



PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Ubitatã – Estado do Paraná



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**COMARCA DE UBIRATÃ**  
**VARA CÍVEL DE UBIRATÃ - PROJUDI**  
Avenida Clodoaldo de Oliveira, 1260 - Ubitatã/PR - CEP: 85.440-000 - Fone: (44)  
3543-1360 - E-mail: faol@tjpr.jus.br

**MANDADO DE AVALIAÇÃO**

Processo: 0001390-07.2010.8.16.0172  
Classe Processual: Cumprimento de sentença  
Assunto Principal: Causas Supervenientes à Sentença  
Valor da Causa: R\$4.237,50  
Exequente(s): • INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (CPF/CNPJ:  
00.993.264/0001-93)  
Rua São Jerônimo, 200 - Centro - LONDRINA/PR - CEP: 86.010-480 - E-mail:  
integrada@integrada.coop.br - Telefone: (43) 3294-7000  
Executado(s): • valdir aparecido da silva (CPF/CNPJ: 007.935.299-56)  
Estrada Velha de Juranda, S/N Zona Rural - Centro - UBIRATÃ/PR - CEP:  
85.440-000

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

*Imóvel Rural*

Aos 21 (Vinte e um) dias do mês de junho do ano 2018 (Dois mil e dezoito), nesta cidade e Comarca de Ubitatã Estado do Paraná República Federativa do Brasil, em cumprimento ao respeitável mandado extraído dos autos de ação de Execução de Título Extrajudicial sob n.º 001390-07.2010.8.16.0172, em que é exequente INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e, executados VALDIR APARECIDO DA SILVA. Dirigi-me nos endereços indicados e ali sendo, após verificação de bens, AVALIEI a ÁREA IDEAL DE 1 (UM) ALQUEIRE PAULISTA - área ideal de terras penhoradas nestes autos, pertencentes ao executado VALDIR APARECIDO DA SILVA, dentro do imóvel de matrícula 14.022 conforme abaixo descrito;

**Imóvel Rural Sem edificações**

**Matrículas 14.022**

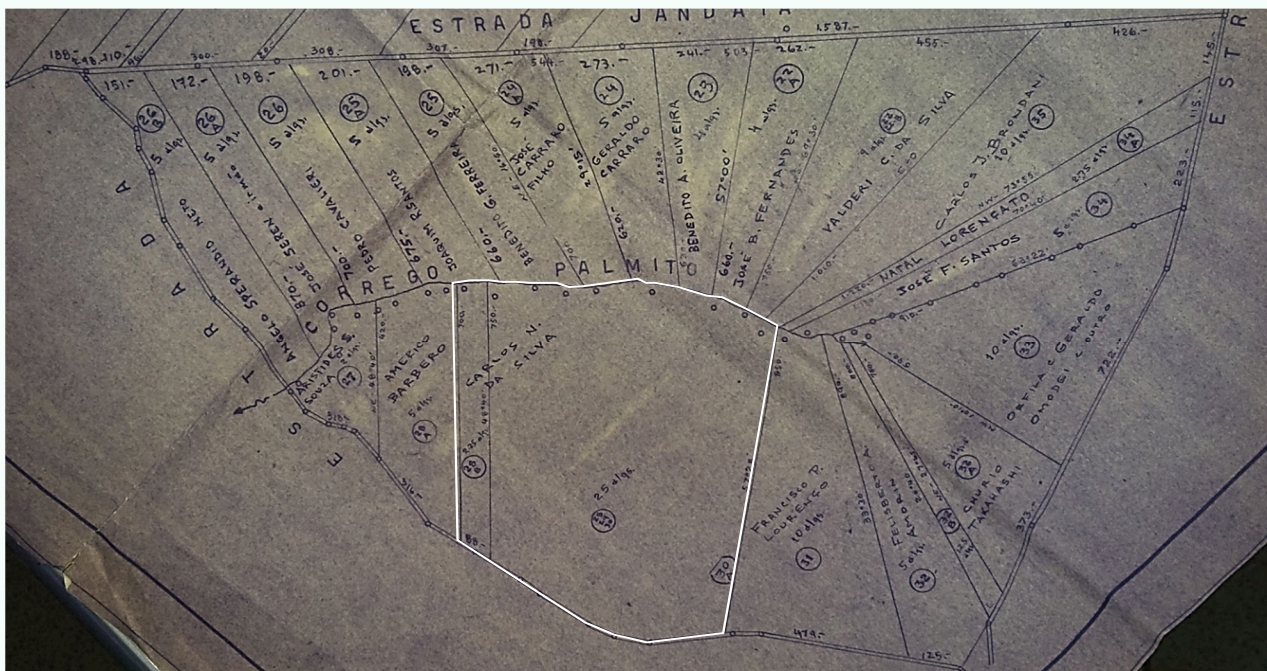
Descrição do imóvel:

