

OFÍCIO DO CONTADOR

R. Santo Antonio s/n - Fórum Estadual de Cantagalo

carlostristao2013@gmail.com

042 - 3636-1625

Autor	MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARANA	Réu OSMAR LUIZ PALINSKI
Autos	0000361-93.2012.8.16.0060	Vara CÍVEL

Conta

MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARANA

[1] AT. AVAL. (ITEM 03, 04. 05) MATRÍCULAS 4.553, 4.554,4.555

Principal Original R\$ 640.960,73

Principal Corrigido (de 12/2018 a 03/2021) **785.975,13**

[2] ATUALIZAÇÃO AVALIAÇÃO (ITEM 01) MATRÍCULA 2.905

Principal Original R\$ 790.000,00

Principal Corrigido (de 12/2018 a 03/2021) **968.733,85**

[3] ATUALIZAÇÃO AVALIAÇÃO (ITEM 02) MATRÍCULA 4.355

Principal Original R\$ 5.248.801,20

Principal Corrigido (de 12/2018 a 03/2021) **6.436.318,22**

[4] ATUALIZAÇÃO AVALIAÇÃO (ITEM 06) MATRÍCULA 4.660

Principal Original R\$ 80.000,00

Principal Corrigido (de 12/2018 a 03/2021) **98.099,63**

Total das Parcelas: R\$ 8.289.126,83

Total da Conta R\$ 8.289.126,83

Importa a presente conta em OITO MILHÕES DUZENTOS E OITENTA E NOVE MIL CENTO E VINTE E SEIS REAIS E OITENTA E TRES CENTAVOS

Memória de Cálculo

Média Aritmética entre o INPC do IBGE e o IGP-DI da FGV (Decreto nº 1.544 de 30/06/1995) de Dezembro de 2018 até Março de 2021

Observação: - Atualização da avaliação nos termos do despacho de mov.299.

Cantagalo, 18 de marco de 2021

Liumar Cecchele
Func. Juramentado

Conta: 0000361-93.2012.8.16.0060



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 expedido no mov.188.1 dos autos de nº 361-93.2012.8.16.060 de ação em fase de Cumprimento de Sentença em que o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ é o exequente, e OSMAR LUIZ PALINSKI é o executado, dirigindo-se ao local indicado, procedeu-se a avaliação dos seguintes bens abaixo descritos e caracterizados:

1 - Descrição dos bens conforme Termo de Penhora - mov.144.1

“01 – Terreno urbano, com área total de 1.950,00 m² (um mil e novecentos e cinquenta metros quadrados), constituído por parte do lote 01 (um), da quadra 05 (cinco), no QUADRO URBANO DO MUNICÍPIO DE VIRMOND, compreendida dentro dos limites, confrontações e marcos constantes na matrícula nº 2.905, situado no Município de Virmond, Comarca de Cantagalo. Matrícula entabulado no evento nº 141.2, expedida em 30/01/2017. R-03/Mat.2.955 – Protocolo nº 10.644 de 24/09/2009.

02 – Terreno rural, situado no imóvel denominado Campo das Crianças, na zona rural, com área total de 1.582.599,84 m² (um milhão, quinhentos e oitenta e dois mil, quinhentos e noventa e nove metros e oitenta e quatro centímetros quadrados), compreendida dentro dos limites, confrontações e marcos constantes na Matrícula nº 4.355, situado no Município de Virmond, Comarca de Cantagalo. Matrícula entabulada no evento nº 141.3, expedida em 30/01/2017.

03 – Terreno rural situado no imóvel Tapera, localizado no quinhão 20 (vinte), zona rural, com área de 23.719,44 (vinte e três mil, setecentos e dezenove metros e quarenta e quatro centímetros quadrados), compreendida dentro dos limites, confrontações e marcos constantes na Matrícula nº 4.553, situado no Município e Comarca de Cantagalo. Matrícula entabulada no evento nº 141.4, expedida em 30/01/2017, R-01/Mat.4.553 – Protocolo nº 10.644 de 24/09/2009.



2

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

04 – Terreno rural situado no imóvel Tapera, localizado no quinhão 20 (vinte), zona rural, com área de 28.097,22 (vinte e oito mil, noventa e sete metros e vinte e dois centímetros quadrados), compreendida dentro dos limites, confrontações e marcos constantes na Matrícula nº 4.554, situado no Município de Virmond, Comarca de Cantagalo. Matrícula entabulada no evento nº 141.5, expedida em 30/01/2017, R-01/Mat.4.554 – Protocolo nº 10.644 de 24/09/2009.

05 – Terreno rural situado no imóvel Tapera, localizado no quinhão 23 (vinte e três), zona rural, com área total de 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil metros quadrados), compreendida dentro dos limites, confrontações e marcos constantes na Matrícula nº 4.555, situado no Município de Virmond, Comarca de Cantagalo. Matrícula entabulada no evento nº 141.6, expedida em 30/01/2017. R-01/Mat.4.555 – Protocolo nº 10.644 de 24/09/2009.

06 – Lote urbano nº (um) parte da quadra nº 05 (cinco) da planta QUADRO URBANO DO MUNICÍPIO DE VIRMOND, com área total de 260,00 m² (duzentos e sessenta metros quadrados), compreendida dentro dos limites, confrontações e marcos constantes na matrícula nº 4.660, situado no Município de Virmond, Comarca de Catangalo. Matrícula entabulada no evento nº 141.7, expedida em 30/01/2017.”

2 – Características e estado em que se encontram;

2.1 – Item 01 (um)

Laudo Avaliativo apresentado no mov.173.1, mantida as descrições e particularidades do imóvel, bem como a manutenção do valor apurado, sem alterações, reproduzindo o valor total de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais).

