas no plano, especialmente aquelas sujeitas ao processo de recuperação judicial. Trata-se de uma estratégia de autofinanciamento operacional, que visa estabilizar o fluxo de caixa e garantir a retomada gradual da saúde financeira do grupo, sem comprometer a continuidade das atividades agropecuárias.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10
RECEITA LIQUIDA	**8.750.000**	**8.925.000**	**8.969.625**	**9.014.473**	**9.050.531**	**9.050.531**	**9.051.165**	**9.051.708**	**9.052.432**	**9.053.246**
C.M.V. CUSTOS COMERCIAIS	**- 2.154.073**	**- 2.197.155**	**- 2.208.140**	**- 2.219.181**	**- 2.228.058**	**- 2.228.058**	**- 2.228.214**	**- 2.228.348**	**- 2.228.526**	**- 2.228.726**
DEVOLUÇÃO MERCADORIA	946	965	970	975	979	979	979	979	979	979
COMPRA SEMENTES	- 2.242.520	- 2.287.370	- 2.298.807	- 2.310.301	- 2.319.542	- 2.319.542	- 2.319.704	- 2.319.844	- 2.320.029	- 2.320.238
LUCRO BRUTO	**6.595.927**	**6.727.845**	**6.761.485**	**6.795.292**	**6.822.473**	**6.822.473**	**6.822.951**	**6.823.360**	**6.823.906**	**6.824.520**
DESPESAS OPERACIONAIS	**- 5.199.107**	**- 4.181.751**	**- 4.376.670**	**- 4.423.735**	**- 4.441.430**	**- 4.441.430**	**- 4.441.741**	**- 4.623.042**	**- 4.623.412**	**- 4.623.828**
DESPESAS GERAIS	**- 2.049.878**	**- 2.090.875**	**- 2.188.335**	**- 2.211.868**	**- 2.220.715**	**- 2.220.715**	**- 2.220.871**	**- 2.311.521**	**- 2.311.706**	**- 2.311.914**
COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES	- 757.511	- 772.661	- 803.433	- 807.450	- 810.680	- 810.680	- 810.737	- 810.785	- 810.850	- 810.923
FRETES	- 233.737	- 238.411	- 266.512	- 267.845	- 268.916	- 268.916	- 268.935	- 268.951	- 268.973	- 268.997
CONSERTOS E PEÇAS	- 256.317	- 261.444	- 269.030	- 270.375	- 271.456	- 271.456	- 271.475	- 271.492	- 271.513	- 271.538
LOCAÇÃO MAQUINAS	- 263.858	- 269.135	- 270.481	- 284.424	- 285.562	- 285.562	- 285.582	- 376.116	- 376.146	- 376.180
SERV RESP TEC	- 108.086	- 110.247	- 137.708	- 138.396	- 138.950	- 138.950	- 138.959	- 138.968	- 138.979	- 138.991
SERV TERCEIROS	- 336.801	- 343.537	- 345.254	- 346.981	- 348.369	- 348.369	- 348.393	- 348.414	- 348.442	- 348.473
MANUTENÇÃO E LIMPEZA	- 72.174	- 73.617	- 73.986	- 74.356	- 74.653	- 74.653	- 74.658	- 74.663	- 74.669	- 74.675
DESPESAS C VEICULOS	- 21.395	- 21.823	- 21.932	- 22.042	- 22.130	- 22.130	- 22.131	- 22.133	- 22.135	- 22.137
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**- 3.149.230**	**- 3.247.914**	**- 3.264.154**	**- 3.316.532**	**- 3.329.799**	**- 3.329.799**	**- 3.330.032**	**- 3.330.231**	**- 3.330.498**	**- 3.330.798**
DESPESAS COM PESSOAL	**- 973.411**	**- 1.028.579**	**- 1.033.722**	**- 1.074.949**	**- 1.079.248**	**- 1.079.248**	**- 1.079.324**	**- 1.079.389**	**- 1.079.475**	**- 1.079.572**
SALARIOS	- 656.997	- 670.137	- 673.487	- 712.913	- 715.764	- 715.764	- 715.814	- 715.857	- 715.915	- 715.979
FÉRIAS	- 86.772	- 88.508	- 88.950	- 89.395	- 89.753	- 89.753	- 89.759	- 89.764	- 89.772	- 89.780
13º SALARIOS	- 19.073	- 55.154	- 55.430	- 55.707	- 55.930	- 55.930	- 55.934	- 55.937	- 55.942	- 55.947
INSS	- 83.776	- 85.452	- 85.879	- 86.308	- 86.654	- 86.654	- 86.660	- 86.665	- 86.672	- 86.680
FGTS	- 45.335	- 46.241	- 46.473	- 46.705	- 46.892	- 46.892	- 46.895	- 46.898	- 46.902	- 46.906
ENERGIA ELETRICA	- 63.617	- 64.889	- 65.213	- 65.539	- 65.802	- 65.802	- 65.806	- 65.810	- 65.815	- 65.821
HONORARIOS	- 17.842	- 18.198	- 18.289	- 18.381	- 18.454	- 18.454	- 18.456	- 18.457	- 18.458	- 18.460
DESPESAS GERAIS	**- 2.175.819**	**- 2.219.335**	**- 2.230.432**	**- 2.241.584**	**- 2.250.550**	**- 2.250.550**	**- 2.250.708**	**- 2.250.843**	**- 2.251.023**	**- 2.251.225**
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	- 241.663	- 246.496	- 247.729	- 248.967	- 249.963	- 249.963	- 249.981	- 249.996	- 250.016	- 250.038
MATERIAL DE USO	- 454.568	- 463.659	- 465.977	- 468.307	- 470.181	- 470.181	- 470.213	- 470.242	- 470.279	- 470.322
SAL MINERAL E NUCLEO	- 211.807	- 216.044	- 217.124	- 218.209	- 219.082	- 219.082	- 219.098	- 219.111	- 219.128	- 219.148
UREIA E ADUBOS	- 1.140.098	- 1.162.900	- 1.168.715	- 1.174.558	- 1.179.256	- 1.179.256	- 1.179.339	- 1.179.410	- 1.179.504	- 1.179.610
VACINAS E MEDICAMENTOS	- 42.361	- 43.209	- 43.425	- 43.642	- 43.816	- 43.816	- 43.820	- 43.822	- 43.826	- 43.830
ARAMES E ESTICADORES	- 22.427	- 22.875	- 22.990	- 23.105	- 23.197	- 23.197	- 23.199	- 23.200	- 23.202	- 23.204
RAÇÃO	- 62.894	- 64.152	- 64.473	- 64.795	- 65.055	- 65.055	- 65.059	- 65.063	- 65.068	- 65.074
PALANQUES DE EUCALIPTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DO EXERCICIO	**1.396.819**	**1.389.056**	**1.308.996**	**1.266.892**	**1.271.959**	**1.271.959**	**1.272.048**	**1.181.608**	**1.181.702**	**1.181.809**
PROVISÃO IR/CSLL	- 335.237	- 333.373	- 314.159	- 304.054	- 305.270	- 305.270	- 305.292	- 283.586	- 283.609	- 283.634
RESULTADO DO EXERCICIO	**1.061.583**	**1.055.682**	**994.837**	**962.838**	**966.689**	**966.689**	**966.757**	**898.022**	**898.094**	**898.175**
ATIVIDADES OPERACIONAIS	**1.061.583**	**1.055.682**	**994.837**	**962.838**	**966.689**	**966.689**	**966.757**	**898.022**	**898.094**	**898.175**
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	**-**	**-**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**
Credores Classe I (Trabalhistas)										
Credores Classe II (Garantia Real)			- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490
Credores Classe III (Quirografários)			- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777
Credores Classe IV (ME)			- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS EXTRACONCURSAIS	**- 778.490**	**- 778.490**	**- 778.490**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Credores Extraconcursais										
Parcelamento de Impostos - Estoque de Dívida										
Administrador Judicial	- 778.490	- 778.490	- 778.490							
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	**300.000,00**	**- 109.360,00**	**- 109.360,00**	**- 109.360,00**	**- 109.360,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Captação de Novos Empréstimos	300.000									
Pagamento Novos Empréstimos		- 109.360	- 109.360	- 109.360	- 109.360					
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	**-**	**583.092**	**750.924**	**46.983**	**89.534**	**135.935**	**291.697**	**447.527**	**534.621**	**621.787**
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	**583.092**	**750.924**	**46.983**	**89.534**	**135.935**	**291.697**	**447.527**	**534.621**	**621.787**	**709.034**

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO C.AGRO Consultoria Empresarial e Agronegócio

	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
RECEITA LIQUIDA	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**
C.M.V. CUSTOS COMERCIAIS	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**
DEVOLUÇÃO MERCADORIA	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980
COMPRA SEMENTES	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558
LUCRO BRUTO	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**
DESPESAS OPERACIONAIS	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**
DESPESAS GERAIS	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**
COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547
FRETES	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079
CONSERTOS E PEÇAS	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466
LOCAÇÃO MAQUINAS	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556
SERV RESP TEC	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943
SERV TERCEIROS	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822
MANUTENÇÃO E LIMPEZA	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750
DESPESAS C VEICULOS	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**
DESPESAS COM PESSOAL	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**
SALARIOS	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530
FÉRIAS	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869
13º SALARIOS	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003
INSS	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766
FGTS	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953
ENERGIA ELETRICA	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887
HONORARIOS	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478
DESPESAS GERAIS	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288
MATERIAL DE USO	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199
SAL MINERAL E NUCLEO	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367
UREIA E ADUBOS	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790
VACINAS E MEDICAMENTOS	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873
ARAMES E ESTICADORES	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227
RAÇÃO	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139
PALANQUES DE EUCALIPTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DO EXERCICIO	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**
PROVISÃO IR/CSLL	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837
RESULTADO DO EXERCICIO	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**
ATIVIDADES OPERACIONAIS	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**
Credores Classe I (Trabalhistas)										
Credores Classe II (Garantia Real)	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490
Credores Classe III (Quirografários)	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777
Credores Classe IV (ME)	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS EXTRACONCURSAIS	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Credores Extraconcursais										
Parcelamento de Impostos - Estoque de Dívida										
Administrador Judicial										
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Captação de Novos Empréstimos										
Pagamento Novos Empréstimos										
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	**709.034**	**815.923**	**922.811**	**1.029.700**	**1.136.588**	**1.243.476**	**1.350.365**	**1.457.253**	**1.564.141**	**1.671.030**
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	**815.923**	**922.811**	**1.029.700**	**1.136.588**	**1.243.476**	**1.350.365**	**1.457.253**	**1.564.141**	**1.671.030**	**1.777.918**

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

4.4. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

CREDORES CONCURSAIS - A atual configuração do Quadro Geral de Credores Concursais, é composta por 32 (trinta e dois) credores, divididos entre 03 (três) classes formais: Garantia Real (Classe II), 10 (dez) credores; Quirografários (Classe III), 13 (treze) credores e Microempresários ou Empresas de Pequeno Porte (Classe IV), 9 (nove) credores. O saldo devedor apurado pelo Administrador Judicial restou no valor de R$ 58.386.776,25 (cinquenta e oito milhões, trezentos e oitenta e seis mil, setecentos e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

CLASSE DE CREDORES	QUANTIDADE	SALDO
Classe I / Credores Trabalhistas	0	-
Classe II / Credores com Garantia Real	10	50.867.301,18
Classe III / Credores Quirografários	13	3.583.952,07
Classe IV / Credores EPP/ME	9	3.935.523,00
TOTAL	**32**	**58.386.776,25**

4.5. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A presente seção fundamenta-se nos números e premissas adotados até o momento, constantes do presente instrumento. Com o propósito de preservar a função social do GRUPO VETORELLO, são expostas, a seguir, as estratégias e propostas consideradas mais adequadas para assegurar a continuidade da geração de empregos, o adimplemento das obrigações tributárias e o pagamento aos credores.

Para garantir o fiel cumprimento do Plano ora apresentado, bem como, fundamentalmente, a manutenção da função social e da atividade econômica exercida, o GRUPO VETORELLO estruturou o presente Projeto de Recuperação Judicial (PRJ) de modo que as obrigações financeiras nele assumidas, assim como as obrigações de natureza operacional decorrentes deste novo contexto, sejam suportadas mediante a utilização dos resultados operacionais obtidos, sem a necessidade de recomposição do capital físico.

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

4.5.1. DO PAGAMENTO AOS CREDORES CONCURSAIS DA CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL

Apresentamos, a seguir, os esclarecimentos detalhados sobre a proposta técnica, assim como a estruturação das condições de pagamento destinadas aos credores da Classe II, que possuem garantia real.

- **Carência:**

  Será de 24 (vinte e quatro) meses para o início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data da homologação do Plano de recuperação judicial.

- **Deságio:**

  75% (setenta e cinco).

- **Juros:**

  Os valores devidos serão apurados com a aplicação de correção monetária e juros correspondentes à Taxa Referencial (TR) acrescida de 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, sendo a remuneração paga juntamente com o principal.

  Os juros incidirão a partir da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial e serão calculados sobre os valores constantes da relação de credores prevista no artigo 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005, ou, se for o caso, sobre os créditos alterados ou incluídos em decorrência de decisões judiciais proferidas no âmbito da Recuperação Judicial, desde que transitadas em julgado.

- **Pagamento:**

  Após o transcurso do prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial, será concedida uma janela de 180 (cento e oitenta) dias, dentro

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

da qual os Recuperandos deverão realizar o primeiro pagamento aos credores.

A data em que se efetivar esse primeiro pagamento será considerada como marco temporal para definição dos pagamentos subsequentes.

O valor líquido após a aplicação do deságio será quitado em 18 (dezoito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira na forma acima estabelecida, e as demais a cada 12 (doze) meses, sucessivamente, contadas a partir do referido marco inicial.

- **Liquidação:**

  Com o adimplemento das obrigações nos termos ora previstos, considerar-se-á integralmente satisfeita e quitada a Classe II, correspondente aos créditos com garantia real das Recuperandas, nada mais sendo devido a esses credores, a qualquer título, renunciando as partes, expressamente, a quaisquer direitos ou pretensões adicionais relacionadas aos créditos abrangidos por este Plano de Recuperação Judicial.

4.5.2. DO PAGAMENTO AOS CREDORES CONCURSAIS DA CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Apresentamos, a seguir, os esclarecimentos detalhados sobre a proposta técnica, assim como a estruturação das condições de pagamento destinadas aos credores quirografários da Classe III.

- **Carência:**

  Será de 24 (vinte e quatro) meses para o início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data da homologação do Plano de recuperação judicial.

- **Deságio:**

  75% (setenta e cinco).

- **Juros:**

  Os valores devidos serão apurados com a aplicação de correção monetária e juros correspondentes à Taxa Referencial (TR) acrescida 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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, sendo a remuneração paga juntamente com o principal.

Os juros incidirão a partir da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial e serão calculados sobre os valores constantes da relação de credores prevista no artigo 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005, ou, se for o caso, sobre os créditos alterados ou incluídos em decorrência de decisões judiciais proferidas no âmbito da Recuperação Judicial, desde que transitadas em julgado.

- **Pagamento:**

Após o transcurso do prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial, será concedida uma janela de 180 (cento e oitenta) dias, dentro da qual os Recuperandos deverão realizar o primeiro pagamento aos credores.

A data em que se efetivar esse primeiro pagamento será considerada como marco temporal para definição dos pagamentos subsequentes.

O valor líquido após a aplicação do deságio será quitado em 18 (dezoito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira na forma acima estabelecida, e as demais a cada 12 (doze) meses, sucessivamente, contadas a partir do referido marco inicial.

- **Liquidação:**

Com o adimplemento das obrigações nos termos ora previstos, considerar-se-á integralmente satisfeita e quitada a Classe II, correspondente aos créditos com garantia real das Recuperandas, nada mais sendo devido a esses credores, a qualquer título, renunciando as partes, expressamente, a quaisquer direitos ou pretensões adicionais relacionadas aos créditos abrangidos por este Plano de Recuperação Judicial.

4.5.3. DO PAGAMENTO AOS CREDORES CONCURSAIS DA CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESÁRIOS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

Apresentamos, a seguir, os esclarecimentos detalhados sobre a proposta técnica, assim como a estruturação das condições de pagamento destinadas aos credores quirografários da Classe III.

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- **Carência:**

Será de 24 (vinte e quatro) meses para o início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data da homologação do Plano de recuperação judicial.

- **Deságio:**

75% (setenta e cinco).

- **Juros:**

Os valores devidos serão apurados com a aplicação de correção monetária e juros correspondentes à Taxa Referencial (TR) acrescida de 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, sendo a remuneração paga juntamente com o principal.

Os juros incidirão a partir da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial e serão calculados sobre os valores constantes da relação de credores prevista no artigo 7º, § 2º, da Lei nº 11.101/2005, ou, se for o caso, sobre os créditos alterados ou incluídos em decorrência de decisões judiciais proferidas no âmbito da Recuperação Judicial, desde que transitadas em julgado.

- **Pagamento:**

Após o transcurso do prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial, será concedida uma janela de 180 (cento e oitenta) dias, dentro da qual os Recuperandos deverão realizar o primeiro pagamento aos credores.

A data em que se efetivar esse primeiro pagamento será considerada como marco temporal para definição dos pagamentos subsequentes.

O valor líquido após a aplicação do deságio será quitado em 18 (dezoito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira na forma acima estabelecida, e as demais a cada 12 (doze) meses, sucessivamente, contadas a partir do referido marco inicial.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- **Liquidação:**

  Com o adimplemento das obrigações nos termos ora previstos, considerar-se-á integralmente satisfeita e quitada a Classe II, correspondente aos créditos com garantia real das Recuperandas, nada mais sendo devido a esses credores, a qualquer título, renunciando as partes, expressamente, a quaisquer direitos ou pretensões adicionais relacionadas aos créditos abrangidos por este Plano de Recuperação Judicial.

4.5.4. PAGAMENTOS AOS CREDORES SUB JUDICE

Os créditos detidos por credores sujeitos ao Plano, cuja existência, titularidade ou valor dependam de decisão judicial ou arbitral definitiva, serão classificados como créditos sub judice, devendo ser tratados da seguinte forma:

I. O credor deverá informar, na forma e prazo estabelecidos neste Plano, a existência do processo judicial ou arbitral em curso, instruindo o pedido com cópia da petição inicial ou da decisão que reconheceu o crédito, bem como documentos que comprovem a sua natureza e valor;

II. Após o trânsito em julgado da decisão que reconhecer o crédito e sua quantificação, o respectivo valor será considerado para fins de habilitação e inclusão no Quadro Geral de Credores, observada a respectiva classe e natureza;

III. O pagamento ou início do cumprimento das obrigações do Plano em favor do credor sub judice será realizado conforme as mesmas condições previstas para os demais credores da classe correspondente, a contar da homologação judicial da respectiva habilitação ou reclassificação;

IV. Caso o crédito sub judice seja reconhecido após o prazo de carência aplicável à classe, as parcelas vencidas serão

V. pagas de forma escalonada, conforme cronograma a ser definido de comum acordo entre as partes ou, na ausência de consenso, nos moldes definidos pelo Juízo da

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Recuperação Judicial, sem prejuízo do respeito à paridade entre credores da mesma classe.

4.5.5. OBTENÇAO DE RECURSOS

O GRUPO VETORELLO, poderá, a seu exclusivo critério e sempre com observância dos princípios da boa-fé, da função social da empresa e da preservação da atividade econômica, utilizar quaisquer meios lícitos para obtenção de recursos financeiros com vistas à efetivação dos pagamentos previstos no presente Plano de Recuperação Judicial.

Para tanto, o Grupo poderá valer-se, dentre outros instrumentos permitidos pela legislação vigente, da alienação de ativos permanentes, inclusive imóveis e bens de capital, da cessão de direitos, da venda de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs), da obtenção de financiamentos com garantia real ou fidejussória, bem como do ingresso de capital novo por meio de aporte de investidores, e ainda da utilização de receitas advindas da operação regular de suas atividades agroindustriais, logísticas e comerciais.

I. Os recursos obtidos poderão ser empregados para o adimplemento parcial ou total das obrigações assumidas perante os credores sujeitos ao PRJ, inclusive com antecipação de pagamentos, a exclusivo critério do GRUPO VETORELLO, desde que observados os princípios da isonomia e da legalidade.

II. A eventual antecipação de valores não implicará novação das obrigações pactuadas com os demais credores, tampouco configurará alteração das condições gerais estabelecidas no presente Plano, salvo se expressamente aprovado nos termos legais.

III. Para alienações de bens ou unidades produtivas, caso exigido por lei, será observada a prévia autorização judicial nos termos dos arts. 60 e 66 da Lei nº 11.101/2005.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

4.5.6. LEILÃO REVERSO

Com o objetivo de viabilizar maior efetividade, celeridade e economicidade na satisfação dos créditos sujeitos ao presente Plano de Recuperação Judicial, o GRUPO VETORELLO, a seu exclusivo critério, poderá implementar, nos termos da legislação aplicável e mediante autorização judicial, procedimento de leilão reverso junto aos credores habilitados ou habilitáveis no Quadro Geral de Credores.

O procedimento consistirá na convocação pública dos credores interessados, que poderão, voluntariamente, apresentar propostas de deságio sobre seus créditos, com o objetivo de receber pagamento à vista ou em condições mais vantajosas em relação ao cronograma geral do PRJ. Serão selecionadas, preferencialmente, as propostas com maior percentual de desconto em relação ao valor original do crédito, observados os princípios da isonomia, legalidade e da transparência processual.

I. A implementação do leilão reverso será comunicada previamente ao Juízo da Recuperação, devendo constar edital ou instrumento convocatório contendo os critérios, condições de participação, forma de apresentação das propostas, prazos e demais disposições aplicáveis.

II. A efetivação dos pagamentos decorrentes deste procedimento ficará condicionada à existência de disponibilidade financeira, conforme a geração de caixa ou ingresso de recursos extraordinários pela Recuperanda.

III. A adesão dos credores ao procedimento será inteiramente facultativa, não implicando renúncia de direitos ou modificação das condições originalmente pactuadas no presente Plano para os que optarem por não aderir.

IV. O disposto nesta cláusula poderá ser aplicado uma ou mais vezes durante o período de cumprimento do Plano, a critério exclusivo do GRUPO VETORELLO,

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

sempre mediante prévia comunicação ao juízo competente.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

O GRUPO VETORELLO reitera seu compromisso com a transparência, a boa-fé e o diálogo com todos os seus credores, confiando que o presente Plano de Recuperação Judicial representa a melhor alternativa para a preservação da empresa e a satisfação dos créditos, conforme os princípios que regem o instituto da recuperação judicial.

Considerando a programação de pagamentos estabelecida no presente Plano de Recuperação Judicial do GRUPO VETORELLO, serão observadas as seguintes regras:

- **Moeda de Pagamento e Atualização:**

Independentemente da moeda originalmente pactuada nas obrigações com os credores, todos os pagamentos previstos neste Plano, inclusive atualizações de valores, serão realizados em moeda corrente nacional (Reais), conforme a proposta constante da cláusula "Proposta de Pagamento aos Credores".

- **Forma de Pagamento:**

Os pagamentos devidos aos credores, nos termos do Plano, serão realizados mediante transferência bancária direta, em nome do respectivo credor, por meio de PIX ou transferência bancária. Para tanto, cada credor deverá informar os dados completos de sua chave PIX ou conta bancária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data prevista para o pagamento.

O não fornecimento tempestivo dessas informações bancárias não será considerado inadimplemento por parte das Recuperandas. Nesses casos, os pagamentos poderão ser realizados posteriormente, inclusive em juízo, sem acréscimo de juros, multas ou encargos moratórios, desde que a mora decorra da omissão do credor.

- **Pagamento em Dia Não Útil**:

Caso a data prevista para o pagamento coincida com feriado ou dia em que não haja expediente bancário, o pagamento será

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

automaticamente efetuado no primeiro dia útil subsequente, sem que tal fato configure mora ou descumprimento do Plano.

- **Quitação Integral das Obrigações:**

Os credores não terão direito a quaisquer valores que ultrapassem os montantes fixados neste Plano, ainda que originalmente pactuados de forma diversa. Assim, o adimplemento integral das parcelas conforme aprovado em juízo implicará em quitação plena e irrevogável dos respectivos créditos perante o GRUPO VETORELLO.

5.1. DISPOSIÇÕES LEGAIS DECORRENTES DA HOMOLOGAÇÃO DO PRJ

Aprovado em Assembleia Geral de Credores e devidamente homologado pelo Juízo competente, o Plano de Recuperação Judicial vinculará, de forma obrigatória, os Recuperandos e todos os credores sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos aqui estabelecidos, bem como seus respectivos sucessores, a qualquer título.

Adicionalmente, a aprovação e homologação do presente Plano acarretará, em relação aos Recuperandos, seus coobrigados, avalistas e fiadores, a novação de todas as obrigações e créditos submetidos aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme disciplinado na legislação vigente.

5.2. EFEITOS JUDICIAIS E ARBITRAIS DA HOMOLOGAÇÃO DO PRJ

Com a aprovação pela Assembleia Geral de Credores e a posterior homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, nos termos da Lei nº 11.101/2005, e em razão da novação prevista neste Plano, restarão extintas todas as ações judiciais de cobrança, execuções ou quaisquer outras medidas judiciais propostas contra os Recuperandos, seus coobrigados, avalistas, fiadores e sociedades a eles vinculadas, inclusive aquelas decorrentes de avais e fianças. Da mesma forma, serão levantadas as penhoras e demais constrições judiciais incidentes sobre bens dos sujeitos passivos dessas ações.

As ações judiciais e arbitrais de conhecimento, ajuizadas por credores sujeitos ao presente Plano e que tenham por objeto a apuração de crédito ilíquido, ou a liquidação de condenações já proferidas, poderão ter seu regular prosseguimento até que se determine o valor definitivo do crédito sujeito ao Plano. A partir da fixação do valor, o respectivo credor

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

deverá promover sua habilitação no Quadro Geral de Credores para fins de recebimento na forma estabelecida neste Plano.

Eventual pagamento de crédito sujeito ao Plano, em desconformidade com as disposições ora pactuadas, inclusive decorrente de ações judiciais ou arbitrais ajuizadas em afronta aos efeitos da homologação judicial deste Plano, não será admitido, salvo se autorizado expressamente por decisão judicial após a referida homologação.

5.3. POSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÕES AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O presente Plano de Recuperação Judicial poderá ser objeto de modificações, observadas as disposições contidas na Lei nº 11.101/2005, em especial os artigos 50, §4º, e 56, §3º, podendo tais alterações ser promovidas pelos Recuperandos ou pelos credores, desde que devidamente justificadas por fatos supervenientes ou circunstâncias que comprometam a viabilidade da execução do Plano, sendo sempre resguardados os princípios da preservação da empresa, da função social da atividade econômica e da paridade de tratamento entre os credores da mesma classe.

As alterações que impliquem modificação substancial das condições originalmente pactuadas, com reflexo direto sobre os direitos ou obrigações dos credores sujeitos à recuperação judicial, deverão ser submetidas à nova deliberação da Assembleia Geral de Credores, nos termos da legislação vigente, e dependerão, para sua eficácia, da respectiva homologação pelo juízo competente.

Ficam ressalvadas as alterações meramente formais, de natureza redacional ou operacional, que não impliquem alteração de conteúdo econômico do Plano ou prejuízo aos direitos dos credores, as quais poderão ser realizadas mediante simples petição ao Juízo da Recuperação Judicial, acompanhada da devida justificativa e manifestação do Administrador Judicial, independentemente de nova convocação da Assembleia Geral de Credores.

5.4. EFEITOS JURIDICOS DA HOMOLOGAÇÃO SOBRE OS CRÉDITOS

Todos os créditos sujeitos ao presente Plano de Recuperação Judicial serão novados por ocasião de sua homologação judicial, nos termos da Lei nº 11.101/2005. O adimplemento de referidos créditos observará,

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

exclusivamente, os critérios de valor, forma, prazos e condições estabelecidos neste Plano, não sendo exigível qualquer obrigação diversa ou adicional.

5.5. REGRAS DE COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS NO ÂMBITO DO PRJ

O GRUPO VETORELLO poderá, a seu exclusivo critério, promover a compensação entre créditos sujeitos ao presente Plano e eventuais créditos que detenha contra os respectivos credores recuperacionais, desde que tais créditos se apresentem líquidos. A compensação poderá ser realizada até o limite do valor do crédito sujeito à recuperação, permanecendo eventual saldo remanescente regido pelas disposições deste Plano.

Em caso de existência de créditos ainda não líquidos, inclusive os submetidos a discussão judicial ou arbitral, o GRUPO VETORELLO poderá reter o pagamento dos créditos sujeitos ao Plano até que ocorra a liquidação dos créditos compensáveis, com o objetivo de viabilizar a compensação entre as obrigações recíprocas.

5.6. EFEITOS DA NOVAÇÃO SOBRE PROTESTOS E CADASTROS RESTRITIVOS

Com a homologação do presente Plano de Recuperação Judicial, e em conformidade com o disposto no art. 59 da Lei nº 11.101/2005, os protestos de títulos representativos de créditos sujeitos ao PRJ deverão ser cancelados, inclusive aqueles lavrados em nome dos Recuperandos (matrizes, filiais, condomínios ou produtores rurais), mediante comprovação da submissão do respectivo crédito aos efeitos da recuperação.

A medida visa não apenas assegurar o cumprimento das disposições legais, como também garantir a reinserção econômica e proteção do crédito dos Recuperandos, permitindo a exclusão definitiva de seus nomes dos registros restritivos que tenham origem em créditos sujeitos ao Plano.

5.7. DESCUMPRIMENTO DO PRJ: PROCEDIMENTOS E EFEITOS LEGAIS

Na eventualidade de descumprimento, por parte da Recuperanda, das obrigações previstas neste Plano de Recuperação, a Recuperanda deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da ciência formal

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ou intimação, apresentar manifestação nos autos, demonstrando as causas do eventual inadimplemento, as providências adotadas para saná-lo e, se for o caso, requerer autorização judicial para renegociação, dilação de prazos, substituição de garantias ou outras medidas viáveis à continuidade da recuperação.

Fica ressalvado que o inadimplemento isolado de obrigação não essencial ou a ocorrência de fato superveniente alheio à vontade da Recuperanda — como caso fortuito ou força maior — não constituirá, por si só, causa automática de convolação da recuperação em falência, devendo o Juízo, previamente, avaliar a extensão e gravidade do descumprimento, à luz do princípio da preservação da empresa e da boa-fé objetiva.

Por fim, o GRUPO VETORELLO compromete-se a manter canal permanente de interlocução com o Administrador Judicial e os credores, inclusive por meio de reuniões trimestrais ou relatórios mensais, com vistas à transparência na execução do Plano e à pronta resolução de eventuais impasses, conforme princípios que norteiam a recuperação judicial.

5.8. FIM DO REGIME RECUPERACIONAL: CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS

Nos termos dos artigos 61 e 63 da Lei nº 11.101/2005, o presente processo de Recuperação Judicial poderá ser encerrado pelo Juízo competente antes ou após o decurso do prazo de dois (2) anos contados da homologação do Plano, observadas as condições estabelecidas nesta cláusula.

I. O encerramento da Recuperação Judicial poderá ser decretado a qualquer tempo, mediante requerimento dos Recuperandos, desde que comprovado, nos autos, o cumprimento regular das obrigações previstas no Plano em relação aos credores sujeitos à recuperação com vencimento dentro do biênio legal, bem como a estabilidade econômico-financeira da empresa e a manutenção de sua capacidade operacional.

II. Decorrido o prazo de dois (2) anos da homologação do presente Plano, o encerramento da recuperação judicial ocorrerá de pleno direito, desde que não haja descumprimento relevante das obrigações assumidas

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

perante os credores, observada a possibilidade de verificação do cumprimento pelo Juízo com o auxílio do Administrador Judicial.

III. Caso os credores tenham recebido, de forma tempestiva, os pagamentos previstos no biênio e a Recuperanda tenha demonstrado a viabilidade de sua atividade, o Juízo poderá, após manifestação do Administrador Judicial e oitiva do Ministério Público, declarar o encerramento da recuperação judicial, com a consequente extinção das obrigações processuais impostas no curso do procedimento.

IV. O encerramento da Recuperação Judicial não prejudicará o cumprimento das obrigações de longo prazo previstas no Plano, as quais continuarão regidas pelas condições ora estabelecidas, na forma dos contratos novados, permanecendo a exigibilidade nos moldes definidos neste instrumento.

5.9. ENDEREÇOS E MEIOS DE COMUNICAÇÃO COM A RECUPERANDA

Para fins de comunicação formal durante a execução do presente Plano de Recuperação Judicial, inclusive quanto ao envio de notificações, atualizações, esclarecimentos, relatórios e solicitações destinadas à Recuperanda deverão ser encaminhadas, por meio físico, encaminhadas ao endereço postal da sede do GRUPO VETORELLO no Município de Espigão do Alto Iguaçu, Estado do Paraná, conforme informado neste Plano de Recuperação Judicial e devidamente comprovadas.

5.10. REGIME DE MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGENCIA DE CRÉDITOS CONCURSAIS

Os créditos sujeitos aos efeitos do presente Plano de Recuperação Judicial poderão ser objeto de modificação, bem como novos créditos poderão ser incluídos na relação de credores e, subsequentemente, no Quadro Geral de Credores (QGC), por iniciativa do Administrador Judicial, em decorrência do julgamento de incidentes de habilitação, divergência ou impugnação de crédito.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Na hipótese de reconhecimento de novos créditos concursais, com a consequente inclusão no QGC, ou de alteração dos créditos concursais já consolidados na lista de credores, seja por decisão judicial transitada em julgado, laudo arbitral definitivo ou acordo celebrado entre as partes, os referidos novos créditos ou o valor resultante da alteração dos créditos preexistentes serão pagos na forma e prazos estabelecidos neste Plano, a partir da data da respectiva decisão judicial, laudo arbitral ou homologação do acordo. Em tal circunstância, as disposições concernentes ao pagamento desses créditos, notadamente no que tange à incidência de juros, somente produzirão efeitos a partir do aludido pronunciamento judicial, arbitral ou da formalização do ajuste entre os interessados.

