PROJUDI - Processo: 0030977-72.2024.8.16.0014 - Ref. mov. 134.1 - Assinado digitalmente por Gerson Benevenuto Reginato Junior
14/08/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Avaliação

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE TERRA ROXA
CENTRAL DE MANDADOS DE TERRA ROXA - PROJUDI
Rua Osmar Ferrari, 289 - Parque Verde - Edifício do Fórum - Consulta Processual: https://projudi2.tjpr.jus.br - Terra Roxa/PR - CEP: 85.990-000 - Fone: (44)3259-7390

Autos de Cumprimento de sentença nº 0030977-72.2024.8.16.0014
Valor da Causa: R$ 74.186,11 em 05/2024
Exequente: ADAMA BRASIL S/A, CNPJ: 02.290.510/0001-76
Executado: FABIO COSTENARO, CPF: 032.948.559-82
CONTIAGRO COM IND E REPR LTDA, CNPJ: 01.322.572/0001-50

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 14 (quatorze) dias do mês de agosto do ano de 2025, em cumprimento ao r. Mandado expedido nos autos acima epigrafados, eu Oficial de Justiça, dirigi-me à Estrada R1, Km 02, Zona Rural, Terra Roxa - PR e após localizado os bens, procedi à **AVALIAÇÃO** dos imóveis a seguir descritos:

IMÓVEL 1: CHÁCARA Nº 240, da Gleba Terra Roxa do Oeste, desmembrada do lote nº 26, da Gleba 1, Colônia "C", Serra Maracaju, Município e Comarca de Terra Roxa – PR. CARACTERISTICAS: Área de 2,5 alqueires paulistas, de 24.200,00 m², com as seguintes confrontações: Principiando num marco de madeira de lei que foi cravado à margem esquerda do Arroio Vira Volta, segue cerca de 1.120,00 metros, confrontando com o lote nº 239, rumo NE 6º 26', até um marco cravado à beira da estrada rama 1-1-1, daí quebrando à direita, segue 75,00 metros confrontando com os lotes nº 128-A e 129, até atingir o marco 240/240 - A, cravado à beira da mesma estrada, deste ponto quebrando ainda à direita, segue-se cerca de 1.130,00 metros confrontando com o lote 240-A, no rumo SO 8º 26', um marco fincado na margem esquerda do Arroio Vira Volta, já mencionado no início deste memorial e finalmente, subindo por este arroio segue até o ponto de partida, sendo que, demais dados e características constam na matrícula nº 4.579 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Roxa – PR.

IMÓVEL 2: CHÁCARA Nº (235 a 239) - Rem1-B (duzentos e trinta e cinco a duzentos e trinta e nove – remanescente-um-b), subdivisão da Chácara nº (235 a 239)-Rem-1, da Gleba nº 01, Colônia "C", Serra Maracaju, com **a área de 18,1500 ha (dezoito hectares e quinze ares)**, situado neste município e comarca de Terra Roxa – PR, com as seguintes limites e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no marco, de coordenadas geográficas **Latitude 24º 09' 10.8098" Sul** e **Longitude 54º 04' 41,8241 Leste**, Datum **Sad-69** e pela coordenada plana UTM **N=7.325.725,2070** m e **E=796.905.6826** m, referida ao meridiano central **57ºWGr**, cravado na margem da Estrada R1/Chácara nº (235 a 239)-Rem-1-A, deste segue-se por uma distância de 196,05 m e azimute de 90º48'35" até o marco, confrontando com a Estrada R-1, deste ponto segue-se por uma distância de 1.097,1944 m e azimute de 187º52'04" até o marco, confrontando com a Chácara nº 240, deste ponto segue-se por uma distância de 10,1294 m e azimute de 313º56'31" até o marco, deste ponto segue-se por uma distância de 16,5037 m e azimute de 264º53'11" até o marco deste ponto segue-se por uma distância de 62,63 m e azimute de 277º05'33" até o marco, confrontando com o Arroio Vira Volta, deste ponto segue-se por uma distância de 1.092,12 m e azimute de 4º59'18" até o marco inicial da descrição do perímetro, confrontando com a Chácara nº (235 a 239)-Rem1-A, sendo que, demais dados e características constam na matrícula nº 11.933 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Roxa – PR.

