



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatuba – Estado do Paraná



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE UBIRATÃ

VARA CÍVEL DE UBIRATÃ - PROJUDI

Avenida Clodoaldo de Oliveira, 1260 - FÓRUM - centro - Ubatuba/PR - CEP: 85.440-000 - Fone: (44) 3543-3856 - Celular: (44) 99179-9090 - E-mail: faol@tjpr.jus.br

Processo: 0001314-26.2023.8.16.0172

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Duplicata

Exequente(s): GREEN PLACE COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA

Executado(s): CAROLINE DA SILVA FABRICIO

INEZ DOS ANJOS FABRICIO DA SILVA

JOAO DA SILVA FABRICIO

MARCOS OTAVIO DOS SANTOS FABRICIO

OURO VERDE COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLA LTDA - ME

AUTO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Rural

VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBIRATÃ-PR - PROJUDI

PROCESSO Nº 0001314-26.2023.8.16.0172

MATRÍCULA Nº 17.606 – CRI (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBIRATÃ-PR)

LOTE DE TERRAS Nº 117 – COM ÁREA DE 470.000,00m² – DA GLEBA Nº 03 – 1ª PARTE – COLÔNIA GOIO-BANG, MUNICÍPIO DE JURANDA E COMARCA DE UBIRATÃ-PR.

Aos 30 «trinta» dias do mês de Abril do ano 2024, nesta cidade e Comarca de Ubatuba Estado do Paraná República Federativa do Brasil, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido por ordem do Meritíssimo Juiz de Direito da Comarca de Ubatuba-PR., «Excelentíssimo Dr. RODRIGO WILL RIBEIRO» - e, extraído dos autos de ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo nº 0001314-26.2023.8.16.0172 - em que é autor **GREEN PLACE COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº. 26.401.815/0001-76, com sede na Rua Américo Brasiliense, nº. 1923, CJ1103, Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo/SP, CEP 04715-005 e **executados OURO VERDE COMERCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº. 24.846.913/0001-91, com sede na avenida Brasil, nº. 2580, Centro, na cidade de Juranda/PR, CEP 87355-000; **JOÃO DA SILVA FABRICIO**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade (RG) nº. 3.956.675-3, inscrito no CPF/MF nº. 542.431.579-87, e sua esposa **INEZ DOS ANJOS FABRICIO DA SILVA**, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF nº. 031.214.599-37, residentes e domiciliados na Estrada Joaquim Fabricio, nº. S/N, Zona Rural, na cidade de Juranda/PR, CEP 87355-000 e **MARCOS OTAVIO DOS SANTOS FABRICIO**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade (RG) nº. 10.513.825-3, inscrito no CPF/MF nº. 070.911.599-77, e sua esposa **CAROLINE DA SILVA FABRICIO**, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF nº. 083.164.519-99, ambos residentes e domiciliados na Ararigibóia, nº. 1058, na cidade de Juranda/PR, CEP 87355-000.





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatuba – Estado do Paraná



Determinação

MANDADO de Penhora, Avaliação e Remoção

Cumprimento n.:0001314-26.2023.8.16.0172.0014 - Prazo: Sem Prazo

O(A) Juiz(iza) de Direito Rodrigo Will Ribeiro, da Vara Cível de Ubatuba, referente ao(à) Promovido: **JOÃO DA SILVA FABRICIO**, endereço **Estrada Joaquim Fabricio, s/n - Zona Rural - JURANDA/PR - CEP: 87.355-000**, telefone (44) 9869-2927 / (44) 9960-4234, portador(a) do RG 39566753 SSP/PR e CPF 542.431.579-87

MANDA ao(à) Sr(a). Oficial de Justiça que proceda à **AValiação DO(S) BEM(NS)** relacionado(s) no Auto de Penhora e Depósito, que seguem em anexos.

Proceda à **PENHORA, AVALIAÇÃO E REMOÇÃO** dos bens móveis veículos relacionados no Auto de Penhora e Depósitos, depositando-o(s) junto à **parte autora**, intimando pessoalmente a parte executada para que entregue espontaneamente os veículos penhorados, sob pena de incidência de multa processual por ato atentatório à dignidade da justiça (art. 774, incisos II, IV e V, do CPC), que fixo de plano em 10% (dez por cento) do valor atualizado do débito em execução, a ser revertida em proveito da parte exequente e sendo exigível nos próprios autos da Execução, sem prejuízo de outras sanções de natureza processual ou material, devendo o executado ser também intimado da penhora e avaliação do veículo, podendo manifestar-se em 15 (quinze) dias.