5.11. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS CONCURSAIS

Os Credores Concursais terão a faculdade de ceder ou transferir, a qualquer título, os créditos que titularizam em face das Recuperandas. Não obstante a natureza jurídica da cessão ou transferência, seja ela decorrente de disposição legal ou contratual, os créditos cedidos ou transferidos permanecerão integralmente submetidos aos termos e condições estabelecidos no presente Plano de Recuperação Judicial, notadamente no que concerne aos valores, prazos e forma de pagamento.

É dever do Credor cedente ou transmitente cientificar o cessionário ou adquirente acerca da sujeição do crédito ao presente Plano. Adicionalmente, o Credor originário deverá informar formalmente às Recuperandas a ocorrência da cessão ou transferência, bem como promover a devida notificação nos autos da Recuperação Judicial, sob pena de ineficácia da cessão ou transferência em relação às Recuperandas e de não reconhecimento da validade integral de eventual pagamento efetuado ao cessionário ou adquirente sem a devida comunicação.

5.12. EXTINÇÃO DAS GARANTIAS PESSOAIS

Em caráter de cautela e para evitar qualquer controvérsia futura, fica expressamente estabelecido que, não obstante a novação operada em virtude da aprovação e homologação do presente Plano de Recuperação Judicial, o integral cumprimento das obrigações nele previstas importará na automática e plena extinção de todas as obrigações solidárias,

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

acessórias e quaisquer outras garantias de natureza pessoal, incluindo, mas não se limitando a avais e fianças, que tenham sido outorgadas pelos Recuperandos, seus sócios, acionistas ou por terceiros em relação aos créditos ora recuperandos.

Outrossim, com o cumprimento integral do Plano, eventuais penhoras judiciais e outras medidas constritivas incidentes sobre bens de terceiros garantidores serão automaticamente liberadas, cessando quaisquer efeitos jurídicos delas decorrentes.

5.13. QUITAÇÃO GERAL, PLENA, IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

O pagamento integral dos créditos na forma e prazos estipulados no presente Plano de Recuperação Judicial implicará na outorga automática, pelos respectivos Credores, de quitação ampla, geral, irrevogável e irretratável das obrigações correspondentes. Em decorrência da quitação, nada mais poderá ser reclamado, a qualquer título e tempo, em face das Recuperandas, seus coobrigados, garantidores, fiadores ou avalistas, relativamente aos créditos abrangidos por este Plano.

5.14. DO FORO JUDICIAL PARA DEMANDAS RELACIONADAS AO PLANO

Fica eleito, de forma irrevogável e irretratável, o foro da 4ª Vara Cível da Comarca de Cascavel, Estado do Paraná, como o único e exclusivo competente para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias, incidentes ou litígios decorrentes da interpretação, cumprimento, aditamento ou eventual descumprimento do presente Plano de Recuperação Judicial, bem como de quaisquer questões relativas aos créditos a ele submetidos, com expressa renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

A presente eleição de foro se estende a todas as obrigações previstas neste Plano, inclusive aquelas que venham a ser aditadas, renegociadas ou complementadas no curso da Recuperação Judicial, observada a competência exclusiva do juízo recuperacional, nos termos do artigo 6º, § 2º, e do artigo 49, § 1º, da Lei nº 11.101/2005.

O presente Plano de Recuperação Judicial é firmado pelos representantes legais das sociedades Recuperandas, regularmente

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.2 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

constituídos na forma de seus atos societários, assumindo expressamente o compromisso de observância da boa-fé, da transparência e da estrita observância das disposições aqui pactuadas.

Espigão do Alto Iguaçu/PR, 14 de agosto de 2025.

_____

MEYSSON VETORELLO, em Recuperação Judicial

_____

DEIZE WOJCZAK VETORELLO, em Recuperação Judicial

_____

MAXIMINO BRENCO VETORELLO, em Recuperação Judicial

_____

NEUSA VETORELLO, em Recuperação Judicial

_____

VETORELLO TERRAPLANAGENS LTDA, em Recuperação Judicial.

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: PJDHT 3XMQY 5VN2H MMP7U

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

4725

PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

Implementos Agrícolas e Veículos
Solicitante: Meysson Vetorello.

Dois Vizinhos – agosto de 2025

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

SUMÁRIO

RESUMO EXECUTIVO 3
SOLICITANTE 4
OBJETIVO E FINALIDADE 4
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS 4
METODOLOGIA APLICADA 7
Determinação de valores 8
RESULTADOS 10
ANEXO I – Relatório Fotográfico 12

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

RESUMO EXECUTIVO

SOLICITANTE
Meysson Vetorello.

INTERESSADO
Meysson Vetorello.

OBJETIVO E FINALIDADE
Determinação do valor de mercado, para fins de atualização patrimonial.

EQUIPAMENTOS
03 Tratores;
01 Enfardadeira
01 Pulverizador
01 Colheitadeira
01 Plataforma para colheitadeira;
02 Forrageira
02 Plataforma Forrageira
01 Escavadeira
01 Carregadeira

VEÍCULOS

05 Caminhões
03 Cavalo Mecânico
02 Semi Reboque
04 Carreta Prancha
01 Automóvel

Data referência: 06 de agosto de 2025.

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

SOLICITANTE

Meysson Vetorello, inscrito no CPF sob o nº. 046.352.389-03 e RG nº. 7.860.026-0-SSP-PR, residente e domiciliado na Linha Santo Antônio, interior do Município de Espigão Alto do Iguaçu – PR.

OBJETIVO E FINALIDADE

O presente parecer tem por objetivo a obtenção do **valor de mercado** de equipamentos agrícolas e veículos para fins de atualização patrimonial.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram realizados levantamentos com revenda de maquinário agrícola, e de veículos pesados, apresentando as características e imagens dos equipamentos para estimativa de valor de mercado.

Os valores estimados foram de acordo com as principais características do bem, não foram realizados estudos e averiguações profundas no bem sobre vícios ocultos.

As informações colhidas durante a vistoria e entrevista com o proprietário e/ou solicitante referente ao imóvel foram consideradas de “boa fé”.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS

Os Bens foram vistoridos nos dias 29 e 30 de julho acompanhado pelo Sr. Ade, funcionário do solicitante, parte estavam guardados na sede situada na Linha Santo Antônio no município de Espigão Alto do Iguaçu – 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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

Tabela 01: Descrição dos Bens.

IMPLEMENTO	MARCA	MODELO	ANO	HORAS	PLAQUETA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	OBS.
Trator	New Holland	T 6 110	2022	8.622,90	HCC23611HNCG39501	Muito bom	
Trator	New Holland	T 7 240	2022	3.624,60	HCC23740PNCF45251	Muito bom	
Trator	New Holland	T 7 240	2022	5.051,00	HCCZ3740TNCF45986	Muito bom	
Enfardadeira	Nogueira	Express 4030	2023	-	AJCA-018587	Bom	
Pulverizador	Case	Patriot 250 Extreme	2016	2.593,60	2501IH00271	Bom	
Colheitadeira	New Holland	CR 6080	2013	4.657,48	JHFY60804CJ302062	Bom	
Plataforma	New Holland	25 Pés	2013	-	YCC202274	Bom	
Forrageira	New Holland	FR 780	2022	4.433,75	HAF78057CN5980001	Bom	
Plataforma	New Holland	90 BFI	2022	-	KM0490NPMN139647	Bom	Em manutenção
Escavadeira	New Holland	E 245C EVO	2021	-	HBZN245CJMAA04250	Bom	
Carregadeira	Ipacol	LGI 930	2022	-	EWI11N25T03012087	Muito bom	
Forrageira	New Holland	FR 500	2023	-	HAF50052CN5983006	Não pode ser classificado	Tomado pelo banco
Plataforma	New Holland	60 BFI	2023	-	6BE141978	Não pode ser classificado	Tomado pelo banco
VEÍCULO	**MARCA**	**MODELO**	**ANO**	**KM**	**PLACA**	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**	**OBS.**
Caminhão	Mercedes Benz	Atron 2729 6x4 CE	2014	-	-	Não pode ser classificado	Em Viagem
Caminhão	Mercedes Benz	Atego 2730 6x4 CE	2022	-	-	Não pode ser classificado	Em Viagem
Caminhão	Mercedes Benz	Atego 2730 6x4 CE	2022	9.580,20	SEF 4J44	Bom	
Caminhão	Mercedes Benz	Atego 2730 6x4 CE	2022	-	SEE 1F28	Ruim	
Caminhão	Mercedes Benz	2726 6x4	2011		AWA 2E27	Ruim	
Cavalo Mecânico	Volkswagen	Meteor 29.520 6x4 CE	2022	-	-	Não pode ser classificado	Chapeação
Cavalo Mecânico	Volkswagen	Meteor 29.520 6x4 CE	2022	-	-	Não pode ser classificado	Tomado pelo banco
Cavalo Mecânico	Mercedes Benz	Actros 2546 6x2	-	-	-	Não pode ser classificado	Em viagem
Semi Reboque	Facchini	Semi Reboque	2022	-	-	Não pode ser classificado	Em viagem
Semi Reboque	Facchini	Semi Reboque	2023	-	-	Não pode ser classificado	Em viagem
Semi Reboque	Troppa	Cartudo 4E	2022	-	SEB 4I95	Ruim	

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Semi Reboque	Troppa	Cartudo 4E	2022	-	-	Não pode ser classificado	Em viagem
Semi Reboque	Rodomoura	Prancha	2022	-	SEB 2A41	Bom	
Automóvel	Fiat	Toro Freedom 1.8	2021	-	BEP 4J37	Péssimo	Em manutenção

Fonte: Autor (2025).

O estado de conservação se deu seguindo as seguintes ponderações:

- **Excelente**: Com todos os compontes perfeitos e operando, com aparência de novo;
- **Ótimo**: Conservado, usado muito pouco, quase novo;
- **Muito Bom**: Oiginal completamente funcional mostrando sinais de uso;
- **Bom**: Necessita de pouco ou nenhum serviço para ser funcional;
- **Ruim**: Necessita de reparos completos;
- **Péssimo**: Extremamente danificado/deteriorado.

Não foi possível vistoriar todos os equipamentos e veículos, confrome destacado nas observações da tabela 01, uma vez que alguns se encontravam fora do pátio, em viagem ou em manutenção no memento da vistoria. Tessalta-se ainda que dois implementos e um veículo foram tomados pelo banco cretor como forma de pagamento de dívida, não estando sob posse do solicitante.

O relatório fotográfico dos Bens encontra-se no anexo I.

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

METODOLOGIA APLICADA

Para os implementos agrícolas, foi contatado o Sr. Eduardo, vendedor de implementos da empresa Camigril, unidade de Dois Vizinhos – PR (telefone 46 9 9972 8213), Sr.Tiago, gerente da empresa Kesoja, unidade de Dois Vizinhos - PR, (telefone 46 3536 3440), Sr. Darci, da empresa Silva Maquinas Agrícolas, unidade de Dois Vizinhos – PR (telefone 3536 1390), com objetivo de obter uma média dos valores praticados no mercado. Para isso,foram apresentados os dados constantes na Tabela 01, juntamente com o relatório fotográfico dos Bens.

Pra estimativa dos valores dos veículos, foi contatao o Sr. Sandro, revendedor de veículos e caminhões (telefone 46 9 9922 0122), com objetivo de obter uma média de valores praticados no mercado. Para isso, foram apresentados os dados constantes na tabela 01, juntamente com o relatório fotográfico dos bens.

Complementarmente, foram analisados anúncios disponíveis nos sites e marketplaces especializados abaixo, bem como a tabela FIPE, a fim de ampliar a base comparativa e garantir maior confiabilidade à estmativa.

- www.tratoresecolheitadeiras.com.br
- www.mfrural.com.br
- www.caminhoesecarretas.com.br
- www.olx.com.br
- www.mercadolivre.com.br

Pesquisa realizada no período de 30 dejulho a 04 de agosto de 2025.

Não foi possível vistoriar todos os bens nem avaliar seu estado de conservação de forma detalhada, adou-se uma depreciação estimada em 20% sobre o valor médio de mercado, a qual contempla fatores como possíveis desgastes mecanicos, quilometragem elvada, condições não verificadas.

Os bens sofream depreciação entre 5% e 20%, de acordo com seu estado de conservação.

Para o veículo Fiat Toro, foi aplicada uma depreciação estimada de 30%, devido ao seu atual estado, com o motor em processo de retífica e desmontado.

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

DETERMINAÇÃO DE VALORES

Tabela 02: Estimativa de valores.

IMPLEMENTO	MODELO	VALOR
Trator	T 6 110	R$ 210.000,00
Trator	T 7 240	R$ 420.000,00
Trator	T 7 240	R$ 420.000,00
Enfardadeira	Express 4030	R$ 65.000,00
Pulverizador	Patriot 250 Extreme	R$ 350.000,00
Colheitadeira	CR 6080	R$ 1.400.000,00
Plataforma	25 Pés	R$ 110.000,00
Forrageira	FR 780	R$ 2.840.000,00
Plataforma	90 BFI	R$ 870.000,00
Escavadeira	E 245C EVO	R$ 420.000,00
Carregadeira	LGI 930	R$ 145.000,00
Forrageira	FR 500	R$ 2.350.000,00
Plataforma	60 BFI	R$ 580.000,00

VEÍCULO	MODELO	VALOR MÉDIO BASE	DEPRECIAÇÃO	VALOR
Caminhão	Atron 2729 6x4 CE	R$ 320.000,00	15%	R$ 280.000,00
Caminhão	Atego 2730 6x4 CE	R$ 523.000,00	20%	R$ 420.000,00
Caminhão	Atego 2730 6x4 CE	R$ 523.000,00	-	R$ 523.000,00
Caminhão	Atego 2730 6x4 CE	R$ 523.000,00	5%	R$ 495.000,00
Caminhão	2726 6x4	R$ 265.000,00	15%	R$ 225.000,00
Cavalo Mecânico	Meteor 29.520 6x4 CE	R$ 492.000,00	20%	R$ 400.000,00
Cavalo Mecânico	Meteor 29.520 6x4 CE	R$ 492.000,00	20%	R$ 400.000,00
Cavalo Mecânico	Actros 2546 6x2	R$ 500.000,00	20%	R$ 400.000,00
Semi Reboque	Semi Reboque Facchini	R$ 260.000,00	15%	R$ 220.000,00
Semi Reboque	Semi Reboque Facchini	R$ 260.000,00	15%	R$ 220.000,00
Semi Reboque	Cartudo 4E	R$ 310.000,00	20%	R$ 250.000,00

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

Semi Reboque	Cartudo 4E	R$ 310.000,00	20%	R$ 250.000,00
Semi Reboque	Prancha	R$ 430.000,00	20%	R$ 340.000,00
Automóvel	Toro Freedom 1.8	R$ 85.000,00	30%	R$ 60.000,00

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

RESULTADOS

Conforme as análises anteriormente mencionadas, conclui-se que o valor de mercado dos equipamentos e veículos são de:

Tabela 03: Valores dos Bens.

IMPLEMENTO	MODELO	VALOR
Trator	T 6 110	R$ 210.000,00
Trator	T 7 240	R$ 420.000,00
Trator	T 7 240	R$ 420.000,00
Enfardadeira	Express 4030	R$ 65.000,00
Pulverizador	Patriot 250 Extreme	R$ 350.000,00
Colheitadeira	CR 6080	R$ 1.400.000,00
Plataforma	25 Pés	R$ 110.000,00
Forrageira	FR 780	R$ 2.840.000,00
Plataforma	90 BFI	R$ 870.000,00
Escavadeira	E 245C EVO	R$ 420.000,00
Carregadeira	LGI 930	R$ 145.000,00
Forrageira	FR 500	R$ 2.350.000,00
Plataforma	60 BFI	R$ 580.000,00
VEÍCULO	**MODELO**	**VALOR**
Caminhão	Atron 2729 6x4 CE	R$ 210.000,00
Caminhão	Atego 2730 6x4 CE	R$ 430.000,00
Caminhão	Atego 2730 6x4 CE	R$ 520.000,00
Caminhão	Atego 2730 6x4 CE	R$ 500.000,00
Caminhão	2726 6x4	R$ 220.000,00
Cavalo Mecanico	Meteor 29.520 6x4 CE	R$ 380.000,00
Cavalo Mecanico	Meteor 29.520 6x4 CE	R$ 380.000,00
Cavalo Mecanico	Actros 2546 6x2	R$ 400.000,00
Semi Reboque	Semi Reboque Facchini	R$ 220.000,00
Semi Reboque	Semi Reboque Facchini	R$ 220.000,00
Semi Reboque	Cartudo 4E	R$ 240.000,00
Semi Reboque	Cartudo 4E	R$ 240.000,00
Semi Reboque	Prancha	R$ 290.000,00
Automóvel	Toro Freedom 1.8	R$ 70.000,00

Fonte: Autor (2025)

O presente parecer encerra-se nesta página, sendo composto integralmente pelo conteúdo exibido até aqui e pelos anexos apresentados nas páginas subsequentes.

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

É importante frisar que o trabalho ora apresentado foi desenvolvido de forma idônea e imparcial. O conteúdo deste trabalho é de propriedade intelectual do autor.

Dois Vizinhos - PR, 06 de agosto de 2025.

[1]

Felippe Constantino

Corretor de Imóveis
CRECI n° 24360 | CNAI nº 24600 - 6ª Região
Engenheiro Civil e Ambiental
CREA PR
PR-187515/D

[1]Para verificar e/ou validar assinaturas, siga as instruções contidas no site https://validar.iti.gov.br.

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

ANEXO I – Relatório Fotográfico

- **Trator T 6 110**

Figura 01: Vista do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 02: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

Figura 03: Vista do painel.

Fonte: Autor (2025).

Figura 04: Vista da plaqueta.

Fonte: Autor (2025).

- **Trator T 7 240**

Figura 05: Vista do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 06: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 07: Vista do painel.

Fonte: Autor (2025).

Figura 08: Vista da plaqueta.

Fonte: Autor (2025).

- **Trator T 7 240**

Figura 09: Vista do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 10: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

Figura 11: Vista do painel.

Fonte: Autor (2025).

- **Enfardadeira Express 4030**

Figura 12: Vista 01 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 13: Vista 02 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 14: Vista da plaqueta.

Fonte: Autor (2025).

- **Pulverizador Patriot**

Figura 15: Vista 01 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 16: Vista 02 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 17: Vista do painel.

Fonte: Autor (2025).

- **Colheitadeira CR6080**

Figura 18: Vista do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 19: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

Figura 20: Vista do painel.

Fonte: Autor (2025).

Figura 21: Vista da plaqueta.

Fonte: Autor (2025).

Figura 22: Vista 01 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 23: Vista 02 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 24: Vista da plaqueta.

Fonte: Autor (2025).

- **Plataforma 25 Pés**

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Forrageira FR780**

Figura 25: Vista do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 26: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

Figura 27: Vista do painel.

Fonte: Autor (2025).

Figura 28: Vista da plaqueta.

Fonte: Autor (2025).

- **Plataforma 90BFI**

Figura 29: Vista 01 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 30: Vista 02 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 31: Vista da plaqueta.

Fonte: Autor (2025).

- **Carregadeira LG1930**

Figura 32: Vista do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 33: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

Figura 34: Vista da plaqueta.

Fonte: Autor (2025).

- **Caminhão MB 2730**

Figura 35: Vista do veículo.

Fonte: Autor (2025).

Figura 36: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 37: Vista do painel.

Fonte: Autor (2025).

- **Caminhão MB 2730**

Figura 38: Vista do veículo.

Fonte: Autor (2025).

Figura 39: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

- **Caminhão MB 2726**

Figura 40: Vista do veículo.

Fonte: Autor (2025).

Figura 39: Vista do interior.

Fonte: Autor (2025).

- **Semi Reboque Troppa Cartudo**

Figura 40: Vista 01 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 41: Vista 02 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

Figura 42: Vista 03 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

- **Semi Reboque Rodomoura**

Figura 43: Vista 01 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

Figura 44: Vista 02 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

Figura 45: Vista 03 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

- **Caminhonete Fiat Toro**

Figura 46: Vista 01 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.3 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 47: Vista 02 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

Figura 48: Vista 03 do veículo.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista interna do veículo.

Fonte: Autor (2025).

- **Escavadeira NW 245**

Figura 50: Vista 01 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 51: Vista 02 do equipamento.

Fonte: Autor (2025).

Figura 52: Vista da plaqueta

Fonte: Autor (2025).

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: PJD2L PG7PS 8XVM5 9SMLK

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

58-6125

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Rural situado na Linha Santo Antônio, interior de Espigão Alto do Iguaçu – PR.
Solicitante: Meysson Vetorello.

Dois Vizinhos, agosto de 2025

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

SUMÁRIO

RESUMO EXECUTIVO 3
SOLICITANTE 5
OBJETIVO E FINALIDADE 5
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 5
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS 6
Imóveis Avaliandos 6
Caracterização da Região 9
Caracterização dos Imóveis Avaliandos 11
Imóvel 01 – Matrícula 10.870 12
Imóvel 02 – Matrícula 10.869 14
Imóvel 03 – Matrícula 12.231 16
Imóvel 04 – Matrícula 10.248 23
DIAGNÓSTICO DE MERCADO 27
METODOLOGIA APLICADA 28
RESULTADOS 29
QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL 31
ANEXO I – Resultados Estatísticos 32
ANEXO II – Memória de Cálculo 36
ANEXO III – Identificação dos dados de Mercado 44

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

RESUMO EXECUTIVO

SOLICITANTE
Meysson Vetorello.

INTERESSADO
Meysson Vetorello.

PROPRIETÁRIOS
Neusa Vetorello e Maximino Branco Vetorello.

ENDEREÇO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS
Santo Antônio, interior de Espigão Alto do Iguaçu – PR.

OBJETIVO E FINALIDADE
Determinação do valor de mercado para atualização patrimonial.

TIPOLOGIA DOS IMÓVEIS
Lote de terras rural, com edificações e benfeitorias para plantio de grãos.

METODOLOGIAS UTILIZADAS
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
Método Evolutivo.

VALORES DE MERCADO

Imóvel 01 – Matrícula – 10.870
R$ 585.000,00 – Quinhentos e oitenta e cinco mil reais.
Imóvel 02 – Matrícula – 10.869
R$ 1.340.000,00 – Um milhão, trezentos e quarenta mil reais.
Imóvel 03 – Matrícula – 12.231
R$ 4.215.000,00 – Quatro milhões, duzentos e quinze mil reais.
Imóvel 04 – Matrícula – 10.248
R$ 2.615.000,00 – Dois milhões, seiscentos e quinze mil reais.

VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Imóvel 01 – Matrícula – 10.870
R$ 470.000,00 – Quatrocentos e setenta mil reais.
Imóvel 02 – Matrícula – 10.869
R$ 1.070.000,00 – Um milhão e setenta mil reais.
Imóvel 03 – Matrícula – 12.231
R$ 3.375.000,00 – Três milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais.
Imóvel 04 – Matrícula – 10.248
R$ 1.600.000,00 – Um milhão e seiscentos mil reais.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ

Imóvel 01 – Matrícula – 10.870
Média.
Imóvel 02 – Matrícula – 10.869
Média.
Imóvel 03 – Matrícula – 12.231
Baixa.
Imóvel 04 – Matrícula – 10.248
Baixa.

Data referência: 05 de agosto de 2025.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

SOLICITANTE

Meysson Vetorello, inscrito no CPF sob o nº. 046.352.389-03 e RG nº. 7.860.026-0-SSP-PR, residente e domiciliado na Linha Santo Antônio, interior do Município de Espigão Alto do Iguaçu – PR.

OBJETIVO E FINALIDADE

O presente parecer tem por objetivo a obtenção do **valor de mercado** dos imóveis avaliandos, tendo por finalidade atualização patrimonial.

De acordo com a NBR 14653-1, valor de mercado é quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O presente parecer seguiu orientações conforme a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e NBR 14653.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Considerando a baixa disponibilidade de imóveis semelhantes na região do imóvel avaliando, foi necessário ampliar o escopo da pesquisa para municípios próximos, assegurando a compatibilidade quanto às características físicas e ao perfil de mercado com o objetivo de compor uma base amostral adequada à modelagem estatística.

Ressalta-se que os croquis constantes neste parecer foram confeccionados com base em informações fornecidas pelo solicitante, bem como na documentação disponível e nos dados observados durante a vistoria. Não foram realizados levantamentos topográficos ou medições planialtimétricas no local, de modo que eventuais divergências nas dimensões ou configurações são de responsabilidade das fontes informadas.

A propriedade objeto deste parecer é composta por um conjunto de quatro matrículas distintas, todas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, sendo elas:

- Matrícula nº. 10.870;

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- Matrícula nº. 10.869;
- Matrícula nº. 12.231;
- Matrícula nº. 10.248.

Os imóveis não apresentam divisas físicas entre si, configurando-se como uma única unidade de exploração rural. Por esse motivo, optou-se por consolidar a avaliação em apenas único parecer, mantendo-se, no entanto, a descrição individualizada das características e atributos de cada matrícula.

As cópias integrais das matrículas dos imóveis não foram anexadas a este parecer com objetivo de limitar sua extensão. Desta forma, forma reproduzidas apenas as informações referentes aos dados de cada imóvel.

As informações colhidas durante a vistoria e por meio de entrevista entrevista com o proprietário e/ou solicitante referente ao imóvel foram consideradas prestadas de “boa fé”.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis Avaliandos

Localizado no interior do Município de Espigão alto do Iguaçu – PR, de propriedade de **Neusa Vetorello** (CPF: 498.745.869-15 e RG: 3.756.513-0-SSP-PR), e **Maximino Branco Vetorello**, (CPF: 021.080.329-08, RG: 7.397.066-0-PR) encontra-se registrado sob as matrículas de nºs.:

- **Imóvel 01 – 10.870** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*“IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 184-B**. com área de **5,2436HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, no MUNICÍPIO DE ESPIGÃO ALTO DO IGUAÇU, NESTA COMARCA, com os limites e confrontações seguintes: A poligonal tem início no marco cravado, segue com o azimute de 217º26'45" e percorre 294,13 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 185, até o marco M2384, segue com o azimute*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

de 288º02'44" e percorre 34,49 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 188, até o marco M2383, segue com o azimute de 288º39'19" e percorre 231,37 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 182, até o marco M2382, segue com o azimute de 31º30'26" e percorre 82,74 pela margem da estrada vicinal que faz divisa com terrenos do lote 183, até o ponto D5270, segue com o azimute de 45º10'20" e percorre 31,46 metros pela estrada vicinal que faz divisa com terrenos do lote 183, até o marco cravado, segue com o azimute de 81º16'06" e percorre 369,57 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 184, até o marco cravado, onde teve início a descrição do perímetro."

- **Imóvel 02 – 10.869** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

"IMÓVEL RURAL: ***LOTE Nº. 185 – REMANESCENTE****, com área de* ***14,5675HA****, da* ***GLEBA Nº. 20*** *do* ***IMÓVEL CATANDUVAS****, no MUNICÍPIO DE ESPIGÃO ALTO DO IGUAÇU, NESTA COMARCA, com os limites e confrontações seguintes: A poligonal tem início no marco cravado, segue com azimute de 199º48'30", e percorre 360,67 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 186, até o marco M1339, segue com azimute de 263º55'34" e percorre 210,16 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 187, até o marco M1571, segue com o azimute de 295º09'29" e percorre 280,42 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 188, até o marco M2384, segue com azimute de 37º26'45" e percorre 294,13 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 184B, até o marco cravado, segue com o azimute de 88º44'35" e percorre 406,31 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do lote 185-A, até o marco 0=PP onde teve início esta descrição."*

- **Imóvel 03 – 12.231** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

"IMÓVEL RURAL: ***LOTE Nº.129. 186-C e 186-D*** *com área de* ***36,2900HA****, da* ***GLEBA Nº. 20*** *do IMOVEL CATANDUVAS, no MUNICÍPIO DE ESPIGÃO ALTO DO IGUAÇU - PR, COMARCA DE QUEDAS DO IGUAÇU, com OS limites e confrontações seguintes:*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

A poligonal tem início no marco M2240 com latitude 25º23'56" Sul e longitude 52º47'48" Oeste, que faz divisa com terrenos do Lote 130; deste, segue com o azimute de 53º48'18" e percorre 709,33 metros por linha reta e seca atravessando a estrada vicinal, que faz divisa com terrenos do Lote 130 até o marco M2248 cravado; deste, segue com o azimute de 129º49'39" e percorre 311,19 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 132 até o marco M2071 cravado; deste, segue com o azimute de 235º21'24" e percorre 48,84 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 117 até o marco M2086 cravado à margem da sanga sem nome; deste, segue com o azimute de 220º49'20" e percorre 5,60 metros por linha reta e seca atravessando a sanga sem nome até o marco M2173 cravado à margem da sanga sem nome; deste, segue com o azimute de 213º37'31" e percorre 252,09 metros por linha reta e seca atravessando a estrada vicinal, que faz divisa com terrenos do Lote 119 até o marco M2403 cravado; deste, segue com o azimute de 146º57'27" e percorre 88,94 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 119 até o marco M2081 cravado; deste, segue com o azimute de 239º19'25" e percorre 344,96 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 128 até o marco M2170 cravado; deste, segue com o azimute de 238º27'59" e percorre 66,34 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 186-B até o marco M-O1 cravado; deste, segue com o azimute de 304º06'26" e percorre 126,14 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 186 até o marco M-02 cravado; deste, segue com o azimute de 232º03'59" e percorre 63,76 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 186 até o marco M2239 cravado; deste, segue com o azimute de 263º48'04" e percorre 178,33 metros por linha reta e seca atravessando a estrada vicinal, que faz divisa com terrenos do Lote 186 até o marco M1338 cravado, deste, segue com o azimute de 263º33'42" e percorre 157,48 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 187 até o marco Ml 339 cravado; deste, segue com o azimute de 19º49'24" e percorre 393,26 metros por linha reta e seca atravessando a estrada vicinal, que faz divisa com terrenos do Lote 185 até o marco M2249 cravado, deste, segue com o azimute de 150º46'12" e percorre 65,31 metros por linha reta e seca que faz divisa com terrenos do Lote 130 até o marco onde teve início está descrição."

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel 04 – 10.248** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*"IMÓVEL RURAL: **LOTE nº.119**, com área de **7,9255HA**, da **GLEBA Nº. 20**, do **IMÓVEL CATANDUVAS**, no MUNICIPIO DE ESPIGÃO ALTO DO IGUAÇU, NESTA COMARCA, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M2173, com latitude 25º23'50" sul e longitude 52º47'20" oeste, com azimute de 132º09'56" e distância de 47,29 metros, confrontando com o lote 117, separado pela sanga sem nome, até O ponto 09055; deste, ainda segue confrontando com 0 lote 117, separado pela sanga sem nome, até o ponto DM2095, sendo que; com azimute de 102º31'44" e distância de 92,58 metros, até o ponto D9056; deste, com azimute de 108º26'06" e distância de 46,86 metros, até o ponto D9057; deste, com azimute de 135º00'00" e distância de 49,66 metros, até O ponto 09058; deste, com azimute de 103º06'22" e distância e 34,76 metros, até o ponto DM2095; deste, com azimute de 154º46'30" e distância de 57,12 metros, confrontando com o lote 113, separado pelo Arroio Espigão Alto, até o marco M2077; deste, com azimute de 231º49'20" e distância de 368,53 metros, confrontando com o lote 120, até o marco 2072; deste, com azimute de 326º57 '41" e distância de 95,47 metros, confrontando com o lote 128 até o marco M2085; deste, com azimute de 332º5919" e distância de 27,62 metros, confrontando com o lote 128, até o marco M2081; deste, com azimute de 326º57'27" e distância de 88,94 metros, confrontando com o lote 129, até o marco M2403; deste, com azimute de 033º37'17" e distância de 252,09 metros, confrontando com o lote 129, até o marco M2173, ponto inicial da descrição do perímetro."*

Caracterização da Região

O Munícipio de Espigão Alto do Iguaçu está situado na Microrregião de Guarapuava, na Mesorregião Centro Sul Paranaense, distante aproximadamente 420 km da capital do Estado.

De acordo com estimativa do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, possui população de 4.881 habitantes. O IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal é de 0,636.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

A economia local possui participação significativa da agropecuária, seguido pelos setores de serviços e administração pública, e em menor escala pelo setor industrial, com PIB per capita de R$ 40.911,00 (IBGE).

O relevo na região do imóvel avaliando pode ser considerado como levemente ondulado / suavemente colinado, com solos profundos e bem drenados, propícios para o uso agrícola. Apresentando imóveis com aptidão agropecuária, com áreas de pastagens, plantio de grãos e reflorestamentos. Em sua maioria as propriedades são de pequeno e médio porte.

Figura 01: Localização geográfica de Espigão Alto do Iguaçu– PR.

Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu <1024px-Parana_Municip_EspigaoAltodoIguacu.svg.png (1024×659)> (2025).

Os imóveis estão situados a aproximadamente 7 km do perímetro urbano do Município de Espigão Alto do Iguaçu, são acessados pela Rodovia PR-473, no sentido Nova Laranjeiras, por cerca de 6 km, onde adentra-se à esquerda em estrada municipal, percorrendo-se por mais aproximadamente 1 km até a propriedade.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 02: Imagem de satélite do posicionamento dos imóveis, em realação ao ponto urbano.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Caracterização dos Imóveis Avaliandos

A vistoria nos imóveis foi realizada no dia 29/07/2025, no período das 08:30 às 11:30 horas, acompanhado pelo Sr. Ade, funcionário do solicitante, visando caracterizar os imóveis objetos desta avaliação.

