

1

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOÃO DANIEL VEIGANTES, Técnico Judiciário exercendo a função de Oficial de Justiça/avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento ao mandado expedido nos autos de Carta Precatória nº 1450-15.2016.8.16.060 de ação de Execução Fiscal, em que é exequente UNIÃO – FAZENDA NACIONAL e executados ROBERTO ESPEDITO ARAUJO MARCONDES e/outro, dirigiu-se ao local indicado e aí sendo, procedeu-se a avaliação dos seguintes bens abaixo descritos e caracterizados:

1 – Descrição dos bens conforme matrícula 1.983;

“01 (um) terreno rural com área de 14.411.437,16 m² localizado na região de Campo Alto, Jupiá de Baixo, município de Goioxim/Pr, com as confrontações e características registradas na matrícula de nº 1.983 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cantagalo/Pr”

2 – Características e estado em que se encontram (vide fotos em anexo);

Terreno rural localizado a uma distância aproximada de 20 Km do centro da cidade de Goioxim-Pr, acesso pela estrada que liga os municípios de Goioxim a Cantagalo.

Imóvel apresentando relevo plano, topografia pouco acidentada, solo profundo, bem estruturado, com boa fertilidade, boa drenagem e apropriado para o cultivo de plantas economicamente rentáveis.

A área de 595,51 alqueires encontra-se assim distribuída: a) 300 alqueires de área mecanizada, onde se cultiva soja e milho; b) 35 alqueires de plantio de eucaliptos, perfazendo um total de aproximadamente 140.000 árvores, com idade de 8,5 anos; c) 25 alqueires de plantio de pinus, com aproximadamente 100.000 árvores, com idade de 16 anos; d) 120,51 alqueires de reserva legal; e) 50 alqueires de matas ciliares e pedras; f) 65 alqueires que

Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

servem para abrigar a sede e outras instalações e estruturas utilizadas na exploração econômica da propriedade, inclusive o confinamento de vacas leiteiras e ordenha. **Benfeitorias/construções:** a) casa-sede, construída em alvenaria, com piso de cerâmica, forro de madeira e cobertura com telhas de fibrocimento, medindo aproximadamente 150 m², distribuídos em três quartos, sala, cozinha, copa e dois banheiros; b) quatro casas para empregados, medindo aproximadamente 70,00m², construídas em pré-moldado, com piso de cerâmica, forro de madeira e cobertura com telhas de fibrocimento; c) mangueira e ordenhadeira; d) barracão em alvenaria, para abrigar implementos e maquinários, com piso de concreto e cobertura com telhas de fibrocimento, medindo aproximadamente 200 m²; e) barracão construído em madeira e piso de terra batida, medindo aproximadamente 300m²; d) mangueiras e cochos p/ alimentação do gado.

Sendo assim, AVALIEI o imóvel descrito no item 1 em:

- a) terra/área penhorada : 28.443.570,00
- b) construções : 350.000,00
- c) eucaliptos : 3.500.000,00
- d) pinus : 7.000.000,00

TOTAL. : 39.293.570,00(*Trinta e nove milhões, duzentos e noventa e três mil, quinhentos e setenta reais*)

Considerando as características de cada área. (Atribuí o valor de R\$ 70.000,00 p/ alqueire mecanizado; R\$ 50.000,00 p/ alqueire utilizado para o plantio de árvores e da sede); R\$ 7.000,00 p/ alqueire de área de reserva e preservação permanente; R\$ 25.00 p/ arvore de eucaliptos; e R\$ 70.00 p/ árvore de pinus.

Face a tais observações, importa a presente avaliação pelo montante total de 39.293.570,00 (Trinta e nove milhões, duzentos e noventa e três mil, quinhentos e setenta reais).

3 – Metodologia utilizada

Foi utilizado o método comparativo de avaliação, confrontando com outros imóveis rurais ou transacionados recentemente, na mesma região, cidade e arredores, em conjunto com o método consultivo de preços, através

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

da média aritmética dos valores apurados, servindo como fontes de pesquisa as seguintes empresas abaixo relacionadas:-

- 1º) COAMO – Agroindustrial Cooperativa – Unidade de Cantagalo-Pr;
- 2º) EMATER – Empresa Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural – Unidade Cantagalo-Pr;
- 3º) PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIOXIM-PR – Setor de Tributação;
- 4º) Empresas que comercializam madeiras na região.

Nada mais a ser avaliado, seque o presente devidamente assinado.

Cantagalo, 10 de outubro de 2016.

João Daniel Veigantes
Tec. Jud. Designado Of. Justiça/Avaliador

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná
Foto 01



Foto 02



Foto 03



PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

Foto 04



Foto 05



Foto 06