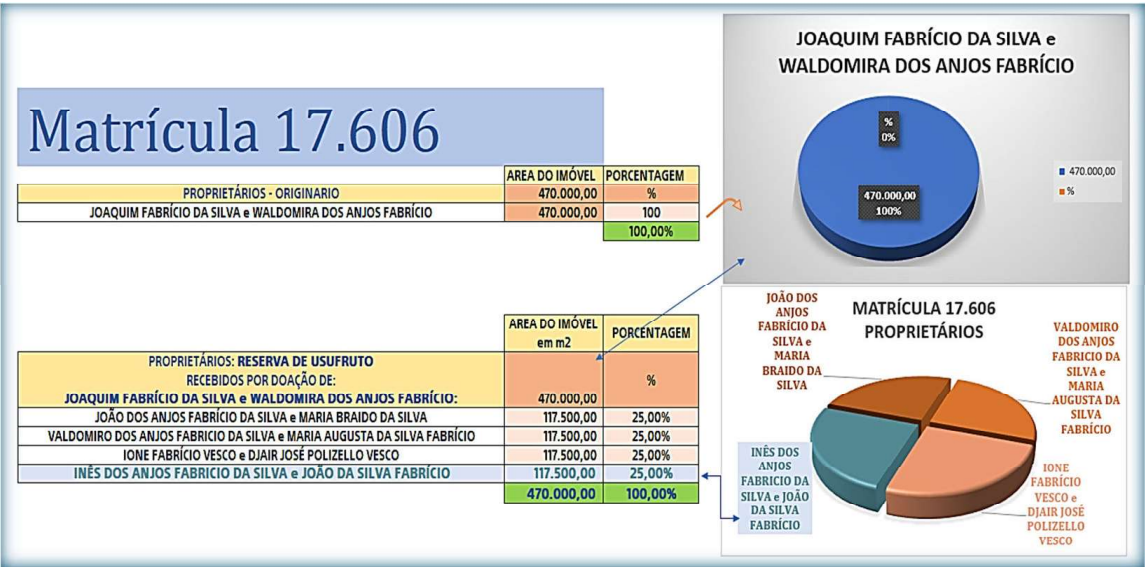
Ubatuba, 25 de março de 2024.

Fátima Rosemar de Oliveira
Escrivã

Por ordem do(a) MM. Juiz(a) - Portaria 022/2023

Das Diligências

Dirigi-me nesta comarca e aí sendo, neste ato, **AVALIEI o imóvel de matrícula 17.606 - CRI (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBIRATÃ-PR), abaixo descrito, na seguinte forma (ÁREA IDEAL DE 117.500,00 metros quadrados) em conformidade aos dados da matrícula apresentada pelo autor, da área pertencentes aos executados JOÃO DA SILVA FABRICIO, CPF/MF nº. 542.431.579-87, e sua esposa INEZ DOS ANJOS FABRICIO DA SILVA, CPF/MF nº. 031.214.599-37 à saber:**





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã - Estado do Paraná



Do Termo de Penhora

No sequencial 110.1, foi lavrado o **TERMO DE PENHORA sobre a ÁREA IDEAL, pertencentes aos executados**, conforme abaixo:

PROJUDI - Processo: 0001314-26.2023.8.16.0172 - Ref. mov. 110.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Will Ribeiro: 20006 22/03/2024: EXPEDIÇÃO DE TERMO. Arq: Termo

PROJUDI - Processo: 0001314-26.2023.8.16.0172 - Ref. mov. 110.1 - Assinado digitalmente por Rodrigo Will Ribeiro: 20006 22/03/2024: EXPEDIÇÃO DE TERMO. Arq: Termo



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE UBIRATÃ

VARA CÍVEL DE UBIRATÃ - PROJUDI

Avenida Clodoaldo de Oliveira, 1260 - FÓRUM - centro - Ubatã/PR - CEP: 85.440-000 - Fone: (44) 3543-3856 - Celular: (44) 99179-9090 - E-mail: faol@tjpr.jus.br

Processo: 0001314-26.2023.8.16.0172

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Duplicata

Exequente(s): GREEN PLACE COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA