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: PJX98 63E36 6PF5B M5AXU

PROJUDI - Processo: 0030977-72.2024.8.16.0014 - Ref. mov. 134.1 - Assinado digitalmente por Gerson Benevenuto Reginato Junior
14/08/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Avaliação

AVALIAÇÃO:

A Área total do imóvel (as duas matrículas) é de 24,2 hectares, ou 10 alqueires paulistas, sendo que, em análise das áreas in loco, através do programa Google Earth, do site https://mapa.onr.org.br/, e do Cadastro Ambiental Rural – CAR, constatou-se uma área de aproximadamente 17,53 hectares de área rural consolidada, ou seja, área de lavouras com potencial para plantio e 6,67 hectares de áreas de terras impróprias para cultura, áreas de preservação permanente ou reservas legais. A referida avaliação foi feita de acordo com a localização do imóvel, características dos solos, anúncios de venda de imóveis na região, informação de Corretores de Imóveis, informações da tabela de preços médios de terras agrícolas fornecidas pelo DERAL (A-II), chegando ao valor de **R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) por hectare de área com potencial para plantio e R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), conforme tabela do DERAL (C-VII) por hectares, de áreas florestais.**

AVALIAÇÃO: ***Avalio os imóveis acima descritos em R$ 2.216.990,00 (dois milhões, duzentos e dezesseis mil, novecentos e noventa reais)***, sendo R$ 2.103.600,00 (dois milhões, cento e três mil e seiscentos reais) referente à área agricultável e R$ 113.390,00 (cento e treze mil, trezentos e noventa reais) alusivo à área florestal.

Gerson B. Reginato Júnior

Gerson Benevenuto Reginato Junior
Oficial de Justiça

Gerson B. Reginato Júnior
Técnico Judiciário
Matrícula: 52.054

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: PJX98 63E36 6PF5B M5AXU



PROJUDI - Processo: 0030977-72.2024.8.16.0014 - Ref. mov. 134.2 - Assinado digitalmente por Gerson Benevenuto Reginato Junior
14/08/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Mapa

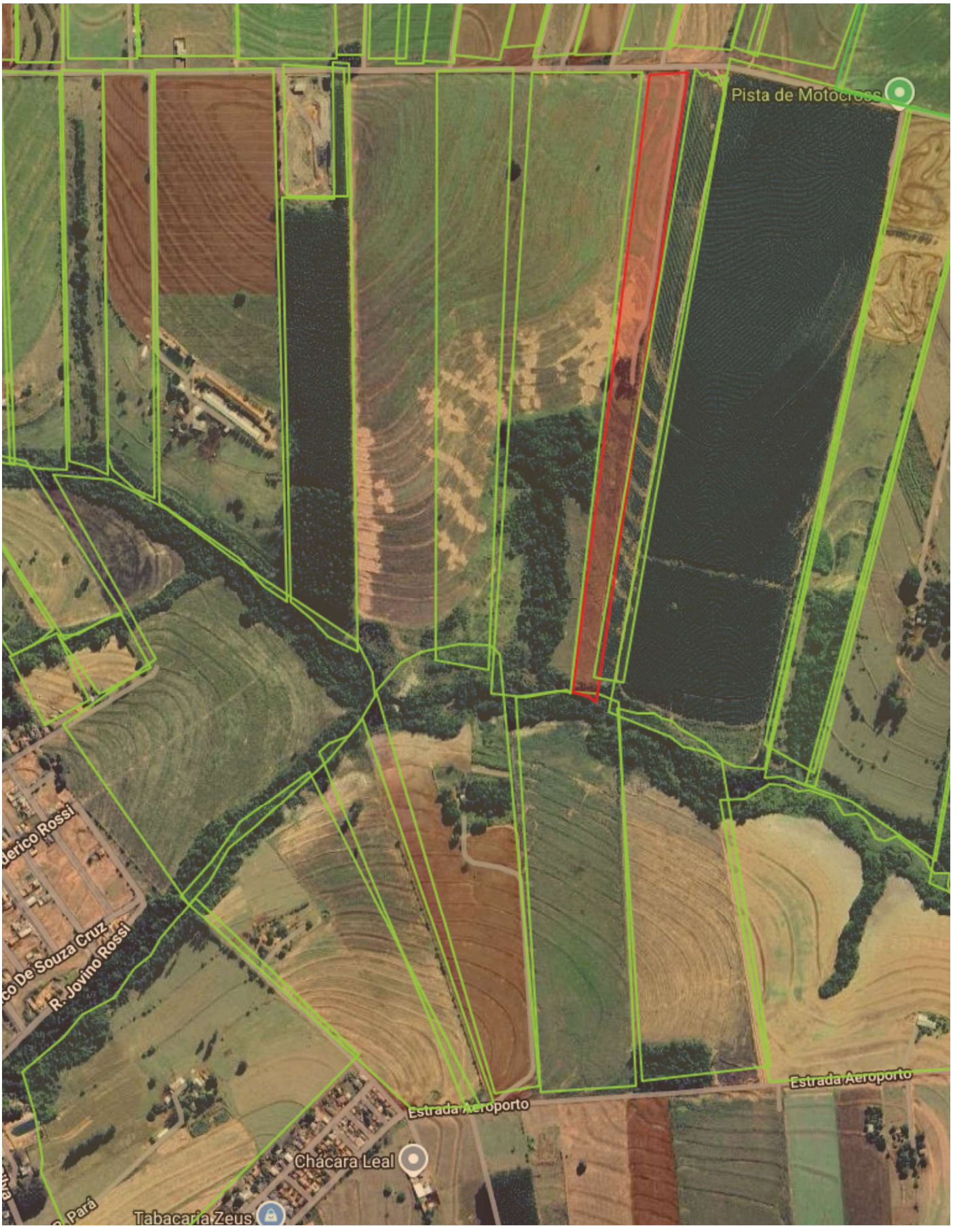
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJT6U LMJHK 994T7 KAQ8R

