



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMPINA DA LAGOA - ESTADO DO PARANÁ
SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA
Av das Industrias 515 - Telefax nº (41)3259-7590 CEP 87.345-000
Carlos Gabriel Nazarko Oficial de Justiça Ad Hoc

AUTO DE AVALIAÇÃO

Lote de Terra Rural Matrícula 6.006

Vara Cível

Autos: 0000931-05.2023.8.160057

Deprecante: BANCO SISTEMA S.A (CNPJ:76.543.115/0001-94)

Deprecado: FRANCISCO ALVES DA ROCHA
FRANCISCO CARLOS NUNES DA ROCHA

Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial

1



Aos dezessete dias do mês de Abril do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta comarca de Campina da Lagoa, Estado do Paraná, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao mandado do Exm. Sr. Dr. Rodolfo Figueiredo da Faria, M.M. Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca e extraído dos autos dos autos n.º0000931-05.2023.8.16.0057, em que são partes: Deprecante: BANCO SISTEMA S.A (CNPJ:76.543.115/0001-94) e os deprecados: FRANCISCO ALVES DA ROCHA e FRANCISCO CARLOS NUNES DA ROCHA, eu Oficial de Justiça ad hoc/Avaliador, que subscreve, passei a proceder a avaliação dos bens abaixo descritos, observando as formalidades legais

01 - Bem a ser avaliado:

Lotes nº 175-A, 175, 174 e 172-A, da planta do Loteamento Gleba Panaban, subdivisão do lote original nº 12, da gleba 17-1ª parte, da Colônia Piquiri, com área de 19,20 alqueires paulistas, município de Altamira do Paraná, Comarca de Campina da Lagoa/PR, com as seguintes confrontações: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Córrego da Paiva, seguiu-se por linha seca com o rumo de 31°10'SO, confrontando com o lote nº 172 da mesma subdivisão, medindo 820,00 metros até alcançar outro marco de madeira fincado na margem do ramal da Paiva, daí seguindo por este, com diversos rumos, confrontando sucessivamente com os lotes nºs 168, 173-B, 173, 173-A e 176, da mesma gleba e subdivisão, medindo-se no lote 172-A, 183,60 metros; no lote nº 174, 190,00 metros; no lote nº 175 mediu-se 180,00 metros e finalmente no lote 175-A, mediu-se 140,00 metros; deste ponto por uma linha seca de rumo SO-27°58' numa distância de 770,00 metros, seguiu-se confrontando com o lote nº 179, da mesma gleba; até outro marco de madeira cravado na margem direita do córrego da Piava; daí, e pelo lado direito, descendo pelo dito córrego da Piava, confrontando sucessivamente com os lotes nºs 142, 123, 143-A, 125, 124-A e 144-A da mesma gleba, mediu-se no lote 175-A, 165,00 metros, no lote 175, 170,00 metros, no lote 174 mediu-se 165,00 metros e finalmente no lote 172-A mediu-se 140,00 metros, até alcançar o ponto de partida desta descrição. Imóvel matriculado sob o nº 6.006 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campina da Lagoa/PR.

02 - Localização

O imóvel está localizado a uma distância de aproximadamente 15 km da cidade de Altamira do Paraná-PR, próximo da estrada que liga Altamira do Paraná-PR a Laranjal-PR.

 2



03 - Considerações Gerais:

O bem ora avaliado, possui bom acesso, com estrada de cascalho e parte em terra batida até chegar na propriedade.

Na propriedade acima descrita, possui a área 19,20 alqueires paulistas, cercado por arame liso e palanques de madeira, com pasto do tipo brizentão.

A planície é composta por terrenos acidentados, que está destinados a pastagem de gado, tanto as madeiras quanto os arames são de edificação antiga todavia estão em regular estado de conservação.

OBS: Informo que este avaliador se deslocou até a propriedade por diversas vezes, porém a mesma sempre desabitada e que não encontrou ninguém na propriedade para franquear sua entrada.

04 - Pesquisas efetuadas:

I - Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de terrenos de referências, ou seja, dos próximos ao local avaliado;

II - Através de metodologia comparativa, com análises de opiniões de mercado e diretas (moradores da região), os quais informaram que terrenos nas mesmas proporções e nas proximidades do ora avaliado custa em torno de 800 sacas de soja o alqueire paulista.

III - Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação;

IV - Imobiliárias, que realizam transações neste Município;

V - Corretores de Imóveis;

05 - Variável de influência de valor:

- Isto posto, observadas as considerações acima constantes, avalio e fica o bem avaliado em 800 (oitocentas) sacas de soja o alqueire paulista, e considerando que a saca de soja em data de hoje tem valor comercial de R\$ 113,00 (cento e treze reais), (Fonte Coagrú e C. Vale) vale o alqueire paulista R\$ 90.400,00 (noventa mil e quatrocentos reais), verificando que na matrícula nº 6.006 a área total é de 19,20 alqueires paulistas, fica portanto, o bem hora penhorado,



avaliado em R\$ 1.735.680,00 (um milhão setecentos e trinta e cinco mil seiscentos e oitenta reais, observando que tal valor se refere a venda à vista e nas mesmas condições que o bem se encontra na data de hoje.

- Do que para constar lavro o presente auto de avaliação que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Campina da Lagoa/Pr, 17 de Abril de 2024.

Carlos Gabriel Nazarko
Oficial de Justiça/Avaliador