Executado(s): CAROLINE DA SILVA FABRICIO

INEZ DOS ANJOS FABRICIO DA SILVA

JOAO DA SILVA FABRICIO

MARCOS OTAVIO DOS SANTOS FABRICIO

OURO VERDE COMÉRCIO DE INSUMOS AGRICOLA LTDA - ME

TERMO DE PENHORA SOBRE IMÓVEL

Cumprimento n.: 0001314-26.2023.8.16.0172.0011

No dia 22 de março de 2024, nesta Secretaria da Vara Cível de Ubatã, Estado do Paraná, em cumprimento ao determinado nos autos em epígrafe pelo(a) Juiz(iza) de Direito Rodrigo Will Ribeiro, lavrei o presente **TERMO DE PENHORA** da Parte Ideal pertencente aos executados **INEZ DOS ANJOS FABRICIO DA SILVA**, endereço **Estrada Joaquim Fabricio, s/n - Zona Rural - JURANDA/PR - CEP: 87.355-000**, portador(a) do RG 52464366 SSP/PR e CPF 031.214.599-37; e **JOÃO DA SILVA FABRICIO**, endereço **Estrada Joaquim Fabricio, s/n - Zona Rural - JURANDA/PR - CEP: 87.355-000**, telefone (44) 9869-2927 / (44) 9960-4234, portador(a) do RG 39566753 SSP/PR e CPF 542.431.579-87; sobre os Imóveis matriculados sob nºs 16.283, 17.151, 17.152, 17.153, 17.154, 17.155, 17.156, 17.158, 17.160, 17.606, do Serviço de Registro de Imóveis de Ubatã, Estado do Paraná, e a **PENHORA INTEGRAL** dos imóveis matriculados sob nºs 17.966 e 29.036, do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná, pertencente aos executados **CAROLINE DA SILVA FABRICIO**, endereço **Rua Ararigiboia, 1058 - Centro - JURANDA/PR - CEP: 87.355-000**, telefone (44) 9869-2927, portador(a) do CPF 083.164.519-99, e **MARCOS OTAVIO DOS SANTOS FABRICIO**, endereço **Rua Ararigiboia, 1058 - Centro - JURANDA/PR - CEP: 87.355-000**, telefone (21) 96775-6096 / (44) 9869-2927 / (44) 99869-2927, portador(a) do RG 105138253 SSP/PR e CPF 070.911.599-77, ficando estes como depositário dos bens. O valor da dívida é de R\$ 1.013.522,07 (um milhão, treze mil, quinhentos e vinte e dois reais e sete centavos) atualizado até 31.08.2023. Eu, Fátima Rosemar de Oliveira, Escrivã, digitei e conferi.

Ubatã, 22 de março de 2024.

Rodrigo Will Ribeiro

Juiz de Direito

(Assinado digitalmente)

(1) Código de Processo Civil: "Art. 838. A penhora será realizada mediante auto ou termo, que conterá: I - a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita; II - os nomes do exequente e do executado; III - a descrição dos bens penhorados, com as suas características; IV - a nomeação do depositário dos bens. [...] Art. 844. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial. Art. 845. Efetuar-se-á a penhora onde se encontrem os bens, ainda que sob a posse, a detenção ou a guarda de terceiros. § 1º A penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, e a penhora de veículos automotores, quando apresentada certidão que ateste a sua existência, serão realizadas por termo nos autos. [...] Art. 849. Sempre que ocorrer a substituição dos bens inicialmente penhorados, será lavrado novo termo."

(2) Código de Processo Civil: "Art. 840. Serão preferencialmente depositados: [...] II - os móveis, os semoventes, os imóveis urbanos e os direitos aquisitivos sobre imóveis urbanos, em poder do depositário judicial; III - os imóveis rurais, os direitos aquisitivos sobre imóveis rurais, as máquinas, os utensílios e os instrumentos necessários ou úteis à atividade agrícola, mediante caução idônea, em poder do executado. § 1º No caso do inciso II do caput, se não houver depositário judicial, os bens ficarão em poder do exequente. § 2º Os bens poderão ser depositados em poder do executado nos casos de difícil remoção ou quando anuir o exequente."

