



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CORBÉLIA**

Av. Minas Gerais, 102 – Corbélia-PR – CEP: 85.420-000 – Fone: (45) 3327 9080

AUTO DE AVALIAÇÃO

Eu Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, em cumprimento ao presente mandado expedido dos autos nº **0001734-05.2021.8.16.0074**, em que é exequente ELDA NAVA e executado NILSON RIBEIRO DA SILVA, e após consultar as bases de oferta e procura de compra e vendas praticadas na região, passo a proceder a seguinte avaliação, em conformidade com o art. 870 do Código de Processo Civil, e ainda, artigos 112 e ss. do Código de Normas da Corregedoria do Estado do Paraná.

DESCRIÇÃO DO BEM CONFORME MATRÍCULA

Parte destacada do remanescente do lote de terras **rural nº 61**, da gleba nº 09, da Colônia “A” Cascavel, situado neste Município e Comarca de Corbélia-PR, contendo a área de 12,50 alqueires paulistas de 24.200m², ou sejam, 30,250ha, sem benfeitorias, e cuja área convencional denominar-se LOTE RURAL Nº 61-H, e com o limites e confrontações constantes **na matrícula nº 9.249, do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Corbélia-PR;**

Lote de terras rural nº 43-A, oriundo da divisão do lote de terras rural nº 43, da gleba nº 10, da Colônia “A” Cascavel, situado no Município de Braganey-PR, nesta Comarca, contendo a área de 51,2072ha, ou seja, 21,16 alqueires paulistas de 24.200,00m², sem benfeitorias, e com os limites e confrontações constantes da matrícula nº 23.754, do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Corbélia-PR;

Lote de terras rural nº 43-E, consistente e remanescente do lote de terras rural nº 43, da gleba nº 10, da Colônia “A” Cascavel, situado no município de Braganey-PR, nesta Comarca, contendo a área de 44,7458ha, ou seja, 18,49 alqueires paulistas de 24.200,00m², sem benfeitorias e com os limites e confrontações constantes da matrícula nº 23.756, do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Corbélia-PR.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CORBÉLIA**

Av. Minas Gerais, 102 – Corbélia-PR – CEP: 85.420-000 – Fone: (45) 3327 9080

Lote de terras rural nº 43-D, consistente da parte destacada do lote de terras rural nº 43, da gleba nº 10, da Colônia “A” Cascavel, situado no Município de Braganey, nesta Comarca, contendo a área de 32,0650ha, ou seja, 13,25 alqueires paulistas de 24.200,00m², sem benfeitorias, e com os limites e confrontações constantes da matrícula nº 23.755, do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Corbélia-PR.

LOCALIZAÇÃO:

Localizado no município de Braganey (Matrículas **23.754, 23.755 e 23.756**) e Corbélia (matrícula **9.249**), conforme informações junto à matrícula do imóvel, não sendo informado pela parte a localização exata do imóvel para realização de vistoria *in loco*.

DEMAIS INFORMAÇÕES DO BEM:

Bem imóvel de terras rurais, provavelmente utilizado para cultivo de grãos (lavoura), pastagem e parte como reserva legal (mata).

TOTAL DA ÁREA EM METROS QUADRADOS:

Lotes nº **61-H** ((matrícula **9.249**), **43-A** (Matrículas **23.754**), **43-E** (Matrículas **23.756**) e **43-D** (Matrículas **23.755**) contendo a área total de 158,268ha ou 65,40 alqueires.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ COMARCA DE CORBÉLIA

Av. Minas Gerais, 102 – Corbélia-PR – CEP: 85.420-000 – Fone: (45) 3327 9080

METODOLOGIA PARA CLASSIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM

IMÓVEL:

Lote com área de 12,50 alqueires paulistas localizados na cidade de Corbélia /PR e 52,90 alqueires paulistas localizados na cidade de Braganey/PR, e de acordo com as características próprias da terra, tais como localização, vias de acesso, topografia, hidrografia, tipo de solo, capacidade de uso e grau de mecanização, e ainda que na região as terras são negociadas em sacas de soja, levando em consideração que nesta data a saca de soja de 60 Kg está sendo comercializada por aproximadamente **R\$ 140,00 (cento e quarenta reais)**, (dados <https://celepar7.pr.gov.br/sima/cotdiat.asp>) e que a área mecanizada possui preço maior e a não mecanizada preço menor, bem como a localização do imóvel ora avaliando e considerando todos os incidentes sobre o mesmo.

