

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR

Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

Classe Processual: Carta Precatória (expedida nos autos de Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos nº 5001891-19.2018.8.21.0021/RS)

Exequente(s): MARCELO HENRIQUE CASARIN RODRIGUES e OUTROS

Executado(s): ALBERI BOGGIO RODRIGUES representado(a) por inventariante ALBINA BOGGIO RODRIGUES

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dezenove dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco (19/09/2025), nesta cidade e Comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná, em cumprimento respeitável mandado expedidos nos autos de Carta Precatória nº 0003224-08.2025.8.16.0079, procedi diligências nesta cidade e Comarca, no sentido de avaliar o imóvel a seguir descrito:

O lote de terras rural n.º 108 (cento e oito), da Gleba n.º 22-DV, do Núcleo Dois Vizinhos, da Colônia Missões, do município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 11,00ha ou 110.000m² (cento e dez mil metros quadrados), com os limites e confrontações constantes na Matrícula nº. 15.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos – Paraná.

Localização: O imóvel está situado na *Linha Alto Empossado, Zona Rural deste município*, ligado desde a saída do perímetro urbano por estrada com pavimentação asfáltica, e na sequência, em um pequeno trecho por estrada de chão batido melhorado com cascalho, distante aproximadamente doze quilômetros (12 km) da sede deste município, em local de fácil acesso, pois se encontra próximo a via pública que atende aquela comunidade, e ainda é trajeto de ônibus escolar. Terreno constituído em grande parte por terras planas e mecanizadas, as quais em parte são utilizadas como pastagem e plantio de grãos e o restante por terras semi-planas, as quais são utilizadas com matas nativas e capoeiras.

Descrição: Conforme constatado *in loco*, o imóvel trata-se de um terreno rural com destinação em sua grande parte para a criação de animais (gado de corte e porcos). Cerca de 44% da área do imóvel é de área mecanizada, e a área remanescente destinada à área de reserva legal, área de preservação permanente e área onde estão situadas as edificações do imóvel. Sobre o terreno há uma casa de alvenaria edificada, padrão normal, medindo aproximadamente 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados), em regular estado de conservação, com telhas de fibrocimento, piso cerâmico, aberturas em vidro blindex e portas em madeira. Há também uma construção estilo simples/rústico utilizada como depósito de ferramentas e materiais. Constando ainda no imóvel, duas construções em madeira para abrigo e criação de animais, tudo de conformidade com as fotografias em anexo, as quais ficam fazendo parte integrante do presente laudo de avaliação.

Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR

Critério para avaliação: Proporção, localização e mercado. A metodologia aplicada é a metodologia e base de preços fornecidos pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB (documentos anexos) e a Relação Projetos-padrão do novo CUB/M2 (NBR 12.721:2006) para o mês de agosto/2025.

Considerações: Para a avaliação do imóvel, foram consideradas, proporcionalmente, as classificações contidas no **Grupo A – Classe II¹**, a saber: “terras cultiváveis com problemas simples de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades ainda acima da média” para o percentual da fração mecanizada/cultivável; **Grupo A – Classe IV**, a saber: “terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias e pastagens para a criação de gado de leite; **Grupo B – Classe VII**, a saber: “terras adaptadas em geral somente para pastagens e reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo. Ocupação mais comum: Pastagens para bovino de corte, especialmente em áreas planas a suave onduladas porém frágeis devido a textura arenosa ou a baixa fertilidade e no **Grupo C – Classe VIII**, a saber: “terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural” para o percentual da área destinada à área de reserva legal, à área de preservação permanente e à área onde estão situadas as edificações do imóvel. Considerou-se também que o imóvel é margeado em grande parte de sua divisa por um pequeno córrego, ou seja, o imóvel possui grande percentual de áreas com restrições de uso (Área de Preservação Permanente) e sem a possibilidade de aplicação da área cultivável.

