

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.194.1, expedido nos autos de nº 1703-08.2013.8.16.0060 de Carta Precatória oriunda da 1ª Vara Federal de Guarapuava-Pr, extraída dos autos de ação de Execução Fiscal, em que a UNIÃO move em face de FRANCISCO GERALDO MARCONDES, dirigiu-se ao local indicado e aí sendo, procedeu-se a avaliação dos seguintes bens abaixo descritos e caracterizados:

**1 - Descrição dos bens conforme Mandado de Intimação - mov.71.1;**

*“Imóvel rural com área de 2.895.752,50m<sup>2</sup>, no Quinhão nº 03, do imóvel denominado Invernada do Sabiá, no Município de Goioxim, com as seguintes divisas e confrontações: Do marco nº 05 a margem direito do Rio Araras e junto a barra de uma sanga e banhado vedável em divisa com a gleba nº 01, seguindo pelo rio no sentido ascendente, em confrontação com o imóvel denominado Araras, com vários rumos sucessivos até o marco nº 02 antigo, junto a barra de uma sanga; por esta abaixo confrontando com herdeiros de Manoel Mendes Teixeira, mediu-se até uma cerca que acompanha a linha poligonal e pela linha e cerca até o marco nº 08; por linha seca dividindo com a gleba nº 01, até o marco nº 07; segue na mesma divisa até o marco nº 06, junto a uma cerca que separa os campos com terras agrícolas, por linha seca até uma estrada carroçável, marco nº 05, pela estrada até o marco nº 04, próximo a cabeceira de uma sanga, por esta abaixo e banhado, em divisa com a gleba nº 01, até o marco onde teve início, com as demais características constantes na Matrícula nº 6.336P, do Registro de Imóveis de Cantagalo (registro anterior na Matrícula nº 10.869, do 1º CRI de Guarapuava).”*

**2 - Características e estado em que se encontram;**

Trata-se de imóvel rural localizado a uma distância aproximada de 14 Km do centro da cidade de Goioxim, seguindo pelo asfalto no sentido BR 277, sendo que, destes, 6 km aproximadamente, encontra-se seguindo por estrada rural, sentido linha Zaramelo – Campina do Simão, em bom estado de conservação.



2

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

Imóvel todo cercado, apresentando relevo ondulado, topografia médio acidentada, solo dividido entre raso, com afloramento de rocha, e profundo com boa estrutura e fertilidade para o cultivo de plantas economicamente rentáveis. Do total, 119,66 alqueires, aproximadamente 50 alqueires encontra-se mecanizável e apto a formação de lavouras de ciclo anual, como soja, trigo, aveia e milho e 1 (um) alqueire coberto com pastagem para pecuária de leite. O restante da área, ou seja, 68,66 alqueires, encontra-se coberto com mata nativa.

Importa a avaliação judicial no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) o alqueire, totalizando **R\$ 5.982.959,50 (cinco milhões, novecentos e oitenta e dois mil, novecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos) os 119,66 alqueires (2.895.752,50 m<sup>2</sup>).**

ACESSÕES INDUSTRIAIS

- 01 (uma) construção em alvenaria semiacabada, sem piso, com instalação para a ordenha de 08 (oito) cabeças de vacas, acoplada a 01 (uma) mangueira rústica, utilizada para tratamento de aproximadamente 60 cabeças de gado em regular estado de conservação. Avaliada pela importância de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).
- 01 (uma) casa de madeira de aproximadamente 120 m<sup>2</sup>, com varanda na frente, contendo internamente, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro e 01 (uma) lavanderia em regular estado de conservação. Avaliada pela importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

*Face a tais observações, avalio estas benfeitorias pela importância de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).*

**Consequentemente importa a avaliação do terreno rural, incluindo as acessões industriais, pelo quantia total de R\$ 6.017.959,50 (seis milhões, dezessete mil, novecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos).**



3

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

**3 – Metodologia utilizada**

Foi utilizado os métodos: 1) comparativo, elaborado com base em pesquisas efetuadas no mercado relativo a outros imóveis ofertados na região, e 2) consultivo junto às seguintes empresas:-

- Coamo Agroindustrial Cooperativa – Goioxim-Pr
- Sojamil – Goioxim Insumos e Cereais – Goioxim-Pr;
- Prefeitura Municipal de Goioxim – Setor de Tributação;
- Tabelionato de Notas de Goioxim.

Nada mais a ser avaliado, seque o presente.

Cantagalo, 19 de agosto de 2.019.

Carlos Roberto Tristão  
Avaliador Judicial

**CUSTAS DA AVALIAÇÃO**

- Imóvel Rural (2.895.752,50 m²).....R\$ 360,81 (1.710 VRC)
- Construção em Alvenaria semi acabada.....R\$ 99,17 (470 VRC)
- Construção em madeira.....R\$ 84,40 (400 VRC)
- Despesa de Condução mais de 30 Km.....R\$ 52,15 (247,16 VRC)

**- TOTAL.....R\$ 596,53 (2.827,16 VRC)**



4

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

**FOTOGRAFIAS DOS BENS AVALIADOS**

Foto 1 – Vista parcial do terreno rural



Foto 2 – Vista parcial do terreno rural com a mata nativa aos fundos



5

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

**FOTOGRAFIAS DOS BENS AVALIADOS**

Foto 3 – Vista parcial da casa residencial de madeira



Foto 4 – Vista parcial da construção em alvenaria e a mangueira