A área considerada como sede da propriedade está situada nos imóveis de matrículas nºs. 12.231 e 10.248, existe uma estrada interna que interliga todos os imóveis. O relevo foi classificado como plano a levemente ondulado.

O principal uso da propriedade é o plantio de grãos, porém há algumas áreas que foram caracterizadas como potreiro e pasto, porém atualmente encontram-se em desuso.

As áreas classificadas como potreiro, são áreas de pastagem, com atual aptidão apenas para criação de gado, em alguns casos apresentando trechos vegetação e árvores de pequeno e médio porte.

Já as áreas classificadas como pastagem são compostas por pasto plantado, com potencial para conversão em área de lavoura.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 03: Imagem de satélite área total dos dois imóveis.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Imóvel 01 – Matrícula 10.870

Com latitude 25°24'1.42"S e longitude 52°48'13.42"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano.

Figura 04: Imagem de satélite área da matrícula nº. 10.870.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

O imóvel possui toda sua área destinada ao plantio de grãos. Conta apenas com benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, não havendo edificações construídas.

Considerando as características da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 05: Vista 01 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 06: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 07: Vista 03 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 08: Vista 04 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Imóvel 02 – Matrícula 10.869

Com latitude 25°24'2.43"S e longitude 52°48'0.04"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano a levemente ondulado.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Tabela 02: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Mata	12.000,00	Levemente Ondulado
02	Plantio	105.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado
03	Mata	7.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado
04	Plantio	7.000,00	Levemente Ondulado – Mecanizado
05	Mata	8.000,00	Levemente Ondulado
06	Potreiro	7.000,00	Levemente Ondulado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

Figura 09: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

O imóvel possui sua maior área destinada ao plantio de grãos. Conta apenas com benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, não havendo edificações construídas.

Considerando as características da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 10: Imagem de satélite do imóvel avaliando.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 11: Vista 01 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 12: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 13: Vista 03 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 14: Vista 04 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 15: Vista 05 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Imóvel 03 – Matrícula 12.231

Com latitude 25°23'57.60"S e longitude 52°47'34.23"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano a levemente ondulado.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Tabela 03: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Mata	4.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado
02	Plantio	270.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado
03	Mata	4.000,00	Plano
04	Sede	18.000,00	Plano a Levemente Ondulado
05	Pastagem	48.000,00	Levemente Ondulado
06	Mata	19.000,00	Levemente Ondulado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 16: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

O imóvel possui toda sua maior área destinada ao cultivo de grãos, havendo também uma área correspondente à sede, além de outra fração classificado como pastagem. Parte dessa área pode ser facilmente transformada em lavoura, enquanto outra parte está sendo utilizada para construção de açudes.

No imóvel existem benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, além das seguindes edificações:

- Residência em alvenaria, com dois pavimentos, com área construída total de aproximadamente 480 m², seu padrão construtivo foi caracterizado como Residencial Normal, seu estado de conservação classificado como Requer Reparos Simples, apresentando uma idade aparente de 12 anos. A área referente à residência é toda cercada, contem também um pequeno quiosque, e outra construção em madeira no pátio destinada à criação de animais, também possui uma área destinada a horta.
- Barracão pré-moldado, com paredes laterais e fundos em placas pré-moldadas em concreto até meia altura, sendo o restante fechado com estrutura metálica e folhas de aluzinco, pilares pré-moldados em concreto. A cobertura é composta por

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

estrutura metálica, coberta com folhas de aluzinco. A fachada frontal, toda fechada em estrutura metálica e aluzinco, incluindo o portão que segue o mesmo padrão. O barracão não possui piso, em seu interior existe uma pequena sala em madeira. Na parte externa existem outras duas pequenas salas em alvenaria, junto com uma rampa em concreto. A edificação possui aproximadamente 630 m², é utilizada como garagem e mecânica. Seu estado de conservação foi caracterizado como Entre Regular e Reparos Simples, apresentando idade aparente de 08 anos.

- Galpão todo em madeira, com aproximadamente 60 m², seu padrão construtivo foi caracterizado como baixo, seu estado de conservação classificado como Requer Reparos Importantes, apresentando idade aparente superior a 20 anos.
- Barracão, antigo chiqueiro, parcialmente em desuso, com aproximadamente 400 m², edificação mista, coberta com telhas de barro, seu estado de conservação foi caracterizado como Entre Reparos Importantes e Sem Valor, com idade aparente superior a 25 anos.

Na área de sede existe um açude de médio porte, existe outro açude de médio porte na área de pastagem, também está sendo construído um açude de grande porte. Parte da estrada interna que passa pela área de sede é cascalhada.

Considerando as características da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 17: Imagem de satélite do imóvel avaliando.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 18: Vista 01 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 19: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 20: Vista da área de plantio e mata – Ref 01 e 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 21: Vista 01 da área de plantio – Ref. 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 22: Vista 02 da área de plantio – Ref. 02..

Fonte: Autor (2025).

Figura 23: Vista 03 da área de plantio – Ref. 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 24: Vista das áreas de sede, matas e plantio – Ref. 01, 02, e 03.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 25: Vista da área de sede – Ref. 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 26: Vista 02 da ára de sede – Ref. 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 27: Vista 01 da residência.

Fonte: Autor (2025).

Figura 28: Vista 02 da residência.

Fonte: Autor (2025).

Figura 29: Vista 03 da residência.

Fonte: Autor (2025).

Figura 30: Vista do galpão para criação de animais.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 31: Vista 01 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 32: Vista 02 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 33: Vista 03 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 34: Vista 04 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 35: Vista 05 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 36: Vista 06 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 37: Vista 01 da área de pastagem e mata – Ref. 05 e 06.

Fonte: Autor (2025).

Figura 38: Vista 02 da área de pastagem e mata – Ref. 05 e 06.

Fonte: Autor (2025).

Figura 39: Vista 01 da área de pastagem – Ref. 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 40: Vista 02 da área de pastagem – Ref. 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 41: Vista 01 do galpão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 42: Vista 02 do galpão.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 43: Vista 01 do galpão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 44: Vista 05 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Imóvel 04 – Matrícula 10.248

Com latitude 25°23'58.83"S e longitude 52°47'21.15"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano a levemente ondulado.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Figura 43: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Tabela 03: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Plantio	42.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado
02	Pastagem	15.000,00	Plano a Levemente Ondulado
03	Mata	4.000,00	Plano a Levemente Ondulado
04	Sede	1.500,00	Plano
05	Mata	8.000,00	Levemente Ondulado
06	Sede	9.000,00	Plano

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

O imóvel possui toda sua maior área destinada ao cultivo de grãos, havendo também uma área correspondente à sede, além de outra fração classificado como pastagem. Parte dessa área pode ser facilmente transformada em lavoura.

No imóvel existem benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, além das seguindes edificações:

- Residência em alvenaria, com dois pavimentos, com área construída total de aproximadamente 150 m², seu padrão construtivo foi caracterizado como Residencial Normal, seu estado de conservação classificado como Regular: Requer ou Recebeu Reparos Pequenos, apresentando uma idade aparente de 08 anos.
- Barracão pré-moldado utilizado como fábrica de ração, possui área construída de aproximadamente 700 m², seu padrão construtivo foi classificado como Galpão Industrial, paredes com placas pré-moldadas em concreto até meia altura, o restante fechado com estrutura metálica e folhas de alulzinco, pilares pré-moldados em concreto. Cobertura composta por estrutura metálica e folhas de aluzinco. Contendo portões laterais, e de acesso à moega. Piso em concreto, com mega também em concreto, subdivisões internas com placas pré-moldadas em concreto e alvenaria. Seu estado de conservação foi caracterizado como Entre Novo e Regular, apresentando idade aparente de 04 anos.

A fabrica de ração está operando apenas para uso do proprietário.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Na área de sede correpondente ao barracão – Ref. 06, o pátio está sendo cascalhado.

Considerando as características da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 44: Imagem de satélite do imóvel avaliando.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 45: Vista 01 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 46: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 47: Vista 03 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 48: Vista 04 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 05 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 49: Vista 06 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 01 da residência.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 02 da residência.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 01 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 02 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 03 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 49: Vista 04 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 05 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 05 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 05 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis rurais na região apresenta um número moderado de propriedades disponíveis para comercialização, com uma procura razoável no atual momento. A maior parte da demanda é direcionada a imóveis destinado ao plantio de graos, o que acaba elefando significativamente o preço de oferta de algumas propriedades.

Ao analizar a propriedade dom um todo (incluindo os quatro imóveis), observa-se boa atratividade, considerando principalmente suas benfeitorias, potencial de uso, posicionamento e acesso facilitado. No entanto, o alto valor agregado ao conjunto dificulta a negociação, pois limita os número de potenciais compradores.

Analisando os imóveis individualmente:

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- Os imóveis de matrículas 12.231 e 10.248 apresentam as mesmas caracteristicas e limitações mencionadas para o conjunto, refletindo em baixa liquidez.
- Já os imóveis de matrículas 10.870 e 10.869 demonstram melhor potencial de comercialização individual, podendo atrair maior interesse por parte do mercado.

Potenciais compradores são, em geral, prorietários confrontantes ou investidores. Contudo, o cenário atual de instabilidade política e taxas de juros elevadas afeta diretamente os investidores, o que resulta em uma demanda contida.

Dessa forma, a liquides da propriedade como um todo é classificada como baixa. Considerando os imóveis separadamente:

- Imóveis de matrículas 10.870 e 10.869, possuem liquidez média.
- Imóveis de matrículas 12.231 e 10.248, possuem liquidez baixa.

METODOLOGIA APLICADA

Foram utilziados dois métodos de avaliação, sendo o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme orientações da NBR- 14.653-1, o qual determina o valor de merado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparativeis presentes nas amostras. Para elaboração do modelo de homogeneização por inferência estatística, foi utilziado o sftware TS-Sisreg.

Considerando que os imóveis utilizados na base amostras apresentam benfeitorias típicas da região – como residências em alvenaria, madeira ou mista de porte médio e barracões, ao analisar os imóveis avaliandos, constatou-se que suas edificações destoam do padrão observado nas amostras. Por esta razão foi necessário a reedição de algumas benfeitorias, sendo também aplicado o Método Evolutivo, método que consiste em estimar o custo atual das bbenfeitorias por meio de sua reedição, com base em critórios normatizados e agregá-lo ao valor estimado do terreno.

Também foram considerados, na composição no valor da edificação, os principais equipamentos pertencentes à fábrica de ração. Para estimativa dos respectivos valores, foram realizadas pesquisas em marketplaces e contto direto com revendedores do setor, buscando identificar os valores preticados no mercado para equipamentos similares.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

RESULTADOS

Conforme as análises anteriormente mencionadas, juntamente com o relatório estatístico e memória de cálculo apresentados nos Anexos I e II, conclui-se que:

- O valor do imóvel de Matrícula nº. 10.870 o valor estimado é de **R$ 585.000,00 – Quinhentos e oitenta e cinco mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais), e o máximo de R$ 670.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais).
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 470.000,00 – Quatrocentos e setenta mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 10.869 o valor estimado é de **R$ 1.340.000,00 – Um milhão, trezentos e quarenta mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 1.190.000,00 (um milhão, cento e noventa mil reais), e o máximo de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 1.070.000,00 – Um milhão e setenta mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 12.231 o valor estimado é de **R$ 4.215.000,00 – Quatro milhões, duzentos e quinze mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 3.580.000,00 (três milhões, quinhentos e oitenta mil reais), e o máximo de R$ 4.850.000,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 3.375.000,00 – Três milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 10.248 o valor estimado é de **R$ 2.015.000,00 – Dois milhões e quinze mil reais mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), e o máximo de R$ 2.315.000,00 (dois milhões, trezentos e quinze mil reais)

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 1.600.000,00 – Um milhão e seiscentos mil reais.**

O presente parecer de avaliação encerra-se nesta página, sendo composto integralmente pelo conteúdo exibido até aqui e pelos anexos apresentados nas páginas subsequentes.

É importante frisar que o trabalho ora apresentado foi desenvolvido de forma idônea e imparcial. O conteúdo deste trabalho é de propriedade intelectual do autor.

Dois Vizinhos - PR, 05 de agosto de 2025.

[1]

Felippe Constantino
Corretor de Imóveis
CRECI n° 24360 | CNAI nº 24600 - 6ª Região

[1]Para verificar e/ou validar assinaturas, siga as instruções contidas no site https://validar.iti.gov.br.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Felippe Constantino, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 6ª Região (Brasil), sob o nº. 24360, Avaliador de Imóveis, com registro no CNAI, sob o nº. 24600, Engenheiro Civil e Ambiental, CREA-PR 187.515/D, domiciliado na Rua Goiás, 535, Dois Vizinhos paraná.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 24 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 24 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LD – LAUDO PERICIAL”, DECORRE DA Lei 6.530/1978 Artigo 3º, Consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) Emitiu o Acórdão Nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do COFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em face ao COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, confirmando a competência da figura do corretor de imóveis em avaliar imóveis.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

ANEXO I – Resultados Estatísticos

MODELO: Imóveis Rurais **Data: 04/08/2025**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		**VARIÁVEIS**	
Total da Amostra	: 88	*Total*	: 5
Utilizados	: 88	**Utilizadas**	: 5
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 83

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,72794	Total	: 35,56245
Determinação	: 0,52990	Residual	: 16,71781
Ajustado	: 0,50725	Desvio Padrão	: 0,44880

F-SNEDECOR		**D-WATSON**	
F-Calculado	: 23,38980	D-Calculado	: 2,24555
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	**% Padrão**	**% Modelo**
-1 a 1	68	64
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 330139{,}643654 * X_1^{0{,}654058} * 2{,}718^{(0{,}163306 * X_2)} * 2{,}718^{(0{,}005919 * X_3)} * 2{,}718^{(-3546{,}461321 * 1/X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

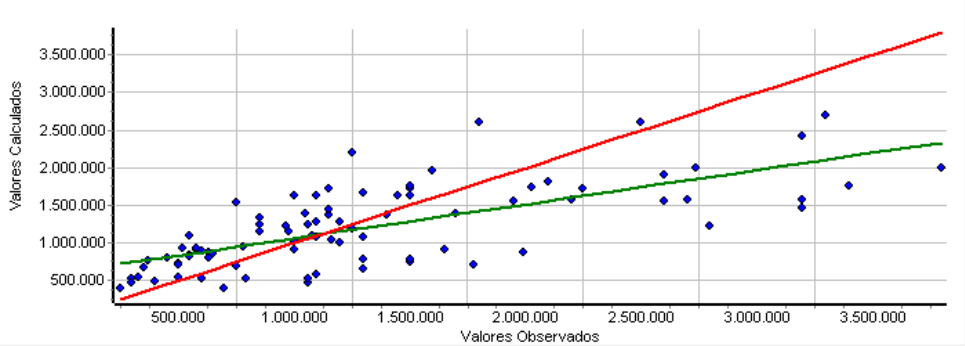
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1322826,70	Coefic. Aderência	: 0,47104
Variação Total	: 60269699419744,33	Variação Residual	: 31880446579845,25
Variância	: 684882947951,64	Variância	: 384101766022,23
Desvio Padrão	: 827576,55	Desvio Padrão	: 619759,44

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

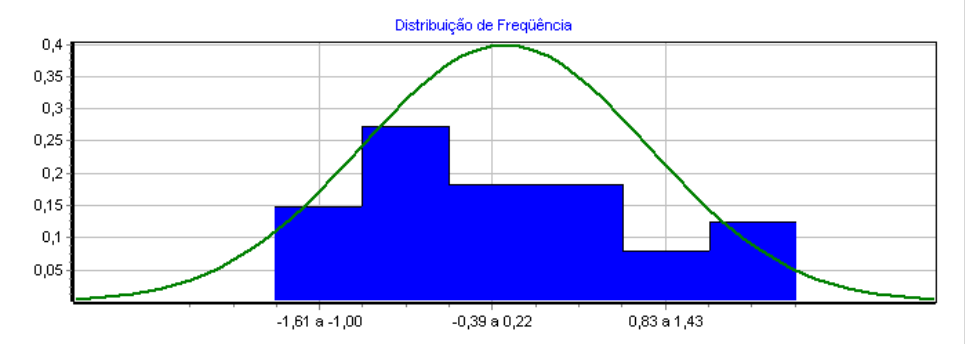
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

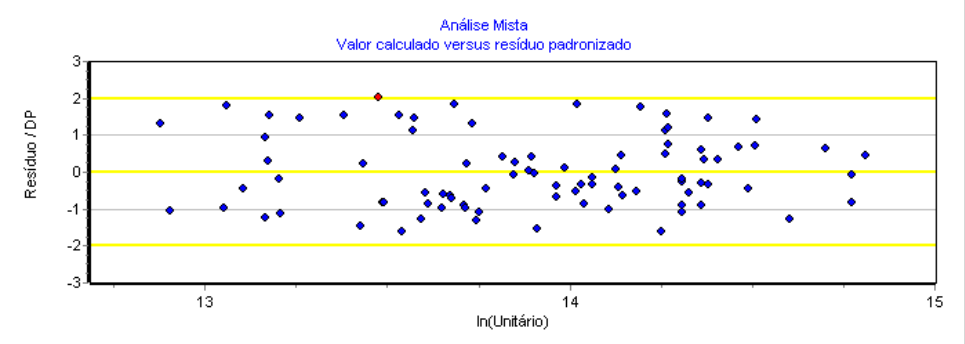
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



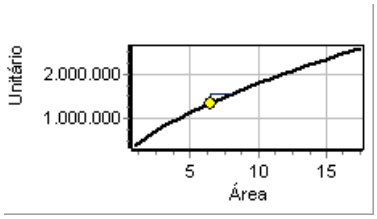
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Área

Área total do imóvel em alqueires (24.200m²).
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 17,44
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: 15,90 % na estimativa



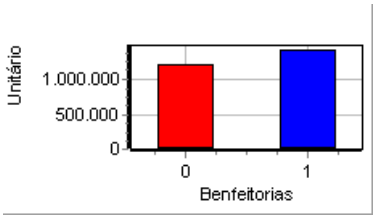
fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

X_2 Benfeitorias

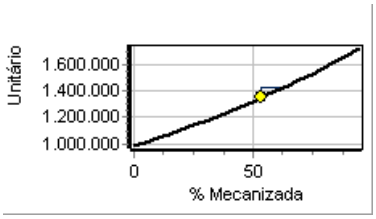
Existência de Benfeitorias na propriedade:
0 = Não;
1 = Sim.



Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 17,70 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

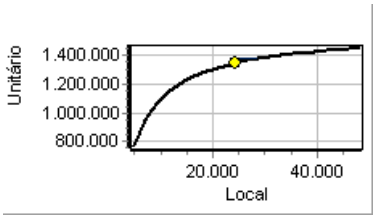
X_3 % Mecanizada

Porcentagem da área da propriedade mecanizada.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 100,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 6,10 % na estimativa



X_4 Local

Posicionamento regional da propriedade, considerando a área colhida em hec. de cada município das principais culturas (Milho, Soja e Trigo). - Fonte: IBGE.
Tipo: Proxy
Amplitude: 5023,00 a 48070,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,21 % na estimativa



Y Unitário

Valor do imóvel, disposto em R$.
Tipo: Dependente
Amplitude: 250000,00 a 3800000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,50725)
X_1 Área	ln(x)	8,37	0,01	0,10166
X_2 Benfeitorias	x	1,56	12,31	0,49888
X_3 % Mecanizada	x	3,31	0,14	0,44896
X_4 Local	1/x	-4,73	0,01	0,38196

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Benfeitorias	% Mecanizada	Local	Unitário
X_1	ln(x)		19	24	37	68
X_2	x	-10		16	20	17
X_3	x	1	-10		26	34
X_4	1/x	7	12	10		46
Y	ln(y)	60	-1	21	-27	

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

ANEXO II – Memória de Cálculo

- **Imóvel Matrícula 10.870**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 10.870
Município: Espigão Alto do Iguaçu - PR

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	2,16			1,00	17,44
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	100,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**583.356,92**			250.000,00	3.800.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	225.859,12	**583.356,92**	322.941,28	-16,37%	19,58%	35,95%
Predição (80%)	147.406,72	**583.356,92**	494.816,22	-45,42%	83,22%	128,64%
Campo de Arbítrio	229.561,75	**583.356,92**	310.583,55	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	487.855,71	583.356,92	697.553,17
Predição (80%)	318.398,51	583.356,92	1.068.803,04
Campo de Arbítrio	495.853,38	583.356,92	670.860,46

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 583.356,92 (quinhentos e oitenta e três mil, trezentos e cinquenta e seis reais com noventa e dois centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 495.000,00
Arbitrado (R$): 585.000,00
Máximo (R$): 670.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 35,95 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 10.869**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 10.869
Município: Espigão Alto do Iguaçu - PR

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	6,02			1,00	17,44
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	76,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**1.338.434,74**			250.000,00	3.800.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	197.732,26	**1.338.434,74**	249.990,73	-11,06%	12,44%	23,50%
Predição (80%)	123.211,83	**1.338.434,74**	401.189,00	-44,58%	80,45%	125,03%
Campo de Arbítrio	188.981,65	**1.338.434,74**	255.681,05	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	1.190.348,18	1.338.434,74	1.504.944,18
Predição (80%)	741.735,21	1.338.434,74	2.415.157,75
Campo de Arbítrio	1.137.669,53	1.338.434,74	1.539.199,95

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 1.338.434,74 (um milhão, trezentos e trinta e oito mil, quatrocentos e trinta e quatro reais com setenta e quatro centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 1.340.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 1.190.000,00
Arbitrado (R$): 1.340.000,00
Máximo (R$): 1.500.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,50 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 12.231**

Terreno

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 12.231
Município: Espigão Alto do Iguaçu - PR

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	14,99			1,00	17,44
Benfeitorias	1			0	1
% Mecanizada	75,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**2.845.053,93**			250.000,00	3.800.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	164.679,83	**2.845.053,93**	218.744,60	-13,23%	15,25%	28,49%
Predição (80%)	104.615,58	**2.845.053,93**	344.335,17	-44,88%	81,42%	126,30%
Campo de Arbítrio	161.327,27	**2.845.053,93**	218.266,31	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	2.468.550,65	2.845.053,93	3.278.981,48
Predição (80%)	1.568.187,53	2.845.053,93	5.161.584,14
Campo de Arbítrio	2.418.295,84	2.845.053,93	3.271.812,02

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 2.845.053,93 (dois milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, cinquenta e três reais com noventa e três centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 2.845.000,00 (dois milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, cinquenta e três reais com noventa e três centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 2.468.550,65
Arbitrado (R$): 2.845.053,93
Máximo (R$): 3.271.812,02

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 28,49 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Edificações

Para o barracão o valor base de reedição adotado foi através de orçamento realizado com o Sr. Nelson da Metalúrgica Catafesta CNPJ: 08.714.534/0001-91, fone: 46 9 9971 2580, onde foram informadas todas as características da edificação, onde foi informado que o custo para reedição de um barracão semelhante, é de R$ 500,00 – quinhentos reais, o m².

O estado de conservação do imóvel de acordo com **Heideck** foi adotado como "Entre regular e reparos simples", com um índice de depreciação física de 8,09%.

A vida útil do imóvel considerando **Bureau of Internal Revenue**, para garagens é de 60 anos.

Considerando que o imóvel é rural, não foram adotados valores referentes ao **BDI** (Benefícios e Despesas Indiretas).

Foi adotado 5% referente aos custos extras referente a terraplanagem, sendo que o CUB não engloba custos particulares (serviços complementares, submuramentos, fundações especiais etc.).

Tabela 01: Custo de reedição do barracão.

Dados da Edificação - Barracão			
Área Equivalente (m²)	630,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 500,00	**Custo Residual**	R$ 66.150,00
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 264.600,00
Custos Indiretos	5%	**Idade Aparente**	8
BDI	0%	**Vida útil**	60
Custo Total com BDI	R$ 330.750,00		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,1333	**R$ 295.470,00**	
Kuentzle	0,017777778	**R$ 326.046,00**	
Ross	0,075555556	**R$ 310.758,00**	
Dep. Heidecke	R$ 19.788,79	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	8,09%	R$ 39.780,79	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 290.969,21**	

Fonte: Autor (2025).

O padrão construtivo da residência foi caracterizado como **RN-1** (residencial padrão normal), consultando a tabela CUB-PR – Residencial Desonerada referente ao

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

mês de julho de 2025, é de R$ 2.890,06 (dois mil, oitocentos e noventa reais e seis centavos).

O estado de conservação do imóvel de acordo com **Heideck** foi adotado como "Requer reparos simples", com um índice de depreciação física de 18,10%.

A vida útil do imóvel considerando **Bureau of Internal Revenue**, para garagens é de 60 anos.

Considerando que o imóvel é rural, não foram adotados valores referentes ao **BDI** (Benefícios e Despesas Indiretas).

Tabela 02: Custo de reedição da residência.

Dados da Edificação - Residência			
Área Equivalente (m²)	480,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 2.890,06	**Custo Residual**	R$ 277.445,76
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 1.109.783,04
Custos Indiretos	0%	**Idade Aparente**	12
BDI	0%	**Vida útil**	60
Custo Total com BDI	R$ 1.387.228,80		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,2000	**R$ 277.830,00**	
Kuentzle	0,04	**R$ 320.166,00**	
Ross	0,12	**R$ 298.998,00**	
Dep. Heidecke	R$ 176.766,24	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	18,10%	R$ 309.940,21	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 1.077.288,59**	

Fonte: Autor (2025).

Ao considerar o valor total do imóvel, somando o valor referente ao terreno e o valor referente à edificação, portanto:

Valor do terreno	R$ 2.845.053,93
Barracão	R$ 290.969,21
Residência	R$ 1.077.288,59
Total	**R$ 4.213.311,73**

Portanto o valor total do imóvel arredondado é de **R$ 4.215.000,00 – Quatro milhões, duzentos e quinze mil reais**.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 10.248**

Terreno

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 10.248
Município: Espigão Alto do Iguaçu - PR

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	3,27			1,00	17,44
Benfeitorias	1			0	1
% Mecanizada	53,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**922.644,58**			250.000,00	3.800.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	258.028,86	**922.644,58**	308.535,46	-8,55%	9,35%	17,90%
Predição (80%)	157.132,50	**922.644,58**	506.649,19	-44,31%	79,56%	123,87%
Campo de Arbítrio	239.831,16	**922.644,58**	324.477,45	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	843.754,37	922.644,58	1.008.910,95
Predição (80%)	513.823,27	922.644,58	1.656.742,85
Campo de Arbítrio	784.247,89	922.644,58	1.061.041,27

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 922.644,58 (novecentos e vinte e dois mil, seiscentos e quarenta e quatro reais com cinquenta e oito centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 922.644,58 (novecentos e vinte e dois mil, seiscentos e quarenta e quatro reais com cinquenta e oito centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 843.754,37
Arbitrado (R$): 922.644,58
Máximo (R$): 1.008.910,95

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,90 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Edificações

O padrão construtivo do barracão foi caracterizado como **GI** (Galpão Industrial), consultando a tabela CUB-PR referente ao mês de julho de 2025, é de é de R$ 1.274,55 (mil duzentos e setenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).

O estado de conservação do imóvel de acordo com **Heideck** foi adotado como "Entre novo e regular", com um índice de depreciação física de 0,32%. A vida útil do imóvel considerando **Bureau of Internal Revenue**, para celeiros em alvenaria é de 75 anos.

Foi adotado 10% referente aos custos extras referentes a terraplanagem e fundação do barracão, sendo que o CUB não engloba custos particulares (serviços complementares, submuramentos, fundações especiais etc.).

Tabela 01: Custo de reedição – barracão 02.

Dados da Edificação - Barracão			
Área Equivalente (m²)	700,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 1.274,55	**Custo Residual**	R$ 196.280,70
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 785.122,80
Custos Indiretos	10%	**Idade Aparente**	4
BDI	0%	**Vida útil**	50
Custo Total com BDI	R$ 981.403,50		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,0800	**R$ 309.582,00**	
Kuentzle	0,0064	**R$ 329.056,56**	
Ross	0,0432	**R$ 319.319,28**	
Dep. Heidecke	R$ 240.385,76	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	32,00%	R$ 274.303,06	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 707.100,44**	

Fonte: Autor (2025).

Para os equipamentos da fábrica de ração, com base em informações obtidas junto a empresa Pato Indústria – Indústria e Comércio de Maquinas Agrícola LTDA (Telefone 46 3225 8342), o valor estimado médio para o conjunto de elevador e sistema de transporte, tomando como referência equipamentos similares, é de R$ 300.000,00 – Trezentos mil reais.

Para os silos, foram consultados valores médios em anúncios de marketplaces, onde a média de valor é de R$ 12.000,00 cada, a unidade contém 07 unidades, o valor

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

referente a estes equipamentos é de R$ 84.000,00 – Oitenta e quatro mil reais.

Ao considerar o valor total do imóvel, somando o valor referente ao terreno e o valor referente à edificação, portanto:

Valor do terreno	R$ 922.644,58
Barracão	R$ 707.100,44
Equipamentos	R$ 384.000,00
Total	**R$ 2.013.745,02**

Portanto o valor total do imóvel arredondado é de **R$ 2.015.000,00 – Dois milhões e quinze mil reais**.

