

1

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento a r.decisão expedida no mov.393.1, dos autos sob nº 273-11.2019.8.16.0060 de ação de execução de título extrajudicial movida por JOSÉ SILVINO DE CAMARGO em face de MAICON OARLIN OKONOSKI, dirigindo ao local indicado efetivou a avaliação judicial dos seguintes bens abaixo descritos e caracterizados.

1 – Termo de Retificação de Penhora – mov.400.1;

“Matrícula nº 2.420 – A fração correspondente a área de 24.200m², de um terreno rural localizado dentro de uma área maior, de propriedade de Maicon Oarlin Okonoski e Grazielle Verson Okonoski, conforme iem R-05 da referida matrícula.

Matrícula nº 6.410 – Terreno rural localizado no imóvel São Roque, no Município de Cantagalo, com área de 242.000,00 m², de propriedade de Maicon Oarlin Okonoski e Grazielle Verson Okonoski”.

2 – Localização e características dos imóveis (fotos anexas)

Trata-se de 02 (dois) terrenos rurais contíguos entre si, formando uma única área, aparentemente indivisa, localizado a uma distância aproximada de 12 Km (doze quilômetros) da área central do Município de Cantagalo-Pr, seguindo no sentido linha São Roque, por estrada rural em bom estado de conservação, e de regular acesso.

Região de relevo ondulado, topografia acidentada, apresentado, no geral, solo com perfis diferenciados entre raso e profundo com presença de afloramento de rocha em alguns pontos específicos, bem drenados, contendo as características físicas aparentes do tipo latossolo roxo a litossolos, variando sua estrutura física, mas apresentando manejo tecnicamente adequado vem sendo utilizado para a exploração de pastagem extensiva em aproximadamente 08 (oito) alqueires e o restante coberto com reserva florestal.



PODER JUDICIÁRIO
O F Í C I O A V A L I A D O R J U D I C I A L

Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

Avaliado pela importância de R\$ 57.112,00 (cinquenta e sete mil, cento e doze reais) o alqueire, totalizando R\$ 628.232,00 (seiscentos e vinte e oito mil, duzentos e trinta e dois reais) os 262.200,00m², em conjunto.

Considerando a necessidade de demonstrar os valores individualizados de cada bem – decisão mov. 393.1, tem-se a presente avaliação judicial pelos seguintes montantes:

a) Matrícula nº 2.420 – área de 24.200,00 m². Avaliada pela importância de R\$ R\$ 57.112,00 (cinquenta e sete mil, cento e doze reais).

b) Matrícula nº 6.410 – área de 242.000,00m². Avaliada pela importância de R\$ 571.120,00 (quinhentos e setenta e um mil, cento e vinte reais).

OBS:- Foi reputada a dificuldade/facilidade de acesso, a proximidade do centro urbano de Cantagalo, a distância até os locais de depósito, escoamento e armazenamento da produção, a utilização como áreas de pastagem em escala comercial, a declividade acentuada do terreno e o perfil de solo e o preço médio atual da saca de soja no mercado .

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:-

- 1º) Coamo – Cooperativa Agroindustrial – Cantagalo-Pr;
- 2º) Prefeitura Municipal de Cantagalo-Pr – Setor de Tributação;
- 3º) Departamento de Economia Rural – Deral-Pr;
- 4º) Tabelionato de Notas – Cantagalo-Pr;

Nada mais a ser avaliado, segue o presente.

Cantagalo, 17 de dezembro 2.024.

Carlos Roberto Tristão/Avaliador Judicial

OBS.: CUSTAS DA AVALIAÇÃO – Tabela XVI – Atos dos Avaliadores Judiciais

1 – Imóvel rural – Matrícula nº 2.420.....	R\$ 473,67 (1.710 VRCjud)
2 – Imóvel rural – Matrícula nº 6.410.....	R\$ 473,67 (1.710 VRCjud)
3 – Despesa de Condução.....	R\$ 45,65 (164,80 VRCjud)

TOTAL.....	R\$ 992,99 (3.584,80 VRCjud)
-------------------	-------------------------------------



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

- TABELA DO DERAL – REGIÃO DE CANTAGALO-PR

São áreas cujo declividade do solo (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, porém, ainda não há mecanização, devido à presença de vegetação aderida (mata ou capoeira), resto de desmatamento (tocos, troncos e galhos) e várzea não estabilizada (areia).

3 – NÃO MECANIZÁVEL.
São áreas cujo relevo ou profundidade do solo não desfavorece a execução de operações ou práticas agrícolas com máquinas e implementos motorizados, permitindo, porém, o plantio manual ou a tração animal. São consideradas também áreas não mecanizáveis, as reservas legais, tendo em vista que as mesmas só poderão sofrer algum tipo de desmatamento em caso de corte, mediante um plano de manejo sustentável, com projeto devidamente aprovado pelo IAP ou IBAMA.

4 – INAPROVEITÁVEL.
São áreas totalmente improveitáveis para atividades agrícolas, constituídas de solos pedregosos, muito rasos ou murdões periodicamente, despenhados, prandina, penhascos, etc., com relevo íngreme ou reserva de preservação permanente, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fim de armazenamento de água.

ANEXO 6 – tabela de aproximações de classes em outros sistemas de classificação.