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJVD 6NREM TSV84 LYPTD



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatuba - Estado do Paraná

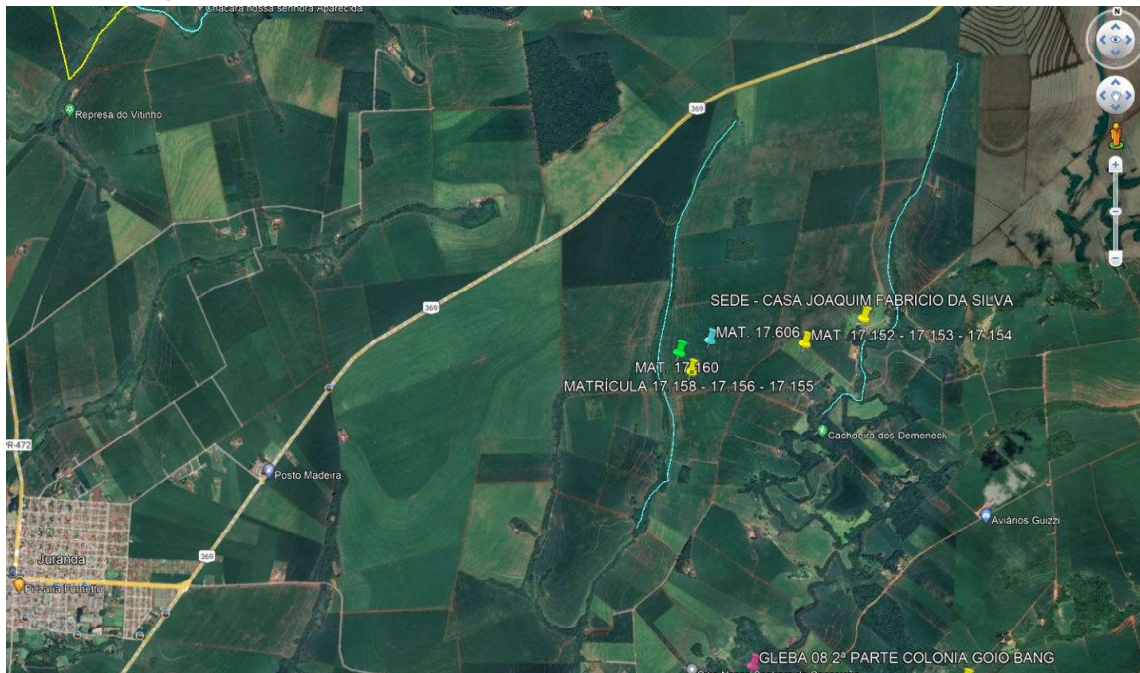


Descrição da Matrícula

República Federativa do Brasil COMARCA DE UBIRATÃ - ESTADO DO PARANÁ CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			FICHA 01 RUBRICA
Helena Bagatin Escorsin TITULAR VITALÍCIA CPF 033.394.109-30	Bernadete de F. G. Escorsin ESC. JURAMENTADA CPF 368.899.779-20	Nilton Tadeu Escorsin ESC. JURAMENTADO CPF 392.202.819-53	
REGISTRO GERAL		LIVRO N.º 2	MATRÍCULA N.º 17.606
14 de setembro de 1995. PROTOCOLO 69.651 - 14-09-95. IMÓVEL: -LOTE DE TERRAS nº 117 com área de 470.000 metros quadrados, situado na Gleba 3-1ª parte da Colônia Goio-Bang, Município de Juranda e Comarca de Ubatuba-Pr confrontando:- AO NORTE , por uma linha seca com terras do lote nº 116-A; A LESTE , por uma linha seca com terras do lote nº 112; AO SUL , por uma linha seca, com terras do lote nº 117-A, todos desta gleba. PROPRIETÁRIAS:- SIRLENE APARECIDA DA LUZ , nascida em 15-09-76 e SANDRA APARECIDA DA LUZ , solteira, nascida em 21-09-78, ambas brasileiras, menores impúberes residentes no Município de Mamborê-Pr. REGISTRO ANTERIOR:- R-18/1.491 do Livro 2 de 03-09-85 e Certidão Negativa nº 2.140 de 13-09-95 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Campo Mourão-Pr.Doutor Oficial.			

Da Localização do Imóvel

Localização do imóvel no Município de Juranda comarca de Ubatuba-PR.



