

1

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento ao r.despacho de mov.93.1, expedido nos autos de nº 1391-90.2017.16.0060 de ação de Execução de Título Extrajudicial em que a ALLIANCE ONE BRASIL EXPORTADORA DE TABACOS LTDA move em face de JOÃO TOMACHESKI, em diligência realizada até o local indicado, procedeu-se a avaliação judicial do seguinte bem abaixo descrito e caracterizado:

1 – Descrição do bem conforme Termo de Penhora – mov.51.1;

“Fração ideal de um terreno rural medindo o equivalente a 157.300,00m² (cento e cinquenta e sete mil e trezentos metros quadrados) – VIDE OBSERVAÇÃO – dentro uma área rural maior equivalente a 242.000,00m² (duzentos e quarenta e dois mil metros quadrados) de terras de culturas, localizado no Quinhão n. 10, no imóvel denominado “COLÔNIA CORONEL QUEIROZ”, situado no Município de Virmond, compreendida dentro dos limites, confrontações e marcos constantes na matrícula n. 2.462, registrada no CRI da Comarca de Cantagalo” – *Matrícula anexada no mov.65.2*

2 – Localização e características do imóvel (vide fotos anexas);

Trata-se de um imóvel rural localizado a uma distância aproximada de 02 Km do centro do Município de Virmond-Pr, seguindo por estrada rural em bom estado de conservação, no sentido Virmond – linha Restinga, chega-se à entrada da propriedade.

Região de relevo ondulado, topografia fortemente acidentada, solo raso com presença de afloramento de rocha na sua maior extensão, parcialmente apropriado à mecanização tratorizada, conseqüentemente ao cultivo de culturas anuais de expressão econômica, sendo dividido e explorado economicamente, da seguinte maneira: aproximadamente 2,0 alqueires plantados com lavoura de soja, 2,0 alqueires plantados com lavoura de milho, o restante da área, ou seja, 2,5 alqueires, compreendendo reserva legal com pastagem e as acessões industriais.



PODER JUDICIÁRIO

2

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

Importa a avaliação do imóvel na quantia de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) o alqueire, considerando a distancia da cidade, e a facilidade de acesso, somado a declividade acentuada do terreno e perfil de solo raso, pelo montante de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) os 157.300,00 m².

2.1 – Acessões artificiais (vide fotos anexas);

- 01 (uma) casa residencial de alvenaria, com varanda, de aproximadamente 110 m², em bom estado de conservação, coberta com telha fibro-cimento, forro, piso em lajota, dividida internamente em 03 (três) quartos, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área de serviço, ***avaliada pela importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).***
- 01 (uma) casa residencial de madeira em estado regular de conservação, contendo aproximadamente 70 m², ***avaliada pela importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).***
- 01 (um) açude para criação de peixes contendo 40m x 20m x 1,5m. Considerando o tempo de serviço, ***avaliado pela importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).***
- 01 (um) barracão rústico de madeira, aberto nas laterais, com cobertura, utilizado para armazenamento de fumo. ***Avaliado pela importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).***
- 01 (uma) instalação rústica de madeira para depósito de maquinários. Sem valor comercial.

Conseqüentemente importa a presente avaliação pelo valor total de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), correspondendo ao terreno rural e mais as acessões físicas.

3 – Metodologia utilizada

Foi utilizado o método comparativo para obtenção da média aritmética, com base em pesquisas de preços de imóveis similares da região e consulta de preços junto às seguintes fontes:-



PODER JUDICIÁRIO

3

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

- 1º) Tabelionato de Notas do Município de Virmond;
- 2º) PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRMOND – Setor de Tributação
- 3º) EMATER – Empresa Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural –
Unidade Municipal de Cantagalo-Pr;
- 4º) COAMO – Agroindustrial Cooperativa – Unidade de Cantagalo-Pr;

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

Cantagalo, 11 de março de 2.019.

Carlos Roberto Tristão
Avaliador Judicial



PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

FOTOGRAFIAS DOS BENS AVALIADOS

Foto 1 – Vista parcial da área contendo a plantação de soja



Foto 2 – Vista parcial da área de reserva florestal com a pastagem



PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL
Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 3 – Vista parcial da casa residencial de alvenaria



Foto 4 – Vista parcial da casa residencial de madeira e do barracão de fumo