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

ANEXO III – Identificação dos dados de Mercado

Dado	Endereço	Observação	Área	Benf.	% Mec.	Local	Unitário
1	São João	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-chacara-lote-rural-829544770	6,25	0	52,00	48.070,00	R$ 850.000,00
2	Salto do Lontra	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/terreno-6-6-alqueire-com-mais-de-5-mecanizado-832270426	6,60	0	76,00	22.501,00	R$ 1.150.000,00
3	Sulina	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-830848654	4,75	0	0,00	8.349,00	R$ 500.000,00
4	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	7,00	1	57,00	5.023,00	R$ 630.000,00
5	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	6,00	1	90,00	5.023,00	R$ 780.000,00
6	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	5,50	1	43,00	5.023,00	R$ 750.000,00
7	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	6,78	1	60,00	5.023,00	R$ 650.000,00
8	Nova Esperança do Sudoeste	Rodrigues Corretor de Imóveis | CRECI - F27902 | 46 3536 9130	4,00	0	50,00	5.023,00	R$ 400.000,00
9	Salto do Lontra	Cleomar Julia (Comprador) - 46 9 9985 9708	6,20	0	85,00	22.501,00	R$ 1.050.000,00
10	Salto do Lontra	Marcelo Dal Molin (Vendedor) - 41 9 9619 8285	8,30	0	80,00	22.501,00	R$ 1.100.000,00
11	São Jorge D'Oeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	11,00	0	64,00	24.050,00	R$ 2.100.000,00
12	Nova Esperança do Sudoeste	Marcio Gnoatto Corretor de Imóveis | CRECI F-24757 | 46 9 8802 1169	5,00	1	90,00	5.023,00	R$ 550.000,00
13	Nova Esperança do Sudoeste	Marcio Gnoatto Corretor de Imóveis | CRECI F-24757 | 46 9 8802 1169	6,00	1	80,00	5.023,00	R$ 600.000,00
14	Nova Esperança do Sudoeste	Jean Corretor de Imóveis | CRECI F-29.201 | 46 3055 0305	10,00	1	70,00	5.023,00	R$ 1.250.000,00
15	Nova Esperança do Sudoeste	Hélio de Souza (Proprietário) | 46 9 9928 3003	9,00	0	45,00	5.023,00	R$ 630.000,00
16	Nova Esperança do Sudoeste	Andréia Goularte - Anúncio Facebook | 46 9 8405 5363	5,00	0	80,00	5.023,00	R$ 350.000,00
17	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/commerce/listing/2052864928189954/?media_id=0&ref=share_attachment	5,30	0	0,00	22.501,00	R$ 370.000,00
18	São João	Patrícia Freitas Corretora de Imóveis | CRECI F - 36074 | 46 9 9117 0174	6,25	0	48,00	48.070,00	R$ 968.750,00
19	Quedas do Iguaçu	Ivar (Genro do Proprietário) | 46 9937 8770	9,00	0	70,00	36.125,00	R$ 2.250.000,00

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

20	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/3517794981663100/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad7d14008-7c52-4413-801c-c3150eacd9c3	5,50	1	64,00	22.501,00	R$ 850.000,00
21	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/1145955582542461/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac5e8f86c-79e6-40d4-8b4b-e1451c26f667	3,50	0	42,00	42.117,00	R$ 450.000,00
22	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/787123802240995/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac9127b3d-5d73-46e0-9db2-fcb8c6a4c0a1	1,50	1	0,00	22.501,00	R$ 700.000,00
23	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/194526418898205/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac9127b3d-5d73-46e0-9db2-fcb8c6a4c0a1	6,35	0	63,00	22.501,00	R$ 1.060.000,00
24	Nova Esperança do Sudoeste	Jaqueline Schovartez - Contato Facebook	2,88	1	69,00	5.023,00	R$ 300.000,00
25	Dois Vizinhos	Pedro Minski - Contato via Facebook	6,00	1	55,00	42.117,00	R$ 1.150.000,00
26	Salto do Lontra	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/venda-879326863#	6,48	1	80,00	22.501,00	R$ 1.450.000,00
27	Três Barras do Paraná	Brasil Fazendas - Cleiton Rodrigues | (45) 9 9820-6422 - https://www.facebook.com/BrasilFazendaas	10,00	1	0,00	23.526,00	R$ 1.400.000,00
28	São Jorge D'Oeste	Palavissini Corretor de Imóveis | CRECI F 24.514 | (46) 9 9908 4177	7,50	1	54,00	24.050,00	R$ 1.950.000,00
29	Laranjeiras do Sul	https://www.redfazendas.com.br/95-alqueires-em-laranjeiras-do-sul/	9,50	1	63,00	32.744,00	R$ 2.736.000,00
30	Cantagalo	https://www.redfazendas.com.br/excelente-chacara-em-cantagalo-pr/	10,00	0	55,00	26.806,00	R$ 1.000.000,00
31	Laranjeiras do Sul	https://ambrosioimoveis.com.br/detalhes/chacara-a-venda-em-laranjeiras-do-sul-pr/181	5,00	1	0,00	32.744,00	R$ 580.000,00
32	Laranjeiras do Sul	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/chacara-10-alqueires-866264793	10,00	1	90,00	32.744,00	R$ 3.200.000,00
33	Laranjeiras do Sul	https://www.grandocorretordeimoveis.com.br/imovel/venda/area-rural/laranjeiras-do-sul-pr/passo-liso/rural-a-venda--passo-liso--laranjeiras-do-sul---pr/281596	5,30	1	0,00	32.744,00	R$ 580.000,00
34	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/513252710134260/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A5210d372-f05b-4396-8962-62f3f87fb6ad	3,50	1	0,00	36.125,00	R$ 500.000,00
35	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/560196079158639/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,80	1	40,00	5.023,00	R$ 600.000,00
36	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/3024818464497806/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,75	1	40,00	5.023,00	R$ 790.000,00
37	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/333945548725813/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,60	1	65,00	42.117,00	R$ 550.000,00
38	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1067548810493732/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	5,00	1	70,00	5.023,00	R$ 1.500.000,00
39	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/1161970287989249/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	9,03	0	0,00	22.501,00	R$ 1.100.000,00

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

40	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1579736265728412/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	2,40	1	70,00	33.784,00	R$ 650.000,00
41	Nova Esperança do Sudoeste	Carlos 41 9 8432 9223 | https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-nova-esperanca-do-sudoeste-1034011775?	10,00	1	0,00	5.023,00	R$ 1.300.000,00
42	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/979506149604051/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2f7e9205-13f6-4f03-be66-19922c46aa80	12,80	1	78,00	5.023,00	R$ 3.200.000,00
43	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/772813930740052/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2f7e9205-13f6-4f03-be66-19922c46aa80	3,75	1	50,00	42.117,00	R$ 1.000.000,00
44	Dois Vizinhos	http://rodriguescorretordeimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=136158	8,00	1	70,00	42.117,00	R$ 2.600.000,00
45	Quedas do Iguaçu	http://rodriguescorretordeimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=130998	8,80	1	45,00	36.125,00	R$ 1.500.000,00
46	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1067548810493732/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,00	1	77,00	5.023,00	R$ 1.500.000,00
47	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/755618712508106/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	2,00	1	80,00	42.117,00	R$ 550.000,00
48	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/412536047404848/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac06bf875-f724-4ddf-9cc8-2e62f9005a77	7,20	1	57,00	48.070,00	R$ 1.300.000,00
49	São Jorge D'Oeste	Josimar Tumeleiro | 46 9 9911 2218	7,10	1	60,00	24.050,00	R$ 1.950.000,00
50	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/565697885048790/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A1a7fb45f-79a0-4ef7-a962-25c3bd73bdf0	10,00	1	55,00	15.816,00	R$ 1.500.000,00
51	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/772507377386145/?hoisted=false&ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad505878e-5347-4956-bae5-56940655189c	3,00	1	80,00	24.050,00	R$ 1.200.000,00
52	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/527418849231870/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae9c30603-b6c2-4472-a65f-84efea32064f	2,90	1	60,00	33.784,00	R$ 1.000.000,00
53	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1010792613050542/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae9c30603-b6c2-4472-a65f-84efea32064f	2,30	1	45,00	33.784,00	R$ 1.780.000,00
54	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/909933273336338/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	1,00	0	100,00	24.050,00	R$ 300.000,00
55	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/735959417816227/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	1,06	1	80,00	48.070,00	R$ 330.000,00
56	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/1110931659569641/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	6,00	1	67,00	48.070,00	R$ 3.200.000,00
57	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1259328498130043/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	4,30	1	46,00	24.050,00	R$ 1.161.000,00
58	Sulina	https://www.facebook.com/marketplace/item/1144932453082217/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	8,00	1	60,00	8.349,00	R$ 1.100.000,00
59	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/1619957061747138/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	12,00	0	41,00	32.744,00	R$ 2.028.000,00

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

60	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/627249288983772/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	45,00	15.816,00	R$ 750.000,00
61	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/1554835591595146/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	55,00	15.816,00	R$ 1.500.000,00
62	Nova Laranjeiras	https://www.facebook.com/marketplace/item/6729017473797221/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	17,00	1	12,00	17.243,00	R$ 1.600.000,00
63	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1308618676419039/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	10,00	0	70,00	24.050,00	R$ 3.400.000,00
64	Guaraniaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/305999961843988/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	83,00	37.154,00	R$ 1.250.000,00
65	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/257796340006170/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	6,50	0	46,00	42.117,00	R$ 2.795.000,00
66	Guaraniaçu	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/sitio-1193817579?lis=listing_1100	5,00	1	40,00	37.154,00	R$ 850.000,00
67	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/commerce/listing/646443117422227/?media_id=0&ref=share_attachment	4,94	1	0,00	42.117,00	R$ 1.650.000,00
68	São Jorge D'Oeste	https://www.grandocorretoradeimoveis.com.br/imovel/venda/sitio/sao-jorge-d-oeste-pr/rural/lindo-sitio-a-venda-as-margens-da-pr-281-e-rio-chopim--prox-as-aguas-do-vere/498230	1,62	1	75,00	24.050,00	R$ 1.300.000,00
69	São Jorge D'Oeste	Ederson - Proprietário 46 9 8825 1503	1,65	0	80,00	24.050,00	R$ 1.100.000,00
70	Cantagalo	https://www.facebook.com/marketplace/item/2389648848327592 5/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	17,44	1	51,00	26.806,00	R$ 3.300.000,00
71	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/1008968717015587/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	2,00	0	90,00	32.744,00	R$ 500.000,00
72	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/232863865871983/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	16,00	1	50,00	32.744,00	R$ 1.800.000,00
73	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/246750091587686/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,10	1	70,00	32.744,00	R$ 1.700.000,00
74	Cantagalo	https://www.facebook.com/marketplace/item/182136504582125/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	1,50	1	0,00	26.806,00	R$ 250.000,00
75	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/296206219951831/?media_id=2&ref=share_attachment	10,50	1	95,00	36.125,00	R$ 2.500.000,00
76	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/439792258396593/?media_id=0&ref=share_attachment	6,00	1	58,00	15.816,00	R$ 1.200.000,00
77	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/1465407254327927/?media_id=0&ref=share_attachment	8,60	0	81,00	15.816,00	R$ 2.200.000,00
78	Nova Laranjeiras	https://www.facebook.com/commerce/listing/966204531801095/?media_id=0&ref=share_attachment	4,50	1	33,00	17.243,00	R$ 520.000,00
79	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/photo?fbid=1025778698963735&set=pcb.1025779075630364	8,50	0	82,00	15.816,00	R$ 2.700.000,00

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

80	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/photo?fbid=1025778788963726&set=pcb.1025779075630364	11,87	0	65,00	36.125,00	R$ 3.800.000,00
81	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/2234491560282686/?media_id=0&ref=share_attachment	8,80	1	45,00	36.125,00	R$ 1.150.000,00
82	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1147834909731241/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	4,00	1	63,00	24.050,00	R$ 1.080.000,00
83	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1030073055336578/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	1,95	1	0,00	24.050,00	R$ 1.060.000,00
84	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1157312578913414/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	10,00	0	50,00	24.050,00	R$ 2.600.000,00
85	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/1774530089997737/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,00	1	50,00	15.816,00	R$ 1.300.000,00
86	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1340545576938254/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A865775ea-bb5a-41d7-baf9-9c2f24375768	8,33	0	20,00	24.050,00	R$ 980.000,00
87	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1295461895149165/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A9757a669-b817-4d94-ac4a-1d14b179b33e	3,30	0	75,00	24.050,00	R$ 1.990.000,00
88	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1058002159304448/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A9757a669-b817-4d94-ac4a-1d14b179b33e	1,95	1	20,00	24.050,00	R$ 1.060.000,00

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: PJY8G F5Q7J YEV67 MLYXU

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.4 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

62-6625

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Rural situado na Linha Santo Antônio, interior de Espigão Alto do Iguaçu – PR.
Solicitante: Meysson Vetorello.

Dois Vizinhos, agosto de 2025

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

SUMÁRIO

RESUMO EXECUTIVO 3
SOLICITANTE 5
OBJETIVO E FINALIDADE 5
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 5
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS 6
Imóveis Avaliandos 6
Caracterização da Região 11
Caracterização dos Imóveis Avaliandos 13
Imóvel 01 – Matrícula 15.835 14
Imóvel 02 – Matrícula 15.831 16
Imóvel 03 – Matrícula 15.830 31
Imóvel 04 – Matrícula 15.717 33
Imóvel 05 – Matrícula 15.718 36
DIAGNÓSTICO DE MERCADO 38
METODOLOGIA APLICADA 39
RESULTADOS 40
QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL 42
ANEXO I – Resultados Estatísticos 43
ANEXO II – Memória de Cálculo 47
ANEXO III – Identificação dos dados de Mercado 58

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

RESUMO EXECUTIVO

SOLICITANTE
Meysson Vetorello.

INTERESSADO
Meysson Vetorello.

PROPRIETÁRIOS
Neusa Vetorello e Maximino Branco Vetorello.

ENDEREÇO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS
Santo Antônio, interior de Espigão Alto do Iguaçu – PR.

OBJETIVO E FINALIDADE
Determinação do valor de mercado para atualização patrimonial.

TIPOLOGIA DOS IMÓVEIS
Lote de terras rural, com edificações e benfeitorias para plantio de grãos e criação de gado leiteiro.

METODOLOGIAS UTILIZADAS
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
Método Evolutivo.

VALORES DE MERCADO

Imóvel 01 – Matrícula – 15.835
R$ 1.395.000,00 – Um milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais.
Imóvel 02 – Matrícula – 115.831
R$ 17.200.000,00 – Dezessete milhões e duzentos mil reais.
Imóvel 03 – Matrícula – 15.830
R$ 1.600.000,00 – Um milhão e seiscentos mil reais.
Imóvel 04 – Matrícula – 15.717
R$ 2.935.000,00 – Dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais.
Imóvel 05 – Matrícula – 15.718
R$ 795.000,00 – Setecentos e noventa e cinco mil reais.

VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Imóvel 01 – Matrícula – 15.835
R$ 1.115.000,00 – Um milhão cento e quinze mil reais.
Imóvel 02 – Matrícula – 115.831
R$ 13.900.000,00 – Treze milhões e novecentos mil reais.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Imóvel 03 – Matrícula – 15.830
R$ 1.280.000,00 – U milhão, duzentos e oitenta mil reais.
Imóvel 04 – Matrícula – 15.717
R$ 2.350.000,00 – Dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais.
Imóvel 05 – Matrícula – 15.718
R$ 635.000,00 – Seiscentos e trinta e cinco mil reais.

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ

Imóvel 01 – Matrícula – 15.835
Baixa.
Imóvel 02 – Matrícula – 115.831
Baixa.
Imóvel 03 – Matrícula – 15.830
Média.
Imóvel 04 – Matrícula – 15.717
Média/Baixa.
Imóvel 05 – Matrícula – 15.718
Média.

Data referência: 05 de agosto de 2025.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

SOLICITANTE

Meysson Vetorello, inscrito no CPF sob o nº. 046.352.389-03 e RG nº. 7.860.026-0-SSP-PR, residente e domiciliado na Linha Santo Antônio, interior do Município de Espigão Alto do Iguaçu – PR.

OBJETIVO E FINALIDADE

O presente parecer tem por objetivo a obtenção do **valor de mercado** dos imóveis avaliandos, tendo por finalidade atualização patrimonial.

De acordo com a NBR 14653-1, valor de mercado é quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O presente parecer seguiu orientações conforme a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e NBR 14653.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Considerando a baixa disponibilidade de imóveis semelhantes na região do imóvel avaliando, foi necessário ampliar o escopo da pesquisa para municípios próximos, assegurando a compatibilidade quanto às características físicas e ao perfil de mercado com o objetivo de compor uma base amostral adequada à modelagem estatística.

Ressalta-se que os croquis constantes neste parecer foram confeccionados com base em informações fornecidas pelo solicitante, bem como na documentação disponível e nos dados observados durante a vistoria. Não foram realizados levantamentos topográficos ou medições planialtimétricas no local, de modo que eventuais divergências nas dimensões ou configurações são de responsabilidade das fontes informadas.

A propriedade objeto deste parecer é composta por um conjunto de quatro matrículas distintas, todas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, sendo elas:

- Matrícula nº. 15.835;

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- Matrícula nº. 15.831;
- Matrícula nº. 15.830;
- Matrícula nº. 15.717:
- Matrícula nº. 15.718.

Os imóveis não apresentam divisas físicas entre si, configurando-se como uma única unidade de exploração rural. Por esse motivo, optou-se por consolidar a avaliação em apenas único parecer, mantendo-se, no entanto, a descrição individualizada das características e atributos de cada matrícula.

As cópias integrais das matrículas dos imóveis não foram anexadas a este parecer com objetivo de limitar sua extensão. Desta forma, forma reproduzidas apenas as informações referentes aos dados de cada imóvel.

As informações colhidas durante a vistoria e por meio de entrevista entrevista com o proprietário e/ou solicitante referente ao imóvel foram consideradas prestadas de “boa fé”.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis Avaliandos

Localizado no interior do Município de Espigão alto do Iguaçu – PR, de propriedade de **Neusa Vetorello** (CPF: 498.745.869-15 e RG: 3.756.513-0-SSP-PR), e **Maximino Branco Vetorello**, (CPF: 021.080.329-08, RG: 7.397.066-0-PR) encontra-se registrado sob as matrículas de nºs.:

- **Imóvel 01 – 15.835** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*“IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 175**. com área de **16,8384HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, Localizado na Linha Calamâncio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M2635, com Latitude 25º23'18" Sul e Longitude 52º48'5" Oeste, com azimute*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

156º09'50" e distância de 136,91 metros, confrontando com o lote 173A, até o marco M2610; deste, com azimute de 148º049'01" e distância de 277,13 metros, confrontando com o lote 179A, até o marco M2436; deste, com azimute de 240º46'29" e distancia de 273,45 metros, confrontando com o lote 176, até o marco M2440; deste, com azimute de 198º37'10" e distância de 64,11 metros, confrontando com o lote 176, até o marco 2476; deste ainda segue confrontando com o lote 176, agora separado pela sanga sem nome, até o marco M2640, sendo que: com azimute de 269º55'53" e distância de 59,13 metros, até o ponto D5494, deste, com azimute de 275º12'15" e distância de 65,70 metros, até o ponto D5493, deste, com azimute de 260º52'53" e distância de 66,46 metros, até o ponto D5492, deste, com azimute de 273º46'14" e distância de 55,24 metros, até o marco M2640 deste, com azimute de 11º47'08" e distância de 382,30 metros, confrontando com o lote 204, até o marco M2451; deste, com azimute de 25º19'38" e distância de 151,68 metros, confrontando com o lote 174, até o marco M2606'deste , com azimute de 94º11'52" e distância de 46,67 metros, confrontando com o lote 173ª, separado pelo Arroio Calamâncio, até o ponto E5451; deste, com azimute de 73º30'30" e distância de 63,48 metros, confrontando com o lote 173ª, separado pelo Arroio Calamâncio, até o ponto E5452; deste com azimute de 60º18'27" e distância de 60,50 metros, confrontando com o lote 173ª, separado pelo Arroio Calamâncio, até o marco M2635, ponto inicial da descrição deste perímetro."

- **Imóvel 02 – 15.831** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*"IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 179-A**. com área de **83,3079HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, Localizado na Linha Calamâncio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M5020, com Latitude 25º23'3" Sul e Longitude 52º48'48" Oeste, com azimute 123º43'19" e distância de 886,67 metros, confrontando com o lote 134, até o marco M5028; deste, com azimute 66º19'31" e distância de 114,62 metros, confrontando com o lote 134, até o marco M5021; deste, com azimute 66º21'27" e distância de 4,00 metros, atravessando a estrada vicinal, até o marco M22731; deste, com azimute 139º54'42" e distância de 325,45 metros, confrontando com o lote 133, até o marco M2737; deste, com azimute 228º23'34" e distância de 417,33 metros, confrontando com o lote 179C, até o marco M2754; deste, com azimute 321º49'54" e distância de 45,51 metros, confrontando com o lote 183, separado pela estrada vicinal, até o ponto D5257, deste, com azimute 338º04'32" e distância de 50,40*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

metros, confrontando com o lote 183, separado pela estrada vicinal até o ponto DM2751, deste , com azimute 230º54'11" e distância de 6,00 metros, atravessando a estrada vicinal até o marco M2751, deste, com azimute 230º54'11" e distância de 280,56 metros, confrontando com o lote 183, até o marco M2196; deste, segue confrontando com o lote 179, separado pela sanga sem nome, até o ponto DM2243, sendo que: com azimute de 285º29'00" e distância de 75,89 metros, até o ponto D5634, deste, com azimute de 277º17'03" e distância de 83,50 metros, até o ponto D5635, deste, com azimute de 301º59'07" e distância de 49,63 metros, até o ponto D5636, deste, com azimute de 251º13'10" e distância de 77,12 metros, até o ponto D5637, deste, com azimute de 263º38'03" e distância de 69,69 metros, até o ponto DM2243, deste, com azimute de 310º14'46" e distância de 51,09 metros, confrontando com o lote 176, separado pela sanga sem nome, até o ponto D5638, deste, com azimute 278º11'44" e distância de 44,69 metros, confrontando com o lote 176, separado pela sanga sem nome, até o marco M2756; deste, com azimute 244º45'53" e distância de 295,14 metros, confrontando com o lote 176, até o marco M2436; deste, com azimute 328º09'01" e distância de 277,13 metros, confrontando com o lote 175, até o marco M2610; deste, com azimute 24º23'29" e distância de 319,77 metros, confrontando com o lote 173A, até o marco M2601; deste segue confrontando com o lote 171, separado pela estrada vicinal até o ponto DM2603, sendo que, com azimute 131º31'20" e distância de 122,11 metros, até o marco M2605; com azimute 28º30'56" e distância de 101,53 metros, até o ponto D5242A; com azimute 01º26'27" e distância de 63,33 metros, até o ponto D5241A; com azimute 29º07'57" e distância de 85,32 metros, até o ponto D5240A; com azimute 34º30'56" e distância de 94,70 metros, até o ponto DM2603; com azimute 36º18'30" e distância de 67,59 metros, confrontando com o lote 170, separado pela estrada vicinal, até o ponto D5239A; deste, com azimute de 26º41'28" e distância de 33,27 metros, confrontando com o lote 170, separado pela estrada vicinal, até o marco M5020, ponto inicial desta descrição."

- **Imóvel 03 – 15.830** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*"IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 179-C**. com área de **16,3494HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, Localizado na Linha Calamâncio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M2737, com Latitude 25º23'26" Sul e Longitude 52º48'10" Oeste, com azimute*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

142º23'40" e distância de 408,31 metros, confrontando com o lote 133, até o marco M2359; deste, com azimute de 277º52'56" e distância de 7,82 metros, confrontando com o lote 184, até o marco M5250; deste, com azimute de 226º21'44" e distância de 336,88 metros, confrontando com o lote 184, até o marco M2233; deste segue confrontando com o lote 183, separado pela estrada vicinal até o marco M2754 sendo que: com azimute de 328º38'10" e distância de 48,12 metros, até o ponto D5252, deste, com azimute de 389º47'28" e distância de 44,12 metros, até o ponto E5261, deste, com azimute de 277º32'25" e distância de 91,74 metros, até o ponto D5265, com azimute de 321º27'08" e distância de 101,25 metros, até o ponto D5259, deste, com azimute de 329º00'0" e distância de 76,90 metros, até o ponto D5258, deste, com azimute de 322º33'06" e distância de 81,34 metros, até o ponto M2754, com azimute de 48º23'34" e distância de 417,36 metros, confrontando com o lote 179A, até o marco M2737, ponto inicial da descrição deste perímetro."

- **Imóvel 04 – 15.717** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*"IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 134**. com área de **42,5540HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, Localizado na Linha Santo Antônio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M2540, com Latitude 25º22'56" Sul e Longitude 52º48'41" Oeste, com azimute 117º28'37" e distância de 75,46 metros, confrontando com o lote 137, separado pela Estrada Vicinal, até o ponto E5248A; deste, com azimute de 118º02'43" e distância de 95,91 metros, confrontando com o lote 137, separado pela Estrada vicinal, até o ponto E5249A, deste com, com azimute de 118º35'15" e distância de 136,27 metros, confrontando com o lote 137, separado pela Estrada Vicinal, até o ponto EM2541, deste segue confrontando com o lote 135, separado pela Estrada Vicinal até o ponto E2538 sendo que: com azimute de 133º06'40" e distância de 59,79 metros, até o ponto E5250A, deste, com azimute de 136º04'48" e distância de 63,70 metros, até o ponto E5251A, deste, com azimute de 134º23'57" e distância de 96,40 metros, até o ponto E5252, com azimute de 134º53'12" e distância de 60,34 metros, até o ponto E5253, deste, com azimute de 120º07'10" e distância de 20,90 metros, até o ponto DM2538, deste, com azimute de 68º51'04" e distância de 6,00 metros, atravessando a Estrada Vicinal, até o marco M2538, deste, com azimute de 330º35'05" e distância de 103,07 metros, confrontando com o lote 135, até o marco M2536, deste, com azimute de 01º02'46" e distância de 46,62 metros, confrontando com o lote 135, separado pela sanga*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

sem nome, até o marco M2537, deste, com azimute de 89º22'41" e distância de 89,34 metros, confrontando com o lote 136, até o marco M2535, deste, com azimute de 89º06'00" e distância de 549,42 metros, confrontando com o lote 104, até o marco M2329, deste, com azimute de 152º28'32" e distância de 208,94 metros, confrontando com o lote 105, até o marco M2310, deste, com azimute de 242º45'05" e distância de 361,11 metros, confrontando com o lote 132, até o marco M2753, deste, com azimute de 246º11'07" e distância de 221,92 metros, confrontando com o lote 133, até o marco M2731, deste, com azimute de 246º21'27" e distância de 4,00 metros, atravessando a estrada vicinal, até o marco M5021, deste, com azimute de 246º19'31" e distância de 114,62 metros, confrontando com o lote 179A, até o marco M5028, deste, com azimute de 303º43'19" e distância de 886,67 metros, confrontando com o lote 179A, até o marco M5020, deste, segue confrontando com o lote 170, separado pela Estrada Vicinal até o marco M2540, sendo que: com azimute de 78º57'46" e distância de 80,46 metros, até o ponto D5238A; deste, com azimute de 30º15'18" e distância de 70,35 metros, até o ponto D5237A; deste, com azimute de 18º04'47" e distância de 81,76 metros, até o ponto D5236A; deste, com azimute de 40º56'38" e distância de 66,28 metros, até o marco M2540, ponto inicial da descrição deste perímetro."

- **Imóvel 05 – 15.718** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*"IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 136**. com área de **8,0596HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, Localizado na Linha Santo Antonio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M2501, com Latitude 25º22'46" Sul e Longitude 52º48'26" Oeste, com azimute 84º48'53" e distância de 120,59 metros, confrontando com o lote 142, até o marco 2505; deste, com azimute 179º43'29" e distância de 118,45 metros, confrontando com o lote 104, separado pela Estrada Vicinal, até o marco M5068; deste, com azimute 178º43'13" e distância de 439,42 metros, confrontando com o lote 104, até o marco M2525; deste, com azimute 269º22'41" e distância de 89,34 metros, confrontando com o lote 134, até o marco M2537; deste, segue confrontando com o lote 135, separado pela sanga sem nome, até o ponto D2539, sendo que: com azimute de 357º01'24" e distância de 46,13 metros, até o ponto D5686, deste, com azimute de 338º10'27" e distância de 39,58 metros, até o ponto D5687, deste, com azimute de 297º38'39" e distância de 34,92 metros, até o ponto D5688, deste, com azimute de 325º22'57" e distância de 38,36 metros, até o ponto D5689, deste,*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

com azimute de 298º07'00" e distância de 44,42 metros, até o ponto DM2539, deste, com azimute de 325º22'57" e distância de 60,45 metros, confrontando com o lote 137, separado pela sanga sem nome, até o marco M2582A; deste, com azimute 72º12'44" e distância de 172,49 metros, confrontando com o lote 138, até o marco M2534; deste, com azimute 358º39'02" e distância de 249,73 metros, confrontando com o lote 138, até o marco M2501; ponto inicial da descrição deste perímetro.

Caracterização da Região

O Munícipio de Espigão Alto do Iguaçu está situado na Microrregião de Guarapuava, na Mesorregião Centro Sul Paranaense, distante aproximadamente 420 km da capital do Estado.

De acordo com estimativa do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, possui população de 4.881 habitantes. O IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal é de 0,636.

A economia local possui participação significativa da agropecuária, seguido pelos setores de serviços e administração pública, e em menor escala pelo setor industrial, com PIB per capita de R$ 40.911,00 (IBGE).

O relevo na região do imóvel avaliando pode ser considerado como levemente ondulado / suavemente colinado, com solos profundos e bem drenados, propícios para o uso agrícola. Apresentando imóveis com aptidão agropecuária, com áreas de pastagens, plantio de grãos e reflorestamentos. Em sua maioria as propriedades são de pequeno e médio porte.

Os imóveis estão situados a aproximadamente 6,6 km do perímetro urbano do Município de Espigão Alto do Iguaçu, são acessados pela Rodovia PR-473, no sentido Nova Laranjeiras, por cerca de 4,3 km, onde adentra-se à esquerda em estrada municipal, percorrendo-se por mais aproximadamente 100 metros onde adentra-se novamente à esquerda, seguindo pela via principal por mais aproximadamente 2,2 km até os imóveis avaliandos.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 01: Localização geográfica de Espigão Alto do Iguaçu– PR.

Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu <1024px-Parana_Municip_EspigaoAltodoIguacu.svg.png (1024×659)> (2025).

Figura 02: Imagem de satélite do posicionamento dos imóveis, em realação ao ponto urbano.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Caracterização dos Imóveis Avaliandos

A vistoria nos imóveis foi realizada no dia 29/07/2025, no período das 13:30 às 17:00 horas, acompanhado pelo Sr. Ade, funcionário do solicitante, visando caracterizar os imóveis objetos desta avaliação.

A área considerada como sede da propriedade está situada no imóvel de matrículas nº. 15.831. O relevo foi classificado predominantemente plano a levemente ondulado, com alguns trechos localizados que apresenta inclinação mais acentuada, podendo ser considerado como íngreme.

O principal uso da propriedade é o plantio de grãos e a criação de gado leiteiro em sistema confinado. Há ainda áreas classificadas como potreiro e pastagem, porém atualmente encontram-se em desuso.

As áreas classificadas como potreiro, são áreas de pastagem, com atual aptidão apenas para criação de gado, em alguns casos apresentando trechos vegetação e árvores de pequeno e médio porte.

Já as áreas classificadas como pastagem são compostas por pasto plantado, com potencial para conversão em área de lavoura.

Figura 03: Imagem de satélite área total dos dois imóveis.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Imóvel 01 – Matrícula 15.835

Com latitude 25°23'28.56"S e 52°49'8.39"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como levemente ondulado a plano, apresentando trechos mais íngremes na porção classificada como potreiro.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Tabela 01: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Mata	9.500,00	Levemente Ondulado
02	Plantio	115.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado
03	Potreiro	44.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

Figura 04: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

O imóvel possui sua maior porção destinada ao plantio de grãos. Conta com uma porção que foi classificada como potreiro– Ref. 03, a qual se encontra atualmente em desuso.

Conta apenas com benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, não havendo edificações construídas.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 05: Imagem de satélite do imóvel avaliando.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 06: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 07: Vista 01 da área de plantio – Ref. 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 08: Vista 02 da área de plantio – Ref. 02.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 09: Vista 01 da área de potreiro.

Fonte: Autor (2025).

Imóvel 02 – Matrícula 15.831

Com latitude 25°23'22.17"S e longitude 52°48'34.95"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano a levemente ondulado, apresentando trechos mais íngremes na porção classificada como potreiro, Ref. 02, pastagem – Ref. 04, sede – Ref. 05.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Tabela 02: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Plantio	580.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado
02	Potreiro	24.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado
03	Mata	5.000,00	Levemente Ondulado
04	Pastagem	25.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado
05	Mata	10.000,00	Levemente Ondulado
06	Pastagem	4.000,00	Levemente Ondulado
07	Sede	75.000,00	Plano a Ondulado
08	Mata	45.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado
09	Pastagem	25.000,00	Plano a Levemente Ondulado
10	Pastagem	15.000,00	Levemente Ondulado
11	Plantio	20.000,00	Levemente Ondulado – Mecanizado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 10: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

O imóvel possui sua maior porção destinada ao cultivo de grãos. Na área de sede encontra-se a estrutura destinada à leitaria, a qual comtempla toda infraestrutura necessária para a criação de gado leiteiro em sistema de confinamento, além das residências dos funcionários.

No imóvel existem benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, além das seguindes edificações:

- Barracão 01: com área construida de aproximadamente 220 m², paredes até meia altura em alvenaria, restante em estrutura metálica e folhas de aluzinco, pilares pré-moldados em concreto. Cobertur composta por estrutura metálica e folhas de aluzinco, possui piso em concreto bruto. Seu estado de conservação classificado como Entre Reparos Simples a Importantes, apresentando idade aparente de 15 anos.
- Barracão 02: com área construída de aproximadamente 850 m², paredes parcialmente fechadas em alvenaria, pilares pré-moldados em concreto. Cobertur composta por estrutura em madeira e folhas de aluzinco, possui piso em concreto bruto em parte da sua extensão. Existem tres subdivisões internas, uma de médio

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

porte, essa com acabamento, e outras duas de pequeno porte, estas sem acabamentos. Seu estado de conservação classificado como Requer Reparos Importantes, apresentando idade aparente de 15 anos.

- Barracões 03 e 04: com área construída total de aproximadamente 3.500 m², distribuídas em duas estruturas. Ambos possúem pilares pré-moldados em concreto, cobertura composta por estrutura metálica e telhas de aluzinco. Cada unidade dispões de uma faixa lateral com piso em concreto. Ambos os barracões contam com área destinada à ordenha com acabamento compatível com exigências sanitárias. Seu estado de conservação classificado como Entre Regular e Reparos Simples, apresentando idade aparente de 05 anos.
- Barracão 05: com ára constuída total de aproximadamente 5.100 m², possui estrutura composta por pilares pré-moldados em concreto, cobertura composta por estrutura metálica e telhas de aluzinco, possui uma faixa na lateral com isso em concreto. Conta com área destinada à ordenha com acabamento compatível com exigências sanitárias. Anexa à área de ordenha, há uma porção fechada em alvenaria que abriga o setor administrativo, contendo salas funcionais e banheiro social. Seu estado de conservação classificado como Entre Regular e Reparos Simples, apresentando idade aparente de 05 anos.
- Barracão 06: com área construida total de aproximadamente 3.600 m², possui estrutura composta por pilares pré-moldados em concreto, cobertura composta por estrutura metálica e telhas de aluzinco, não possui piso ou acabamentos. Seu estado de consevação classificado como Entre Novo e Regular, apresentando idade aparente de 02 anos.
- Refeitório e dormitório: construção em alvenaria, com área total construída de aproximadamente 130 m², o padrão construtivo foi classificado como residêncial baixo, estado de conservação classificado como Entre Novo e Regular. A idade aparente foi estimada em 03 anos.
- Residência 01: construção mista com predominância de estrutura em madeira, com área construída total de aproximadamente 100 m². O padrão construtivo foi classificado como baixo, e o estado de conservação classificado como Entre Reparos Importantes e Sem Valor. A idade aparente foi estimada em mais de 20 anos. Junto a residência existe um açude de médio porte.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- Residência 02: construção em alvenaria área construída total de aproximadamente 120 m². O padrão construtivo foi classificado como residencial normal, e o estado de conservação classificado como Requer Reparos Simples. A idade aparente foi estimada em 08 anos.
- Residência 03: construção mista com predominância de estrutura em madeira, com área construída total de aproximadamente 110 m². O padrão construtivo foi classificado como residencial normal/baixo, e o estado de conservação classificado como Entre Regular e Reparos Simples. A idade aparente foi estimada em mais de 10 anos.
- Residência 04: onstrução mista com predominância de estrutura em madeira, com área construída total de aproximadamente 130 m². O padrão construtivo foi classificado como residencial normal/baixo, e o estado de conservação classificado como Entre Reparos Simples e Importantes. A idade aparente foi estimada em mais de 10 anos..
- Residência 05: construção em alvenaria área construída total de aproximadamente 150 m². O padrão construtivo foi classificado como residencial normal, e o estado de conservação classificado como Requer Reparos Simples. A idade aparente foi estimada em 08 anos.
- Usina solar completa, com 462 paineis fotvoltáicos e geradores.
- Silos para armazenamento de silagem, uma área total edificada de aproximadamente 2.500 m², onde cada silo possui paredes em alvenaria bruta, e piso em concreto bruto.

Ainda existem outras benfeitorias presentes na área de sede, com algumas pequenas construções em madeira de baixo padrão construtivo. Também existem 04 esterqueiras de tamanho mediano, grande parte das estradas para circulação interna na área da sede possui calçamento, e as outras porções são cascalhadas.

