



PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS N. 618-07.2010.8.16.0055	VARA CÍVEL	COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
NATUREZA:	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL	
CREDORA:	INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	
DEVEDORES:	JOSÉ CARLOS DE MELO E OUTROS	

Aos quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco(04/07/2025), nesta cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, dirigi-me neste município, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** de **50%(cinquenta por cento)**do seguinte imóvel:

Matrícula n. 975

I - DESCRIÇÃO

"um imóvel agrícola com área de 5(cinco) alqueires paulistas, situado no Bairro Vila Aurora deste município, titular das divisas, metragens e confrontações constantes da matrícula n. 975, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca."

II – LOCALIZAÇÃO:

Referido imóvel está localizado na região identificada como Vila Aurora, acessível por estrada asfaltada, e curto trecho de via não pavimentada para acessar a propriedade.

III – BENFEITORIAS:

a) - Benfeitorias não reproduutivas:

O perímetro penhorado é servido de energia elétrica.. Possui como recurso hídrico o Ribeirão Vila Aurora, um de seus marcos divisórios. Possui isoladas divisões/limitações externas e internas artificiais.

b) - Benfeitorias reproduutivas:





PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

O imóvel é praticamente todo mecanizado, apresentando culturas de cana-de-açúcar(predominante), e milho(em aproximado 1 alqueire).

Dentro das características acima enunciadas, fica o alqueire do imóvel em foco, avaliado em **R\$ 300.000,00(trezentos mil reais)**, perfazendo assim o total de **R\$ 1.500.000,00(um milhão e quinhentos mil reais)**.

EDIFICAÇÕES

a) – um abrigo para maquinários/veículos, com área total construída aproximada de 320,00 m², em regular estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria, em R\$ 45.000,00(quarenta e cinco mil reais);

b) – uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 513,00 m², adequado para a cria, recria e engorda de suíños, em regular estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 75.000,00(setenta e cinco mil reais);

c) – uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 86,25 m², adequado para armazenagem de sementes/insumos, em regular estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reaisz).

d) – uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 260,00 m², adequado abrigo de veículos pesados(caminhões, tratores), em regular estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

e) – uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 150,00 m², adequada para residência, cujo interior consiste em um banheiro, uma cozinha, uma sala e quatro quartos, com piso predominantemente em assoalho, em regular estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).





PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

f) – uma edificação em alvenaria/madeira(divisórias internas), com área total construída aproximada de 70,00 m², adequada para residência, cujo interior consiste em um banheiro, uma cozinha, uma sala e três quartos, com piso predominantemente em assoalho, em regular estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

Portanto, fica o imóvel objeto da matrícula n. 975(terra nua + benfeitorias) avaliado em **R\$ 1.776.000,00(um milhão, setecentos e setenta e seis mil reais)**.

Importa otal do presente laudo de avaliação(50% do imóvel supra identificado), em **R\$ 888.000,00(oitocentos e oitenta e oito mil reais)**.

Metodologia empregada: método comparativo, através de dados relativo a outros imóveis de características similares, por amostragem estatística de dados contemporâneos do mercado de terras rurais neste município e Comarca.

Fontes de pesquisa utilizadas: Ofertas Imobiliárias locais; Cartório Distribuidor(foro extrajudicial);

Observações: Os valores lançados neste laudo divergem da avaliação anterior, diante do lapso temporal decorrido(mais de 8 anos), bem como que a entrega fora do prazo legal, é atribuído ao involuntário acúmulo de trabalho nas duas serventias atendidas por este serventuário ao mesmo tempo, desde o ano de 2018(Ofícios Distribuidor de Cambará e Jacarezinho).

Para que tudo fique constado, eu, Paulo Balieiro Coutinho, avaliador judicial, o digitei, conferi, dou fé e subscrevo.

PAULO BALIEIRO COUTINHO
AVALIADOR JUDICIAL

Custas pagas.