	<b>República Federativa do Brasil</b> COMARCA DE UBIRATÃ - ESTADO DO PARANÁ <b>Cartório de Registro de Imóveis</b>		F. C. P. A. 01 RUBRICA
<i>Helena Bagatin Escorsin</i> TITULAR VITALICIA CPF 033.384.109-30	<i>João Odilon Marquardt</i> ESC. JURAMENTADO CPF 150.232.769-00	<i>Pedro Rosa</i> OFICIAL MAIOR CPF 117.408.508-63	
<b>REGISTRO GERAL</b>	<b>LIVRO.</b> N.º 2 AU	<b>Matrícula N.º</b>	<b>14.022</b>
<u>16 de setembro de 1.988</u> <b>IMÓVEL:</b> - Lotes de terras sob nºs 28-B, 28, 29 e 30-B, com a área de 490.008,01 m2, situados na Zona verde-2ª parte da Gleba Rio Verde - neste município e comarca de Ubitatã-Pr, com os limites e confrontações seguintes: Principiando em um marco de madeira de lei, que foi cravado a beira da Estrada Medeiros, na divisa com o lote nº 28-A, segue no rumo 48º40'NE, na distância de 700,00 metros, até um marco cravado na margem esquerda do córrego do Palmito, sobe por este até um marco cravado na divisa com o lote nº 30-A, toma-se o rumo 57º28'SO, na distância de 950,00 metros, até um marco cravado a beira da Estrada Medeiros e por esta no sentido nordeste até o ponto, digo, até o ponto de partida.			



PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná

Localização do imóvel na comarca.



Mat. 14.022 - ÁREA DE TERRAS DE VALDIR AP. DA SILVA

Latitude: 24°31'12.72"S

Longitude: 52°57'16.96"O

## AVALIAÇÃO

Avaliação: Avalio a área penhorada 1 (um) ALQUEIRE PAULISTA em R\$ 257.250,00 (Duzentos e cinquenta e sete mil, duzentos e cinquenta reais).

Valor da execução: R\$ 4.237,50 e demais cominações e custas processuais.



PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Ubitatã – Estado do Paraná

ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA	HECTARES = 10.000m <sup>2</sup>	ALQUEIRE PAULISTA = 24.200 m <sup>2</sup>
<b>Metros Quadrados</b>	<b>Hectares</b>	<b>Alqueires totalidade da Área</b>
490008,01	49,00	20,248
ÁREA IDEAL PENHORADA DA MATRÍCULA M <sup>2</sup>	CORRESPONDENCIA EM HECTARES = 10.000m <sup>2</sup>	CORRESPONDENCIA EM ALQUEIRE PAULISTA = 24.200 m <sup>2</sup>
24200,00	2,42	1
NUMERO DE PROPRIETÁRIOS OBS. É A ÁREA PENHORADA ÁREA EXCLUSIVA DO EXECUTADO	TOTAL DA ÁREA DA MATRÍCULA M <sup>2</sup>	ÁREA IDEAL DO EXECUTADO E ESPOSA VALDIR APARECIDO DA SILVA ZULEIDE HIGUTE DOS REIS SILVA
1	490008,01	4,70 ALQUEIRES PAULISTAS

*Gráfico de Avaliação*

QUANTIDADE DE SACAS DE SOJA	3500,00
PREÇO DA SACAS DE SOJA (60)KG	R\$ 73,50
QUANTIDADE DE ÁREA AVALIADA	1



VALOR DE  
COMERCIALIZAÇÃO  
DO ALQUEIRE PAULISTA  
3.500 SACAS DE SOJA  
NA REGIÃO DO IMÓVEL  
ORA PENHORADO

**VALORES DE AVALIAÇÃO**

DO ALQUEIRE PAULISTA = 24.200m <sup>2</sup>	R\$	257.250,00
DO HECTARE= 10.000m <sup>2</sup>	R\$	106.301,65
DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	R\$	5.208.866,14
DO m <sup>2</sup> DE ÁREA DE TERRAS	R\$	10,630165
DA ÁREA TOTAL PENHORADA equivalente à 1 (UM) Alqueire Paulista	<b>R\$</b>	<b>257.250,00</b>

AVALIAÇÃO / JUSTIFICATIVA - considerando a localização do imóvel e sua destinação «agricultura», de área plana, e, considerando que o valor do alqueire paulista atualmente na comarca, 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 o alqueire paulista em R\$ 257.250,00 (Duzentos e cinquenta e sete mil, duzentos e cinquenta reais), considerando que o valor da saca de soja «preço do dia R\$ 73,50», bem como a quantia de 3.500 sacas de soja o alqueire paulista naquela região.

Considerou-se para efeito das avaliações: a especulação de comercialização do produto referencial «valor da saca de soja» bem como a oferta e procura de áreas de terras naquela localidade em comparação aos valores de vendas imóveis lote de terras «do gênero» na comarca.

## Métodos Empregados na Avaliação

### Métodos utilizados:

- **Método Direto Comparativo de dados de mercado;** - (com fundamento em *oferta* e *procura*, aliado ao preço de mercado de bens e serviços, em consideração à localização do imóvel, a finalidade da agricultura e a «especulação de preços» no município);
- **Demais métodos empregados;** (localização; mapeamento; 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



PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Ubatã – Estado do Paraná

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.

Feito a Avaliação dos bens acima descritos, com inteira observância nos preceitos legais e, para constar lavrei o presente auto 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*