PROJUDI - Processo: 0030977-72.2024.8.16.0014 - Ref. mov. 134.3 - Assinado digitalmente por Gerson Benevenuto Reginato Junior
14/08/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Mapa

ri digital

Mapa do Registro de Imóveis

Mantido por onr



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: PJ5W4 ZYG6T GLY4M C5VWU

Leaflet

Camada:	Ativo
Cód. Tema:	AREA_IMOVEL
Nome Tema:	Area do Imovel
Cód. Imóvel:	PR-4127403-B367C8C9A28D45F6B1F42C16328D9A33 Clique aqui para consultar o CAR
Mod. Fiscal:	0.3426
Área (ha):	6,167
Status:	AT
Ind. Tipo:	IRU
Descrição Condição:	Aguardando analise
Município:	Terra Roxa
Estado:	PR
Área calculada:	6,18 ha
Perímetro calculado:	2,33 km

Imagem retirada do Mapa do Registro de Imóveis do Brasil, ferramenta em que o usuário pode escolher as camadas em exibição. Para conferir todas as informações disponíveis, visite mapa.onr.org.br.

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: PJ5W4 ZYG6T GLY4M C5VWU

PROJUDI - Processo: 0030977-72.2024.8.16.0014 - Ref. mov. 134.4 - Assinado digitalmente por Gerson Benevenuto Reginato Junior
14/08/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Mapa

ri digital

Mapa do Registro de Imóveis

Mantido por onr



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: PJ6T7 J3KY5 JATU4 2EBXB

Leaflet

Camada:	Ativo
Cód. Tema:	AREA_IMOVEL
Nome Tema:	Area do Imovel
Cód. Imóvel:	PR-4127403-DD641887403F47B287E925E7A3C6594B Clique aqui para consultar o CAR
Mod. Fiscal:	1.0203
Área (ha):	18,366
Status:	AT
Ind. Tipo:	IRU
Descrição Condição:	Aguardando analise
Município:	Terra Roxa
Estado:	PR
Área calculada:	18,42 ha
Perímetro calculado:	2,54 km

Imagem retirada do Mapa do Registro de Imóveis do Brasil, ferramenta em que o usuário pode escolher as camadas em exibição. Para conferir todas as informações disponíveis, visite mapa.onr.org.br.