A leitaria apresenta estrutura completa e em pleno funcionamento, incluindo sistemas de ordenha, geradores de energia, equipamentos voltados ao bem estar animal dentre outros.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 11: Imagem de satélite do imóvel avaliando.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 12: Vista 01 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 13: Vista 02 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 14: Vista 03 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 15: Vista 04 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 16: Vista 05 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 17: Vista 06 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 18: Vista 07 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 19: Vista 08 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 20: Vista das áreas de plantio e potreiro – Ref. 01 e 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 21: Vista da área de mata – Ref. 03.

Fonte: Autor (2025).

Figura 22: Vista da área de pastagem – Ref. 04.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 23: Vista das áreas de pastagem e sede – Ref . 04 e 07.

Fonte: Autor (2025).

Figura 24: Vista 01 da área de sede – Ref. 07.

Fonte: Autor (2025).

Figura 25: Vista 02 da área de sede – Ref. 07.

Fonte: Autor (2025).

Figura 26: Vista 01 do barracão 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 27: Vista 02 do barracão 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 29: Vista 03 do barracão 01.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 30: Vista 01 do barracão 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 31: Vista 02 do barracão 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 32: Vista 03 do barracão 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 33: Vista 04 do barracão 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 34: Vista 05 do barracão 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 35: Vista 06 do barracão 02.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 36: Vista 01 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 37: Vista 02 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 38: Vista 03 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 39: Vista 04 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 40: Vista 05 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 41: Vista 06 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 42: Vista 07 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 43: Vista 08 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 44: Vista 09 dos barracões 03 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 45: Vista 01 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 46: Vista 02 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 47: Vista 03 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 49: Vista 04 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 49: Vista 05 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 50: Vista 06 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 51: Vista 07 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 52: Vista 08 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 53: Vista 09 do barracão 05.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 54: Vista 01 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 55: Vista 02 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 56: Vista 03 do barracão.

Fonte: Autor (2025).

Figura 57: Vista 04 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 58: Vista da usina solar.

Fonte: Autor (2025).

Figura 59: Vista 01 da residência 01.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 60: Vista 02 da residência 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 61: Vista 01 da residência 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 62: Vista 02 da residência 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 63: Vista 01 da residência 03.

Fonte: Autor (2025).

Figura 64: Vista 02 da residência 03.

Fonte: Autor (2025).

Figura 65: Vista 01 da residência 04.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 66: Vista 02 da residência 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 67: Vista 01 da residência 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 68: Vista 02 da residência 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 69: Vista 01 do refeitório/dormitório.

Fonte: Autor (2025).

Figura 70: Vista 02 do refeitório/dormitório.

Fonte: Autor (2025).

Figura 71: Vista 03 do refeitório/dormitório.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 72: Vista 04 do refeitório/dormitório.

Fonte: Autor (2025).

Figura 73: Vista 05 do refeitório/dormitório.

Fonte: Autor (2025).

Figura 74: Vista da esterqueira.

Fonte: Autor (2025).

Figura 75: Vista dos silos.

Fonte: Autor (2025).

Figura 76: Vista 01 da área de pastagem – Ref. 09.

Fonte: Autor (2025).

Figura 77: Vista das áreasde pasto e potreiro – Ref. 10 e 11.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Imóvel 03 – Matrícula 15.830

Com latitude 25°23'36.41"S e longitude 52°48'13.60"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano a levemente ondulado.

Figura 78: Imagem de satélite com área do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

O imóvel possui toda sua área destinada ao plantio de grãos. Conta apenas com benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, não havendo edificações construídas.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 79: Vista 01 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 80: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 81: Vista 03 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 82: Vista 04 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 83: Vista 01 da área de plantio – Ref. 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 84: Vista 02 da área de plantio – Ref. 02..

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Imóvel 04 – Matrícula 15.717

Com latitude 25°23'13.59"S e longitude 52°48'26.30"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano a levemente ondulado.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Figura 85: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Tabela 03: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Plantio	375.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado
02	Pastagem	28.000,00	Plano a Levemente Ondulado a Ondulado
03	Mata	3.000,00	Levemente Ondulado
04	Mata	9.000,00	Levemente ondulado
05	Mata	3.000,00	Ondulado
06	Mata	8.000,00	Ondulado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

O imóvel possui sua porção predominante destinada ao cultivo de grãos, enquanto as áreas classificadas como mata e potreiro correspondem a porções não mecanizadas.

No imóvel existem benfeitorias reprodutivas, ou seja, que contribuem diretamente para geração de renda, não havendo edificações construídas.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 86: Imagem de satélite do imóvel avaliando.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 87: Vista 01 das áreas de plantio e potreiro – Ref. 01 e 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 88: Vista 02 das áreas de plantio e potreiro – Ref. 01 e 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 89: Vista 01 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 90: Vista 02 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 91: Vista 03 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 92: Vista 04 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 93: Vista 05 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 94: Vista 01 da área de plantio e áreas de mata – Ref. 01, 05 e 06.

Fonte: Autor (2025).

Figura 95: Vista 02 da área de plantio e áreas de mata – Ref. 01, 05 e 06.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Imóvel 05 – Matrícula 15.718

Com latitude 25°23'0.20"S e longitude 52°48'25.33"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano a levemente ondulado.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Tabela 04: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Plantio	12.000,00	Levemente Ondulado – Mecanizado
02	Potreiro	5.500,00	Levemente Ondulado
03	Mata	13.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado
04	Pastagem	10.000,00	Levemente Ondulado
05	Plantio	40.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

Figura 96: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

O imóvel possui sua maior área destinada ao plantio de grãos. Conta apenas com benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, não havendo edificações construídas.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 97: Imagem de satélite do imóvel avaliando.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 98: Vista 01 da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 99: Vista das áreas de mata, potreiro e plantio – Ref. 03, 02 e 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 100: Vista da área de pastagem.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 101: Vista da área de plantio e pastagem – Ref. 04 e 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 102: Vista da área de plantio – Ref. 05.

Fonte: Autor (2025).

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis rurais na região apresenta um número moderado de propriedades disponíveis para comercialização, com uma procura razoável no atual momento. A maior parte da demanda é direcionada a imóveis destinado ao plantio de grãos, o que acaba elevando significativamente o preço de oferta de algumas propriedades.

Ao analisar a propriedade dom um todo (composto pelos cinco imóveis), observa-se boa atratividade, considerando suas benfeitorias, potencial de uso e posicionamento. No entanto, o alto valor agregado ao conjunto dificulta a negociação, pois limita os número de potenciais compradores.

Analisando os imóveis individualmente:

- O imóvel de matrícula 15.831 apresenta as memsas características e limitações descritas ao conjunto, refletindo em baixa liquidez
- O imóvel de matrícula 15.835, tem sua atratividade e liquidez reduzidas devido ao fato de o acesso se realizado pela área pertencente à matrícula 15.831.
- O imóvel de matrícula 15.830 apresenta boa atratividade e sua liquidez considerada média.
- O imóvel de matrícula 15.717 também apresenta boa atratividade, porém com liquidez média/baixa em função do seu valor.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- O imóvel de matrícula 15.718 possui boa atratividade e sua liquidez foi classifcada como média.

Potenciais compradores são, em geral, proprietários confrontantes ou investidores. Contudo, o cenário atual de instabilidade política e taxas de juros elevadas afeta diretamente os investidores, o que resulta em uma demanda contida.

METODOLOGIA APLICADA

Foram utilziados dois métodos de avaliação, sendo o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme orientações da NBR- 14.653-1, o qual determina o valor de merado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparativeis presentes nas amostras. Para elaboração do modelo de homogeneização por inferência estatística, foi utilziado o sftware TS-Sisreg.

Considerando que os imóveis utilizados na base amostras apresentam benfeitorias típicas da região – como residências em alvenaria, madeira ou mista de porte médio e barracões, ao analisar os imóveis avaliandos, constatou-se que suas edificações destoam do padrão observado nas amostras. Por esta razão foi necessário a reedição de algumas benfeitorias, sendo também aplicado o Método Evolutivo, método que consiste em estimar o custo atual das bbenfeitorias por meio de sua reedição, com base em critórios normatizados e agregá-lo ao valor estimado do terreno.

Também foram considerados, na composição no valor da edificação, os principais equipamentos pertencentes à fábrica de ração. Para estimativa dos respectivos valores, foram realizadas pesquisas em marketplaces e contto direto com revendedores do setor, buscando identificar os valores preticados no mercado para equipamentos similares.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

RESULTADOS

Conforme as análises anteriormente mencionadas, juntamente com o relatório estatístico e memória de cálculo apresentados nos Anexos I e II, conclui-se que:

- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.835 o valor estimado é de **R$ 1.395.000,00 – Um milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais), e o máximo de R$ 1.555.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais).
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 1.115.000,00 – Um milhão, cento e quinze mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.831 o valor estimado é de **R$ 17.400.000,00 – Dezessete milhões e quatrocentos mil reais**, valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 14.600.000,00 (quatorze milhões e seiscentos mil reais), e o máximo de R$ 19.700.000,00 (dezenove milhões e setecentos mil reais).
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 13.900.000,00 – Treze milhões e novecentos mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.830 o valor estimado é de **R$ 1.600.000,00 – Um milhão e seiscentos mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), e o máximo de R$ 1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais)
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 1.280.000,00 – Um milhão, duzentos e oitenta mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.717 o valor estimado é de **R$ 2.935.000,00 – Dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), e o máximo de R$ 3.375.000,00 (três milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais)

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 2.350.000,00 – Dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais.**

- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.718 o valor estimado é de **R$ 795.000,00 – Setecentos e noventa e cinco mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), e o máximo de R$ 900.000,00 (novecentos mil reais)

  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 635.000,00 – Seiscentos e trinta e cinco mil reais.**

O presente parecer de avaliação encerra-se nesta página, sendo composto integralmente pelo conteúdo exibido até aqui e pelos anexos apresentados nas páginas subsequentes.

É importante frisar que o trabalho ora apresentado foi desenvolvido de forma idônea e imparcial. O conteúdo deste trabalho é de propriedade intelectual do autor.

Dois Vizinhos - PR, 05 de agosto de 2025.

[1]

Felippe Constantino
Corretor de Imóveis
CRECI n° 24360 | CNAI nº 24600 - 6ª Região

[1]Para verificar e/ou validar assinaturas, siga as instruções contidas no site https://validar.iti.gov.br.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Felippe Constantino, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 6ª Região (Brasil), sob o nº. 24360, Avaliador de Imóveis, com registro no CNAI, sob o nº. 24600, Engenheiro Civil e Ambiental, CREA-PR 187.515/D, domiciliado na Rua Goiás, 535, Dois Vizinhos paraná.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 24 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 24 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LD – LAUDO PERICIAL”, DECORRE DA Lei 6.530/1978 Artigo 3º, Consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) Emitiu o Acórdão Nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do COFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em face ao COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, confirmando a competência da figura do corretor de imóveis em avaliar imóveis.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

ANEXO I – Resultados Estatísticos

MODELO: Imóveis Rurais p/ Grupos 02 e 03 **Data: 04/08/2025**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		**VARIÁVEIS**	
Total da Amostra	: 95	*Total*	: 5
Utilizados	: 95	**Utilizadas**	: 5
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 90

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,78272	Total	: 44,49473
Determinação	: 0,61265	Residual	: 17,23497
Ajustado	: 0,59544	Desvio Padrão	: 0,43761

F-SNEDECOR		**D-WATSON**	
F-Calculado	: 35,58720	D-Calculado	: 2,11050
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	**% Padrão**	**% Modelo**
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 315370{,}101801 * X_1^{0{,}684399} * 2{,}718^{(0{,}185808 * X_2)} * 2{,}718^{(0{,}005490 * X_3)} * 2{,}718^{(-3560{,}292426 * 1/X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

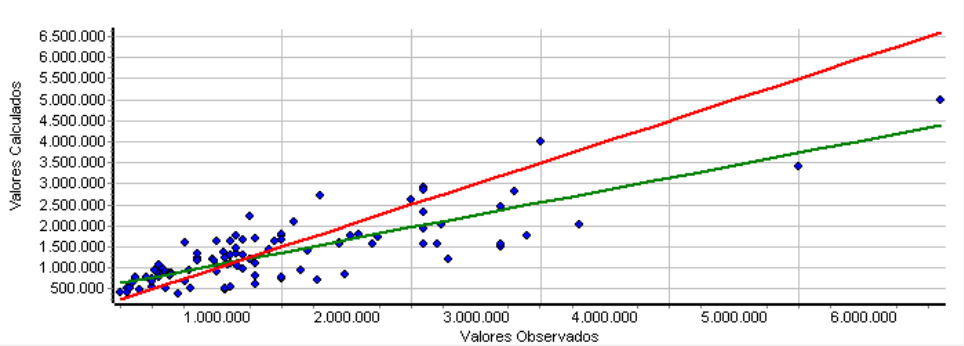
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1484302,63	Coefic. Aderência	: 0,64774
Variação Total	: 112738643861842,11	Variação Residual	: 39713397881895,38
Variância	: 1186722566966,76	Variância	: 441259976465,50
Desvio Padrão	: 1089367,97	Desvio Padrão	: 664274,02

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

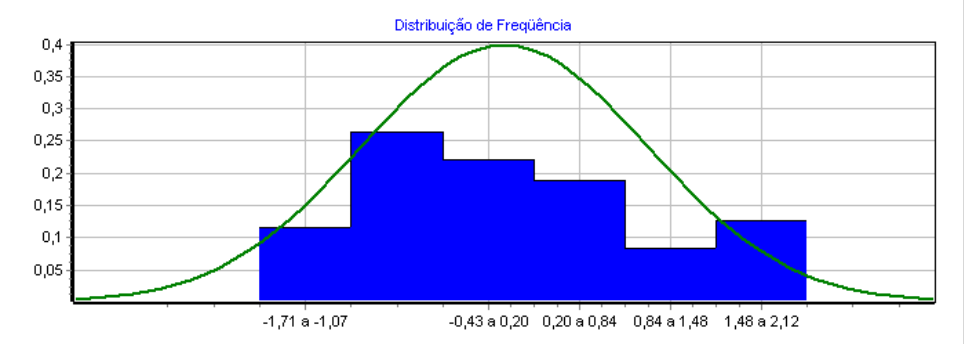
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

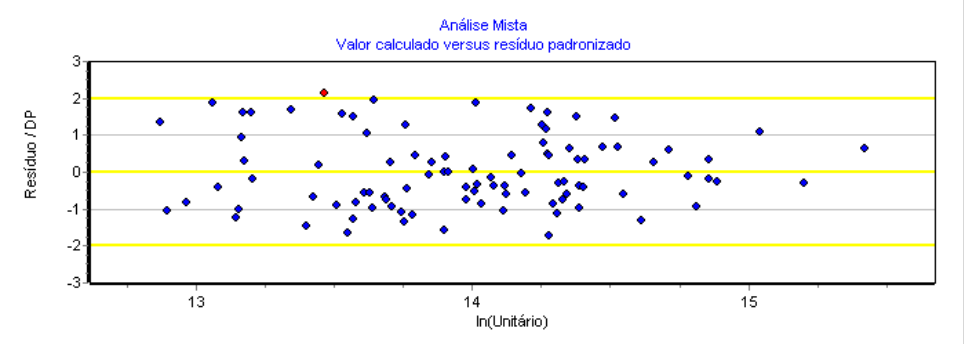
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



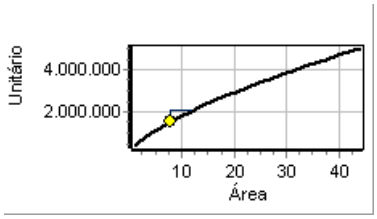
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Área

Área total do imóvel em alqueires (24.200m²).
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 44,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: 35,00 % na estimativa



fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

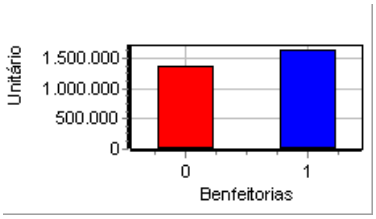
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

X_2 Benfeitorias

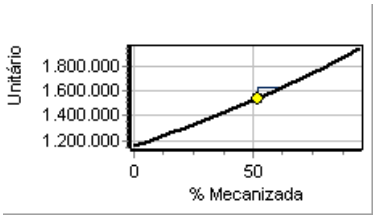
Existência de Benfeitorias na propriedade:
0 = Não;
1 = Sim.

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 20,40 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



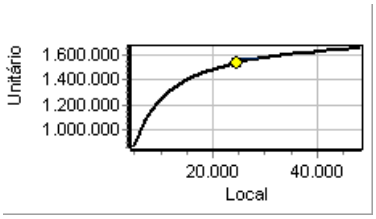
X_3 % Mecanizada

Porcentagem da área da propriedade mecanizada.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 100,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,64 % na estimativa



X_4 Local

Posicionamento regional da propriedade, considerando a área colhida em hec. de cada município das principais culturas (Milho, Soja e Trigo). - Fonte: IBGE.
Tipo: Proxy
Amplitude: 5023,00 a 48070,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,14 % na estimativa



Y Unitário

Valor do imóvel, disposto em R$.
Tipo: Dependente
Amplitude: 250000,00 a 6600000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,59544)
X_1 Área	ln(x)	10,71	0,01	0,08996
X_2 Benfeitorias	x	1,88	6,33	0,58416
X_3 % Mecanizada	x	3,29	0,14	0,55181
X_4 Local	1/x	-4,95	0,01	0,49103

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Benfeitorias	% Mecanizada	Local	Unitário
X_1	ln(x)		16	31	35	75
X_2	x	-1		18	19	19
X_3	x	-9	-11		26	33
X_4	1/x	-1	11	12		46
Y	ln(y)	69	6	10	-30	

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

ANEXO II – Memória de Cálculo

- **Imóvel Matrícula 15.835**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 15.835
Município: Espigão Alto do Iguaçu

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	6,96			1,00	44,00
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	70,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**1.395.235,12**			250.000,00	6.600.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	179.725,46	**1.395.235,12**	223.597,39	-10,35%	11,54%	21,89%
Predição (80%)	112.853,35	**1.395.235,12**	356.091,72	-43,70%	77,63%	121,34%
Campo de Arbítrio	170.395,09	**1.395.235,12**	230.534,54	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	1.250.889,17	1.395.235,12	1.556.237,82
Predição (80%)	785.459,29	1.395.235,12	2.478.398,40
Campo de Arbítrio	1.185.949,85	1.395.235,12	1.604.520,39

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 1.395.235,12 (um milhão, trezentos e noventa e cinco mil, duzentos e trinta e cinco reais com doze centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 1.395.000,00 (um milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 1.250.000,00
Arbitrado (R$): 1.395.000,00
Máximo (R$): 1.555.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 21,89 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 15.831**

Terreno

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 15.831
Município: Espigão Alto do Iguaçu

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	32,42			1,00	44,00
Benfeitorias	1			0	1
% Mecanizada	80,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**5.087.502,51**			250.000,00	6.600.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	132.045,94	**5.087.502,51**	186.491,14	-15,85%	18,84%	34,70%
Predição (80%)	86.996,75	**5.087.502,51**	283.061,13	-44,56%	80,38%	124,94%
Campo de Arbítrio	133.386,09	**5.087.502,51**	180.463,54	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	4.280.929,27	5.087.502,51	6.046.042,85
Predição (80%)	2.820.434,51	5.087.502,51	9.176.841,96
Campo de Arbítrio	4.324.377,13	5.087.502,51	5.850.627,89

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 5.087.502,51 (cinco milhões, oitenta e sete mil, quinhentos e dois reais com cinquenta e um centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 5.087.502,51 (cinco milhões, oitenta e sete mil, quinhentos e dois reais com cinquenta e um centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 4.324.377,13
Arbitrado (R$): 5.087.502,51
Máximo (R$): 5.850.627,89

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 34,70 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Edificações

Para os barracões o valor base de reedição adotado foi através de orçamento realizado com o Sr. Nelson da Metalúrgica Catafesta CNPJ: 08.714.534/0001-91, fone: 46 9 9971 2580, onde informando as características das edificações, foi obtido os seguintes valores:

Para edificação semelhante aos barracões 01 e 02, o custo para reedição é de aproximadamente R$ 580,00 – quinhentos e oitenta reais, o m².

Para edificação semelhante aos barracões 03, 04 e 05, o custo para reedição é de aproximadamente R$ 650,00 – seiscentos e cinquenta reais, o m².

Para edificação semelhante aos barracões 06, o custo para reedição é de aproximadamente R$ 600,00 – quinhentos e oitenta reais, o m².

As edificações refeitório, residência 02 e 05, foram classificadas com padrão construtivo da residência foi caracterizado como **RN-1** (residencial padrão normal), consultando a tabela CUB-PR – Residencial Desonerada referente ao mês de julho de 2025, é de R$ 2.890,06 (dois mil, oitocentos e noventa reais e seis centavos).

Para o índice de depreciação física, foi utilizado o método de **Heideck.** A vida útil dos imóveis foi considerada **Bureau of Internal Revenue**. Portanto:

Tabela 01: informações dos imóveis.

BENFEITORIA	ÁREA (m²)	IDADE APARENTE	ÍNDISE DE DEPRECIAÇÃO	VIDA ÚTIL
Barracão 01	220,00	15 anos	33,20	60
Barracão 02	850,00	15 anos	52,60	75
Barracões 03 e 04	3.500,00	05 anos	8,09	75
Barracão 05	5.100,00	05 anos	8,09	75
Barracão 06	3.600,00	02 anos	0,32	60
Refeitório / Alojamento	130,00	03 anos	0,32	60
Residência 02	120,00	08 anos	2,52	60
Residência 05	150,00	08 anos	2,52	60

Fonte: Autor (2025).

Considerando que o imóvel é rural, não foram adotados valores referentes ao **BDI** (Benefícios e Despesas Indiretas).

Foi adotado entre 5% e 8% referente aos custos extras referentes a terraplanagem e instalações elétricas especiais, sendo que o CUB não engloba custos particulares (serviços complementares, submuramentos, fundações especiais etc.).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Tabela 02: Custo de reedição das benfeitorias.

Dados da Edificação - Barracão 01			
Área Equivalente (m²)	220,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 580,00	**Custo Residual**	R$ 26.796,00
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 107.184,00
Custos Indiretos	5%	**Idade Aparente**	15
BDI	0%	**Vida útil**	60
Custo Total com BDI	R$ 133.980,00		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,2500	**R$ 107.184,00**	
Kuentzle	0,0625	**R$ 127.281,00**	
Ross	0,15625	**R$ 117.232,50**	
Dep. Heidecke	R$ 30.024,92	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	33,20%	R$ 46.772,42	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 87.207,58**	
Dados da Edificação - Barracão 02			
Área Equivalente (m²)	850,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 650,00	**Custo Residual**	R$ 116.025,00
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 464.100,00
Custos Indiretos	5%	**Idade Aparente**	15
BDI	0%	**Vida útil**	75
Custo Total com BDI	R$ 580.125,00		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,2000	**R$ 112.543,20**	
Kuentzle	0,04	**R$ 129.692,64**	
Ross	0,12	**R$ 121.117,92**	
Dep. Heidecke	R$ 214.822,61	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	52,60%	R$ 270.514,61	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 309.610,39**	
Dados da Edificação - Barracões 03 e 04			
Área Equivalente (m²)	3.500,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 650,00	**Custo Residual**	R$ 491.400,00
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 1.965.600,00
Custos Indiretos	8%	**Idade Aparente**	5
BDI	0%	**Vida útil**	75
Custo Total com BDI	R$ 2.457.000,00		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,0667	**R$ 126.834,40**	
Kuentzle	0,004444444	**R$ 133.503,63**	
Ross	0,035555556	**R$ 130.169,01**	

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Dep. Heidecke	R$ 153.363,10	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	8,09%	R$ 223.251,10	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 2.233.748,90**	
Dados da Edificação - Barracão 05			
Área Equivalente (m²)	5.100,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 650,00	**Custo Residual**	R$ 716.040,00
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 2.864.160,00
Custos Indiretos	8%	**Idade Aparente**	5
BDI	0%	**Vida útil**	75
Custo Total com BDI	R$ 3.580.200,00		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,0667	**R$ 126.834,40**	
Kuentzle	0,004444444	**R$ 133.503,63**	
Ross	0,035555556	**R$ 130.169,01**	
Dep. Heidecke	R$ 223.471,95	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	8,09%	R$ 325.308,75	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 3.254.891,25**	
Dados da Edificação - Barracão 06			
Área Equivalente (m²)	3.600,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 600,00	**Custo Residual**	R$ 453.600,00
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 1.814.400,00
Custos Indiretos	5%	**Idade Aparente**	2
BDI	0%	**Vida útil**	60
Custo Total com BDI	R$ 2.268.000,00		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,0333	**R$ 130.407,20**	
Kuentzle	0,001111111	**R$ 133.860,91**	
Ross	0,017222222	**R$ 132.134,05**	
Dep. Heidecke	R$ 5.706,09	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	0,32%	R$ 36.954,09	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 2.231.045,91**	
Dados da Edificação - Refeitório			
Área Equivalente (m²)	130,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 2.890,06	**Custo Residual**	R$ 78.898,64
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 315.594,55
Custos Indiretos	5%	**Idade Aparente**	3
BDI	0%	**Vida útil**	60

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Custo Total com BDI	R$ 394.493,19		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,0500	**R$ 128.620,80**	
Kuentzle	0,0025	**R$ 133.712,04**	
Ross	0,02625	**R$ 131.166,42**	
Dep. Heidecke	R$ 98.339,26	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	32,00%	R$ 106.623,62	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 287.869,57**	
Dados da Edificação - Residência 02			
Área Equivalente (m²)	120,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 2.890,06	**Custo Residual**	R$ 72.829,51
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 291.318,05
Custos Indiretos	5%	**Idade Aparente**	8
BDI	0%	**Vida útil**	60
Custo Total com BDI	R$ 364.147,56		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,1333	**R$ 119.688,80**	
Kuentzle	0,017777778	**R$ 132.074,51**	
Ross	0,075555556	**R$ 125.881,65**	
Dep. Heidecke	R$ 21.786,96	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	8,09%	R$ 43.797,66	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 320.349,90**	
Dados da Edificação - Residência 05			
Área Equivalente (m²)	150,00	**Resíduo**	20%
Custo Unitário	R$ 2.890,06	**Custo Residual**	R$ 91.036,89
Custos Extras	R$ 0,00	**Custo depreciável**	R$ 364.147,56
Custos Indiretos	5%	**Idade Aparente**	8
BDI	0%	**Vida útil**	60
Custo Total com BDI	R$ 455.184,45		
		Custo de reedição apenas por idade	
Linha Reta	0,1333	**R$ 119.688,80**	
Kuentzle	0,017777778	**R$ 132.074,51**	
Ross	0,075555556	**R$ 125.881,65**	
Dep. Heidecke	R$ 27.233,71	**Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)**	
Coeficiente Heideck %)	8,09%	R$ 54.747,08	
Valores Atuais			
Custo Atual		**R$ 400.437,37**	

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Foram considerados também os principais equipamentos da leitaria, com base em informações obtidas junto à empresa Rural Leite (telefone 46 3536 6178). Os valores estados já depreciados são os seguintes:

- Conjunto de ordenha convencional, R$ 250.000,00 – duzentos e cinquenta mil reais.
- Dois sistemas de ordenha robotizada VMS, R$ 1.600.000,00 – um milhão e seiscentos mil reais.
- Conjunto de ventiladores (66 unidades), R$ 215.000,00 – duzentos e quinze mil reais.
- Equipamentos voltados ao bem estar animal, R$ 550.000,00 – quinhentos e cinquenta mil reais.

O tanque resfriador, cujo conjunto completo possui um valor estimado em R$ 15.000,00 – quinze mil reais, valor médio obtido a partir de pesquisas em marketplaces, considerando estado compatível com o equipamento.

O tanque de resfriamento de grande porte, possui um valor estimado em R$ 60.000,00 – sessenta mil reais, valor médio obtido a partir de pesquisas em marketplaces, considerando o estado compatível com o equipamento.

Para os geradores, o valor estimado foi de R$ 100.000,00 – cem mil reais, valor médio obtido a partir de pesquisas em marketplaces, considerando estado compatível com o equipamento.

As pesquisas foram realizadas nos marketplaces do Facebook, Mercado Livre, OLX e MFRural durante os dias 30 de julho e 04 de agosto de 2025.

Para a usina solar, com base em informações obtidas com a empresa CSM Solar (telefone 46 9 8813 7729), o valor para uma usina semelhante já contando sua depreciação é de R$ 300.000,00 – trezentos mil reais.

Ao considerar o valor total do imóvel, somando o valor referente ao terreno e o valor referente à edificação, portanto:

Valor do Terreno	R$ 5.087.502,51
Barracão 01	R$ 87.207,58
Barracão 02	R$ 309.610,39
Barracões 03 e 04	R$ 2.233.748,90

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Barracão 05	R$ 3.254.891,25
Barracão 06	R$ 2.231.045,91
Refeitório / Alojamento	R$ 287.869,57
Residência 02	R$ 320.349,90
Residência 05	R$ 400.437,37
Equipamentos	R$ 2.790.000,00
Usina Solar	R$ 500.000,00
Total	**R$ 17.411.663,39**

Portanto o valor total do imóvel arredondado é de **R$ 17.400.000,00 – Dezessete milhões e quatrocentos mil reais**.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 15.830**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 15.830
Município: Espigão Alto do Iguaçu

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	6,75			1,00	44,00
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	100,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**1.610.918,21**			250.000,00	6.600.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	207.378,47	**1.610.918,21**	274.647,58	-13,11%	15,08%	28,19%
Predição (80%)	133.448,31	**1.610.918,21**	426.801,92	-44,08%	78,84%	122,92%
Campo de Arbítrio	202.856,37	**1.610.918,21**	274.452,73	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	1.399.804,65	1.610.918,21	1.853.871,18
Predição (80%)	900.776,08	1.610.918,21	2.880.912,96
Campo de Arbítrio	1.369.280,48	1.610.918,21	1.852.555,94

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 1.610.918,21 (um milhão, seiscentos e dez mil, novecentos e dezoito reais com vinte e um centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 1.400.000,00
Arbitrado (R$): 1.600.000,00
Máximo (R$): 1.850.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 28,19 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 15.717**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 15.717
Município: Espigão Alto do Iguaçu

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	17,58			1,00	44,00
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	90,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**2.935.920,74**			250.000,00	6.600.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	142.745,12	**2.935.920,74**	195.384,29	-14,53%	16,99%	31,52%
Predição (80%)	92.991,70	**2.935.920,74**	299.920,91	-44,32%	79,59%	123,91%
Campo de Arbítrio	141.952,94	**2.935.920,74**	192.053,97	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	2.509.459,19	2.935.920,74	3.434.855,87
Predição (80%)	1.634.794,00	2.935.920,74	5.272.609,63
Campo de Arbítrio	2.495.532,63	2.935.920,74	3.376.308,85

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 2.935.920,74 (dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil, novecentos e vinte reais com setenta e quatro centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 2.935.000,00 (dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 2.500.000,00
Arbitrado (R$): 2.935.000,00
Máximo (R$): 3.375.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 31,52 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 15.718**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Santo Antônio, Mat. 15.718
Município: Espigão Alto do Iguaçu

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	3,33			1,00	44,00
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	77,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**795.488,81**			250.000,00	6.600.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	211.340,68	**795.488,81**	270.020,41	-11,53%	13,03%	24,56%
Predição (80%)	134.123,11	**795.488,81**	425.476,96	-43,85%	78,11%	121,96%
Campo de Arbítrio	203.052,70	**795.488,81**	274.718,36	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	703.764,45	795.488,81	899.167,95
Predição (80%)	446.629,97	795.488,81	1.416.838,28
Campo de Arbítrio	676.165,49	795.488,81	914.812,13

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 795.488,81 (setecentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e oitenta e oito reais com oitenta e um centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 795.000,00 (setecentos e noventa e cinco mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 700.000,00
Arbitrado (R$): 795.000,00
Máximo (R$): 900.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,56 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

ANEXO III – Identificação dos dados de Mercado

Dado	Endereço	Observação	Área	Benf.	% Mec.	Local	Unitário
1	São João	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-chacara-lote-rural-829544770	6,25	0	52,00	48.070,00	R$ 850.000,00
2	Salto do Lontra	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/terreno-6-6-alqueire-com-mais-de-5-mecanizado-832270426	6,60	0	76,00	22.501,00	R$ 1.150.000,00
3	Sulina	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-830848654	4,75	0	0,00	8.349,00	R$ 500.000,00
4	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	7,00	1	57,00	5.023,00	R$ 630.000,00
5	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	6,00	1	90,00	5.023,00	R$ 780.000,00
6	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	5,50	1	43,00	5.023,00	R$ 750.000,00
7	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	6,78	1	60,00	5.023,00	R$ 650.000,00
8	Nova Esperança do Sudoeste	Rodrigues Corretor de Imóveis | CRECI - F27902 | 46 3536 9130	4,00	0	50,00	5.023,00	R$ 400.000,00
9	Salto do Lontra	Cleomar Julia (Comprador) - 46 9 9985 9708	6,20	0	85,00	22.501,00	R$ 1.050.000,00
10	Salto do Lontra	Marcelo Dal Molin (Vendedor) - 41 9 9619 8285	8,30	0	80,00	22.501,00	R$ 1.100.000,00
11	São Jorge D'Oeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	11,00	0	64,00	24.050,00	R$ 2.100.000,00
12	Nova Esperança do Sudoeste	Marcio Gnoatto Corretor de Imóveis | CRECI F-24757 | 46 9 8802 1169	5,00	1	90,00	5.023,00	R$ 550.000,00
13	Nova Esperança do Sudoeste	Marcio Gnoatto Corretor de Imóveis | CRECI F-24757 | 46 9 8802 1169	6,00	1	80,00	5.023,00	R$ 600.000,00
14	Nova Esperança do Sudoeste	Jean Corretor de Imóveis | CRECI F-29.201 | 46 3055 0305	10,00	1	70,00	5.023,00	R$ 1.250.000,00
15	Nova Esperança do Sudoeste	Hélio de Souza (Proprietário) | 46 9 9928 3003	9,00	0	45,00	5.023,00	R$ 630.000,00
16	Nova Esperança do Sudoeste	Andréia Goularte - Anúncio Facebook | 46 9 8405 5363	5,00	0	80,00	5.023,00	R$ 350.000,00
17	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/commerce/listing/2052864928189954/?media_id=0&ref=share_attachment	5,30	0	0,00	22.501,00	R$ 370.000,00
18	São João	Patrícia Freitas Corretora de Imóveis | CRECI F - 36074 | 46 9 9117 0174	6,25	0	48,00	48.070,00	R$ 968.750,00
19	Quedas do Iguaçu	Ivar (Genro do Proprietário) | 46 9937 8770	9,00	0	70,00	36.125,00	R$ 2.250.000,00