Além de levar em consideração todos os itens acima expostos, leva-se em consideração para a elaboração do valor da terra, o Preço Médio de Terras Agrícolas definidos pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB (arquivo anexo) e Metodologia da Pesquisa de Preços de Terras Agrícolas (arquivo anexo).

Após o exposto e tendo em vista que não foi possível visita in loco da terra ora avaliada, será levado em consideração a classificação da mesma como sendo de Terras mecanizadas (área de plantio): **Grupo A – Classe I**

BENFEITORIAS

Não foi analisada a questão das benfeitorias no lote indicado tendo em vista que não foi feita vistoria in loco.

AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL CONFORME TABELA DA SEAB E CLASSIFICAÇÃO DA TERRA:

Lotes nº **61-H** - Valor (em R\$) do **hectare** das Terras Grupo A – Classe II: R\$ 167.400,00





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CORBÉLIA**

Av. Minas Gerais, 102 – Corbélia-PR – CEP: 85.420-000 – Fone: (45) 3327 9080

Lotes nº **43-A, 43-E e 43-D.**- Valor (em R\$) do hectare das Terras Grupa A – Classe II: R\$ 165.100,00

Valor (em R\$) do alqueire paulista das Terras Grupa A CORBÉLIA/PR – Classe I: R\$ 405.108,00 (quatrocentos e cinco mil e cento e oito reais)

Valor (em R\$) do alqueire paulista das Terras Grupa A BRAGANEY/PR – Classe I: R\$ 399.542,00 (trezentos e noventa e nove mil e quinhentos e quarenta e dois reais).

METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL:

Para avaliação final do terreno, além de todos os itens listados junto à metodologia para classificação e avaliação do bem imóvel, serão considerados os valores definidos pela tabela da Seab, a taxa de corretagem nos contratos de compra e venda de imóveis em nossa região (cerca de 3%), a variação de preços por localidade e acesso às terras, além de uma variação de 20% (dez a vinte por cento), tendo em vista que os preços praticados no mercado, são diferenciados dos preços tabelados pela SEAB.

AVALIAÇÃO FINAL DO BEM IMÓVEL:

Conforme análise, aplicaremos aos valores conforme tabela da SEAB, a variação máxima de 20,0% (vinte por cento) ante a diferença dos preços praticados no mercado, diminuindo a taxa de corretagem média utilizada em nossa região, qual seja, 3,0% (três por cento), dentre outros fatores.

Valor (em R\$) do alqueire paulista das Terras Grupa A CORBÉLIA/PR – Classe I: R\$ ou seja, 2.893,62 sacas de soja.

Valor (em R\$) do alqueire paulista das Terras Grupa A BRAGANEY/PR – Classe I: R\$ ou seja, 2.853,87 sacas de soja.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CORBÉLIA**

Av. Minas Gerais, 102 – Corbélia-PR – CEP: 85.420-000 – Fone: (45) 3327 9080

Diante do exposto, o valor final de cada Lote, por classificação das Terras ficam em:

VALOR TOTAL E FINAL DA AVALIAÇÃO

Lotes nº 61-H (referente à 12,50 alqueires paulistas de 24.200m², ou sejam, 30,250ha – matrícula nº 9.249): **R\$ 5.063.850,00** (cinco milhões sessenta e três mil e oitocentos e cinquenta reais).

Lotes nº 43-A, (Referente à 51,2072ha, ou seja, 21,16 alqueires paulista – matrícula 23.754): **R\$ 8.454.308,72** (oito milhões quatrocentos e cinquenta e quatro mil e trezentos e oito reais setenta e dois reais)

Lote 43-D (referente à 13,25 alqueires paulistas de 24.200m², ou sejam, 32,0650ha – matrícula nº 23.755): **R\$ 5.293.931,50** (cinco milhões duzentos e noventa e três mil e novecentos e trinta e um reais e cinquenta centavos).

Lote 43-E (contendo a área de 44,7458ha, ou seja, 18,49 alqueires paulistas de 24.200,00m² – matrícula 23.756): **R\$ 7.387.531,58** (sete milhões e trezentos e oitenta e sete mil e quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e oito centavos).

Valor total: 19.599.621,80 (dezenove milhões quinhentos e noventa e nove mil e seiscentos e vinte um reais e oitenta centavos).

Dado e passado nesta cidade e comarca, 01 de abril de 2023.

Elaine Cristina Wanzuit Pinzan

Oficiala de Justiça