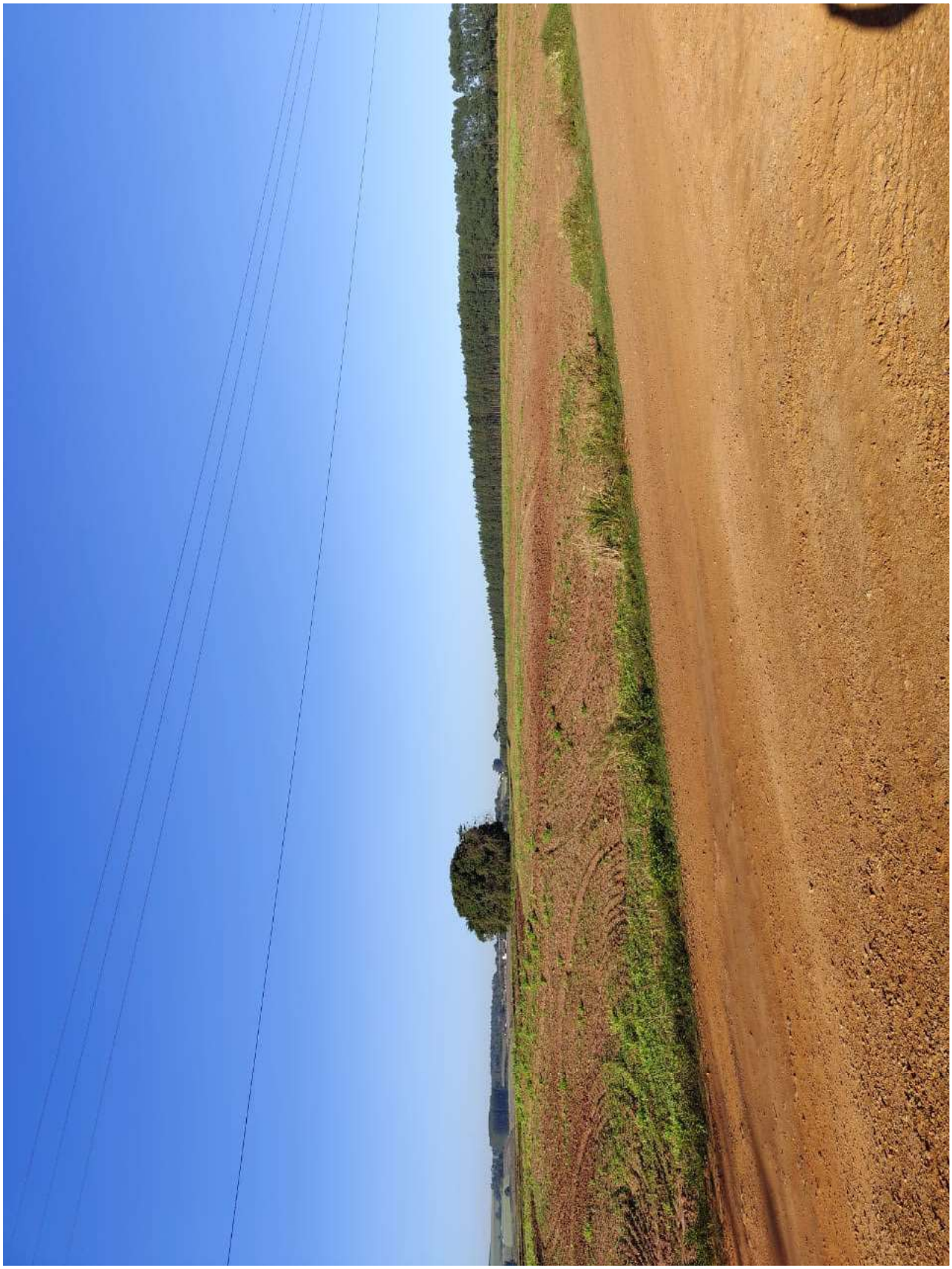
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6T7 J3KY5 JATU4 2EBXB



