

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE GOIOERÊ - ESTADO DO PARANÁ
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS
DIRCEU WARKEN
Avaliador
Goioerê – PR

NOTA EXPLICATIVA

Além das pesquisas realizadas, verifiquei que o imóvel objeto desta avaliação foi adquirido pelo executado em 01 de fevereiro de 2024, conforme contrato de venda e compra de imóvel rural juntado no ev. 57.2.

O valor da venda foi equivalente a 1.380 (Um mil, trezentos e oitenta) sacas de soja comercial de 60 kg por alqueire, totalizando 73.250 (setenta e três mil, duzentos e cinquenta) sacas de soja sem desconto, com vencimento em única parcela para 30/04/2024, convertidas pelo valor da saca praticado pela Coamo naquela data. Através de consulta na Coamo, fui informando que o preço da saca de soja na data de 30/04/2024 em Goioerê foi de R\$.112,00. Nesta data, o valor da saca de soja está sendo comercializada por R\$.117,00. Por essa razão, avalio o imóvel pelo mesmo critério (em sacas de soja), no entanto, com preço da soja nesta data. $(73.250 \times R\$.117,00 = R\$.8.570.250,00)$.

Segue o laudo de avaliação.

DIRCEU WARKEN
AVALIADOR



JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE GOIOERÊ - ESTADO DO PARANÁ
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS
DIRCEU WARKEN
Avaliador
Goioerê – PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O abaixo assinado, Avaliador Judicial designado da comarca de Goioerê, Estado do Paraná, após as diligências necessárias, **PROCEDI** a avaliação do imóvel abaixo, a fim de instruir nos autos nº 0003757-83.2024.8.16.0084, de Execução de Título Extrajudicial, da Vara Cível a de Goioerê, em que é exequente: AIRTON GARCIA DA SILVA e executado: ANTENOR FABRICIO DOS SANTOS.

AVALIO

Fazenda Timburi constituída pelos lotes nºs 04/7, 04/8 e 04/9 da subdivisão dos lotes nºs 02, 03 e 04; Parte do lote nº 04, todos da Gleba 13; Lote “A” destacado do lote nº 48-A destacado do lote nº 48 e Lote nº 04-22, destacado dos lotes nºs 02, 03 e 04 da Gleba nº 11 da Colônia Goioerê, situados neste Município e Comarca de Goioerê-PR, com área total de 53,08 alqueires ou 128,4536 ha, com as divisas e confrontações constantes na matrícula nº 11.203 do Serviço de Registro de Imóveis de Goioerê.

CARACTERÍSTICAS: Trata-se de um imóvel rural localizado as margens da BR 272, a 1,7 aproximadamente do Distrito de Jaracatiá. De acordo com CAR, 86,07 hectares compõem-se de 86,07 hectares de área consolidada, 39,24 hectares de área remanescente de vegetação nativa e 1,15 hectares de servidão administrativa. Na área consolidada, parte é utilizado para o plantio e parte utilizado para pastagem. Constam sobre o imóvel diversas construções, sendo elas, duas casas de moradia, curral, mangueira e barracão de armazenamento.

Valor por alqueire: R\$.161.459,11

TENDO EM VISTA AS CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO, AVALIO O IMÓVEL acima em R\$.8.570.250,00 (Oito milhões, quinhentos e setenta mil, duzentos e cinquenta reais).

IMPORTA a presente avaliação em R\$ 8.570.250,00 (Oito milhões, quinhentos e setenta mil, duzentos e cinquenta reais).

NADA MAIS havendo a avaliar, dei por findo o presente laudo que dato e assino.

Goioerê, 27 de Maio de 2025.