Valor atribuído ao imóvel (terreno): De acordo com a tabela de PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS, divulgada pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB, obteve-se o preço médio por hectare, aplicada ao imóvel em questão, conforme tabela abaixo:

	Valor por hectare	Metragem m2	Valor total
GRUPO A - Classe II	R\$ 129.000,00	12.000	R\$ 154.800,00
GRUPO A - Classe IV	R\$ 84.600,00	36.400	R\$ 307.944,00
GRUPO B - Classe VII	R\$ 35.700,00	16.500	R\$ 58.905,00
GRUPO C - Classe VIII	R\$ 15.400,00	45.100	R\$ 69.454,00
Total		110.000	R\$ 591.103,00

¹ PESQUISA DE PREÇOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – Metodologia – 2.1 Separação em Classes.
<https://www.agricultura.pr.gov.br/terras>.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR

Ainda, em consulta ao valor de construção tendo por base a Relação Projetos-padrão do novo CUB/M2 (NBR 12.721:2006) para o mês de agosto/2025², obteve-se o valor da construção casa de alvenaria (Padrão Baixo R-1) = 120,00m² x R\$2.499,14 = **R\$299.896,80 (duzentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e seis reais e oitenta centavos)**

Para as demais construções (galpão para depósito de ferramentas e materiais e barracões em madeira para abrigo e criação de animais, todas padrão simples/rústico), obteve-se o valor estimado de **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**.

	Valor por m2	Metragem m2	Valor total
Casa em alvenaria	R\$ 2.499,14	120,00	R\$ 299.896,00
Depósito de materiais padrão simples/rústico	-	-	R\$ 5.000,00
Galpão em madeira padrão simples/rústico	-	-	R\$ 20.000,00
Galpão em madeira padrão simples/rústico	-	-	R\$ 20.000,00
Total			R\$ 344.896,80

Valor total do Imóvel (terreno 110.000 m2 + construções): R\$ 935.999,80

Considerações: Considerando o registro de adjudicação de parte do imóvel, constante na Matrícula n.º 15.779, registrada sob o n.º R-5-M- 15.779 (Data: 10/09/2002), referente a área de 30.000m², conclui-se que a metragem remanescente ainda pertencente ao executado é de 80.000m² (oitenta mil metros quadrados).

Total da Presente Avaliação: AVALIO o imóvel de Matrícula n.º. 15.779, com metragem de 80.000m² (oitenta mil metros quadrados) em **R\$ R\$ 680.727,00 (seiscentos e oitenta mil setecentos e vinte e sete reais)**.

E nada mais havendo por avaliar, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, Shirlei Denise Borges dos Santos, Oficiala de Justiça, o digitei e subscrevo.

Dois Vizinhos, 29 de setembro de 2025.

(assinado digitalmente)

Shirlei Denise Borges dos Santos
Oficiala de Justiça

² Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

PROJUDI - Processo: 0002768-24.2026.8.16.0079 - Ref. mov. 1.2 - Assinado digitalmente por Amanda Vescovi Zuchello
28/04/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Carta Precatória

Página 35

PROJUDI - Processo: 0003224-08.2025.8.16.0079 - Ref. mov. 38.2 - Assinado digitalmente por Shirlei Denise Borges dos Santos
01/10/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de avaliação

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR



Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

4

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: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZG/AVF JW835 SW7YA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR



Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

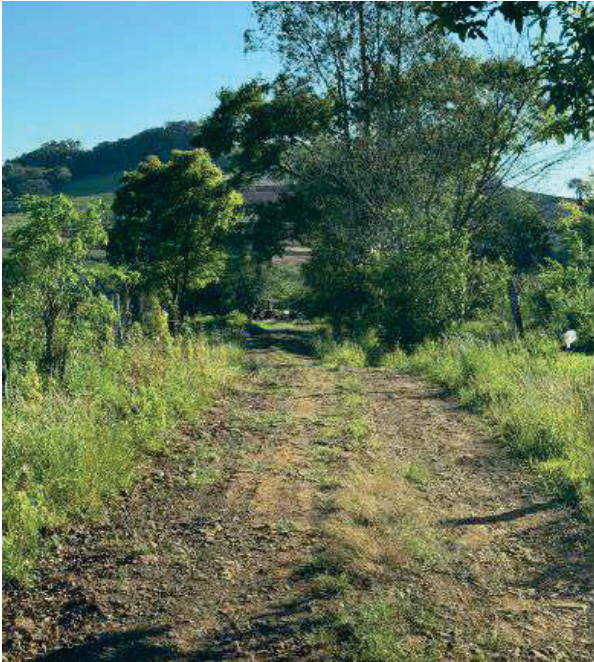
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZGVAF JW835 SW7YA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