Google Earth - Novo Marcador

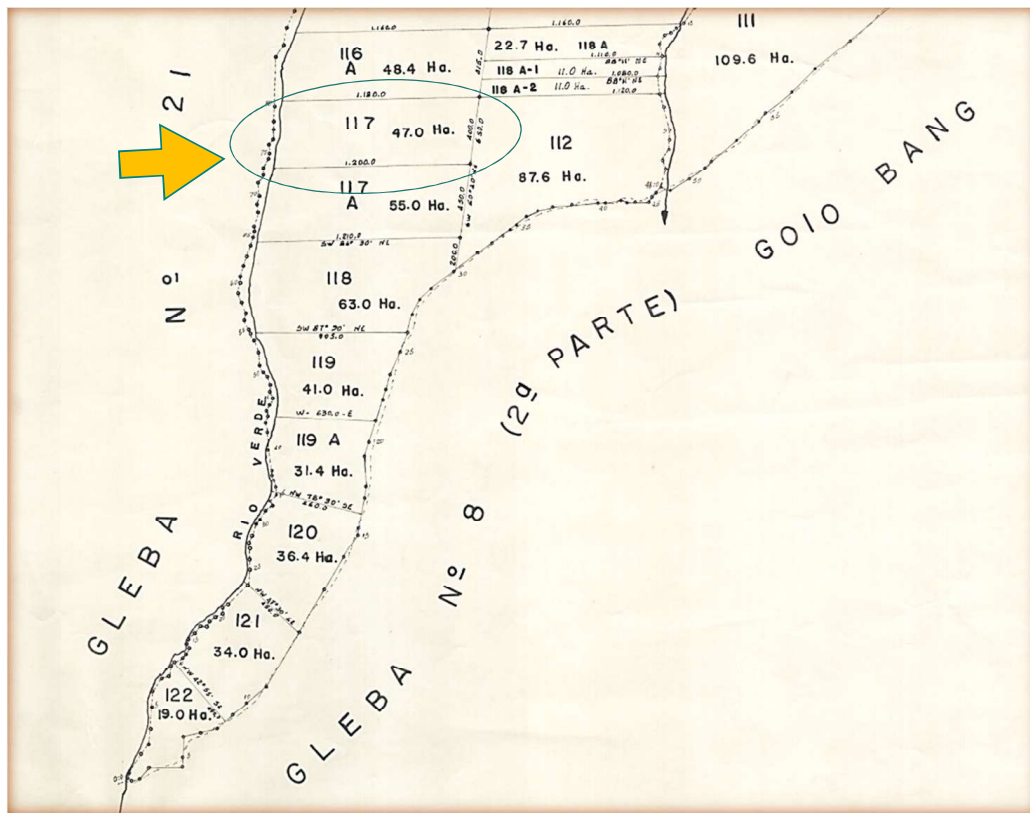
Nome: MAT. 17.606

Latitude: 24°23'43.61"S

Longitude: 52°46'19.14"O



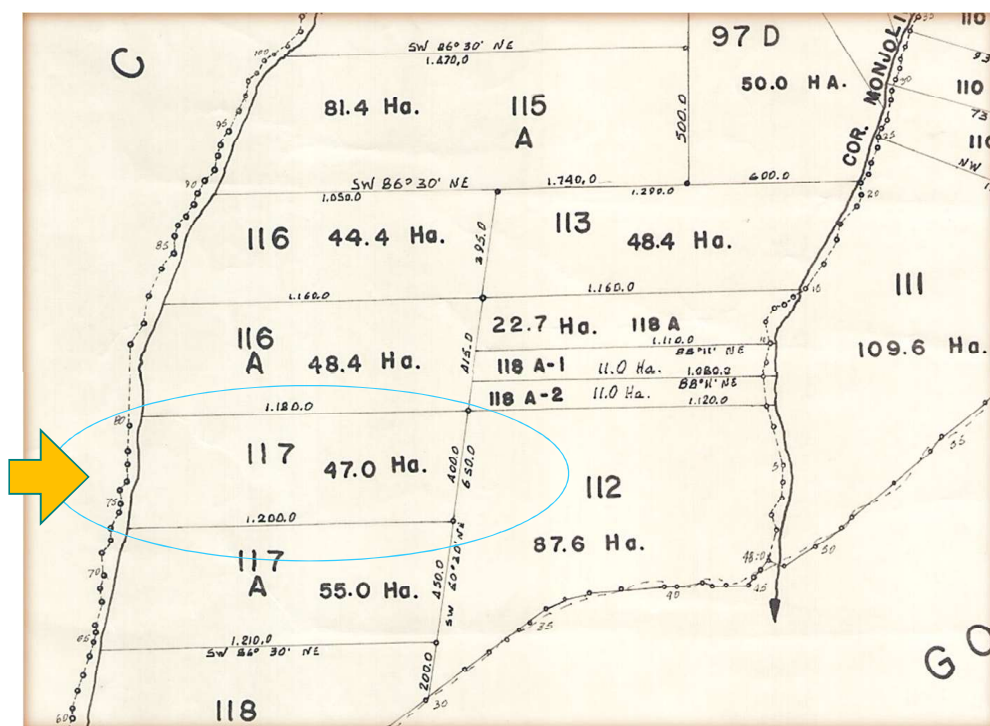
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatuba – Estado do Paraná



Localização do Imóvel - Concentrado - Região

Localização do imóvel na comarca de Ubatuba-PR.

Gleba 03 - 1ª PARTE - LOTE DE TERRAS Nº 117 - DA COLONIA GOIO-BANG - JURANDA-PR





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná



Engenharia Elaboração Técnica: MAPA COLONIA GOIO-BANG – COLONIZADORA DE TERRAS

ESTADO DO PARANÁ – FUNDAÇÃO INSTITUTO DE TERRAS E CARTOGRAFIA – F.I.T.C.	
IMÓVEL	
GLEBA Nº 3	
COLONIA GOIO-BANG – 1ª PARTE	
ÁREA TOTAL 14.285,35 Ha.	ESCALA- 1:20.000
MUNICÍPIO <i>Ubatã</i> CAMPO MOURÃO	
CONTRATANTE	
RESR TECNICO	CART. PROF. Nº CREA 7º REGISTRO
DECLINAÇÃO MAGNÉTICA 7° 39' EM 30-05-1950	
VERIFICADO EM	POR
APROVADO EM	POR
CHEFE SETOR DE DESENHO	
CHEFE DA DIVISÃO DE TERRAS	DIRETOR TÉCNICO

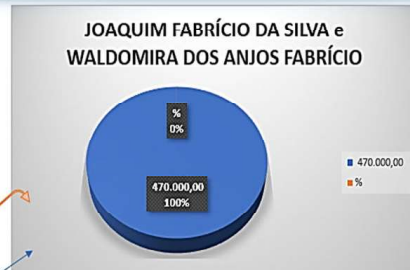
Planta reconstituída em 16/05/1975, e feitas as sub-divisões dos lotes nºs. — 8C-10A-59-75A-75-93-97 — e 114. Reconstituído por Paulo Netto.