DIRCEU WARKEN
Avaliador Judicial Designado

FONTES DE PESQUISA:

Imobiliária Habitar
Comercialização de outros imóveis no município
Setor de Tributação da Prefeitura Municipal



COTA:

Laudo..... R\$ 473,67 = 1.710,00 VRC

Diligência: R\$ 45,65 = 164,79 VRC

TOTAL: R\$ 519,32 = 1.874,79 VRC

Imagens do CAR:

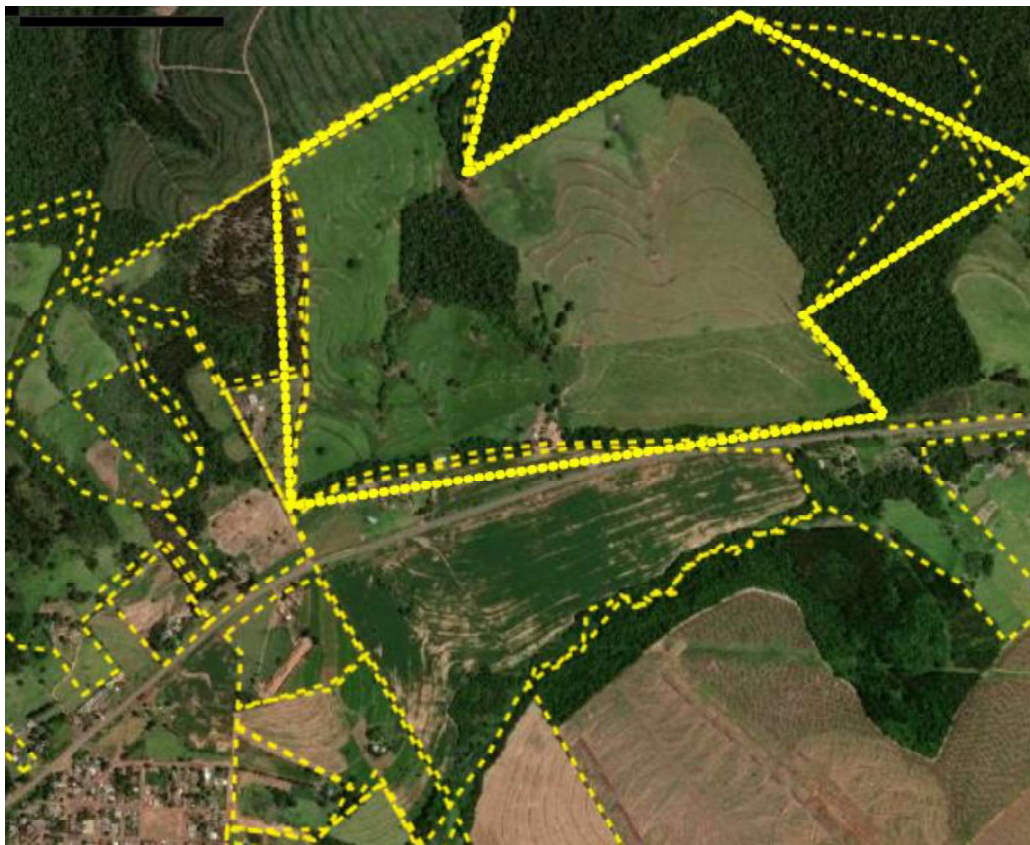
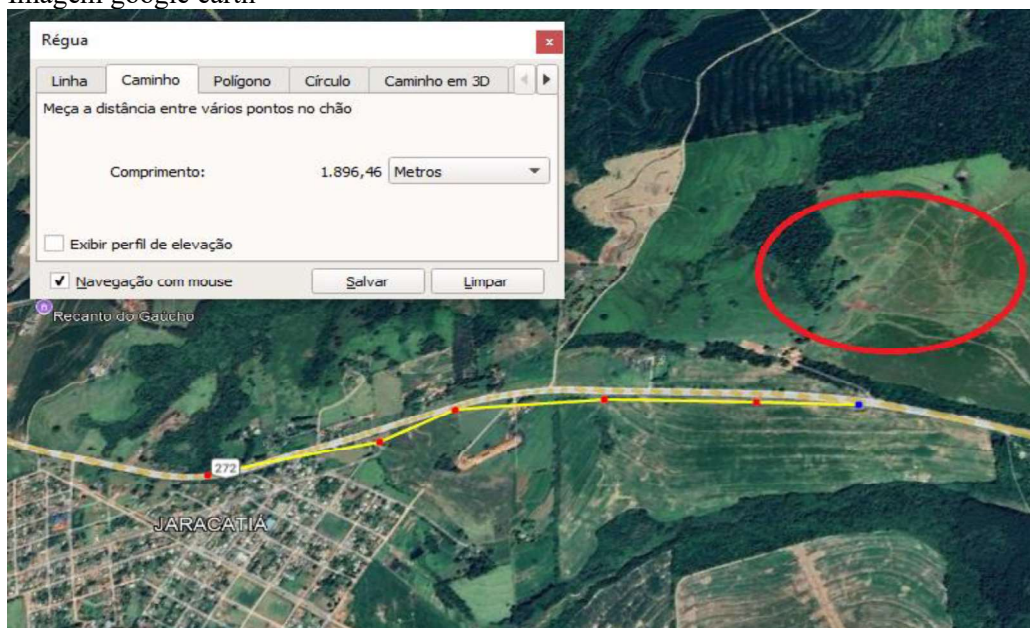
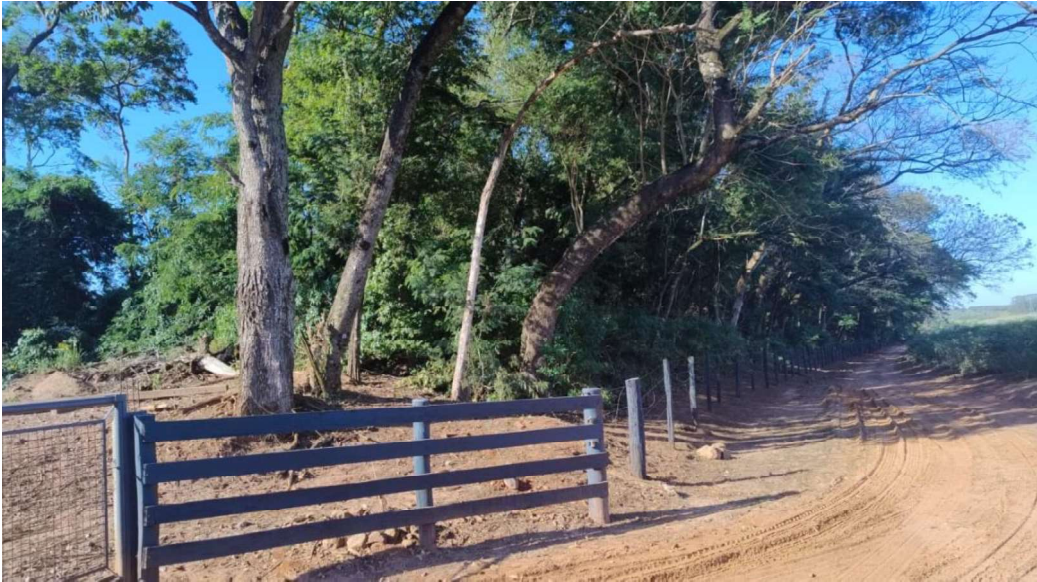