Sistema de Capacidade e Uso do solo	Metodologia anterior	SIPT
Classe I	Mecanizada/Mecanizável (roxa)	I – lavoura – aptidão boa
Classe II	Mecanizada/Mecanizável (roxa/mista)	I – lavoura – aptidão boa
Classe III	Mecanizada/Mecanizável (roxa/mista/ arenosa)	II – lavoura – aptidão regular
Classe IV	Mecanizada/Mecanizável (roxa/mista/ arenosa)	III – lavoura – aptidão restrita
Classe V	Mecanizada/Mecanizável (roxa/mista/ arenosa)	IV – pastagem plantada
Classe VI	Não-mecanizável (roxa/mista/ arenosa)	IV – pastagem plantada
Classe VII	Não-mecanizável(roxa/mista/ arenosa)	V – silvicultura ou pastagem natural
Classe VIII	Inaproveitável (roxa/mista/ arenosa)	VI – preservação da fauna ou flora

OBS: as relações são aproximações, podendo haver interpretações diferentes, sendo estas aqui apresentadas baseadas essencialmente no Anexo 2, principalmente nos critérios de textura e de declividade.



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2023 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		152.100	128.400	99.800	57.800	37.600	18.100
Borrazópolis	141.500	104.300	84.200	74.200	49.400	40.700	17.700
Braganey	171.200	136.200	106.300	80.000	57.600	35.200	18.900
Brasilândia do Sul	149.600	118.800	70.400	60.000	49.700	39.600	15.800
Cafeara		79.100	61.900	51.500	45.300	37.900	13.200
Cafelândia	186.800	149.200	116.500	87.900	63.500	38.700	20.900
Cafetal do Sul			61.700	51.400	45.400	35.300	15.800
Califórnia	143.400	113.900	89.300	71.300	46.500	30.700	16.100
Cambará		105.300	83.600	66.900	48.600	36.400	18.900
Cambé	158.900	128.300	107.400	92.000	69.400	50.600	20.200
Cambira	145.400	116.200	90.900	72.400	47.300	37.600	16.100
Campina da Lagoa	154.100	129.900	105.300	83.000	60.500	42.600	18.200
Campina do Simão		87.200	60.300	38.200	23.200	15.800	6.600
Campina Grande do Sul		65.900	47.800	37.200	26.900	15.600	6.300
Campo Bonito	171.200	136.200	106.300	80.000	57.600	35.200	18.900
Campo do Tenente		78.600	56.800	42.700	30.300	17.500	7.600
Campo Largo		70.700	55.500	40.500	26.700	15.600	6.700
Campo Magro		67.800	50.600	39.000	25.600	14.900	6.600
Campo Mourão	159.200	134.200	108.900	85.800	62.500	44.000	18.800
Cândido de Abreu		94.000	77.600	48.600	37.400	28.200	12.600
Candói		97.600	69.600	41.500	24.800	17.200	7.200
Cantagalo		90.100	62.100	38.700	23.600	16.500	7.000
Capanema		132.600	107.300	83.600	52.000	35.500	13.500
Capitão Leônidas Marques		132.900	103.700	77.800	55.900	34.100	18.300
Carambei		115.800	85.900	66.700	37.100	24.700	9.400
Carlópolis			69.400	58.500	46.500	33.800	14.800
Cascavel	168.900	134.200	105.000	79.000	56.700	34.600	18.600
Castro		114.200	81.700	63.400	35.300	23.500	8.800
Catanduvas	173.400	138.000	107.700	81.100	58.300	35.600	19.100



PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

1 – Vista aérea do terreno e região



PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Foto 2 – Vista parcial do terreno rural coberto com pastagem

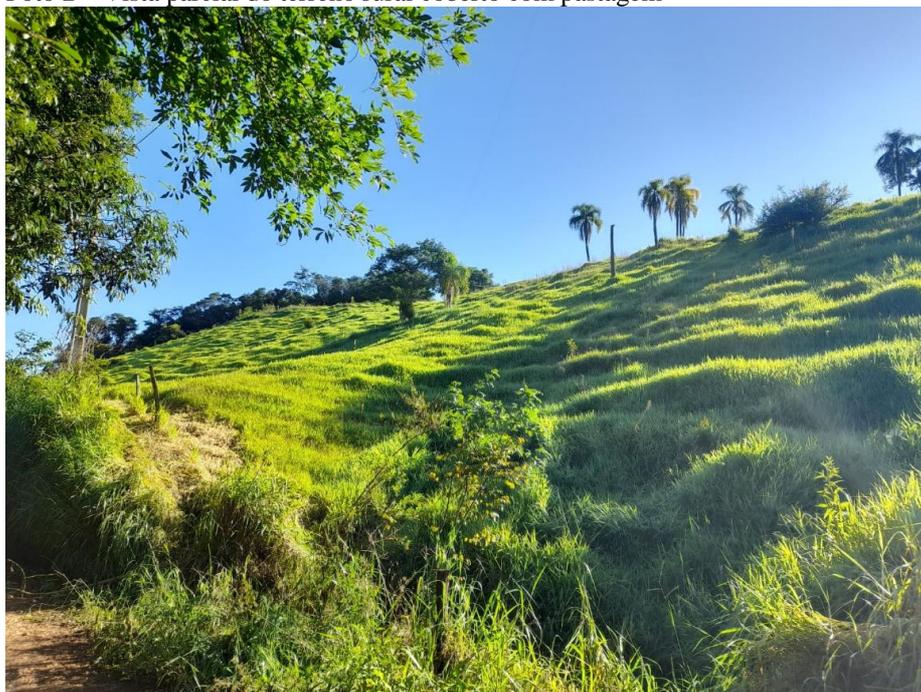


Foto 3 – Vista parcial do terreno rural – pastagem e reserva florestal



PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Foto 4 – Vista parcial da estrada de acesso e área de reserva florestal



Foto 5 – Vista parcial da estrada de acesso, perfil do solo e área de pastagem