Da Área Pertencente ao Executado

Os executados INES DOS ANJOS FABRÍCIO DA SILVA e JOÃO DA SILVA FABRÍCIO, possuem ÁREA IDEAL DE 117.500,00 metros quadrados, dentro do imóvel de matrícula nº 17.606 - Cartório de Registro de Imóveis de Ubatã-PR.

Matrícula 17.606

PROPRIETÁRIOS - ORIGINÁRIO	ÁREA DO IMÓVEL	PORCENTAGEM
	470.000,00	%
JOAQUIM FABRÍCIO DA SILVA e WALDOMIRA DOS ANJOS FABRÍCIO	470.000,00	100
		100,00%



PROPRIETÁRIOS: RESERVA DE USUFRUTO RECEBIDOS POR DOAÇÃO DE:	ÁREA DO IMÓVEL em m2	PORCENTAGEM
JOAQUIM FABRÍCIO DA SILVA e WALDOMIRA DOS ANJOS FABRÍCIO:	470.000,00	%
JOÃO DOS ANJOS FABRÍCIO DA SILVA e MARIA BRAIDO DA SILVA	117.500,00	25,00%
WALDOMIRO DOS ANJOS FABRÍCIO DA SILVA e MARIA AUGUSTA DA SILVA FABRÍCIO	117.500,00	25,00%
IONE FABRÍCIO VESCO e DJAIR JOSÉ POLIZELLO VESCO	117.500,00	25,00%
INES DOS ANJOS FABRÍCIO DA SILVA e JOÃO DA SILVA FABRÍCIO	117.500,00	25,00%
	470.000,00	100,00%



Das Avaliações - Sem Benfeitorias

AVALIAÇÃO: AVALIO as ÁREAS IDEAIS «de 117.500,00 metros quadrados», equivalentes à 4,855 ALQUEIRES PAULISTAS - pertencentes aos executados JOÃO DA SILVA FABRÍCIO, CPF/MF nº. 542.431.579-87, e sua esposa INEZ DOS ANJOS FABRÍCIO DA SILVA, CPF/MF nº. 031.214.599-37 dentro do IMÓVEL DE MATRÍCULA 17.606 em R\$ 2.148.016,53 (DOIS MILHÕES, CENTO E QUARENTA E OITO MIL, DEZESSEIS REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS).



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná



Gráfico das Avaliações

ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA	HECTARES = 10.000m2	ALQUEIRE PAULISTA = 24.200 m2
ÁREA EM METROS QUADRADOS	ÁREA EM HECTARES	ÁREA TOTAL EM ALQUEIRES PAULISTAS
470.000,00	47,00	19,42148760
ÁREA AVALIADA DA MATRÍCULA M2	CORRESPONDENCIA EM HECTARES = 10.000m2	CORRESPONDENCIA EM ALQUEIRE PAULISTA = 24.200 m2
ÁREA PENHORADA - PERTENCENTE AOS EXECUTADOS		
117.500,0000	11,750	4,85537190

Parâmetros Na Avaliação: Oferta e Procura - Preços de Comercializações	
QUANTIDADE DE SACA DE SOJA	3.950,00
PREÇO DA SACA DE SOJA (60)KG	R\$ 112,00
QUANTIDADE DE ÁREA AVALIADA EM METROS QUADRADOS	117.500,00

REFERENCIAL: DADOS COMPARATIVOS	
Considerando a OFERTA E PROCURA, com base na média de COMERCIALIZAÇÃO DO ALQUEIRE PAULISTA EM IMÓVEIS RURAIS na região, o IMÓVEL ORA AVALIADO - ÁREAS DO GÊNERO, estão sendo comercializadas em aproximadamente (3.500-5000) sacas de soja.	
Entretanto, a avaliação, decorre de comercialização atualmente em Moeda oficial.	

VALORES DE AVALIAÇÃO	
DO ALQUEIRE PAULISTA = 24.200m2	R\$ 442.400,00
DO HECTARE= 10.000m2	R\$ 182.809,92
DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 8.592.066,12
DO m2 DE ÁREA DE TERRAS	R\$ 18,280992
AVALIAÇÃO DA AREA IDEAL EM MOEDA OFICIAL (R\$)	R\$ 2.148.016,53

PREÇOS AGRÍCOLAS - COAGRU
Ao Produtor/SC 60Kg
Atualizado em: 30/04 às 13h44
R\$ 112,00

Das Avaliações Justificativas

AVALIAÇÃO / JUSTIFICATIVA - considerando a localização do imóvel e sua destinação, e considerando que o valor do alqueire paulista na região, tem equiparação ao preço do valor de comercialização da saca de soja, e em razão dos preços deste produto, aliados à fatores como oferta e procura de imóveis na região, avalio cada alqueire paulista em **R\$ 442.400,00, considerando que o valor da saca de soja «preço do dia R\$ 112,00», bem como a quantia de 3.950 sacas de soja o alqueire paulista naquela região.**

