



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
CENTRAL DE MANDADOS - UNIÃO DA VITÓRIA**

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5072089-45.2014.4.04.7000/PR

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: INDUSTRIAS PEDRO N. PIZZATTO LTDA

LAUDO

LAUDO DE VISTORIA e AVALIAÇÃO

Aos **11/11/2022**, onde me encontrava, eu Oficiala de Justiça abaixo assinada, em cumprimento ao mandado **700012125860**, expedido pelo Juízo Federal da 19ª VF de Curitiba, nos autos da **EXECUÇÃO FISCAL Nº 5072089-45.2014.4.04.7000/PR**, após as formalidades legais, **PROCEDI A VISTORIA/AVALIAÇÃO** do bem que segue:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: MATRÍCULA N. 11.988 do 1º CRI de União da Vitória – denominado **FAZENDA LAGEADO GRANDE - INSCRIÇÃO INCRA Nº 724.041.000.135-05**, um terreno rural com área de 11.613.146,00m² (1.161,31 hectares ou ainda 480,29 alqueires paulistas), situado no Município de General Carneiro, Estado do Paraná, com o memorial descritivo e delimitações constantes na matrícula.

LOCAL E DATA DA VISTORIA: ZONA RURAL DE GENERAL CARNEIRO – 11/11/2022

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: área rural de General Carneiro-PR - **COORDENADAS GEOGRÁFICAS -26.326374065621067, -51.57336969298108** – saindo do centro de União da Vitória, pela rodovia BR-153, sentido General Carneiro, percorrer aproximadamente 33,6 km em rodovia asfaltada em bom estado de conservação e trafegabilidade e no trevo que se localiza nas coordenadas -26.385987, -51.272242, virar à direita, sentido Bituruna-PR e trafegar pela PR-170, (que também tem bom estado de conservação e trafegabilidade) e percorrer mais 32,3 km e na altura das coordenadas -26.262646318563455, -51.50946781901703 sair da rodovia em acesso à esquerda, por meio de estrada de chão e percorrer por mais quase 10 km em estrada de terra.

CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:

1. Dados constantes da matrícula;
2. características do imóvel constatadas na vistoria;
3. tabela de terras rurais - valores em reais por hectare -SEAB (Secretaria da Agricultura e do Abastecimento do Estado do Paraná) -(site <https://www.agricultura.pr.gov.br/terras> - dados extraídos no dia da avaliação;
4. imagens aéreas Google Maps;
5. laudo do imóvel apresentado por perito contratado pelo próprio Executado nos autos 5000827-90.2014.4.04.7014/PR 16VF Curitiba– **processo 5000827-90.2014.4.04.7014/PR, evento 2, DOC56, evento 2, LAUDO57, evento 2, LAUDO58, evento 2, LAUDO59;**
6. imagens obtidas pelos dados fornecidos pelo ACERVO FUNDIÁRIO DO INCRA;

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

1- Analisando a matrícula 11.998 observa-se que no início da primeira folha da matrícula, consta informação que o imóvel rural **tem área de 1.161,31 ha**; no fim da primeira folha da matrícula (ainda na descrição do imóvel), consta a informação que o imóvel está registrado no INCRA sob o n.

724.041.000.135-05, com **área de 3136,3 ha**. Aparente incongruência é desfeita com a leitura do AV.3 da matrícula, onde consta informação que **a matrícula 11.988 (do 1º CRI de União da Vitória) em CONJUNTO com as matrículas 2.490 e 3.481 (do CRI da Comarca de Palmas) tem área total de 3.136,30 HA**. Dessa forma, informo que foram considerados para efeitos do presente laudo, somente a área de **área de 1.161,31 ha, referente a matrícula 11.988;**

2- Segundo Informações do administrador Valmir, há na propriedade **plantação de pinus e de eucalipto, além de grande área de mata fechada e de reserva legal**, todavia, não soube informar com precisão a quantidade de cada item dentro da propriedade e esta OJAF não detém capacidade técnica qualificada para mensurar e definir o tamanho de cada área de plantação mencionada, razão pela informo que a presente avaliação será realizada **tão somente com base na terra nua** (sem as plantações), somada a avaliação da construção/casa utilizada pelo administrador como moradia para sua família. (única construção que **não** está em estado de ruína);

CARACTERÍSTICAS:

1- Acessibilidade do imóvel rural: O imóvel rural está distante **74,3 km do centro da cidade de União da Vitória e 48,5 km distante do centro de General Carneiro**. Dos 74,3 km percorridos, somente 8,4 km finais foram realizados em estrada de terra, que ora se apresentou em regular estado de conservação e em alguns pontos apresentou ruim estado de conservação, porém transitável.