Imagem google earth



Imagens do imóvel









DEMONSTRATIVO DO CAR

Informe o número de registro no CAR (ou número de protocolo):

PR-4108601-00DE825D0A3D4BABA23AEA10D5B6DBF8

Consultar

Limpar pesquisa

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro:

Ativo

Registro de Inscrição no CAR:

PR-4108601-00DE825D0A3D4BABA23AEA10D5B6DBF8

Condição Externa:

Aguardando análise

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural:

128,44 ha

Módulos fiscais:

6,42

Município / UF:

Goioerê (PR)

Coordenadas Geográficas do Centróide:

Lat: 24°10'42,82" S
Long: 52°57'38,46" O

Data da Inscrição:

12/04/2015

Data da Última Retificação:

26/12/2017

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;

2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;

3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;

4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;

5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Área de Remanescente de Vegetação Nativa

39,24 ha

Área Rural Consolidada

86,07 ha

Área de Servidão Administrativa

1,15 ha

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal:

Não Analisada

Informação Documental

Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012

25,10 ha

Informação Georreferenciada

Área de Reserva Legal Averbada

40,05 ha

Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada

-

Área de Reserva Legal Proposta

-

Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor

40,05 ha

Áreas de Preservação Permanente (APP)

APP

13,80 ha

APP em Área Rural Consolidada

6,01 ha

APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa

7,79 ha

TABELA DERAL



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare
detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Goioerê	124.800	105.400	85.500	67.500	49.400	37.100	18.200