

1

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

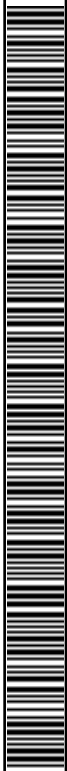
CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento ao r.decisão de mov.443.1, expedido nos autos de nº 1703-08.2013.8.16.0060 de Carta Precatória oriunda da 1ª Vara Federal de Guarapuava-Pr, extraída dos autos de ação de Execução Fiscal, em que a PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL - PGFN move em face de FRANCISCO GERALDO MARCONDES, dirigindo-se ao local indicado, efetuou 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 2.895.752,50m², 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



PODER JUDICIÁRIO

2

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

por estrada rural, sentido linha Zaramelo – Campina do Simão, em bom estado de conservação.

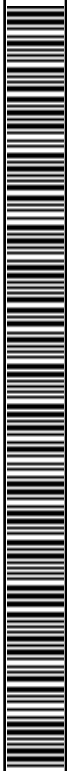
Imóvel todo cercado, apresentando relevo ondulado, topografia médio acidentada, solo dividido entre raso, com afloramento de rocha, e profundo com boa estrutura e fertilidade para o cultivo de plantas economicamente rentáveis. Do total, 119,66 alqueires, aproximadamente 50 alqueires encontram-se mecanizável 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.

Face a tais observações, considerando o conjunto de fatores relevantes na avaliação do preço, como a aptidão agrícola, a dimensão e funcionalidade da área, as partes do terreno mecanizáveis e utilizados para a agricultura, a área de reserva vegetal não explorada economicamente, a localização, a facilidade de acesso e o escoamento da produção, a distância dos centros de consumo, a infra estrutura interna, as transações comerciais de imóveis similares na região e demais fatores relevantes, *importa a avaliação total do terreno na quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) o alqueire, correspondendo a R\$ 11.966.000,00 (onze milhões, novecentos e sessenta mil reais) os 2.895.752,50m².*

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 m², 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).



PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

3

Consequentemente importa a avaliação do terreno rural, incluindo as acessões industriais, pela quantia total de R\$ 12.001.000,00 (doze milhões e mil reais).

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 Goixim – Setor de Tributação;
- Tabelionato de Notas de Goioxim.

Nada mais a ser avaliado, seque o presente.

Cantagalo, 15 de maio de 2025.

Carlos Roberto Tristão
Avaliador Judicial

CUSTAS DA AVALIAÇÃO

- Imóvel Rural (2.895.752,50 m²).....	R\$ 473,67 (1.710 VRC)
- Construção em Alvenaria semi acabada.....	R\$ 130,19 (470 VRC)
- Construção em madeira.....	R\$ 110,80 (400 VRC)
- Despesa de Condução mais de 30 Km.....	R\$ 68,45 (247,16 VRC)
- TOTAL.....	R\$ 783,11 (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 – área de pastagem, lavouras e reserva florestal



Foto 2 – Vista parcial do terreno rural com lavoura e reserva florestal aos fundos



5

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

FOTOGRAFIAS DOS BENS AVALIADOS

Foto 3 – Vista parcial da área de plantio, pastagem, reserva florestal e acessões industriais



Foto 4 – Vista parcial da construção em madeira



6

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

FOTOGRAFIAS DOS BENS AVALIADOS

Foto 5 – Vista parcial da via de acesso à sede da propriedade rural



Foto 6 – Vista parcial da construção em alvenaria acoplada a uma mangueira rústica