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

20	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/3517794981663100/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad7d14008-7c52-4413-801c-c3150eacd9c3	5,50	1	64,00	22.501,00	R$ 850.000,00
21	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/1145955582542461/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac5e8f86c-79e6-40d4-8b4b-e1451c26f667	3,50	0	42,00	42.117,00	R$ 450.000,00
22	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/787123802240995/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac9127b3d-5d73-46e0-9db2-fcb8c6a4c0a1	1,50	1	0,00	22.501,00	R$ 700.000,00
23	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/194526418898205/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac9127b3d-5d73-46e0-9db2-fcb8c6a4c0a1	6,35	0	63,00	22.501,00	R$ 1.060.000,00
24	Nova Esperança do Sudoeste	Jaqueline Schovartez - Contato Facebook	2,88	1	69,00	5.023,00	R$ 300.000,00
25	Dois Vizinhos	Pedro Minski - Contato via Facebook	6,00	1	55,00	42.117,00	R$ 1.150.000,00
26	Salto do Lontra	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/venda-879326863#	6,48	1	80,00	22.501,00	R$ 1.450.000,00
27	Três Barras do Paraná	Brasil Fazendas - Cleiton Rodrigues | (45) 9 9820-6422 - https://www.facebook.com/BrasilFazendaas	10,00	1	0,00	23.526,00	R$ 1.400.000,00
28	São Jorge D'Oeste	Palavissini Corretor de Imóveis | CRECI F 24.514 | (46) 9 9908 4177	7,50	1	54,00	24.050,00	R$ 1.950.000,00
29	Laranjeiras do Sul	https://www.redfazendas.com.br/95-alqueires-em-laranjeiras-do-sul/	9,50	1	63,00	32.744,00	R$ 2.736.000,00
30	Cantagalo	https://www.redfazendas.com.br/excelente-chacara-em-cantagalo-pr/	10,00	0	55,00	26.806,00	R$ 1.000.000,00
31	Laranjeiras do Sul	https://ambrosioimoveis.com.br/detalhes/chacara-a-venda-em-laranjeiras-do-sul-pr/181	5,00	1	0,00	32.744,00	R$ 580.000,00
32	Laranjeiras do Sul	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/chacara-10-alqueires-866264793	10,00	1	90,00	32.744,00	R$ 3.200.000,00
33	Laranjeiras do Sul	https://www.grandocorretordeimoveis.com.br/imovel/venda/area-rural/laranjeiras-do-sul-pr/passo-liso/rural-a-venda--passo-liso--laranjeiras-do-sul---pr/281596	5,30	1	0,00	32.744,00	R$ 580.000,00
34	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/513252710134260/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A5210d372-f05b-4396-8962-62f3f87fb6ad	3,50	1	0,00	36.125,00	R$ 500.000,00
35	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/560196079158639/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,80	1	40,00	5.023,00	R$ 600.000,00
36	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/3024818464497806/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,75	1	40,00	5.023,00	R$ 790.000,00
37	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/333945548725813/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,60	1	65,00	42.117,00	R$ 550.000,00
38	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1067548810493732/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	5,00	1	70,00	5.023,00	R$ 1.500.000,00
39	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/1161970287989249/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	9,03	0	0,00	22.501,00	R$ 1.100.000,00
40	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1579736265728412/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	2,40	1	70,00	33.784,00	R$ 650.000,00

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

41	Nova Esperança do Sudoeste	Carlos 41 9 8432 9223 | https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-nova-esperanca-do-sudoeste-1034011775?	10,00	1	0,00	5.023,00	R$ 1.300.000,00
42	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/979506149604051/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2f7e9205-13f6-4f03-be66-19922c46aa80	12,80	1	78,00	5.023,00	R$ 3.200.000,00
43	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/772813930740052/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2f7e9205-13f6-4f03-be66-19922c46aa80	3,75	1	50,00	42.117,00	R$ 1.000.000,00
44	Dois Vizinhos	http://rodriguescorretordeimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=136158	8,00	1	70,00	42.117,00	R$ 2.600.000,00
45	Quedas do Iguaçu	http://rodriguescorretordeimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=130998	8,80	1	45,00	36.125,00	R$ 1.500.000,00
46	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1067548810493732/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,00	1	77,00	5.023,00	R$ 1.500.000,00
47	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/755618712508106/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	2,00	1	80,00	42.117,00	R$ 550.000,00
48	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/412536047404848/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac06bf875-f724-4ddf-9cc8-2e62f9005a77	7,20	1	57,00	48.070,00	R$ 1.300.000,00
49	São Jorge D'Oeste	Josimar Tumeleiro | 46 9 9911 2218	7,10	1	60,00	24.050,00	R$ 1.950.000,00
50	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/565697885048790/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A1a7fb45f-79a0-4ef7-a962-25c3bd73bdf0	10,00	1	55,00	15.816,00	R$ 1.500.000,00
51	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/772507377386145/?hoisted=false&ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad505878e-5347-4956-bae5-56940655189c	3,00	1	80,00	24.050,00	R$ 1.200.000,00
52	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/527418849231870/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae9c30603-b6c2-4472-a65f-84efea32064f	2,90	1	60,00	33.784,00	R$ 1.000.000,00
53	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1010792613050542/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae9c30603-b6c2-4472-a65f-84efea32064f	2,30	1	45,00	33.784,00	R$ 1.780.000,00
54	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/909933273336338/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	1,00	0	100,00	24.050,00	R$ 300.000,00
55	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/735959417816227/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	1,06	1	80,00	48.070,00	R$ 330.000,00
56	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/1110931659569641/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	6,00	1	67,00	48.070,00	R$ 3.200.000,00
57	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1259328498130043/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	4,30	1	46,00	24.050,00	R$ 1.161.000,00
58	Sulina	https://www.facebook.com/marketplace/item/1144932453082217/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	8,00	1	60,00	8.349,00	R$ 1.100.000,00
59	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/627249288983772/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	45,00	15.816,00	R$ 750.000,00

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

60	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/1554835591595146/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	55,00	15.816,00	R$ 1.500.000,00
61	Nova Laranjeiras	https://www.facebook.com/marketplace/item/6729017473797221/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	17,00	1	12,00	17.243,00	R$ 1.600.000,00
62	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1308618676419039/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	10,00	0	70,00	24.050,00	R$ 3.400.000,00
63	Guaraniaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/305999961843988/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	83,00	37.154,00	R$ 1.250.000,00
64	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/257796340006170/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	6,50	0	46,00	42.117,00	R$ 2.795.000,00
65	Guaraniaçu	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/sitio-1193817579?lis=listing_1100	5,00	1	40,00	37.154,00	R$ 850.000,00
66	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/commerce/listing/646443117422227/?media_id=0&ref=share_attachment	4,94	1	0,00	42.117,00	R$ 1.650.000,00
67	São Jorge D'Oeste	https://www.grandocorretoradeimoveis.com.br/imovel/venda/sitio/sao-jorge-d-oeste-pr/rural/lindo-sitio-a-venda-as-margens-da-pr-281-e-rio-chopim--prox-as-aguas-do-vere/498230	1,62	1	75,00	24.050,00	R$ 1.300.000,00
68	São Jorge D'Oeste	Ederson - Proprietário 46 9 8825 1503	1,65	0	80,00	24.050,00	R$ 1.100.000,00
69	Cantagalo	https://www.facebook.com/marketplace/item/23896488483275925/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	17,44	1	51,00	26.806,00	R$ 3.300.000,00
70	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/1008968717015587/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	2,00	0	90,00	32.744,00	R$ 500.000,00
71	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/232863865871983/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	16,00	1	50,00	32.744,00	R$ 1.800.000,00
72	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/246750091587686/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,10	1	70,00	32.744,00	R$ 1.700.000,00
73	Cantagalo	https://www.facebook.com/marketplace/item/182136504582125/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	1,50	1	0,00	26.806,00	R$ 250.000,00
74	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/296206219951831/?media_id=2&ref=share_attachment	10,50	1	95,00	36.125,00	R$ 2.500.000,00
75	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/439792258396593/?media_id=0&ref=share_attachment	6,00	1	58,00	15.816,00	R$ 1.200.000,00
76	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/1465407254327927/?media_id=0&ref=share_attachment	8,60	0	81,00	15.816,00	R$ 2.200.000,00
77	Nova Laranjeiras	https://www.facebook.com/commerce/listing/966204531801095/?media_id=0&ref=share_attachment	4,50	1	33,00	17.243,00	R$ 520.000,00
78	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/photo?fbid=1025778698963735&set=pcb.1025779075630364	8,50	0	82,00	15.816,00	R$ 2.700.000,00
79	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/photo?fbid=1025778788963726&set=pcb.1025779075630364	11,87	0	65,00	36.125,00	R$ 3.800.000,00
80	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/2234491560282686/?media_id=0&ref=share_attachment	8,80	1	45,00	36.125,00	R$ 1.150.000,00

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

81	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1147834909731241/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	4,00	1	63,00	24.050,00	R$ 1.080.000,00
82	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1030073055336578/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	1,95	1	0,00	24.050,00	R$ 1.060.000,00
83	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1157312578913414/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	10,00	0	50,00	24.050,00	R$ 2.600.000,00
84	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/1774530089997737/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,00	1	50,00	15.816,00	R$ 1.300.000,00
85	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1340545576938254/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A865775ea-bb5a-41d7-baf9-9c2f24375768	8,33	0	20,00	24.050,00	R$ 980.000,00
86	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1295461895149165/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A9757a669-b817-4d94-ac4a-1d14b179b33e	3,30	0	75,00	24.050,00	R$ 1.990.000,00
87	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1058002159304448/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A9757a669-b817-4d94-ac4a-1d14b179b33e	1,95	1	20,00	24.050,00	R$ 1.060.000,00
88	Guaraniaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/716212847930932/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad23f4c50-3693-446a-b9c2-619a1eadf1e3	44,00	1	32,00	37.154,00	R$ 6.600.000,00
89	Nova Laranjeiras	https://www.facebook.com/marketplace/item/635984715597689/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad23f4c50-3693-446a-b9c2-619a1eadf1e3	38,50	1	0,00	17.243,00	R$ 5.500.000,00
90	Goioxin	https://www.facebook.com/marketplace/item/1313335223084402/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad23f4c50-3693-446a-b9c2-619a1eadf1e3	20,00	1	95,00	29.000,00	R$ 3.500.000,00
91	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/656218113904356/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3445e346-cba1-40e2-a109-02f57456f815	20,00	1	35,00	32.744,00	R$ 2.600.000,00
92	Laranjeiras do Sul	https://www.sergiodallagoimoveis.com.br/imovel/3334346/area-rural-venda-laranjeiras-do-sul-pr-passo-liso	20,00	1	30,00	32.744,00	R$ 2.600.000,00
93	Catanduvas	https://www.facebook.com/marketplace/item/1726401724647971/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A49ad1961-6874-4007-8cc1-f43d06a5955e	15,70	1	25,00	30.250,00	R$ 2.600.000,00
94	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/1619957061747138/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	12,00	0	41,00	32.744,00	R$ 2.028.000,00
95	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/718359357702610/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad23f4c50-3693-446a-b9c2-619a1eadf1e3	11,60	0	35,00	32.744,00	R$ 1.200.000,00

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: PJYV9 TXUL4 Y3VVF GVJUD

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.5 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

F.C. ENGENHARIA
AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

66-7025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Rural situado na Linha Calamâncio, interior de Espigão Alto do Iguaçu – PR.
Solicitante: Meysson Vetorello.

Dois Vizinhos, agosto de 2025

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

SUMÁRIO

RESUMO EXECUTIVO 3
SOLICITANTE 5
OBJETIVO E FINALIDADE 5
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 5
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS 6
Imóveis Avaliandos 6
Caracterização da Região 12
Caracterização dos Imóveis Avaliandos 13
Imóvel 01 – Matrícula 15.829 14
Imóvel 02 – Matrícula 15.834 17
Imóvel 03 – Matrícula 15.719 19
Imóvel 04 – Matrícula 15.720 23
DIAGNÓSTICO DE MERCADO 24
METODOLOGIA APLICADA 25
RESULTADOS 26
QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL 28
ANEXO I – Resultados Estatísticos 29
ANEXO II – Memória de Cálculo 33
ANEXO III – Identificação dos dados de Mercado 37

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

RESUMO EXECUTIVO

SOLICITANTE
Meysson Vetorello.

INTERESSADO
Meysson Vetorello.

PROPRIETÁRIOS
Neusa Vetorello e Maximino Branco Vetorello.

ENDEREÇO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS
Linha Calamâncio, interior de Espigão Alto do Iguaçu – PR.

OBJETIVO E FINALIDADE
Determinação do valor de mercado para atualização patrimonial.

TIPOLOGIA DOS IMÓVEIS
Lote de terras rural, com edificações e benfeitorias para plantio de grãos.

METODOLOGIAS UTILIZADAS
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
Método Evolutivo.

VALORES DE MERCADO

Imóvel 01 – Matrícula – 15.829
R$ 1.120.000,00 – Um milhão, cento e vinte mil reais.
Imóvel 02 – Matrícula – 115.834
R$ 1.580.000,00 – Um milhão, quinhentos e oitenta mil reais.
Imóvel 03 – Matrícula – 15.719
R$ 4.000.000,00 – Quatro milhões de reais.
Imóvel 04 – Matrícula – 15.720
R$ 7.150,00 – Sete mil, cento e cinquenta reais.

VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Imóvel 01 – Matrícula – 15.829
R$ 895.000,00 – Oitocentos e noventa e cinco mil reais.
Imóvel 02 – Matrícula – 115.834
R$ 1.265.000,00 – Um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil reais.
Imóvel 03 – Matrícula – 15.719
R$ 3.200.00,00 – Três milhões e duzentos mil reais.
Imóvel 04 – Matrícula – 15.720

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

R$ 7.150,00 – Sete mil cento e cinquenta reais.

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ

Imóvel 01 – Matrícula – 15.829
Média.
Imóvel 02 – Matrícula – 115.834
Média.
Imóvel 03 – Matrícula – 15.719
Média/Baixa.
Imóvel 04 – Matrícula – 15.720
Baixa/Nula.

Data referência: 02 de agosto de 2025.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

SOLICITANTE

Meysson Vetorello, inscrito no CPF sob o nº. 046.352.389-03 e RG nº. 7.860.026-0-SSP-PR, residente e domiciliado na Linha Santo Antônio, interior do Município de Espigão Alto do Iguaçu – PR.

OBJETIVO E FINALIDADE

O presente parecer tem por objetivo a obtenção do **valor de mercado** dos imóveis avaliandos, tendo por finalidade atualização patrimonial.

De acordo com a NBR 14653-1, valor de mercado é quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O presente parecer seguiu orientações conforme a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e NBR 14653.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Considerando a baixa disponibilidade de imóveis semelhantes na região do imóvel avaliando, foi necessário ampliar o escopo da pesquisa para municípios próximos, assegurando a compatibilidade quanto às características físicas e ao perfil de mercado com o objetivo de compor uma base amostral adequada à modelagem estatística.

Ressalta-se que os croquis constantes neste parecer foram confeccionados com base em informações fornecidas pelo solicitante, bem como na documentação disponível e nos dados observados durante a vistoria. Não foram realizados levantamentos topográficos ou medições planialtimétricas no local, de modo que eventuais divergências nas dimensões ou configurações são de responsabilidade das fontes informadas.

A propriedade objeto deste parecer é composta por um conjunto de quatro matrículas distintas, todas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, sendo elas:

- Matrícula nº. 15.829;

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- Matrícula nº. 15.834;
- Matrícula nº. 15.719;
- Matrícula nº. 15.720:

Os imóveis não apresentam divisas físicas entre si, configurando-se como uma única unidade de exploração rural. Por esse motivo, optou-se por consolidar a avaliação em apenas único parecer, mantendo-se, no entanto, a descrição individualizada das características e atributos de cada matrícula.

As cópias integrais das matrículas dos imóveis não foram anexadas a este parecer com objetivo de limitar sua extensão. Desta forma, forma reproduzidas apenas as informações referentes aos dados de cada imóvel.

As informações colhidas durante a vistoria e por meio de entrevista entrevista com o proprietário e/ou solicitante referente ao imóvel foram consideradas prestadas de “boa fé”.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis Avaliandos

Localizado no interior do Município de Espigão alto do Iguaçu – PR, de propriedade de **Neusa Vetorello** (CPF: 498.745.869-15 e RG: 3.756.513-0-SSP-PR), e **Maximino Branco Vetorello**, (CPF: 021.080.329-08, RG: 7.397.066-0-PR) encontra-se registrado sob as matrículas de nºs.:

- **Imóvel 01 – 15.829** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*“IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 259**. com área de **10,8766HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, localizado na Linha Calamâncio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M2717, com Latitude 25º23'33" Sul e Longitude 52º49'38" Oeste, com azimute 148º46'04" e distância de 9,91 metros, atravessando a estrada vicinal, até o marco M2715;*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

com azimute de 140º30'58" e distância de 274,18 metros, confrontando com o lote 176, até o marco M1631A; deste, com azimute de 285º17'20" e distância de 76,53 metros, confrontando com o lote 260, até o marco M1439; deste, com azimute de 287º53'45" e distância de 103,67 metros, confrontando com o lote 260, separado pela estrada municipal, até o ponto D5390; deste, com azimute de 280º07'04" e distância de 124,27 metros, confrontando com o lote 260,, separado pela estrada municipal, até o marco M1634; deste; sendo que: com azimute de 309º37'47" e distância de 40,76 metros, até o ponto D5395, deste, com azimute de 274º52'49" e distância de 67,67 metros, até o ponto D5396, deste, com azimute de 264º38'19" e distância de 49,81 metros, até o ponto D5937, deste, com azimute de 280º22'22" e distância de 48,42 metros, até o marco M1440 deste, com azimute de 04º49'46" e distância de 106,24 metros, confrontando com o lote 261, separado pela sanga sem nome, até o ponto D8702; deste, com azimute de 338º22'09" e distância de 64,10 metros, confrontando com o lote 261, separado pela sanga sem nome, até o ponto 5625ª; deste segue confrontando com o lote 258 separado pelo Arroio Calamâncio, até o marco M2717, sendo que: com azimute de 16º42'55" e distância de 54,40 metros, até o ponto E5624A, deste, com azimute de 01º27'52" e distância de 45,30 metros, até o ponto E5623, deste, com azimute de 52º16'50" e distância de 41,65 metros, até o ponto E5622, deste, com azimute de 126º14'05" e distância de 46,82 metros, até o ponto E5621, deste, com azimute de 44º33'52" e distância de 32,92 metros, até o ponto E5620, deste, com azimute de 79º24'44" e distância de 48,35 metros, até o ponto E5619, deste, com azimute de 24º23'28" e distância de 42,39 metros, até o ponto E5618, deste, com azimute de 85º20'04" e distância de 39,09 metros, até o ponto E5617, deste, com azimute de 155º44'34" e distância de 42,95 metros, até o ponto E5616, deste, com azimute de 111º19'35" e distância de 41,83 metros, até o marco M2717; ponto inicial da descrição deste perímetro."

- **Imóvel 02 – 15.834** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*"IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 261**. com área de **17,2652HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, Localizado na Linha Calamâncio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M1868, com Latitude 25º23'34" Sul e Longitude 52º49'59" Oeste, com azimute 101º46'27" e distância de 123,53 metros, confrontando com o lote 258, separado pelo Arroio Calamâncio, até o ponto E5625A; sendo que: com azimute de 90º24'17" e distância de 65,91*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

metros, até o ponto E5628A, deste, com azimute de 104º16'37" e distância de 56,64 metros, até o ponto E5627A, deste, com azimute de 165º42'54" e distância de 57,78 metros, até o ponto E5626A, deste, com azimute de 92º05'05" e distância de 47,46 metros, até o ponto E5625A, deste, com azimute de 93º57'22" e distância de 56,56 metros, confronta com o lote 259, separado pela sanga sem nome, até o ponto E8701; deste, com azimute 158º22'09" e distância de 60,65 metros, confrontando com o lote 259, separado pela sanga sem nome, até o marco E8702, deste; com azimute 184º28'29" e distância de 103,25 metros, confrontando com o lote 259, separado pela sanga sem nome, até o marco M1634; deste, com azimute 179º54'44" e distância de 6,00 metros, atravessando a sanga sem nome, até o ponto EM1634; deste, ainda segue confrontando com o lote 259, agora separado pela estrada municipal, até o marco M1667, sendo que: com azimute de 104º37'49" e distância de 51,96 metros, até o ponto E5397, deste, com azimute de 84º38'19" e distância de 50,36 metros, até o ponto E5396, deste, com azimute de 94º52'49" e distância de 64,01 metros, até o ponto E5395, deste, com azimute de 129º35'34" e distância de 40,49 metros, até o marco M1667, deste, com azimute de 196º37'16" e distância de 167,77 metros, confrontando com o lote 260, até o marco M1344; deste, com azimute de 271º50'18" e distância de 556,34 metros, confrontando com o lote 262, até o marco M1642; deste segue confrontando com o lote 278, separado pela sanga sem nome, até o ponto DM2916, sendo que: com azimute de 00º16'46" e distância de 55,99 metros, até o ponto D5535; deste, com azimute de 16º28'54" e distância de 51,42 metros, até o ponto D5534; deste, com azimute de 25º27'00" e distância de 85,05 metros, até o ponto D5533; deste, com azimute de 25º48'05" e distância de 95,82 metros, até o ponto D5532; deste, com azimute de 29º50'41" e distância de 75,98 metros, até o ponto DM2916; deste, com azimute 312º19'10" e distância de 4,00 metros, atravessando a sanga sem nome, até o marco M2916; deste, com azimute 321º52'39" e distância de 145,75 metros, confrontando com o lote 278, até o marco M1868; ponto inicial desta descrição deste perímetro."

- **Imóvel 03 – 15.719** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*"IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 278**. com área de **67,0617HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, Localizado na Linha Calamâncio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M1646, com Latitude 25º23'14" Sul e Longitude 52º50'33" Oeste, com azimute*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

94º45'47" e distância de 126,03 metros, confrontando com o lote 285, até o marco M1511; deste, com azimute de 115º22'48" e distância de 6,94 metros, atravessando a estrada vicinal, até o ponto D1555; deste, com azimute de 91º04'02" e distância de 165,66 metros, confrontando com o lote 285, separado pela estrada vicinal até o ponto DM1648; deste, com azimute de 87º04'39" e distância de 79,90 metros, confrontando com o lote 282, separado pela estrada vicinal, até o ponto D5510; deste, com azimute de 97º42'33" e distância de 83,33 metros, confrontando com o lote 282, separado pela estrada vicinal, até o ponto D5509; deste, com azimute de 93º13'48" e distância de 35,50 metros, confrontando com o lote 282, separado pela estrada vicinal, até o marco M5034; com azimute de 197º18'52" e distância de 41,77 metros, confrontando com o lote 278ª, até o marco M5036; deste, com azimute de 91º34'29" e distância de 100,66 metros, confrontando com o lote 278ª, até o marco M5106; deste segue confrontando com o lote 279, separado pela estrada muncipal, até o marco M1507; sendo que: com azimute de 181º52'43" e distância de 30,55 metros, até o ponto E5581, deste, com azimute de 204º29'51" e distância de 56,73 metros, até o ponto E5520, deste, com azimute de 189º51'29" e distância de 95,60 metros, até o ponto E5519, deste, com azimute de 205º49'52" e distância de 72,38 metros, até o ponto E5582, deste, com azimute de 205º34'04" e distância de 72,16 metros, até o marco M1507, deste, com azimute de 209º13'11" e distância de 8,28 metros, atravessando o Arroio Calamâncio, até o marco M1601; deste, com azimute de 121º28'37" e distância de 5,44 metros, atravessando a estrada municipal, até o marco M1663; deste, segue confrontando com o lote 279, separado pelo Arroio Calamâncio, até o ponto EM 2915; sendo que: com azimute de 76º00'00" e distância de 52,78 metros, até o ponto E5628, deste, com azimute de 101º06'59" e distância de 89,72 metros, até o ponto E5627, deste, com azimute de 197º32'16" e distância de 37,94 metros, até o ponto E5626, deste, com azimute de 273º49'32" e distância de 58,80 metros, até o ponto E5625, deste, com azimute de 164º33'01" e distância de 86,30 metros, até o ponto E5624, deste, com azimute de 47º00'00" e distância de 54,29 metros, até o ponto E5633, deste, com azimute de 126º57'57" e distância de 83,62 metros, até o ponto E5632, deste, com azimute de 97º43'17" e distância de 58,77 metros, até o ponto E5631, deste, com azimute de 100º26'44" e distância de 93,10 metros, até o ponto E5630, deste, com azimute de 83º59'06" e distância de 57,36 metros, até o ponto EM2915, deste, com azimute de 114º52'36" e distância de 85,60 metros, confrontando com o lote 258, separado pelo Arroio Calamâncio até o marco M1868; deste, com azimute de 141º52'39" e distância de 145,75 metros, confrontando com o lote 261, até o marco M2916; deste, segue confrontando com o lote 261, separado pela sanga sem nome, até o marco M1641; sendo

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

que: com azimute de 209º55'03" e distância de 73,98 metros, até o ponto E5532, deste, com azimute de 205º48'05" e distância de 95,98 metros, até o ponto E5533, deste, com azimute de 205º27'00" e distância de 85,37 metros, até o ponto E5534, deste, com azimute de 196º48'54" e distância de 52,24 metros, até o ponto E5535, deste, com azimute de 184º21'01" e distância de 58,59 metros, até o Marco 1641; deste com azimute de 270º03'54" e distância de 259,09 metros, confrontando com o lote 277, até o marco M1630; deste com azimute de 267º43'46" e distância de 376,66 metros, confrontando com o lote 276, até o marco M1567; deste com azimute de 313º37'33" e distância de 55,19 metros, confrontando com o lote 276, separado pela estrada vicinal, até o ponto DM1564, deste com azimute de 309º12'46" e distância de 99,95 metros, confrontando com o lote 290, separado pela estrada vicinal, até o ponto D5719; deste com azimute de 313º47'54" e distância de 92,60 metros, confrontando com o lote 290, separado pela estada vicinal, até o marco M1553; deste com azimute de 024º43'58" e distância de 62,19 metros, confrontando com o lote 78 da gleba 22, separado pela estrada municipal, até o ponto DM245; deste com azimute de 285º51'49" e distância de 8,01 metros, atravessando a estrada municipal, até o marco M245; deste com azimute de 294º20'16" e distância de 94,62 metros, confrontando com o lote 78 da gleba 22, até o marco M1568; deste segue confrontando com o lote 77 da gleba 22, separado pelo Rio Campo Novo, até o ponto EM305, sendo que: com azimute de 13º18'24" e distância de 20,17 metros, até o ponto E8923, deste, com azimute de 80º40'38" e distância de 33,32 metros, até o ponto E8922, deste, com azimute de 08º24'20" e distância de 53,33 metros, até o ponto E8921, deste, com azimute de 22º30'34" e distância de 56,56 metros, até o ponto E8920, deste, com azimute de 276º29'43" e distância de 124,10 metros, até o ponto E8919, deste, com azimute de 359º15'23" e distância de 39,50 metros, até o ponto EM305, deste com azimute de 58º41'35" e distância de 118,61 metros, confrontando com o lote 76 da gleba 22, separado pelo Rio Campo Novo, até o Ponto E8918; deste com azimute de 358º38'43" e distância de 65,79 metros, confrontando com o lote 76 da gleba 22, separado pelo Rio Campo Novo, até o ponto E8917; deste com azimute de 015º14'09" e distância de 41,93 metros, confrontando com o lote 76 da gleba 22, separado pelo Rio Campo Novo, até o ponto EM306; deste segue confrontando com o lote 76 da gleba 22, separado pelo Rio Campo Novo, até o marco M1646, sendo que: com azimute de 27º01'53" e distância de 42,58 metros, até o ponto E9068, deste, com azimute de 18º02'11" e distância de 46,66 metros, até o ponto E8916, deste, com azimute de 337º05'05" e distância de 54,45 metros, até o ponto E8915, deste, com azimute de 06º57'56" e distância de 106,36 metros, até o ponto E8914, deste, com azimute de 302º00'00" e distância de 40,84 metros, até o ponto E8913,

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

deste, com azimute de 348º21'38" e distância de 43,40 metros, até o ponto E8912, deste, com azimute de 220º47'50" e distância de 42,18 metros, até o ponto E9067, deste, com azimute de 258º01'53" e distância de 14,47 metros, até o ponto E8911, deste, com azimute de 333º19'13" e distância de 23,29 metros, até o ponto E9066, deste, com azimute de 10º14'38" e distância de 40,18 metros, até o ponto E8910, deste, com azimute de 274º43'23" e distância de 35,48 metros, até o ponto E9065, deste, com azimute de 254º40'09" e distância de 45,47 metros, até o ponto E8909, deste, com azimute de 309º03'52" e distância de 26,46 metros, até o ponto E9064, deste, com azimute de 359º44'09" e distância de 33,41 metros, até o ponto E8908, deste, com azimute de 62º36'13" e distância de 41,32 metros, até o ponto E9063, deste, com azimute de 27º30'07" e distância de 35,26 metros, até o marco M1646, ponto inicial da descrição deste perímetro."

- **Imóvel 04 – 15.720** (CRI Comarca de Quedas do Iguaçu – PR), nos seguintes termos:

*"IMÓVEL RURAL: **LOTE Nº. 288**. com área de **0,9419HA**, da **GLEBA Nº. 20** do **IMÓVEL CATANDUVAS**, Localizado na Linha Calamâncio, no Município de Espigão alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR, com os limites e confrontações seguintes: Partindo do marco M1601, com Latitude 25º23'27" Sul e Longitude 52º50'16" Oeste, com azimute 158º59'06" e distância de 45,96 metros, confrontando com o lote 278, separado pela estrada municipal, até o ponto D5516; deste, ainda segue confrontando com o lote 278, separado pela estrada municipal, até o marco M1487, sendo que: com azimute de 195º34'39" e distância de 61,32 metros, até o ponto D5629; deste, com azimute de 167º45'20" e distância de 62,23 metros, até o marco M1619; deste, com azimute de 292º46'41" e distância de 59,51 metros, até o ponto D5521; deste, com azimute de 285º36'05" e distância de 49,81 metros, até o marco M1487; deste, com azimute de 350º26'16" e distância de 41,66 metros, confrontando com o lote 278, até o marco M1570; deste, com azimute de 59º33'14" e distância de 39,62 metros, confrontando com o lote 278, separado pelo Arroio Calamâncio, até o ponto D5518; deste, com azimute de 34º31'44" e distância de 45,08 metros, confrontando com o lote 278, separado pelo Arroio Calamâncio, até o ponto D5517; deste, com azimute de 52º42'43" e distância de 46,31 metros, confrontando com o lote 278, separado pelo Arroio Calamâncio, até o marco M1601, ponto inicial da descrição deste perímetro."*

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Caracterização da Região

O Munícipio de Espigão Alto do Iguaçu está situado na Microrregião de Guarapuava, na Mesorregião Centro Sul Paranaense, distante aproximadamente 420 km da capital do Estado.

De acordo com estimativa do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, possui população de 4.881 habitantes. O IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal é de 0,636.

A economia local possui participação significativa da agropecuária, seguido pelos setores de serviços e administração pública, e em menor escala pelo setor industrial, com PIB per capita de R$ 40.911,00 (IBGE).

Figura 01: Localização geográfica de Espigão Alto do Iguaçu– PR.

Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu <1024px-Parana_Municip_EspigaoAltodoIguacu.svg.png (1024×659)> (2025).

O relevo na região do imóvel avaliando pode ser considerado como levemente ondulado / suavemente colinado, com solos profundos e bem drenados, propícios para o uso agrícola. Apresentando imóveis com aptidão agropecuária, com áreas de

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

pastagens, plantio de grãos e reflorestamentos. Em sua maioria as propriedades são de pequeno e médio porte.

Figura 02: Imagem de satélite do posicionamento dos imóveis, em realação ao ponto urbano.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Os imóveis estão situados a aproximadamente 3 km do perímetro urbano do Município de Espigão Alto do Iguaçu, são acessados pelo prolongamento da Rua Nicarágua por cerca de 3 km, até os imóveis avaliandos.

Caracterização dos Imóveis Avaliandos

A vistoria nos imóveis foi realizada no dia 30/07/2025, no período das 09:00 às 12:00 horas, acompanhado pelo solicitante, visando caracterizar os imóveis objetos desta avaliação.