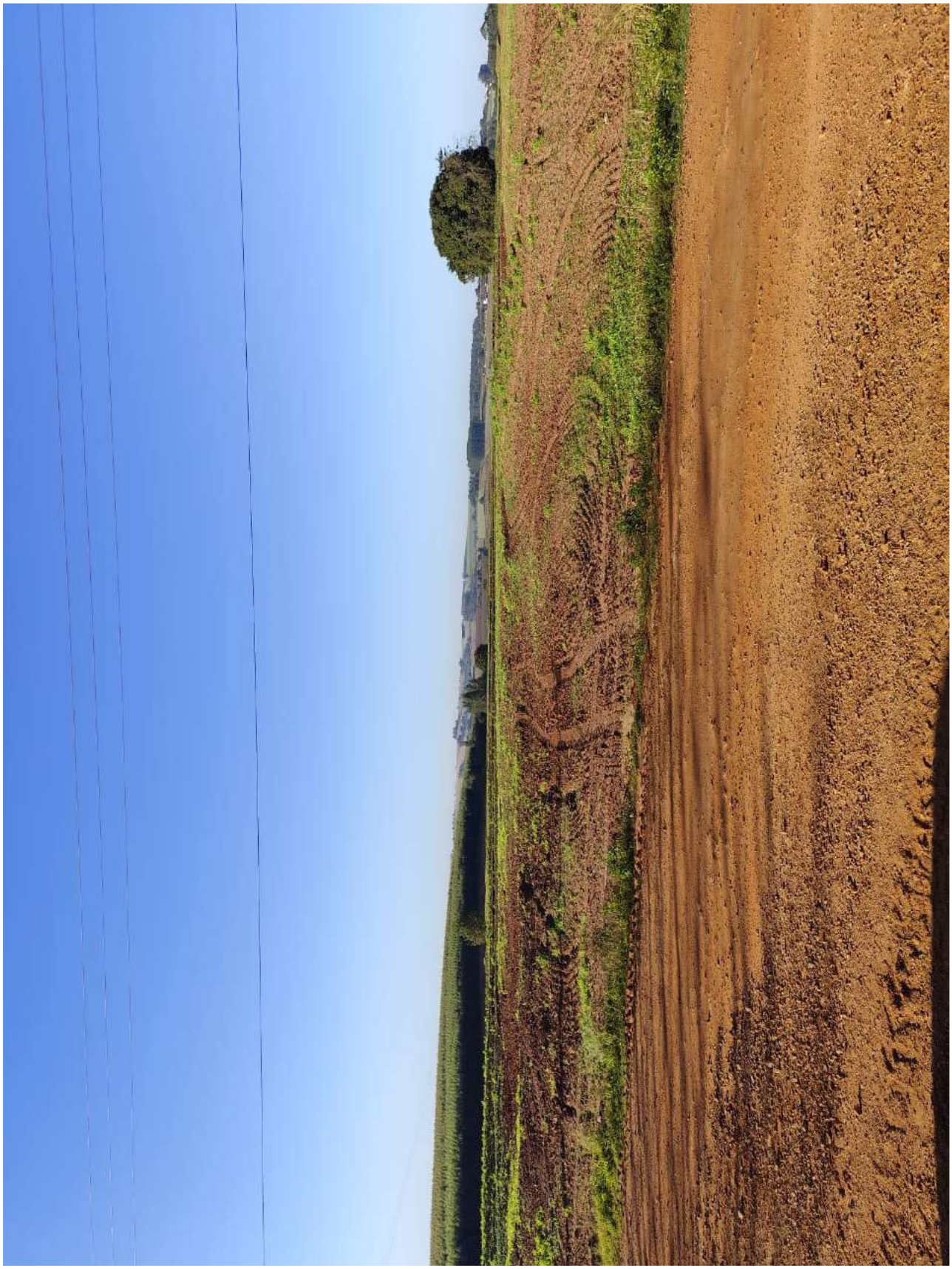
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV3K ZBDBS M4ZVS Q2383



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: PJV3K ZBDBS M4ZVS Q2383



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: PJV3K ZBDBS M4ZVS Q2383



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: PJV3K ZBDBS M4ZVS Q2383