



**JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE WENCESLAU BRAZ
ESTADO DO PARANÁ
CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR
PRAÇA RUI BARBOSA, S/Nº - CENTRO.
CEP: 84.950-000
E-MAIL:cartoriodistribuidorwb@hotmail.com**

Laudor de Avaliação - Atualização

Eu Laureny Nogueira, Avaliadora Judicial desta Comarca de Wenceslau Braz, Estado do Paraná, em cumprimento ao r. despacho dos autos nº 0000521-22.2016.8.16.0176 de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente José Antonio Casarim e outro e executado Mauro Pereira de Freitas, sendo aí, mediante as cautelas legais, procedi a avaliação do (s) bem (ns) a seguir descrito (s):

- 1) – *A cota parte de 24,44 hectares, ou 10,0992 alqueires de um imóvel rural, sito na Fazenda "Água da Guabiroba", no município de São José da Boa Vista, com área total de 488.800 m² (quatrocentos e oitenta e oito mil, oitocentos metros quadrados), 20,20 alqueires com os demais característicos e confrontações constantes da matrícula nº 823, do Registro Imobiliário desta cidade e Comarca de Wenceslau Braz/PR, que avalio o alqueire em cento e quarenta mil reais, perfazendo a cota parte o valor de hum milhão, quatrocentos e treze mil, oitocentos e oitenta e oito reais, que a margem sai.....R\$1.413,888,00*

- 2)- *Imóvel rural, com área de 08 alqueires de terrenos de cultura, sem benfeitorias, situado na Fazenda "Guabiroba" no município de São José da Boa Vista, com os demais característicos e confrontações constantes da matrícula nº 1.668, do Registro Imobiliário desta cidade e Comarca de Wenceslau Braz/PR; que avalio o alqueire em cento e quarenta mil reais, perfazendo o valor de hum milhão e cento e vinte mil reais, que a margem saiR\$1.120.000,00*



3)- Imóvel urbano constituído por um lote de terreno, contendo uma casa de morada, localizada na esquina das Ruas Bernardino da Silva e Travessa Padre Isidoro, sito na cidade de São José da Boa Vista, necessitando de reformas, em bom estado de conservação, com os demais característicos e confrontações constantes da matrícula nº 1.934, do Registro Imobiliário desta cidade e Comarca de Wenceslau Braz/PR; que avalio por cento e oitenta mil reais, que margem sai.....R\$180.000,00

4)- Imóvel rural, sem benfeitorias sito na Fazenda "Água da Prata", no município de São José da Boa Vista, com área de 11 alqueires, equivalentes a 26,62 hectares de terreno, com os demais característicos e confrontações constantes da matrícula nº 2.754, do Registro Imobiliário desta cidade e Comarca de Wenceslau Braz/PR; que avalio o alqueire em cento e quarenta mil reais, perfazendo o valor de hum milhão e quinhentos e quarenta mil reais, que a margem sai.....R\$1.540,000,00

5, A parte ideal de 11,55 hectares, ou 4,7727 alqueires, de um imóvel rural, com área total 35 alqueires, equivalentes a 84,7 hectares de terreno situado na Fazenda "Água da Prata", no município de São José da Boa Vista, com os demais característicos e confrontações constantes da matrícula nº 3.532, do Registro Imobiliário desta cidade e Comarca de Wenceslau Braz/PR; que avalio o alqueire em cento e quarenta mil reais, perfazendo a parte ideal o valor de seiscentos e sessenta e oito mil e cento e setenta e oito reais, que a margem sai.....R\$668.178,00

6. Imóvel rural, com área de 96.800 m² (noventa e seis mil e oitocentos metros quadrados) equivalentes a 9,68 hectares ou 04 alqueires, de terrenos de cultura, sem benfeitorias, sito na Fazenda "Guabiroba", no município de São José da Boa Vista, com os demais característicos e confrontações constantes da matrícula nº 5.808, do Registro Imobiliário desta cidade e Comarca de Wenceslau Braz/PR; que avalio o alqueire em cento e quarenta mil reais, perfazendo o valor de quinhentos e sessenta mil reais, que a margem sai.....R\$560.000,00



7. Imóvel rural, com área de 07 alqueires equivalentes a 16.94 hectares de terreno, sem benfeitorias, sito na Fazenda "Guabiroba", no município de São José da Boa Vista, com os demais característicos e confrontações constantes da matrícula nº 7.978, do Registro Imobiliário desta cidade e Comarca de Wenceslau Braz/PR; que avalio o alqueire em cento e quarenta mil reais, perfazendo o valor de oitocentos e quarenta mil reais, que a margem sai.....R\$840.000,00

Total da avaliação.....R\$6.322.066,00

Deixo de acostar fotos dos imóveis rurais em razão de não ter conseguido localizar com precisão as terras de cada matrícula, visto que se encontram em comum com áreas maiores, ressaltando ainda que o Sr. Mauro Pereira de Freitas, também conhecido como Mauro Rufino, detém cota parte por herança em algumas matrículas, impossibilitando desta forma localizar a exata área de sua propriedade. Conforme pesquisas realizadas, junto ao mercado imobiliário desta cidade, a presente avaliação foi elaborada considerando que o alqueire de terras próximas ao asfalto, estão sendo negociadas entre cento e sessenta a duzentos mil reais, conforme a produtividade, relevo do terreno, água, benfeitorias; considerando que terras distantes do asfalto, sem benfeitorias, se encontram na faixa de cento e vinte a cento e quarenta mil reais, o alqueire; considerando ainda o valor do arrendo entre cinco mil reais a oito mil reais, conforme localização e terreno, planto de lavoura ou criação de animais.

Obs. Nova avaliação - atualizada - em conformidade com a Metodologia e Tabela Deral – ano de 2024 - razão pela qual mantenho a presente avaliação, conforme acima exposto. Fotos mov. 337 2. Eu Laureny Nogueira, Avaliadora Judicial, fiz esta avaliação e elaborei o presente laudo que digitei e assino. Datado e assinado eletronicamente.

Fontes de pesquisa: Mercado Imobiliário Wenceslau Braz, Imobiliárias locais, Corretores Autônomos de Imóveis, Setor Tributário do Município de São José da Boa Vista, Paraná, (valor venal para imposto), Facebook, Grupos de Venda e Compra nas redes Sociais, Tabela e Metodologia Deral.