O grupo de imóveis não possui sede, sendo integralmente destinado ao plantio de grãos., exceto o imóvel de matrícula 15.720 que pode ser classificado como terra nua, pois apresenta mata em toda sua extensão.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

O relevo foi classificado predominantemente plano a levemente ondulado, com alguns trechos localizados que apresenta inclinação mais acentuada, podendo ser considerado como íngreme.

As áreas classificadas como potreiro, são áreas de pastagem, com atual aptidão apenas para criação de gado, em alguns casos apresentando trechos vegetação e árvores de pequeno e médio porte.

Já as áreas classificadas como pastagem são compostas por pasto plantado, com potencial para conversão em área de lavoura.

Figura 03: Imagem de satélite área total dos dois imóveis.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Imóvel 01 – Matrícula 15.829

Com latitude 25°23'39.79"S e 52°49'45.70"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano, apresentando suaves ondulações.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Tabela 01: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Plantio	92.000,00	Plano – Mecanizado
02	Mata	7.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado
03	Mata	9.700,00	Levemente Ondulado a Ondulado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

Figura 04: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

O imóvel possui sua maior porção destinada ao plantio de grãos, enquanto as áreas classificadas como como correspondem a porções não mecanizáveis.

Conta apenas com benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, não havendo edificações construídas.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Relatório Fotográfico:

Figura 05: Imagem de satélite do imóvel avaliando.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 06: Vista 01 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 07: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 08: Vista 03 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 09: Vista 04 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 10: Vista 05 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Imóvel 02 – Matrícula 15.834

Com latitude 25°23'44.98"S e longitude 52°49'53.33"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano, apresentando suaves ondulações.

A área do imóvel pode ser considerada uma extensão da matrícula 15.829.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Figura 11: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Tabela 02: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Plantio	155.000,00	Plano – Mecanizado
02	Mata	17.500,00	Levemente Ondulado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

O imóvel possui sua maior porção destinada ao plantio de grãos, enquanto as áreas classificadas como como correspondem a porções não são mecanizadas.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Conta apenas com benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, não havendo edificações construídas.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

Figura 12: Imagem de satélite da área em estudo.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 13: Vista 01 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 14: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 15: Vista 03 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 16: Vista 04 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 17: Vista 05 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 18: Vista 06 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 19: Vista dos imóveis mat. 15.829 e 25.834.

Fonte: Autor (2025).

Imóvel 03 – Matrícula 15.719

Com latitude 25°23'35.19"S e longitude 52°50'25.41"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano, apresentando suaves ondulações.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Tabela 03: Subdivisão do imóvel.

REF.	UTILIZAÇÃO	ÁREA (m²)	RELEVO
01	Plantio	440.000,00	Plano a Levemente Ondulado – Mecanizado
02	Mata	10.000,00	Levemente Ondulado
03	Mata	6.000,00	Levemente Ondulado

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

04	Mata	65.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado
05	Plantio	150.000,00	Levemente Ondulado a Ondulado

As áreas apresentam valores próximos aos reais, a subdivisão foi realizada utilizando o programa Google Earth, considerando as informações coletadas durante a vistoria.

Fonte: Autor (2025).

Figura 20: Imagem de satélite com as subdivisões do imóvel..

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

O imóvel possui sua maior porção destinada ao plantio de grãos, enquanto as áreas classificadas como como correspondem a porções não são mecanizadas.

Conta apenas com benfeitorias reprodutivas, ou seja, aquelas que geram renda diretamente, não havendo edificações construídas.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

Relatório Fotográfico:

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 21: Imagem de satélite da área em estudo.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

Figura 22: Vista da ára de plantio e áreas de mata – Ref. 01, 02 e 03.

Fonte: Autor (2025).

Figura 23: Vista 01 da ára de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 24: Vista da ára de plantio e árae de mata – Ref. 01 e 02.

Fonte: Autor (2025).

Figura 25: Vista da área de plantio e área de mata – Ref. 01, 02 r 03.

Fonte: Autor (2025).

Figura 26: Vista das áras de plantio e mata – Ref. 01, 02 e 04.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Figura 27: Vista da área de plantio – Ref. 01.

Fonte: Autor (2025).

Figura 28: Vista 01 da área de plantio e área de mata – Ref. 05 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 29: Vista 02 da área de plantio e área de mata – Ref. 05 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 30: Vista 0302 da área de plantio e área de mata – Ref. 05 e 04.

Fonte: Autor (2025).

Figura 31: Vista da área de plantio – Ref. 05.

Fonte: Autor (2025).

Figura 32: Vista total do imóvel.

Fonte: Autor (2025).

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Imóvel 04 – Matrícula 15.720

Com latitude 25°23'13.59"S e longitude 52°48'26.30"O, o relevo da área foi considerado predominantemente como plano a levemente ondulado.

O imóvel foi caracterizado a partir das informações coletadas *in loco*, com base nestas, foi subdividido da seguinte maneira:

Figura 33: Imagem de satélite do imóvel.

Fonte: Google Earth (2025, adaptado).

O imóvel possui sua porção integralmente coberta por mata nativa, não apresentando nenhuma destinação produtiva, podendo ser utilizado apenas como área de reserva legal. No imóvel não existem benfeitorias de qualquer natureza.

Ressalta-se que para qualquer possível transformvação do uso do imóvel, é indispensável a consulta e aprovação dos órgãos ambientais competentes.

Considerando as caracteristicas da região, a área pode ser enquadrada no **Grupo A**, **Classe II**, **Subclasse** "**e**" ou "**s**", sendo esta classificação indicativa de terras com aptidão agrícola e limitações leves, relacionadas à suscetibilidade à erosão ou às características dos solos, que possam exigir praticas para o manejo.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Relatório Fotográfico:

Figura 34: Vista 01 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 35: Vista 02 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 89: Vista 03 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

Figura 90: Vista 04 do imóvel avaliando.

Fonte: Autor (2025).

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis rurais na região apresenta um número moderado de propriedades disponíveis para comercialização, com uma procura razoável no atual momento. A maior parte da demanda é direcionada a imóveis destinado ao plantio de grãos, o que acaba elevando significativamente o preço de oferta de algumas propriedades.

Ao analisar a propriedade dom um todo (composto pelos cinco imóveis), observa-se boa atratividade, considerando suas benfeitorias, potencial de uso e posicionamento.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

No entanto, o alto valor agregado ao conjunto dificulta a negociação, pois limita os número de potenciais compradores.

Analisando os imóveis individualmente:

- O imóvel de matrícula 15.829 apresenta boa atratividade e sua liquidez considerada média.
- O imóvel de matrícula 15.834, apresenta boa atratividade e sua liquidez considerada média.
- O imóvel de matrícula 15.719 também apresenta boa atratividade, porém com liquidez média/baixa em função do seu valor.
- O imóvel de matrícula 15.720 possui não apresenta atratividade e sua liquidez foi classifcada como baixa/nula.

Potenciais compradores são, em geral, proprietários confrontantes ou investidores. Contudo, o cenário atual de instabilidade política e taxas de juros elevadas afeta diretamente os investidores, o que resulta em uma demanda contida.

METODOLOGIA APLICADA

Foram utilziados dois métodos de avaliação, sendo o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme orientações da NBR- 14.653-1, o qual determina o valor de merado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparativeis presentes nas amostras. Para elaboração do modelo de homogeneização por inferência estatística, foi utilziado o sftware TS-Sisreg.

A determinação do valor para o imóvel de matrícula 15.720 foi realizada com base no VNT – Valor Terra Nua, conforme tabela publicada pela Receita Federal do Brasil para o exercício de 2025.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

RESULTADOS

Conforme as análises anteriormente mencionadas, juntamente com o relatório estatístico e memória de cálculo apresentados nos Anexos I e II, conclui-se que:

- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.829 o valor estimado é de **R$ 1.120.000,00 – Um milhão, cento e vinte mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), e o máximo de R$ 1.270.000,00 (um milhão, duzentos e setenta mil reais).
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 895.000,00 – Oitocentos e noventa e cinco mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.834 o valor estimado é de **R$ 1.580.000,00 – Um milhão, quinhentos e oitenta mil reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 1.390.000,00 (um milhão, trezentos e noventa mil reais), e o máximo de R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 1.265.000,00 – Um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.719 o valor estimado é de **R$ 4.000.000,00 – Quatro milhões de reais,** valor este pode flutuar entre o mínimo de R$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais), e o máximo de R$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais)
  Considerando a necessidade de liquidação forçada, onde o valor do imóvel sofre uma depreciação de 20%, o valor arredondado do imóvel é de **R$ 3.200.000,00 – Três milhões e duzentos mil reais.**
- O valor do imóvel de Matrícula nº. 15.720 o valor estimado é de **R$ 7.150,00 – Sete mil cento e cinquenta reais.**
  Considerando o valor do imóvel, não foi estimado valor de liquidação forçada.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

O presente parecer de avaliação encerra-se nesta página, sendo composto integralmente pelo conteúdo exibido até aqui e pelos anexos apresentados nas páginas subsequentes.

É importante frisar que o trabalho ora apresentado foi desenvolvido de forma idônea e imparcial. O conteúdo deste trabalho é de propriedade intelectual do autor.

Dois Vizinhos - PR, 05 de agosto de 2025.

[1]

Felippe Constantino
Corretor de Imóveis
CRECI n° 24360 | CNAI nº 24600 - 6ª Região

[1]Para verificar e/ou validar assinaturas, siga as instruções contidas no site https://validar.iti.gov.br.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Felippe Constantino, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 6ª Região (Brasil), sob o nº. 24360, Avaliador de Imóveis, com registro no CNAI, sob o nº. 24600, Engenheiro Civil e Ambiental, CREA-PR 187.515/D, domiciliado na Rua Goiás, 535, Dois Vizinhos paraná.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 24 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 24 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica “LD – LAUDO PERICIAL”, DECORRE DA Lei 6.530/1978 Artigo 3º, Consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) Emitiu o Acórdão Nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do COFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em face ao COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, confirmando a competência da figura do corretor de imóveis em avaliar imóveis.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

ANEXO I – Resultados Estatísticos

MODELO: Imóveis Rurais p/ Grupos 02 e 03 **Data: 04/08/2025**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		**VARIÁVEIS**	
Total da Amostra	: 95	*Total*	: 5
Utilizados	: 95	**Utilizadas**	: 5
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 90

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,78272	Total	: 44,49473
Determinação	: 0,61265	Residual	: 17,23497
Ajustado	: 0,59544	Desvio Padrão	: 0,43761

F-SNEDECOR		**D-WATSON**	
F-Calculado	: 35,58720	D-Calculado	: 2,11050
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	**% Padrão**	**% Modelo**
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 315370{,}101801 * X_1^{0{,}684399} * 2{,}718^{(0{,}185808 * X_2)} * 2{,}718^{(0{,}005490 * X_3)} * 2{,}718^{(-3560{,}292426 * 1/X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

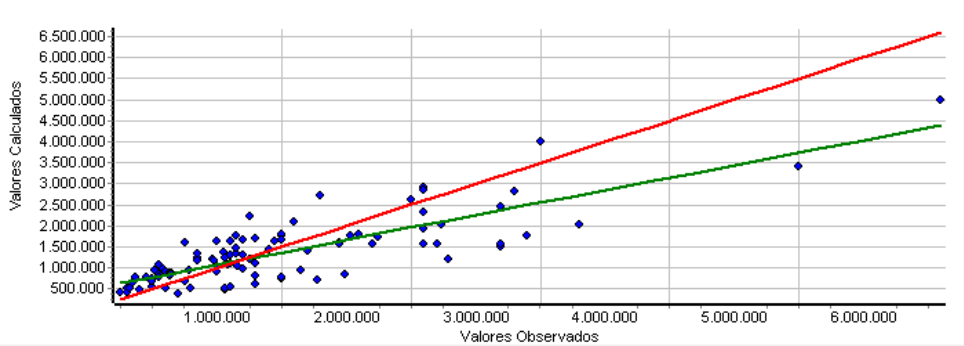
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1484302,63	Coefic. Aderência	: 0,64774
Variação Total	: 112738643861842,11	Variação Residual	: 39713397881895,38
Variância	: 1186722566966,76	Variância	: 441259976465,50
Desvio Padrão	: 1089367,97	Desvio Padrão	: 664274,02

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

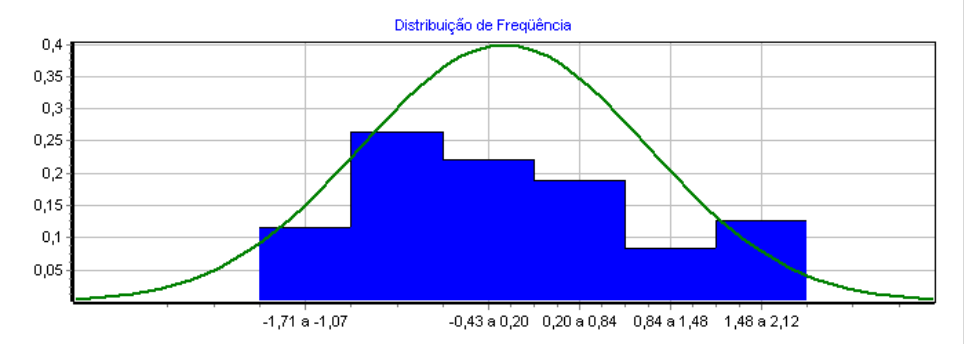
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

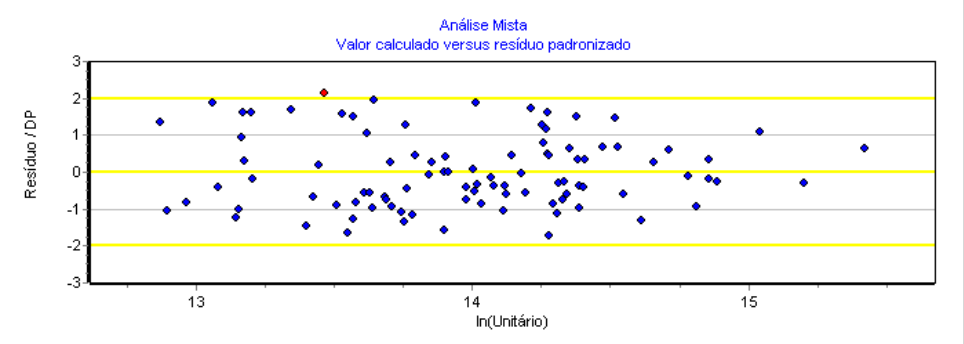
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



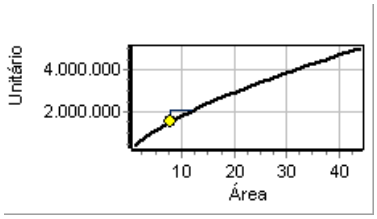
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Área

Área total do imóvel em alqueires (24.200m²).
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 44,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: 35,00 % na estimativa



fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

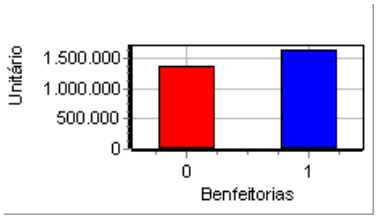
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

X_2 Benfeitorias

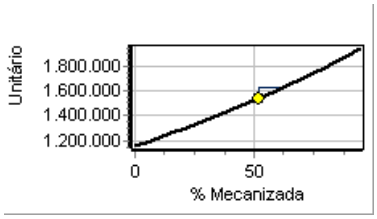
Existência de Benfeitorias na propriedade:
0 = Não;
1 = Sim.

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 20,40 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



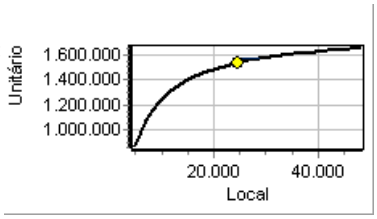
X_3 % Mecanizada

Porcentagem da área da propriedade mecanizada.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 100,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,64 % na estimativa



X_4 Local

Posicionamento regional da propriedade, considerando a área colhida em hec. de cada município das principais culturas (Milho, Soja e Trigo). - Fonte: IBGE.
Tipo: Proxy
Amplitude: 5023,00 a 48070,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,14 % na estimativa



Y Unitário

Valor do imóvel, disposto em R$.
Tipo: Dependente
Amplitude: 250000,00 a 6600000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,59544)
X_1 Área	ln(x)	10,71	0,01	0,08996
X_2 Benfeitorias	x	1,88	6,33	0,58416
X_3 % Mecanizada	x	3,29	0,14	0,55181
X_4 Local	1/x	-4,95	0,01	0,49103

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Benfeitorias	% Mecanizada	Local	Unitário
X_1	ln(x)		16	31	35	75
X_2	x	-1		18	19	19
X_3	x	-9	-11		26	33
X_4	1/x	-1	11	12		46
Y	ln(y)	69	6	10	-30	

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

ANEXO II – Memória de Cálculo

- **Imóvel Matrícula 15.829**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Calamâncio, Mat. 15.829
Município: Espigão Alto do Iguaçu

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	4,49			1,00	44,00
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	85,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**1.122.352,85**			250.000,00	6.600.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	221.148,81	**1.122.352,85**	282.541,04	-11,53%	13,03%	24,56%
Predição (80%)	140.345,54	**1.122.352,85**	445.212,68	-43,85%	78,11%	121,96%
Campo de Arbítrio	212.472,14	**1.122.352,85**	287.462,31	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	992.958,17	1.122.352,85	1.268.609,25
Predição (80%)	630.151,48	1.122.352,85	1.999.004,93
Campo de Arbítrio	953.999,92	1.122.352,85	1.290.705,78

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 1.122.352,85 (um milhão, cento e vinte e dois mil, trezentos e cinquenta e dois reais com oitenta e cinco centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 1.120.000,00 (um milhão, cento e vinte mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 990.000,00
Arbitrado (R$): 1.120.000,00
Máximo (R$): 1.270.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,56 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 15.834**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Calamâncio, Mat. 15.834
Município: Espigão Alto do Iguaçu

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	7,13			1,00	44,00
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	90,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**1.583.099,91**			250.000,00	6.600.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	195.395,99	**1.583.099,91**	252.302,73	-12,00%	13,63%	25,63%
Predição (80%)	124.518,87	**1.583.099,91**	395.915,43	-43,92%	78,31%	122,23%
Campo de Arbítrio	188.728,60	**1.583.099,91**	255.338,70	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	1.393.173,41	1.583.099,91	1.798.918,43
Predição (80%)	887.819,52	1.583.099,91	2.822.877,01
Campo de Arbítrio	1.345.634,92	1.583.099,91	1.820.564,90

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 1.583.099,91 (um milhão, quinhentos e oitenta e três mil, noventa e nove reais com noventa e um centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 1.580.000,00 (um milhão, quinhentos e oitenta mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 1.390.000,00
Arbitrado (R$): 1.580.000,00
Máximo (R$): 1.800.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 25,63 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 15.719**

Data de referência: 04/08/2025

Endereço: Linha Calamâncio, Mat. 15.719
Município: Espigão Alto do Iguaçu

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	27,71			1,00	44,00
Benfeitorias	0			0	1
% Mecanizada	90,00			0,00	100,00
Local	15.816,00			5.023,00	48.070,00
Unitário	**4.008.608,38**			250.000,00	6.600.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	120.628,46	**4.008.608,38**	173.485,99	-16,61%	19,92%	36,54%
Predição (80%)	79.981,17	**4.008.608,38**	261.653,44	-44,71%	80,87%	125,58%
Campo de Arbítrio	122.963,45	**4.008.608,38**	166.362,31	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	3.342.614,72	4.008.608,38	4.807.296,83
Predição (80%)	2.216.278,23	4.008.608,38	7.250.416,89
Campo de Arbítrio	3.407.317,12	4.008.608,38	4.609.899,64

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO

R$ 4.008.608,38 (quatro milhões, oito mil, seiscentos e oito reais com trinta e oito centavos)

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 3.400.000,00
Arbitrado (R$): 4.000.000,00
Máximo (R$): 4.600.000,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 36,54 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

- **Imóvel Matrícula 15.720**

O imóvel não possui áreas agricultáveis, sendo classificado como área de preservação da fauna e da flora. Diante disso, para determinação do seu valor, adotou-se como base a Tabela do Valor da Terra Nua (VTN), da Receita Federal do Brasil, referente ao exercício de 2025, considerando os dados referente ao Município de Espigão Alto do Iguaçu – PR.

Para imóveis com essas características o valor indicado é de R$ 7.600,00 – Sete mil e seiscentos reais por hectare.

Figura 01: Tabela VTN – Receita Federal do Brasil.

Ministério da Fazenda — Receita Federal

VALORES DE TERRA NUA - EXERCÍCIO 2025

ALAGOAS - AL

UF	Nome Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e da Flora	Fonte
PR	ESPERANCA NOVA	98.348,94	67.291,38	51.762,60	40.663,82	30.497,87	20.331,91	1
PR	ESPIGAO ALTO DO IGUACU	73.900,00	61.800,00	51.200,00	26.100,00	17.600,00	7.600,00	2
PR	FAROL	119.205,00	107.058,00	89.201,00	66.000,00	45.259,00	33.360,00	1
PR	FAXINAL	82.900,00	62.400,00	54.900,00	38.100,00	31.500,00	13.500,00	2
PR	FAZENDA RIO GRANDE	59.000,00	41.000,00	31.600,00	21.500,00	12.200,00	5.300,00	2

FONTE DOS DADOS: MUNICÍPIOS E ÓRGÃOS ESTADUAIS

NOTAS: Fonte da Informação: (1) Municípios, (2) Órgãos Estaduais

Fonte: Receita Federal do Brasil (2025, adaptado).

O imóvel possui 0,92 hectares, portanto o valor estimado é de **R$ 7.1500,00 – Sete mil cento e cinquenta reais**.

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

ANEXO III – Identificação dos dados de Mercado

Dado	Endereço	Observação	Área	Benf.	% Mec.	Local	Unitário
1	São João	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-chacara-lote-rural-829544770	6,25	0	52,00	48.070,00	R$ 850.000,00
2	Salto do Lontra	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/terreno-6-6-alqueire-com-mais-de-5-mecanizado-832270426	6,60	0	76,00	22.501,00	R$ 1.150.000,00
3	Sulina	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-830848654	4,75	0	0,00	8.349,00	R$ 500.000,00
4	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	7,00	1	57,00	5.023,00	R$ 630.000,00
5	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	6,00	1	90,00	5.023,00	R$ 780.000,00
6	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	5,50	1	43,00	5.023,00	R$ 750.000,00
7	Nova Esperança do Sudoeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	6,78	1	60,00	5.023,00	R$ 650.000,00
8	Nova Esperança do Sudoeste	Rodrigues Corretor de Imóveis | CRECI - F27902 | 46 3536 9130	4,00	0	50,00	5.023,00	R$ 400.000,00
9	Salto do Lontra	Cleomar Julia (Comprador) - 46 9 9985 9708	6,20	0	85,00	22.501,00	R$ 1.050.000,00
10	Salto do Lontra	Marcelo Dal Molin (Vendedor) - 41 9 9619 8285	8,30	0	80,00	22.501,00	R$ 1.100.000,00
11	São Jorge D'Oeste	Pilar Corretor de Imóveis | CRECI - F19903 | 46 3536 5201	11,00	0	64,00	24.050,00	R$ 2.100.000,00
12	Nova Esperança do Sudoeste	Marcio Gnoatto Corretor de Imóveis | CRECI F-24757 | 46 9 8802 1169	5,00	1	90,00	5.023,00	R$ 550.000,00
13	Nova Esperança do Sudoeste	Marcio Gnoatto Corretor de Imóveis | CRECI F-24757 | 46 9 8802 1169	6,00	1	80,00	5.023,00	R$ 600.000,00
14	Nova Esperança do Sudoeste	Jean Corretor de Imóveis | CRECI F-29.201 | 46 3055 0305	10,00	1	70,00	5.023,00	R$ 1.250.000,00
15	Nova Esperança do Sudoeste	Hélio de Souza (Proprietário) | 46 9 9928 3003	9,00	0	45,00	5.023,00	R$ 630.000,00
16	Nova Esperança do Sudoeste	Andréia Goularte - Anúncio Facebook | 46 9 8405 5363	5,00	0	80,00	5.023,00	R$ 350.000,00
17	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/commerce/listing/2052864928189954/?media_id=0&ref=share_attachment	5,30	0	0,00	22.501,00	R$ 370.000,00
18	São João	Patrícia Freitas Corretora de Imóveis | CRECI F - 36074 | 46 9 9117 0174	6,25	0	48,00	48.070,00	R$ 968.750,00
19	Quedas do Iguaçu	Ivar (Genro do Proprietário) | 46 9937 8770	9,00	0	70,00	36.125,00	R$ 2.250.000,00

fconstantino.eng@gmail.com
+ 55 46 9 9974 4710
Rua Goiás, 535 | Centro Sul
Dois Vizinhos - PR | CEP 856660-000

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

Página 212

20	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/3517794981663100/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad7d14008-7c52-4413-801c-c3150eacd9c3	5,50	1	64,00	22.501,00	R$ 850.000,00
21	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/1145955582542461/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac5e8f86c-79e6-40d4-8b4b-e1451c26f667	3,50	0	42,00	42.117,00	R$ 450.000,00
22	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/787123802240995/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac9127b3d-5d73-46e0-9db2-fcb8c6a4c0a1	1,50	1	0,00	22.501,00	R$ 700.000,00
23	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/194526418898205/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac9127b3d-5d73-46e0-9db2-fcb8c6a4c0a1	6,35	0	63,00	22.501,00	R$ 1.060.000,00
24	Nova Esperança do Sudoeste	Jaqueline Schovartez - Contato Facebook	2,88	1	69,00	5.023,00	R$ 300.000,00
25	Dois Vizinhos	Pedro Minski - Contato via Facebook	6,00	1	55,00	42.117,00	R$ 1.150.000,00
26	Salto do Lontra	https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/venda-879326863#	6,48	1	80,00	22.501,00	R$ 1.450.000,00
27	Três Barras do Paraná	Brasil Fazendas - Cleiton Rodrigues | (45) 9 9820-6422 - https://www.facebook.com/BrasilFazendaas	10,00	1	0,00	23.526,00	R$ 1.400.000,00
28	São Jorge D'Oeste	Palavissini Corretor de Imóveis | CRECI F 24.514 | (46) 9 9908 4177	7,50	1	54,00	24.050,00	R$ 1.950.000,00
29	Laranjeiras do Sul	https://www.redfazendas.com.br/95-alqueires-em-laranjeiras-do-sul/	9,50	1	63,00	32.744,00	R$ 2.736.000,00
30	Cantagalo	https://www.redfazendas.com.br/excelente-chacara-em-cantagalo-pr/	10,00	0	55,00	26.806,00	R$ 1.000.000,00
31	Laranjeiras do Sul	https://ambrosioimoveis.com.br/detalhes/chacara-a-venda-em-laranjeiras-do-sul-pr/181	5,00	1	0,00	32.744,00	R$ 580.000,00
32	Laranjeiras do Sul	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/chacara-10-alqueires-866264793	10,00	1	90,00	32.744,00	R$ 3.200.000,00
33	Laranjeiras do Sul	https://www.grandocorretordeimoveis.com.br/imovel/venda/area-rural/laranjeiras-do-sul-pr/passo-liso/rural-a-venda--passo-liso--laranjeiras-do-sul---pr/281596	5,30	1	0,00	32.744,00	R$ 580.000,00
34	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/513252710134260/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A5210d372-f05b-4396-8962-62f3f87fb6ad	3,50	1	0,00	36.125,00	R$ 500.000,00
35	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/560196079158639/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,80	1	40,00	5.023,00	R$ 600.000,00
36	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/3024818464497806/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,75	1	40,00	5.023,00	R$ 790.000,00
37	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/333945548725813/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	3,60	1	65,00	42.117,00	R$ 550.000,00
38	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1067548810493732/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	5,00	1	70,00	5.023,00	R$ 1.500.000,00
39	Salto do Lontra	https://www.facebook.com/marketplace/item/1161970287989249/?ref=search&referral_code=marketplace_search&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A18fc4641-c477-4f96-bb2e-51eb0686f95e	9,03	0	0,00	22.501,00	R$ 1.100.000,00
40	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1579736265728412/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	2,40	1	70,00	33.784,00	R$ 650.000,00

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

41	Nova Esperança do Sudoeste	Carlos 41 9 8432 9223 | https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/sitio-nova-esperanca-do-sudoeste-1034011775?	10,00	1	0,00	5.023,00	R$ 1.300.000,00
42	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/979506149604051/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2f7e9205-13f6-4f03-be66-19922c46aa80	12,80	1	78,00	5.023,00	R$ 3.200.000,00
43	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/772813930740052/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2f7e9205-13f6-4f03-be66-19922c46aa80	3,75	1	50,00	42.117,00	R$ 1.000.000,00
44	Dois Vizinhos	http://rodriguescorretordeimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=136158	8,00	1	70,00	42.117,00	R$ 2.600.000,00
45	Quedas do Iguaçu	http://rodriguescorretordeimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=130998	8,80	1	45,00	36.125,00	R$ 1.500.000,00
46	Nova Esperança do Sudoeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1067548810493732/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,00	1	77,00	5.023,00	R$ 1.500.000,00
47	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/755618712508106/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	2,00	1	80,00	42.117,00	R$ 550.000,00
48	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/412536047404848/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac06bf875-f724-4ddf-9cc8-2e62f9005a77	7,20	1	57,00	48.070,00	R$ 1.300.000,00
49	São Jorge D'Oeste	Josimar Tumeleiro | 46 9 9911 2218	7,10	1	60,00	24.050,00	R$ 1.950.000,00
50	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/565697885048790/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A1a7fb45f-79a0-4ef7-a962-25c3bd73bdf0	10,00	1	55,00	15.816,00	R$ 1.500.000,00
51	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/772507377386145/?hoisted=false&ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad505878e-5347-4956-bae5-56940655189c	3,00	1	80,00	24.050,00	R$ 1.200.000,00
52	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/527418849231870/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae9c30603-b6c2-4472-a65f-84efea32064f	2,90	1	60,00	33.784,00	R$ 1.000.000,00
53	Itapejara D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1010792613050542/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae9c30603-b6c2-4472-a65f-84efea32064f	2,30	1	45,00	33.784,00	R$ 1.780.000,00
54	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/909933273336338/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	1,00	0	100,00	24.050,00	R$ 300.000,00
55	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/735959417816227/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	1,06	1	80,00	48.070,00	R$ 330.000,00
56	São João	https://www.facebook.com/marketplace/item/1110931659569641/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	6,00	1	67,00	48.070,00	R$ 3.200.000,00
57	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1259328498130043/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	4,30	1	46,00	24.050,00	R$ 1.161.000,00
58	Sulina	https://www.facebook.com/marketplace/item/1144932453082217/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A444fc8db-b03a-4206-a99c-ca53affd3f2e	8,00	1	60,00	8.349,00	R$ 1.100.000,00
59	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/627249288983772/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	45,00	15.816,00	R$ 750.000,00

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

60	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/1554835591595146/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	55,00	15.816,00	R$ 1.500.000,00
61	Nova Laranjeiras	https://www.facebook.com/marketplace/item/6729017473797221/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	17,00	1	12,00	17.243,00	R$ 1.600.000,00
62	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1308618676419039/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	10,00	0	70,00	24.050,00	R$ 3.400.000,00
63	Guaraniaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/305999961843988/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	9,00	1	83,00	37.154,00	R$ 1.250.000,00
64	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/marketplace/item/257796340006170/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	6,50	0	46,00	42.117,00	R$ 2.795.000,00
65	Guaraniaçu	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/sitio-1193817579?lis=listing_1100	5,00	1	40,00	37.154,00	R$ 850.000,00
66	Dois Vizinhos	https://www.facebook.com/commerce/listing/646443117422227/?media_id=0&ref=share_attachment	4,94	1	0,00	42.117,00	R$ 1.650.000,00
67	São Jorge D'Oeste	https://www.grandocorretoradeimoveis.com.br/imovel/venda/sitio/sao-jorge-d-oeste-pr/rural/lindo-sitio-a-venda-as-margens-da-pr-281-e-rio-chopim--prox-as-aguas-do-vere/498230	1,62	1	75,00	24.050,00	R$ 1.300.000,00
68	São Jorge D'Oeste	Ederson - Proprietário 46 9 8825 1503	1,65	0	80,00	24.050,00	R$ 1.100.000,00
69	Cantagalo	https://www.facebook.com/marketplace/item/23896488483275925/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	17,44	1	51,00	26.806,00	R$ 3.300.000,00
70	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/1008968717015587/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	2,00	0	90,00	32.744,00	R$ 500.000,00
71	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/232863865871983/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A8c1e3bba-23be-4a25-be20-7062f6c72306	16,00	1	50,00	32.744,00	R$ 1.800.000,00
72	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/246750091587686/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,10	1	70,00	32.744,00	R$ 1.700.000,00
73	Cantagalo	https://www.facebook.com/marketplace/item/182136504582125/?ref=product_details&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	1,50	1	0,00	26.806,00	R$ 250.000,00
74	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/296206219951831/?media_id=2&ref=share_attachment	10,50	1	95,00	36.125,00	R$ 2.500.000,00
75	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/439792258396593/?media_id=0&ref=share_attachment	6,00	1	58,00	15.816,00	R$ 1.200.000,00
76	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/1465407254327927/?media_id=0&ref=share_attachment	8,60	0	81,00	15.816,00	R$ 2.200.000,00
77	Nova Laranjeiras	https://www.facebook.com/commerce/listing/966204531801095/?media_id=0&ref=share_attachment	4,50	1	33,00	17.243,00	R$ 520.000,00
78	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/photo?fbid=1025778698963735&set=pcb.1025779075630364	8,50	0	82,00	15.816,00	R$ 2.700.000,00
79	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/photo?fbid=1025778788963726&set=pcb.1025779075630364	11,87	0	65,00	36.125,00	R$ 3.800.000,00
80	Quedas do Iguaçu	https://www.facebook.com/commerce/listing/2234491560282686/?media_id=0&ref=share_attachment	8,80	1	45,00	36.125,00	R$ 1.150.000,00

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

81	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1147834909731241/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	4,00	1	63,00	24.050,00	R$ 1.080.000,00
82	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1030073055336578/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	1,95	1	0,00	24.050,00	R$ 1.060.000,00
83	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1157312578913414/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A62c85428-8bd9-49d9-89a9-4645d6e6da5f	10,00	0	50,00	24.050,00	R$ 2.600.000,00
84	Espigão Alto do Iguaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/1774530089997737/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	5,00	1	50,00	15.816,00	R$ 1.300.000,00
85	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1340545576938254/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A865775ea-bb5a-41d7-baf9-9c2f24375768	8,33	0	20,00	24.050,00	R$ 980.000,00
86	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1295461895149165/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A9757a669-b817-4d94-ac4a-1d14b179b33e	3,30	0	75,00	24.050,00	R$ 1.990.000,00
87	São Jorge D'Oeste	https://www.facebook.com/marketplace/item/1058002159304448/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A9757a669-b817-4d94-ac4a-1d14b179b33e	1,95	1	20,00	24.050,00	R$ 1.060.000,00
88	Guaraniaçu	https://www.facebook.com/marketplace/item/716212847930932/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad23f4c50-3693-446a-b9c2-619a1eadf1e3	44,00	1	32,00	37.154,00	R$ 6.600.000,00
89	Nova Laranjeiras	https://www.facebook.com/marketplace/item/635984715597689/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad23f4c50-3693-446a-b9c2-619a1eadf1e3	38,50	1	0,00	17.243,00	R$ 5.500.000,00
90	Goioxin	https://www.facebook.com/marketplace/item/1313335223084402/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad23f4c50-3693-446a-b9c2-619a1eadf1e3	20,00	1	95,00	29.000,00	R$ 3.500.000,00
91	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/656218113904356/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3445e346-cba1-40e2-a109-02f57456f815	20,00	1	35,00	32.744,00	R$ 2.600.000,00
92	Laranjeiras do Sul	https://www.sergiodallagoimoveis.com.br/imovel/3334346/area-rural-venda-laranjeiras-do-sul-pr-passo-liso	20,00	1	30,00	32.744,00	R$ 2.600.000,00
93	Catanduvas	https://www.facebook.com/marketplace/item/1726401724647971/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A49ad1961-6874-4007-8cc1-f43d06a5955e	15,70	1	25,00	30.250,00	R$ 2.600.000,00
94	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/1619957061747138/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af36f4d9c-c308-4d12-ab22-ac6402eed99a	12,00	0	41,00	32.744,00	R$ 2.028.000,00
95	Laranjeiras do Sul	https://www.facebook.com/marketplace/item/718359357702610/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad23f4c50-3693-446a-b9c2-619a1eadf1e3	11,60	0	35,00	32.744,00	R$ 1.200.000,00

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: PJTPQ U6FR9 TARZ7 6XGRR

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.6 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Parecer

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

GRUPO C.AGRO
Consultoria Empresarial e Agronegócio

LAUDO DE VIABILIDADE ECONOMICO-FINANCEIFINANCEIO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MEYSSON VETORELLO, em Recuperação Judicial

DEIZE WOJCZAK VETORELLO, em Recuperação Judicial

MAXIMINO BRENCO VETORELLO, em Recuperação Judicial

NEUSA VETORELLO, em Recuperação Judicial

VETORELLO TERRAPLANAGENS LTDA, em Recuperação Judicial.

