

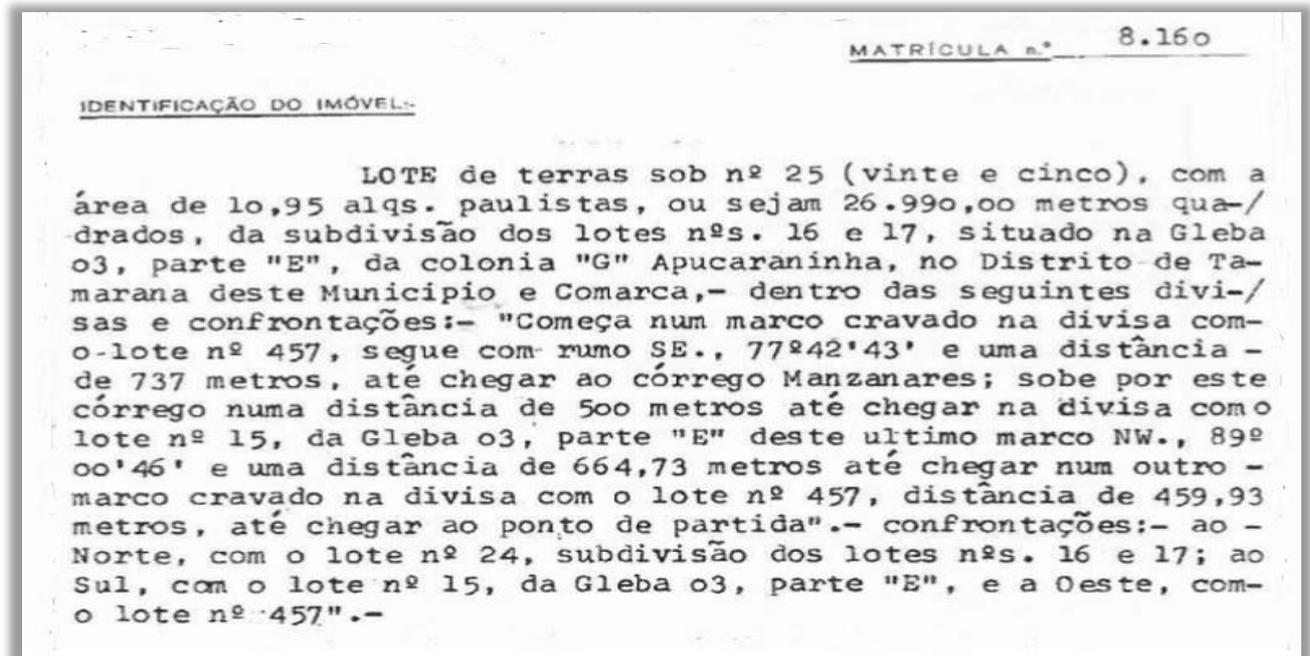


TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO  
01ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA  
CartPrecCiv 0000608-98.2022.5.09.0018  
AUTOR: CHELIN BOENG  
RÉU: CENTRO INTEGRADO DE ENSINO LTDA E OUTROS (7)  
Valor da execução em 31/10/2021 – R\$ 85.958,33

## **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

No dia 15/09/2022, penhorei e avaliei o seguinte imóvel:

**3º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina**  
**Matrícula n. 8.160**



**Localização** – O imóvel situa-se a 19 Km do centro da cidade de Tamarana. A partir da prefeitura municipal seguir pela estrada asfaltada até entrada a empresa Pasa - Papelão Apucarantina. Após o término do asfalto seguir em estrada de chão por 6 Km até uma pequena igreja, tomando-se à esquerda na bifurcação e percorrer 2,3 Km em direção à "Fazenda Agua Branca". Coordenadas geográficas 23°48'18.79"S 50°59'1.00"W.



**Características** – A matrícula 8.160 descreve um lote de 10,95 alqueires paulistas, ou 26,4990 hectares, integrante de uma área de maiores proporções conhecida como “Fazenda Agua Branca”, cujas características puderam ser verificadas pelos dados da matrícula, pela planta obtida na prefeitura e pela foto aérea disponibilizada pelo Google Earth, caracterizada como área agrícola contendo lavoura e pastagem. A determinação dos limites demanda medição técnica, embora a localização seja certa em torno das coordenadas geográficas mencionadas.

**Benfeitorias** – Trata-se de área sob ocupação do Movimento dos Trabalhadores Sem Terra, cujas benfeitorias típicas são rústicas e passíveis de remoção, como se pode observar pela foto aérea. Tais estruturas, por suas características, têm valor não significativo no resultado da avaliação. Observamos ainda áreas de mata nativa, pastagens e culturas.