2- Critérios para Localização do imóvel –informações contidas na matrícula; pesquisa no google Maps e acompanhamento da diligência pelo administrador e caseiro da propriedade rural, Sr Valmir Jesus de Oliveira, CPF 000.508.039-80;

3- Condições do bem:

3.1. Conforme vistoria local, informações fornecidas pelo administrador da propriedade, bem como imagens aéreas obtidas pelo Google Maps, e Croqui obtido pelos dados públicos do Acervo Fundiário do INCRA, o imóvel rural está localizado no Município de General Carneiro e faz divisa com o Rio Iratim e com o Município de Palmas;

3.2. O imóvel é caracterizado predominantemente por área de reserva legal, matas e florestas nativas, possuindo cercado ao redor, e uma porteira de acesso ao imóvel;

3.3. A região onde se situa o imóvel exploram em geral o extrativismo, o reflorestamento e plantio de pinus e eucalipto. E o imóvel faz divisa com a empresa Remasa Reflorestadora;

3.4. Há rede elétrica na propriedade e acesso a internet via satélite;

3.5. Não foram visualizados na propriedade e o administrador informou que não é criado na propriedade nenhum tipo de semente (bovinos, suínos, caprinos, equinos, etc)

4- Benfeitorias: não constam na matrícula.

4.1. Apesar de não constarem benfeitorias na matrícula, pelo google Maps, em visão aérea, é possível visualizar várias construções. Todavia, ao chegar ao local constatei que somente a casa do administrador (que segundo ele foi reconstruída há um ano) está em condições de uso e apta para avaliação, pois todas as demais construções visualizadas pelo google Maps tratam-se de construções de madeira, muito velhas, em péssimo estado de conservação, construções estas que foram abandonadas e atualmente se encontram tomadas de mato, arbustos e animais peçonhentos; Algumas já desabaram e outras estão desabando. (fotos anexas)

4.2. Pelas fotos anexas é possível verificar o péssimo estado de conservação das casas, escritório e galpão, razão pela qual deixei de avalia-los por considera-los sem nenhum valor comercial, ou seja, em estado de ruína.

4.3. Informo ao juízo que deixei de tirar fotos de todas as casas e da escola, tendo em vista que pelo estado de abandono muitas construções se encontravam inacessíveis, seja porque estão cercadas de mato alto, seja porque o administrador local alertou e orientou esta OJAF a não se aproximar muito,

haja vista que tais construções provavelmente abrigam cobras e outros animais peçonhentos;

4.4. Com relação a única casa avaliada (que serve de moradia ao administrador e sua família), se trata de imóvel visivelmente novo, que apresenta 3 quartos, sala, cozinha, e 2 banheiros, com rede elétrica e internet via satélite, cujo valor avalio em **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**

5- Ocupantes: Segundo informação do administrador Valdir, o imóvel rural deixou de ser utilizado comercialmente pela família Pizzato há muitos anos atrás, que ele é quem toma conta da área para que não haja invasão de terceiros.

6- Ônus: constam na matrícula restrições ambientais em parte do imóvel no AV3 e no R5 PENHORA da União Fazenda Nacional.

Ante as informações acima e ainda classificando a propriedade no GRUPO B- Classe VI da **tabela** de terras rurais - valores em reais por hectare -SEAB (Secretaria da Agricultura e do Abastecimento do Estado do Paraná, **AVALIO a terra nua do imóvel rural matrícula 11.988 registrado no 1º CRI de União da Vitória no valor de R\$ 16.800.000,00 (DEZESSEIS MILHÕES, OITOCENTOS MIL REAIS)**

Dessa forma, **somando** o valor da casa do administrador avaliada em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) ao valor da **terra nua da propriedade rural**, avaliada em R\$ 16.800.000,00 (dezesseis milhões e oitocentos mil reais), **atribuo a presente avaliação O VALOR TOTAL DE R\$ 16.960.000,00 (DEZESSEIS MILHÕES, NOVECENTOS E SESENTA MIL REAIS).**

OBSERVAÇÕES: 1- Imóvel rural matrícula 11.988 não está georreferenciado no INCRA;

E, para constar, vai o presente laudo assinado digitalmente por mim, Oficiala da diligência.

Documento eletrônico assinado por **GISLAINE DE OLIVEIRA ANDRADE, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **700013193547v1** e do código CRC **d4943bd4**. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): GISLAINE DE OLIVEIRA ANDRADE Data e Hora: 14/11/2022, às 10:10:36

5072089-45.2014.4.04.7000

700013193547.V1 GOA83© GOA83