Informo que **o valor da avaliação é dado em moeda corrente, e para a aferição, nesta região, se devem especulações quanto as pesquisas de preços de mercado praticado, especificamente quanto à oferta e procura de imóveis rurais, quanto aos índices referenciais de preço que agregam valores, sendo um destes, o preço de mercado da saca de soja.**

Considerou-se para efeito das avaliações: quanto às especulações de comercialização do produto referencial «valor da saca de soja» bem como a **oferta e procura de áreas de terras.**

Considerando o atual valor da saca de soja e, considerando que a comercialização de área de terras, baseia-se também no valor de comercialização desta, é senso comum, a quantidade de sacas de soja influenciar na comercialização do alqueire paulista, porém, não de maneira absoluta, pela variação que ocorre em determinadas épocas em face da comercialização da produção global que a influenciam.





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná



Com isso, a adequação se fez necessária, eis que, em contrapartida, para a aquisição do alqueire paulista na região, o valor foi evidenciado em sua valorização em histórico comparativo de comercialização de terras.

Métodos Observados

DEMAIS MÉTODOS OBSERVADOS



Em consonância as **NORMAS TÉCNICAS da ABNT – NBR 14653**, em referência ao imóvel, é fundamental destacar, em observância à avaliação realizada:

Aproveitamento eficiente: *Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.*

Neste aspecto cumpre destacar as diversas avaliações realizadas neste juízo, de imóveis de lotes de terras que fazem parte das diversas áreas rurais, dos quais, «área localizada em região agrícola com destinação à pastagens, agricultura e criações de animais», inobstante, foram observadas para efeito desta avaliação:

Referência de Valores de Outras Avaliações Neste Juízo

Referencias de valores de outras avaliações - número dos autos respectivos, dentre outras diversas realizadas neste juízo:

❖ **(REFERENCIAL 1)** Autos de ação de Carta Precatória Cível - Execução autos n.º 0001816-09.2016.8.16.0172 em que é exequente BUNGE ALIMENTOS S/A e executados EDVAN GIMENEZ LOPES e JOSLAINE APARECIDA GIMENEZ LOPES - avaliação em 04/02/2022: R\$ 585.000,00 (QUINHENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS) o alqueire paulista;

❖ **(REFERENCIAL 2)** ação de Execução de Título Extrajudicial - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL, sob n.º 0000677-80.2020.8.16.0172 em que é exequente LEANDRO GIROLDO DE MELLO e executado SIRINEU DA SILVA JULIO- avaliação em 10/05/2022: R\$ 619.500,00 (SEISCENTOS E DEZENOVE MIL E QUINHENTOS REAIS) o alqueire paulista;

❖ **(REFERENCIAL 3)** Carta Precatória Cível de origem da 2ª Vara Cível da Comarca de Cascavel-PR, nos autos 0000032-49.1985.8.16.0021» - Distribuído nesta Comarca nos Autos 0000431-31.2013.8.16.0172, em que é exequente PAIAGUAS PROMOTORA DE VENDAS SC e executado DOMINGOS SANKITHI WATANABE. Em região próxima ao imóvel ora penhora, avaliado pelo parâmetro de oferta e procura na oportunidade e referencial em 3.850 sacas de soja o alqueire paulista naquela região.





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubitatã – Estado do Paraná



❖ **(REFERENCIAL 4)** Execução de Título Extrajudicial, sob n.º 0000038-39.1995.8.16.0172 em que é exequente BANCO BRADESCO S/A e executados: ANA PAULA GUSSO e outros. Avaliado cada alqueire paulista em R\$ 652.000,00, considerando que o valor da saca de soja «preço do dia R\$ 163,00», bem como a quantia de 4.000 sacas de soja o alqueire paulista naquela região.

❖ **(REFERENCIAL 5)** autos de ação de Execução de Título Extrajudicial n.º 0001240-40.2021.8.16.0172 em que é autor CARLOS SALEH ABDALLA e executados JOSÉ FLÁVIO DA SILVA e NILZA FUMIKO FURUKAWA DA SILVA. Avaliado ÁREA IDEAL de (30.250,00m2) pertencentes aos executados JOSÉ FLÁVIO DA SILVA e NILZA FUMIKO FURUKAWA DA SILVA, dentro do LOTE DE TERRAS da MATRÍCULA n.º 18.952 em R\$ 748.125,00 - *por oferta e procura*, cuja aferição, iguais à 3.500 sacas de soja o alqueire paulista.

❖ **(REFERENCIAL 6)** Execução de Título Extrajudicial n.º 0002718-25.2017.8.16.0172 em que é autor AGRICASE EQUIPAMENTOS AGRICOLAS LTDA e executado HEDER ALVES DA CUNHA - AVALIAÇÃO: ÁREA IDEAL de 14.036,00m2 m2 de terras, iguais à 0,58 ALQUEIRE PAULISTA, pertencentes ao executado HEDER ALVES DA CUNHA, dentro do LOTE DE TERRAS da MATRÍCULA n.º 3.741 - avaliado em R\$ 255.780,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL, SETECENTOS E OITENTA REAIS).