Central de Mandados de Dois Vizinhos

Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR



Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

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: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZG/AF JW835 SW7YA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

Central de Mandados de Dois Vizinhos

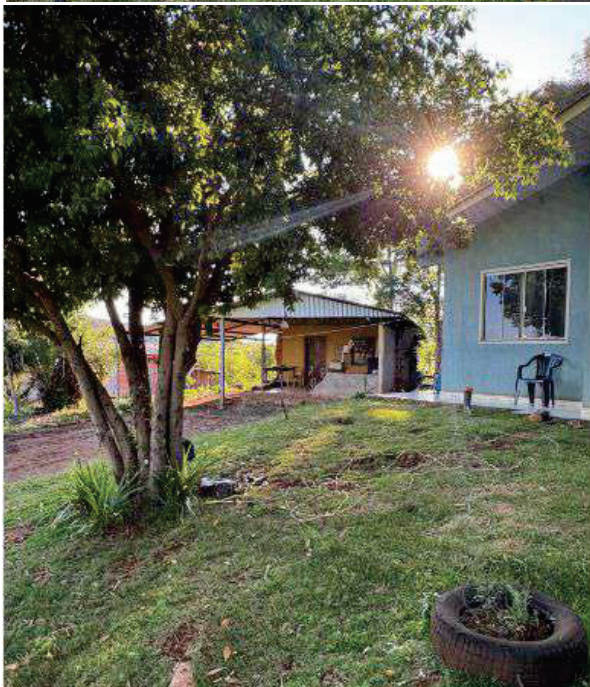
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR



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: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZG/AF JW835 SW7YA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR



Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

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: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZG/AF JW835 SW7YA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR

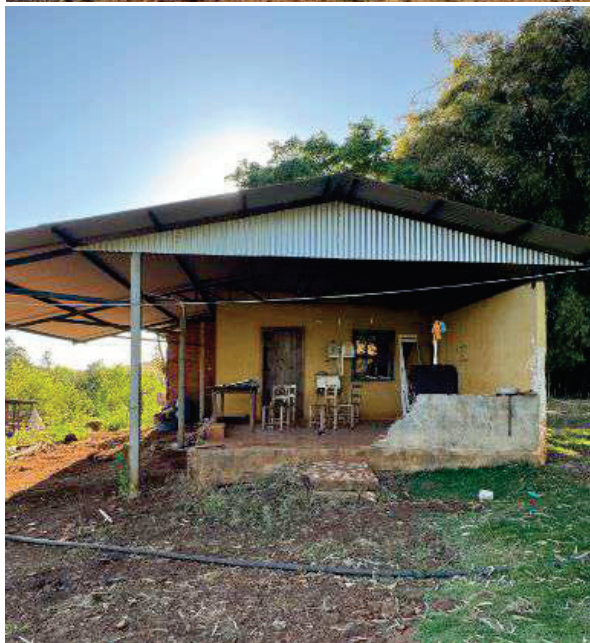
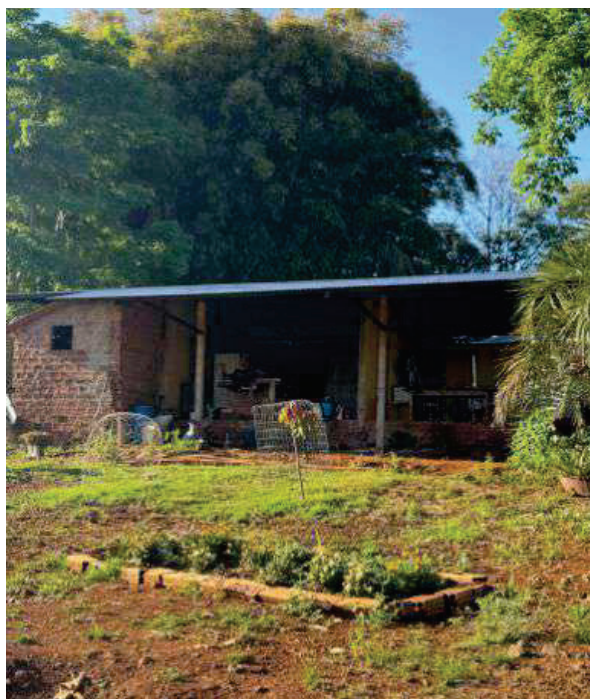


Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

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: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZG/AF JW835 SW7YA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR

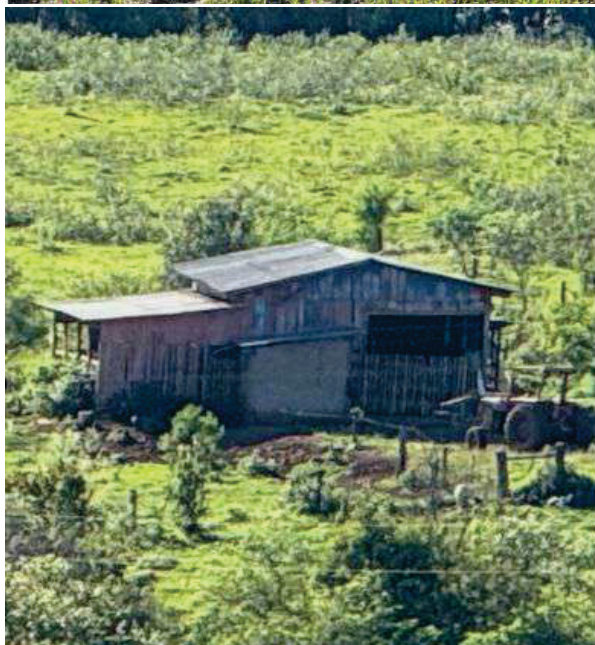


Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

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: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZG/AF JW835 SW7YA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR



PROJUDI - Processo: 0002768-24.2026.8.16.0079 - Ref. mov. 1.2 - Assinado digitalmente por Amanda Vescovi Zuchello
28/04/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Carta Precatória

Página 43

PROJUDI - Processo: 0003224-08.2025.8.16.0079 - Ref. mov. 38.2 - Assinado digitalmente por Shirlei Denise Borges dos Santos
01/10/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de avaliação

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR



Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

12

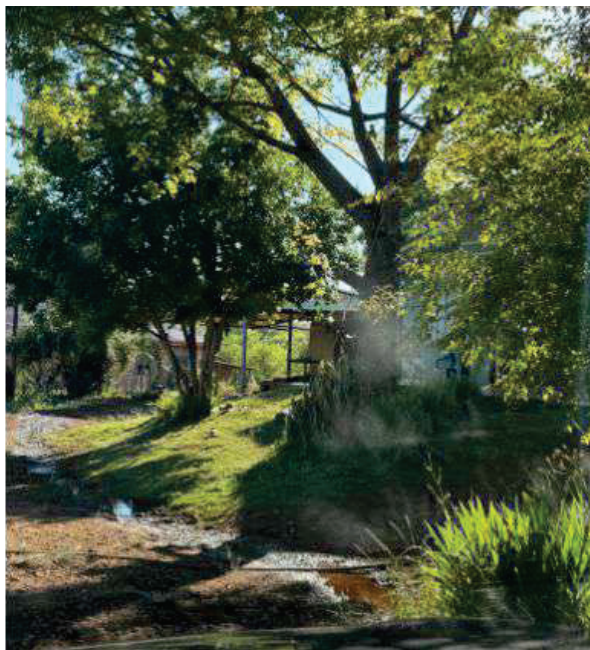
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZG/AF JW835 SW7YA

PROJUDI - Processo: 0002768-24.2026.8.16.0079 - Ref. mov. 1.2 - Assinado digitalmente por Amanda Vescovi Zuchello
28/04/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Carta Precatória

PROJUDI - Processo: 0003224-08.2025.8.16.0079 - Ref. mov. 38.2 - Assinado digitalmente por Shirlei Denise Borges dos Santos
01/10/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de avaliação

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Dois Vizinhos
Avenida Prefeito Dedi Barrichelo Montagner, 680 - Dois Vizinhos/PR



Autos nº 0003224-08.2025.8.16.0079

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: PJTLW AV/MFB N7YSR FMBVK

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: PJYM2 ZG/AVF JW835 SW7YA