Processo de Recuperação judicial nº 0016032-25.2025.8.16.0021, em tramitação perante a 4ª Vara Cível do foro da Comarca de Cascavel, do Estado do Paraná.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

GRUPO C.AGRO
Consultoria Empresarial e Agronegócio

RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

O presente documento integra o Plano de Recuperação Judicial dos produtores rurais integrantes do Grupo Vetorello ("Recuperandos") e foi elaborado com o apoio técnico da C-Agro Consultoria Agrícola Ltda. ("C-Agro"), mediante solicitação dos próprios Recuperandos, com o objetivo de contribuir na sistematização e organização das informações operacionais, produtivas e setoriais relevantes ao processo de reestruturação.

As informações utilizadas neste material – tais como histórico de produção, estrutura operacional, estimativas de produtividade, cronogramas agrícolas, custos projetados e perspectivas de receita – foram fornecidas diretamente pelos Recuperandos, sob inteira e exclusiva responsabilidade de seus titulares, prepostos ou representantes legais.

A C-Agro não se responsabiliza pela veracidade, integridade ou exatidão das informações fornecidas, não tendo realizado auditoria, validação contábil ou verificação independente dos dados econômicos, patrimoniais ou financeiros apresentados. As análises e projeções aqui contidas refletem apenas interpretações técnicas da C-Agro, com base nas informações recebidas e nas práticas correntes do setor agropecuário.

Tais projeções podem não se concretizar, haja vista a existência de variáveis climáticas, mercadológicas, operacionais e institucionais, muitas das quais alheias ao controle dos produtores ou consultores envolvidos.

A C-Agro reserva-se o direito de revisar as estimativas aqui constantes, a qualquer tempo, caso sobrevenham mudanças nas condições operacionais, nas políticas públicas aplicáveis ao setor rural, ou ainda com base em novos dados que venham a ser apresentados pelos Recuperandos.

Este documento não constitui parecer contábil, econômico ou jurídico, tampouco deve ser interpretado como garantia de resultados ou como recomendação de investimento.

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

GRUPO C.AGRO
Consultoria Empresarial e Agronegócio

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira é elaborado nos termos do artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/2005, com o objetivo de demonstrar, de forma técnica, fundamentada e transparente, a viabilidade da recuperação do Grupo VETORELLO, produtores rurais com foco na cultura de soja e milho, sediados no Estado do Rio Grande do Sul.

A análise aqui apresentada tem por finalidade subsidiar a apreciação judicial e dos credores quanto à exequibilidade do Plano de Recuperação Judicial proposto, atestando a capacidade de reestruturação das obrigações contraídas e de superação da situação de crise momentânea enfrentada pelo grupo, com base na preservação da atividade econômica, na manutenção da fonte produtora e na observância da função social da empresa familiar rural, conforme previsto no artigo 47 da Lei de Recuperação de Empresas.

A elaboração deste laudo parte da premissa de que a crise econômico-financeira que motivou o pedido de recuperação judicial decorre de fatores alheios à vontade dos Recuperandos, tais como sucessivas quebras de safra por eventos climáticos severos, aumento substancial dos custos de produção, volatilidade cambial, retração no crédito agrícola, encerramento de atividade de confinamento de bovinos, dificuldades na recomposição de área de produtividade e consolidação de garantias por credor financeiro.

Mesmo diante desse cenário desafiador, os Recuperandos mantiveram ativa sua estrutura produtiva, com redução progressiva de custos, alienação de ativos não estratégicos, renegociação de dívidas e adoção de práticas de gestão mais eficientes, demonstrando conduta pautada pela boa-fé, zelo patrimonial e responsabilidade empresarial.

Com base em projeções conservadoras, demonstrativos financeiros, capacidade instalada, histórico produtivo e perspectiva de retomada da rentabilidade, o presente laudo técnico comprova que a continuidade das atividades do Grupo VETORELLO é viável, desde que obtido o fôlego jurídico e financeiro proporcionado pela concessão da recuperação judicial, permitindo o cumprimento ordenado das obrigações e a preservação dos pilares sociais, econômicos e institucionais do empreendimento.

Nesse contexto, a recuperação judicial não se apresenta como uma medida protelatória, mas sim como o único instrumento jurídico eficaz para assegurar a reestruturação do passivo e a continuidade sustentável da atividade agrícola, em

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

consonância com os princípios da dignidade da pessoa humana, do desenvolvimento econômico regional e da justiça distributiva.

2. PREMISSAS DE PROJEÇÃO ECONÔMICA

Premissas das Projeções Econômico-Financeiras

Nesta seção, expõem-se as premissas que embasam as projeções dos resultados futuros do Grupo Vetorello, definidas a partir de informações fornecidas pela própria Recuperanda e/ou extraídas de fontes públicas de reconhecida credibilidade no mercado.

Pontos Relevantes:

As projeções financeiras foram elaboradas para um horizonte temporal de 23 (vinte e três) anos subsequentes à concessão do processamento da Recuperação Judicial do Grupo Vetorello;

Foram considerados diferentes cenários operacionais relacionados à atividade agropecuária desenvolvida pelo Grupo Vetorello, com ênfase na produção de leite, cultivo de grãos (soja, milho e trigo), hortaliças e criação de gado leiteiro, operando com estrutura moderna. As projeções adotam níveis de produtividade e eficiência compatíveis com as melhores práticas do setor, considerando o uso de tecnologia, manejo profissional, práticas sustentáveis e a capacidade de geração de empregos diretos e indiretos, que caracterizam a trajetória e o modelo operacional do Grupo.

Todas as projeções contemplam o pagamento integral dos tributos vigentes, conforme a legislação aplicável;

A geração de caixa estimada, após a dedução dos tributos, será prioritariamente destinada à recomposição do capital de giro (quando necessário), ao pagamento de custos oriundos de novos financiamentos e à manutenção da atividade operacional, assegurando, assim, a continuidade das atividades empresariais do Grupo Vetorello durante o período projetado.

2.1. RECEITA OPERACIONAL BRUTA

As projeções de Receita Bruta consideram as frentes de atuação do Grupo Vetorello, notadamente a produção de leite, o cultivo de grãos (soja e

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

milho), e a criação de gado leiteiro. Os valores evoluem de R$ 8,750 milhões (Ano 1) para R$ 9,062 milhões (Ano 20), com crescimento consistente.

A trajetória ascendente está vinculada à maturação dos investimentos produtivos, expansão do mercado consumidor e melhoria contínua na eficiência operacional, ainda que com cautela nos primeiros anos, dado o processo de reestruturação.

2.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

Os custos relativos aos produtos e serviços fornecidos pelo Grupo Vetorello, notadamente aqueles vinculados à atividade agropecuária — tais como insumos agrícolas e veterinários, rações, sementes, fertilizantes, e demais materiais consumíveis — variam ao longo do período projetado, refletindo oscilações de mercado e ajustes estratégicos da operação.

Parte da redução nos custos previstos decorre da eficiência obtida com a profissionalização da gestão rural, da otimização dos controles internos, da melhor alocação de recursos produtivos e, ainda, da renegociação de contratos com fornecedores, possibilitando redução parcial das despesas diretas. Tais medidas visam preservar margens operacionais e fortalecer a estrutura financeira do Grupo durante o período de recuperação, sem comprometer a continuidade e a produtividade das atividades agropecuárias.

2.3. DESPESAS OPERACIONAIS

Incluem despesas administrativas, gerais, comerciais, logísticas, com pessoal técnico e apoio às atividades agropecuárias. Variam conforme o porte da operação, mas permanecem sob controle, com investimentos seletivos em áreas-chave. Parte da estrutura administrativa foi redimensionada para otimizar o uso de recursos durante o plano.

2.4. TRATAMENTO DO CRÉDITOS CONCURSAIS E EXTRA CONCURSAIS.

Os valores atribuídos aos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial foram extraídos da relação de credores apresentada pelo Grupo Vetorello, observando-se os dados constantes nos documentos contábeis e jurídicos que instruem o presente processo.

A partir da análise da capacidade atual e projetada de geração de caixa da Recuperanda, foram elaboradas projeções que refletem o cenário

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

financeiro mais provável e exequível, em consonância com a reestruturação operacional implementada e as novas diretrizes de gestão econômico-financeira.

Nesse contexto, foram delineadas as premissas e condições relativas ao fluxo de pagamentos das Classes, II (com garantia real) e III (quirografários), conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial apresentado, contendo o detalhamento de valores, prazos, formas e condições de pagamento de cada classe.

CLASSE DE CREDORES	SALDO	DESÁGIO (%)	CARENCIA (ANOS)	PARCELAS (ANOS)
Classe I / Credores Trabalhistas	-	-	0	0
Classe II / Credores com Garantia Real	50.867.301,18	75	2	18
Classe III / Credores Quirografários	3.583.952,07	75	2	18
Classe IV / Credores EPP/ME	3.935.523,00	75	2	18
TOTAL	**58.386.776,25**			

Adicionalmente, foram consideradas as provisões necessárias ao adimplemento dos créditos extraconcursais, em conformidade com os dispositivos legais aplicáveis, com vistas à preservação da regularidade das operações e à viabilidade econômica do Grupo Vetorello ao longo do período de recuperação.

2.4.1. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO POR CLASSE DE CREDORES

Em consonância com o disposto no Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo Grupo Vetorello, as obrigações submetidas ao regime concursal serão liquidadas conforme as diretrizes a seguir discriminadas por classe de credores, observando-se os princípios da viabilidade econômica, isonomia e preservação da função social da empresa:

Classe II – Créditos com Garantia Real

Os credores cujas operações com garantia real, inclusive fornecedores e instituições financeiras, receberão seus créditos com aplicação de deságio de 75% (setenta e cinco), após carência de 02 (dois) anos, e o saldo será parcelado em até 18 (dezoito) anos.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

As parcelas estarão sujeitas à correção monetária equivalente à TR + 0,5% ao ano, preservando o valor de face dos compromissos diante do impacto inflacionário de longo prazo.

Classe III – Créditos Quirografários

Os credores quirografários, inclusive fornecedores e instituições financeiras sem garantia real, receberão seus créditos com aplicação de deságio de 75% (setenta e cinco), após carência de 02 (dois) anos, e o saldo será parcelado em até 18 (dezoito) anos.

As parcelas estarão sujeitas à correção monetária equivalente à TR + 0,5% ao ano, preservando o valor de face dos compromissos diante do impacto inflacionário de longo prazo.

Classe IV – Créditos de Microempresários ou de Empresas de Pequeno Porte.

Os credores Microempresários ou de Empresas de Pequeno Porte, inclusive fornecedores e instituições financeiras sem garantia real, receberão seus créditos com aplicação de deságio de 75% (setenta e cinco), após carência de 02 (dois) anos, e o saldo será parcelado em até 18 (dezoito) anos.

As parcelas estarão sujeitas à correção monetária equivalente à TR + 0,5% ao ano, preservando o valor de face dos compromissos diante do impacto inflacionário de longo prazo.

2.5. NECESSIDADE DE CAIXA

O Grupo Vetorello, com vistas à preservação da atividade empresarial, à manutenção de sua estrutura produtiva e à viabilização do cumprimento das obrigações assumidas no Plano de Recuperação Judicial, poderá necessitar de reforço de caixa ao longo do período de projeção.

Para tanto, foram consideradas como alternativas viáveis e juridicamente admissíveis:

(i) a celebração de novas parcerias financeiras e institucionais,

(ii) a captação de recursos por meio de novas linhas de crédito,

(iii) a entrada de investidores estratégicos,

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

(iv) a alienação parcial de ativos, inclusive sob a forma de venda de cotas sociais ou participação societária, nos termos do art. 50, incisos VII e VIII, da Lei 11.101/2005.

Tais medidas compõem uma estratégia coerente com a realidade econômico-financeira da empresa e foram projetadas com o propósito de garantir a recomposição do capital de giro, bem como o atendimento às obrigações operacionais e financeiras ao longo da execução do plano. Trata-se, portanto, de uma política de caixa responsável, sustentável e apta a suprir as demandas de curto e médio prazo do Grupo Vetorello.

2.6. GERAÇÃO DE CAIXA

A geração de caixa operacional reflete a capacidade do Grupo Vetorello de produzir resultados econômicos suficientes para suportar o cumprimento de suas obrigações correntes e futuras. Conforme demonstrado nas projeções apresentadas, os recursos gerados destinam-se prioritariamente ao pagamento de tributos, ao custeio das atividades operacionais regulares, à amortização de eventuais novas linhas de financiamento e, sobretudo, ao adimplemento das obrigações previstas no Plano de Recuperação Judicial, em favor das distintas classes de credores.

Verifica-se, ainda, que a operação é capaz de se sustentar por meio do fluxo de caixa próprio, embora historicamente tenha havido limitação em reinvestimentos substanciais nos ativos do Grupo. Tal circunstância impõe a necessidade de implementação de medidas de reestruturação financeira e operacional, com o objetivo de elevar a eficiência produtiva e recuperar a capacidade de investimento. Para tanto, estão previstas ações estratégicas que envolvem a adoção de soluções inovadoras de gestão, renegociação contratual e busca por alternativas complementares de capitalização, em linha com as diretrizes traçadas no Plano de Recuperação Judicial.

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

GRUPO C.AGRO Consultoria Empresarial e Agronegócio

	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10
RECEITA LIQUIDA	**8.750.000**	**8.925.000**	**8.969.625**	**9.014.473**	**9.050.531**	**9.050.531**	**9.051.165**	**9.051.708**	**9.052.432**	**9.053.246**
C.M.V. CUSTOS COMERCIAIS	**- 2.154.073**	**- 2.197.155**	**- 2.208.140**	**- 2.219.181**	**- 2.228.058**	**- 2.228.058**	**- 2.228.214**	**- 2.228.348**	**- 2.228.526**	**- 2.228.726**
DEVOLUÇÃO MERCADORIA	946	965	970	975	979	979	979	979	979	979
COMPRA SEMENTES	- 2.242.520	- 2.287.370	- 2.298.807	- 2.310.301	- 2.319.542	- 2.319.542	- 2.319.704	- 2.319.844	- 2.320.029	- 2.320.238
LUCRO BRUTO	**6.595.927**	**6.727.845**	**6.761.485**	**6.795.292**	**6.822.473**	**6.822.473**	**6.822.951**	**6.823.360**	**6.823.906**	**6.824.520**
DESPESAS OPERACIONAIS	**- 5.199.107**	**- 4.181.751**	**- 4.376.670**	**- 4.423.735**	**- 4.441.430**	**- 4.441.430**	**- 4.441.741**	**- 4.623.042**	**- 4.623.412**	**- 4.623.828**
DESPESAS GERAIS	**- 2.049.878**	**- 2.090.875**	**- 2.188.335**	**- 2.211.868**	**- 2.220.715**	**- 2.220.715**	**- 2.220.871**	**- 2.311.521**	**- 2.311.706**	**- 2.311.914**
COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES	- 757.511	- 772.661	- 803.433	- 807.450	- 810.680	- 810.680	- 810.737	- 810.785	- 810.850	- 810.923
FRETES	- 233.737	- 238.411	- 266.512	- 267.845	- 268.916	- 268.916	- 268.935	- 268.951	- 268.973	- 268.997
CONSERTOS E PEÇAS	- 256.317	- 261.444	- 269.030	- 270.375	- 271.456	- 271.456	- 271.475	- 271.492	- 271.513	- 271.538
LOCAÇÃO MAQUINAS	- 263.858	- 269.135	- 270.481	- 284.424	- 285.562	- 285.562	- 285.582	- 376.116	- 376.146	- 376.180
SERV RESP TEC	- 108.086	- 110.247	- 137.708	- 138.396	- 138.950	- 138.950	- 138.959	- 138.968	- 138.979	- 138.991
SERV TERCEIROS	- 336.801	- 343.537	- 345.254	- 346.981	- 348.369	- 348.369	- 348.393	- 348.414	- 348.442	- 348.473
MANUTENÇÃO E LIMPEZA	- 72.174	- 73.617	- 73.986	- 74.356	- 74.653	- 74.653	- 74.658	- 74.663	- 74.669	- 74.675
DESPESAS C VEICULOS	- 21.395	- 21.823	- 21.932	- 22.042	- 22.130	- 22.130	- 22.131	- 22.133	- 22.135	- 22.137
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**- 3.149.230**	**- 3.247.914**	**- 3.264.154**	**- 3.316.532**	**- 3.329.799**	**- 3.329.799**	**- 3.330.032**	**- 3.330.231**	**- 3.330.498**	**- 3.330.798**
DESPESAS COM PESSOAL	**- 973.411**	**- 1.028.579**	**- 1.033.722**	**- 1.074.949**	**- 1.079.248**	**- 1.079.248**	**- 1.079.324**	**- 1.079.389**	**- 1.079.475**	**- 1.079.572**
SALARIOS	- 656.997	- 670.137	- 673.487	- 712.913	- 715.764	- 715.764	- 715.814	- 715.857	- 715.915	- 715.979
FÉRIAS	- 86.772	- 88.508	- 88.950	- 89.395	- 89.753	- 89.753	- 89.759	- 89.764	- 89.772	- 89.780
13º SALARIOS	- 19.073	- 55.154	- 55.430	- 55.707	- 55.930	- 55.930	- 55.934	- 55.937	- 55.942	- 55.947
INSS	- 83.776	- 85.452	- 85.879	- 86.308	- 86.654	- 86.654	- 86.660	- 86.665	- 86.672	- 86.680
FGTS	- 45.335	- 46.241	- 46.473	- 46.705	- 46.892	- 46.892	- 46.895	- 46.898	- 46.902	- 46.906
ENERGIA ELETRICA	- 63.617	- 64.889	- 65.213	- 65.539	- 65.802	- 65.802	- 65.806	- 65.810	- 65.815	- 65.821
HONORARIOS	- 17.842	- 18.198	- 18.289	- 18.381	- 18.454	- 18.454	- 18.456	- 18.457	- 18.458	- 18.460
DESPESAS GERAIS	**- 2.175.819**	**- 2.219.335**	**- 2.230.432**	**- 2.241.584**	**- 2.250.550**	**- 2.250.550**	**- 2.250.708**	**- 2.250.843**	**- 2.251.023**	**- 2.251.225**
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	- 241.663	- 246.496	- 247.729	- 248.967	- 249.963	- 249.963	- 249.981	- 249.996	- 250.016	- 250.038
MATERIAL DE USO	- 454.568	- 463.659	- 465.977	- 468.307	- 470.181	- 470.181	- 470.213	- 470.242	- 470.279	- 470.322
SAL MINERAL E NUCLEO	- 211.807	- 216.044	- 217.124	- 218.209	- 219.082	- 219.082	- 219.098	- 219.111	- 219.128	- 219.148
UREIA E ADUBOS	- 1.140.098	- 1.162.900	- 1.168.715	- 1.174.558	- 1.179.256	- 1.179.256	- 1.179.339	- 1.179.410	- 1.179.504	- 1.179.610
VACINAS E MEDICAMENTOS	- 42.361	- 43.209	- 43.425	- 43.642	- 43.816	- 43.816	- 43.820	- 43.822	- 43.826	- 43.830
ARAMES E ESTICADORES	- 22.427	- 22.875	- 22.990	- 23.105	- 23.197	- 23.197	- 23.199	- 23.200	- 23.202	- 23.204
RAÇÃO	- 62.894	- 64.152	- 64.473	- 64.795	- 65.055	- 65.055	- 65.059	- 65.063	- 65.068	- 65.074
PALANQUES DE EUCALIPTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DO EXERCICIO	**1.396.819**	**1.389.056**	**1.308.996**	**1.266.892**	**1.271.959**	**1.271.959**	**1.272.048**	**1.181.608**	**1.181.702**	**1.181.809**
PROVISÃO IR/CSLL	- 335.237	- 333.373	- 314.159	- 304.054	- 305.270	- 305.270	- 305.292	- 283.586	- 283.609	- 283.634
RESULTADO DO EXERCICIO	**1.061.583**	**1.055.682**	**994.837**	**962.838**	**966.689**	**966.689**	**966.757**	**898.022**	**898.094**	**898.175**
ATIVIDADES OPERACIONAIS	**1.061.583**	**1.055.682**	**994.837**	**962.838**	**966.689**	**966.689**	**966.757**	**898.022**	**898.094**	**898.175**
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	**-**	**-**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**
Credores Classe I (Trabalhistas)										
Credores Classe II (Garantia Real)			- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490
Credores Classe III (Quirografários)			- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777
Credores Classe IV (ME)			- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS EXTRACONCURSAIS	**- 778.490**	**- 778.490**	**- 778.490**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Credores Extraconcursais										
Parcelamento de Impostos - Estoque de Dívida										
Administrador Judicial	- 778.490	- 778.490	- 778.490							
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	**300.000,00**	**- 109.360,00**	**- 109.360,00**	**- 109.360,00**	**- 109.360,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Captação de Novos Empréstimos	300.000									
Pagamento Novos Empréstimos		- 109.360	- 109.360	- 109.360	- 109.360					
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	**-**	**583.092**	**750.924**	**46.983**	**89.534**	**135.935**	**291.697**	**447.527**	**534.621**	**621.787**
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	**583.092**	**750.924**	**46.983**	**89.534**	**135.935**	**291.697**	**447.527**	**534.621**	**621.787**	**709.034**

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: PJTSR LWX3R XTEEG CCAQK

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF Original 0500d01239d41f28e24d9f2b6462f04ce9030d2000a3492e17b00a4cc20b5210a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

GRUPO C.AGRO
Consultoria Empresarial e Agronegócio

	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
RECEITA LIQUIDA	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**	**9.062.300**
C.M.V. CUSTOS COMERCIAIS	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**	**- 2.230.955**
DEVOLUÇÃO MERCADORIA	980	980	980	980	980	980	980	980	980	980
COMPRA SEMENTES	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558	- 2.322.558
LUCRO BRUTO	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**	**6.831.345**
DESPESAS OPERACIONAIS	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**	**- 4.452.643**
DESPESAS GERAIS	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**	**- 2.226.321**
COMBUSTIVEIS E LUBRIFICANTES	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547	- 784.547
FRETES	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079	- 242.079
CONSERTOS E PEÇAS	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466	- 265.466
LOCAÇÃO MAQUINAS	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556	- 376.556
SERV RESP TEC	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943	- 111.943
SERV TERCEIROS	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822	- 348.822
MANUTENÇÃO E LIMPEZA	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750	- 74.750
DESPESAS C VEICULOS	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159	- 22.159
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**	**- 3.397.371**
DESPESAS COM PESSOAL	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**	**- 1.084.487**
SALARIOS	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530	- 720.530
FÉRIAS	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869	- 89.869
13º SALÁRIOS	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003	- 56.003
INSS	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766	- 86.766
FGTS	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953	- 46.953
ENERGIA ELETRICA	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887	- 65.887
HONORARIOS	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478	- 18.478
DESPESAS GERAIS	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**	**- 2.312.884**
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288	- 250.288
MATERIAL DE USO	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199	- 530.199
SAL MINERAL E NUCLEO	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367	- 219.367
UREIA E ADUBOS	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790	- 1.180.790
VACINAS E MEDICAMENTOS	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873	- 43.873
ARAMES E ESTICADORES	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227	- 23.227
RAÇÃO	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139	- 65.139
PALANQUES DE EUCALIPTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DO EXERCICIO	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**	**1.207.652**
PROVISÃO IR/CSLL	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837	- 289.837
RESULTADO DO EXERCICIO	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**
ATIVIDADES OPERACIONAIS	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**	**917.816**
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**	**- 810.927**
Credores Classe I (Trabalhistas)										
Credores Classe II (Garantia Real)	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490	- 706.490
Credores Classe III (Quirografários)	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777	- 49.777
Credores Classe IV (ME)	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660	- 54.660
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS EXTRACONCURSAIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credores Extraconcursais										
Parcelamento de Impostos - Estoque de Dívida										
Administrador Judicial										
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Captação de Novos Empréstimos										
Pagamento Novos Empréstimos										
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	**709.034**	**815.923**	**922.811**	**1.029.700**	**1.136.588**	**1.243.476**	**1.350.365**	**1.457.253**	**1.564.141**	**1.671.030**
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	**815.923**	**922.811**	**1.029.700**	**1.136.588**	**1.243.476**	**1.350.365**	**1.457.253**	**1.564.141**	**1.671.030**	**1.777.918**

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

GRUPO C.AGRO
Consultoria Empresarial e Agronegócio

3. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONOMICA

A análise da viabilidade econômico-financeira do Grupo Vetorello baseou-se nas projeções apresentadas, estruturadas em premissas técnicas compatíveis com a realidade operacional da empresa e com as práticas usuais do setor agropecuário nacional. Consideraram-se os dados históricos fornecidos pela Recuperanda, a performance recente de suas atividades e os ajustes promovidos no contexto da Recuperação Judicial.

As demonstrações indicam que a estrutura produtiva do Grupo é capaz de sustentar a continuidade das atividades, com previsão de geração de caixa operacional suficiente para cobrir os custos fixos, despesas variáveis e obrigações decorrentes do Plano de Recuperação Judicial. As ações de reestruturação já iniciadas — como o aprimoramento da gestão financeira, renegociação de passivos, modernização das práticas de manejo e diversificação da base de receitas — demonstram alinhamento com a busca pela estabilidade e retomada do equilíbrio econômico.

O histórico do Grupo Vetorello no setor evidencia know-how consolidado e capacidade técnica na condução de atividades agropecuárias, com destaque para a produção de leite, cultivo de grãos e criação de gado leiteiro. O uso de tecnologia adequada e o manejo profissional refletem uma operação robusta e com potencial de resiliência mesmo diante de cenários adversos.

Importa destacar, contudo, que a atividade agropecuária é, por sua natureza, exposta a fatores externos que podem interferir significativamente no desempenho projetado, como variações climáticas, oscilações de mercado, políticas públicas setoriais e eventos não previsíveis. Tais riscos foram ponderados nas premissas utilizadas, sem que isso descaracterize a consistência do plano de recuperação apresentado.

4. CONCLUSÃO

Uma vez examinadas as projeções financeiras, os dados operacionais e os elementos estruturantes constantes do Plano de Recuperação Judicial apresentado, e considerando-se como corretas e confiáveis as informações e premissas internas fornecidas pelo Grupo Vetorello, somos de parecer que, sob o ponto de vista econômico-financeiro, o Plano de Recuperação Judicial é viável, desde que respeitadas as condições previstas nos cenários

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

GRUPO C.AGRO
Consultoria Empresarial e Agronegócio

apresentados e mantidas as diretrizes de gestão e reestruturação que fundamentam as projeções realizadas.

A análise baseia-se em metodologia técnico-contábil compatível com as práticas adotadas no setor, bem como na aplicação de modelos e instrumentos de avaliação amplamente utilizados para este fim. Em termos operacionais e comerciais, o Grupo Vetorello demonstra possuir capacidade para atingir os resultados projetados, considerando sua experiência no setor agropecuário, sua infraestrutura consolidada e as medidas já implementadas para reequilíbrio econômico e financeiro da atividade.

Ressaltamos, contudo, que tais projeções estão naturalmente sujeitas à ocorrência de fatores externos e imprevisíveis, como eventos climáticos adversos, oscilações macroeconômicas, alterações regulatórias e políticas públicas, os quais fogem ao controle direto da companhia, de seus administradores e de seus sócios, podendo influenciar significativamente os resultados esperados.

Por fim, esta conclusão restringe-se à viabilidade econômico-financeira do plano tal como apresentado.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente laudo técnico foi elaborado pela C-AGRO Assessoria e Consultoria Empresarial, com base nas informações disponibilizadas pelo Grupo Vetorello, bem como em dados externos obtidos de fontes públicas e privadas consideradas confiáveis, e em consonância com as práticas usualmente adotadas no setor agropecuário.

As análises e projeções constantes deste relatório foram construídas a partir das premissas operacionais e financeiras fornecidas pela Recuperanda, acrescidas de parâmetros técnicos e metodológicos aplicáveis à avaliação da viabilidade de planos de recuperação judicial. Ressaltamos, contudo, que as estimativas ora apresentadas não constituem promessa ou garantia de resultado futuro, na medida em que estão sujeitas à influência de fatores endógenos e exógenos, inclusive riscos inerentes à atividade econômica, à volatilidade de mercado, à conjuntura climática, às políticas públicas setoriais e à implementação eficaz das medidas de reestruturação propostas, cuja condução será de responsabilidade da administração do Grupo.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

PROJUDI - Processo: 0016032-25.2025.8.16.0021 - Ref. mov. 152.7 - Assinado digitalmente por Rogerio Augusto da Silva:84011211915
15/08/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo

A C-AGRO reserva-se o direito de revisar ou reavaliar as projeções e conclusões aqui contidas a qualquer tempo, caso ocorram alterações significativas nas variáveis econômicas, operacionais, regulatórias ou de mercado que sirvam de base para os estudos ora apresentados, ou ainda, diante do surgimento de novos elementos técnicos ou financeiros que impactem materialmente os fundamentos do presente laudo.

São Paulo/SP, 14 de agosto de 2025.

C-AGRO ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL E AGRONEGOCIO LTDA.

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

autentique

Autenticação eletrônica 14/14
Data e horários em GMT -3:00 Sao Paulo
Última atualização em 15 ago 2025 às 14:42
Identificador: ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70

Página de assinaturas

Eduardo Paulino
163.082.928-50
Signatário

HISTÓRICO

15 ago 2025 14:41:59 — **Eduardo Vespasiano Paulino** criou este documento. (Email: ev.c-agro@outlook.com, CPF: 163.082.928-50)

15 ago 2025 14:42:01 — **Eduardo Vespasiano Paulino** *(Email: ev.c-agro@outlook.com, CPF: 163.082.928-50)* visualizou este documento por meio do IP 177.26.232.133 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

15 ago 2025 14:42:07 — **Eduardo Vespasiano Paulino** *(Email: ev.c-agro@outlook.com, CPF: 163.082.928-50)* assinou este documento por meio do IP 177.26.232.133 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

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: PJT3R LWX3R XTEEG CCAQK

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 050cd012394128e24d92b6462f84ce9030d2000a3492e17b00a4cc208b52f0a1
https://valida.ae/ff5ad52f3c0f02bcb7ddd53d33bf8d992f49b3bc2c317dd70