❖ **(REFERENCIAL 7)** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Processo n.º 0001187-88.2023.8.16.0172 - em que é autor COAGRU COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL UNIAO representada por CLAUDEMIR PEREIRA DE CARVALHO e executada MARIA APARECIDA ALVES DA CUNHA - avaliação do alqueire paulista R\$ 441.000,00 - AVALIO O IMÓVEL - matrícula n.º 2.912, do livro n.º 2-J, (registrado no Serviço de Registro de Imóveis da imóvel Comarca de Ubitatã, Estado do Paraná, constituído pelo Lote de Terras n.º 587, com a área de 5,00 alqueires paulistas, ou sejam, 12,1 hectares, cabeceira com a Estrada Ceará, fundos com o Ribeirão Carajá, encravado na Zona Azul-2ª Parte da Gleba Rio Verde, neste Município e Comarca de Ubitatã, Estado do Paraná - em R\$ 2.205.000,00 (DOIS MILHÕES DUZENTOS E CINCO MIL REAIS) - em 15.03.2024.

❖ **(REFERENCIAL 8)** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Processo n.º 0005176-76.2011.8.16.0058- em que é autor ERALDO TEODORO DE OLIVEIRA (RG: 7859317 SSP/PR e CPF/CNPJ: 190.117.929-04) AVENIDA IRMÃOS PEREIRA, 170 CENTRO - CAMPO MOURÃO/PR e executado ESPÓLIO DE PEDRO ROBERTO TEODORO DE OLIVEIRA (RG: 15704675 SSP/PR e CPF/CNPJ: 424.352.429-72) representado por Pedro Diego Teodoro de Oliveira (RG: 83663332 SSP/PR e CPF /CNPJ: 731.313.931-49) BR-369, Km 60, sentido Cascavel -Fazenda Rio Verde - Juranda (PR) - Comarca de Ubitatã. - avaliação do alqueire paulista R\$ 440.000,00 - AVALIO O IMÓVEL - matrícula n.º 17.825, do (Serviço de Registro de Imóveis da imóvel Comarca de Ubitatã, Estado do Paraná) - Total da avaliação dos autos: R\$ 45.090.909,09 (Quarenta e cinco Milhões, noventa mil, novecentos e nove reais e nove centavos). .





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná



Contemporaneidade: *Característica de dados de mercado coletados em período onde não houve variação significativa de valor no mercado do qual fazem parte.*

Em consonância às avaliações acima, em consonância ao tempo destas, houve modificações dos valores de «oferta e procura», com alterações nos valores;

Fator de classe de capacidade de uso das terras: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

O imóvel ora avaliado, tem destinações diversas, em razão de seu aspecto «terra com pouco declive», seja para a agricultura, seja para criações de animais «bovinos suínos» ou moradia.

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

O imóvel tem acesso fácil pela rodovia BR 369 – próximo à Comunidade São Roque (JURANDA-PR) – estrada cascalhada, cuja, viabilidade, pelo escoamento de produção, foi considerada para efeito desta avaliação em razão da boa condição de acessibilidade.

Funcionalidade de benfeitoria: *Curvas de nível, terraplanagens, conservação de estradas, e manutenção de arborização, crescem a sustentabilidade econômica do imóvel.*

Nos demais itens, foram observados, quanto à vocação para exploração animal ou vegetal, conforme a sua localização; a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade; quanto à terra bruta, parte não explorada, que inobstante, está intrínseco, à sua utilização por diversas opções de uso; terra roxa - o que proporciona sua plena utilização.

Demais Métodos Utilizados

Métodos utilizados:

Método Direto Comparativo de dados de mercado; - (com fundamento em oferta e procura, aliado ao preço de mercado, em consideração à localização do imóvel bem como a destinação e as «especulações de preços»;

Demais métodos empregados; (localização; mapeamento; fotografia; referencial de preços de outras avaliações então realizadas neste juízo);

Nestes termos, no auto de avaliação, foi aplicado os métodos estabelecidos pela legislação, com atenção aos princípios básicos da construção civil e requisitos fundamentais, das leis atinentes às avaliações, inclusive com obediência do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, no intuito de cumprir com os parâmetros estabelecidos à título de uniformidade pelo TJPR (Tribunal de Justiça do Estado do Paraná), em conformidade com a habilitação decorrente da legislação e das lições de instrução e procedimentos ordenados.





PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná



Feito a Avaliação dos bens acima descrito, com inteira observância nos preceitos legais e, para constar lavrei o presente Auto de Avaliação, que depois de lido e achado em conformidade, vai devidamente assinado por mim oficial de justiça. O referido é Verdade. Dou fé.

Reginaldo Prado Lima
Oficial de Justiça