2.2 – Item 02 (dois)

Terreno rural localizado a uma distancia aproximada de 13 Km do centro da cidade de Virmond-Pr, seguindo pela BR 277 sentido Laranjeiras do Sul-Pr, entrando a direita, na estrada rural linha “Campo das Crianças”, a aproximadamente 09 (nove) kilometros de distância, encontra-se a sede da propriedade.



3

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

Imóvel em parte cercado, apresentando relevo suavemente ondulado, topografia levemente acidentada, com predominância de solo profundo, bem estruturado, com boa fertilidade, boa drenagem e apropriado para o cultivo de plantas economicamente rentáveis. Avaliado pelo importância de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) o alqueire, correspondendo a R\$ 3.923.801,26 (três milhões, novecentos e vinte e três mil, oitocentos e um reais e vinte e seis centavos) os 1.582.599,84 m².

- ACESSÃO INDUSTRIAL OU ARTIFICIAL – 53 (cinquenta e três alqueires) de reflorestamento de pinus, com idade aproximada de 14 (quatorze) anos de idade. Avaliada pela importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) o alqueire, correspondendo a quantia total de R\$ 1.325.000,00 (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil reais), tendo em vista o aproveitamento comercial, na fase em que se encontra, como lenha e madeira, e considerando o baixo interesse do mercado atualmente, neste segmento.

Importa a presente avaliação pelo montante total de R\$ 5.248.801,26 (cinco milhões, duzentos e quarenta e oito mil, oitocentos e um reais e vinte e seis), incluindo o valor total do solo nu e mais os 53 (cinquenta e três) alqueires de reflorestamento de pinus.

2.3 – Itens 03 (três), 04 (quatro) e 05 (cinco)

Terrenos rurais localizados a uma distancia aproximada de 13 Km do centro da cidade de Virmond-Pr, seguindo pela BR 277 sentido Laranjeiras do Sul-Pr, entrando a direita, na estrada rural linha “Campo das Crianças”, a aproximadamente 09 (nove) kilometros de distância, encontra-se a sede da propriedade.

Trata-se de 03 (três) imóveis rurais, contíguos entre si, inseridos dentro de uma área maior de terras rurais, do mesmo proprietário, totalizando, visualmente, uma única área com características similares entre si.

Imóvel em parte cercado, apresentando relevo suavemente ondulado, topografia levemente acidentada, com predominância de solo profundo, bem estruturado, com boa fertilidade, boa drenagem e apropriado para o cultivo de plantas economicamente rentáveis.

Considerando a facilidade de acesso por estrada rural cascalhada em bom estado de conservação, as características e peculiaridades do terreno, mecanização, manejo tecnicamente adequado, além de atender a função social legalmente prevista, considerando padrões de aproveitamento e produtividade e reserva florestal, avalia-se pela importância de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) o



4

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

alqueire, totalizando a soma das 03 (três) áreas, pelo montante de R\$ 640.960,73 (seiscentos e quarenta mil, novecentos e sessenta reais e setenta e três centavos) os 206.816,67 m².

2.4 – Item 06 (seis)

Trata-se de um terreno urbano, inserido na área central do Município de Virmond-Pr, topografia plana, de frente para a rua Ceslau Marcelo Swartz, com asfaltamento, atendido com infra estrutura básica de melhoramento e urbanização como, meio fio, rede de abastecimento de água, iluminação pública, energia elétrica domiciliar, saneamento básico, e demais melhoramentos urbanos como escolas, mercados de consumo, farmácias e hospitais. OBS: Não contém acessões industriais. Avaliado pela importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Face ao exposto, considerando todos os imóveis, rurais ou urbanos, em conjunto, apura-se o valor total desta avaliação judicial pela importância de R\$ 6.759.762,00 (seis milhões, setecentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais).

3 – Metodologia utilizada

Foi utilizado o método comparativo de avaliação, confrontando com outros estabelecimentos similares, rurais e urbanos, ofertados ou transacionados recentemente, na mesma região, cidade e arredores, em conjunto com o método consultivo de preços, através da média aritmética dos valores apurados, servindo como fontes de pesquisa as seguintes empresas abaixo relacionadas:-

- 1º) Engenheiro Civil Clyseverton Marcolina – Cantagalo-Pr;
- 2º) COAMO – Agroindustrial Cooperativa – Unidade de Cantagalo-Pr;
- 3º) EMATER – Empresa Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural – Unidade Virmond-Pr;
- 4º) CARTÓRIO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL DE VIRMOND-PR;
- 5º) PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRMOND-PR;



5

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

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

Cantagalo, 05 de dezembro de 2018.

Carlos Roberto Tristão / Avaliador Judicial

OBS:- Custas pela Avaliação Judicial – Tab.XVII – Regimentos de Custas Judicial do TJPR

Item 2.1 – sem custas – mantido o valor da avaliação apurado no mov.173.1

Item 2.2

- Imóvel rural por sua natureza.....R\$ 345,42 (1.710 VRC)
- Imóvel rural por acessão física – 53 alq.de pinus.....R\$ 345,42 (1.710 VRC)
- Despesa de Condução.....R\$ 49,92 (247,16 VRC)

Item 2.3

- Imóvel rural por sua natureza.....R\$ 345,42 (1.710 VRC)
- Imóvel rural por sua natureza.....R\$ 345,42 (1.710 VRC)
- Imóvel rural por sua natureza.....R\$ 345,42 (1.710 VRC)
- Despesa de Condução (3 Imóveis).....R\$ 149,76 (741,38 VRC)

Item 2.4

- Imóvel urbano.....R\$ 80,80 (400 VRC)
- Despesa de Condução.....R\$ 49,92 (247,16 VRC)

TOTAL.....R\$ 2.057,50 (10.185,64 VRC)