**Ocupação** - Área ocupada por cerca de 15 famílias do Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST).

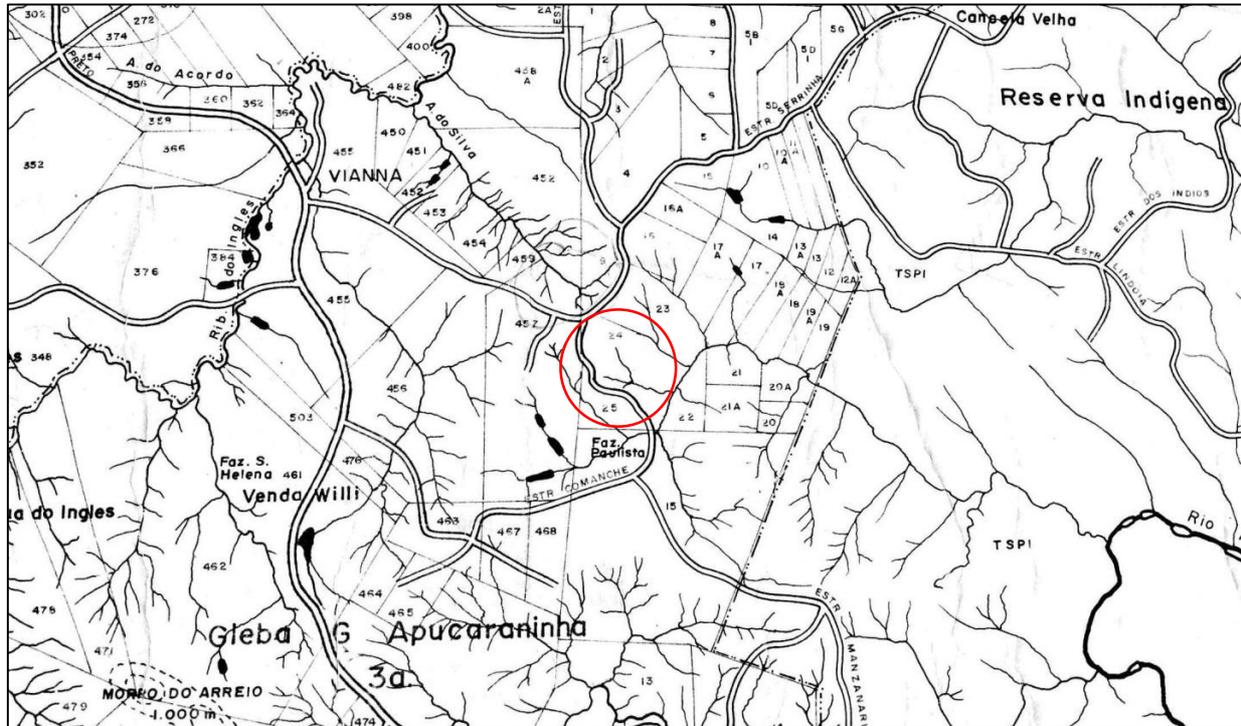
**Critério de avaliação** - O valor foi determinado com base no levantamento de preços de terras agrícolas realizado pela Secretaria de Estado da Agricultura e Abastecimento do Paraná, publicado anualmente em seu site na internet ([https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos\\_restritos/files/documento/2022-05/terras\\_pdf\\_publicacao\\_22.pdf](https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2022-05/terras_pdf_publicacao_22.pdf)) cuja descrição que melhor se adapta às características da propriedade sob análise é a terra cultivável com produtividade média do “Grupo A – Classe III”, com valor médio de R\$ 77.500,00 por hectare no estudo realizado em 2022 para o terras localizadas no município de Tamarana.

Desta forma, avalio o imóvel descrito na matrícula 8.160 em **R\$ 2.053.672,50**.

Gibram de Oliveira Polimeni  
Oficial de Justiça Avaliador



### CROQUI DO IMÓVEL



Fonte: Cadastro técnico do Município de Tamarana.

**Observação** – O círculo vermelho indica a localização do imóvel sob matrículas 8160



## FOTO AÉREA DO IMÓVEL



Fonte: Google Earth - 2021

**Observação** – O círculo amarelo indica a localização do imóvel sob matrículas 8160, conforme croqui. Os limites exatos não puderam ser determinados.



### ESBOÇO DOS POSSÍVEIS LIMITES

Os lotes que compõem a “Fazenda Água Branca” não possuem delimitações claras, mas o trabalho de vistoria realizado pelo colega Oficial de Justiça Helio Spanholi nos autos 0688600-02.2009.5.09.0019 traz um esboço traçado sobre a foto aérea que indica os prováveis limites, imagem que anexo à presente penhora para auxiliar em eventual medição técnica para determinar as divisas com maior precisão.

