



**Juízo de Direito da Comarca de Capanema**  
**Estado do Paraná**  
**Cartório do Distribuidor, Contador, Partidor, Depositário Público e Avaliador Judicial**  
**Avenida Parigot de Souza, 1212, Centro – Edifício do Fórum,**  
**Fone/WhatsApp (46) 3552-3949**  
**Titular: Dirce Stevens Faccio**  
**Empregado Juramentado – Patricia Michela Thiesen – Portaria 21/2022**  
**Murilo Kwiatkowski Sbardelotto – Portaria 06/2024**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e quatro dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta Cidade e Comarca de Capanema, Estado do Paraná, em cumprimento ao despacho exarado nos autos Carta Precatória nº 0000467-95.2025.8.16.0061, oriunda da Comarca de Ampére – Pr., extraída dos autos de Inventários e Partilha nº 0001460-35.2017.8.16.0186, em que figuram como inventariante Lauro Leo Scherer e como inventariados ERNA RESENER SCHERER e BRUNO VALENTIM SCHERER, me dirigi a localidade de Esquina Gaúcha, Município de Pérola D'Oeste, e sendo lá passei a avaliar os bens deixados pelo “de cujus”, a saber:

LOTE RURAL nº 41 (quarenta e um), da Gleba nº 12-PO (doze - PO), do Núcleo de Pérola D'Oeste, da Colônia Missões, do Município de Pérola D'Oeste, Estado do Paraná, com área de 187.800m<sup>2</sup> (cento e oitenta e sete mil, e oitocentos metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações:

- NORTE:- Por linha seca, confronta com o lote nº 11-A, da mesma gleba, e com o lote nº 41-A, também da mesma gleba e pela Estrada Pérola D'Oeste, pelo Lageado Gauchinho, por uma distância de 124.70 metros;
- LESTE:- Por linha seca, confronta com o lote nº 42, da mesma gleba;
- SUL- Por linha seca, confronta com o lote nº 43 da mesma gleba;
- OESTE:- Por linhas secas, confronta com os lotes nº 40 e 59-A, da mesma gleba;
- Matriculado no CRI da Comarca de Capanema, sob o nº 6,598.

### CARACTERÍSTICAS:







O referido imóvel é acessado até a Esquina Gaúcha, por manta asfáltica, mais dois quilômetros de estrada cascalhada, o mesmo fica próximo à vila, Cooperativa Coagro, Coopave.mercado.

O imóvel é assim constituído:

- 03 alqueires de terras destocadas, sem restrições para o preparo do solo e plantio, cuja declividade permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, podendo estar sendo cultivada ou em pousio, independente da cultura existente, solo argiloso, formado por grãos pequenos e compactos, apresentando uma boa quantidade de nutrientes, com soja colhida à poucos dias, produzindo uma média de 130 scs de soja, e 110 sacas de trigo por alqueire, com rotatividade de culturas, soja e trigo, plantio direto, informações estas prestadas pela Sr. Nilse, esposa do herdeiro Ilgo Mário Scherer.
- 1.5 alqueires de terras de Reserva legal e uma parte mata, cuja declividade do solo não permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, ou seja, não mecanizada, por ser uma área dobrada, com presença de vegetação adensada (mata e capoeira), e várzea sistematizada (úmida), costa de rio, com árvores nativas e frutíferas (goiaba, limão, ariticum, araçá, uvaia, bananas e outras).
- 02 alqueires de terras plana, podendo ser mecanizada, fechada em pastagem, com palanques de madeira e cinco fio de arame farpado e algumas partes de arame liso.
- 01 alqueire de terras em declive, onde o manejo pode ser feito a bois.
- 0.26 alqueires ocupados por benfeitorias.
- O mesmo é dividido por uma estrada de terra.
- Matriculado no CRI desta Comarca de Capanema, sob o nº 6.598.

**Avaliado em R\$**

**1.800.000.00**



## BENFEITORIAS



Uma casa de alvenaria, coberta com telhas de cimento amianto, assoalho revestido com cerâmica, forro de PVC, com aberturas tipo sassazaki, e vidros, composta por três quartos, cozinha e sala conjugadas, um banheiro, sendo revestido com cerâmica nas paredes, com uma área aberta de 06 m<sup>2</sup>, rodeada por piso bruto na largura de 0.90 centímetros, medindo 90 m<sup>2</sup>, construída há aproximadamente 20 anos.

**Avaliada em R\$**

**55.000.00**





Um galpão de madeira, com doze palanques de concreto, tesouras de madeira, coberto com telhas de barro, sendo uma parte de 11 x 3 metros com assoalho, onde os mesmos fabricam queijo para venda, pois possuem cinco vacas leiteiras, e 11 x 08 metros de chão batido, que serve para abrigo de maquinário, totalizando 121 m<sup>2</sup>, em mau estado de conservação.

**Avaliado em R\$**

**9.500.00**

**Terra nua avaliada em R\$ 1.800.000.00 (hum milhão e oitocentos mil reais).**

**Benfeitorias avaliadas em R\$ 64.500.00 (sessenta e quatro mil e quinhentos reais).**

**Total da avaliação R\$ 1.864.500.00 (hum milhão, oitocentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais).**

#### CRITÉRIOS:

Utilizou-se como critérios para referida avaliação, a localização, o acesso, o tipo de terreno, as benfeitorias, o padrão, tipo, utilização e o estado de conservação.

#### AVALIAÇÃO

Objetivo: Identificar o valor de mercado do Imóvel Urbano: Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.



## MÉTODO UTILIZADO

Método comparativo direto de dados de mercado, o qual se considerou o mais apropriado ao caso deste imóvel. Para aplicação deste método foi necessário: - o conhecimento de valores praticados no mercado, em oferta ou negociados, e o conhecimento dos atributos que diferenciam os valores das diversas propriedades.

## PESQUISAS DE MERCADO:

Em pesquisas realizadas junto as Imobiliárias desta Cidade Tabela de Tributos da Prefeitura Municipal (somente para fins de informação), Tabela própria desta Serventia, a qual é elaborada através de informações coletadas, com pessoas e profissionais idôneos e conhecedores do mercado imobiliário, em transações efetuadas recentemente na região, embasadas sempre na lei da livre oferta e procura, com preços para pagamento à vista, em moeda corrente, buscando alcançar a realidade de mercado, junto aos Cartórios, os quais lavram Escrituras Públicas e Contratos de Compra e Venda.

Os valores do imóvel foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo as particularidades dos imóveis, como suas características físicas, a localização, benfeitorias e estado de conservação das mesmas.

## Cota:

Item II - Avaliação de imóveis e outros bens  
Terra nua avaliada em R\$ 1.800.000,00  
Até 650.000,00 = R\$ 180.050,00 - 1.710,00 = R\$ 473,67  
Benfeitorias avaliadas em R\$ 64.500,00  
Até 250.000,00 = R\$ 69.250,00 - 670,00 = R\$ 185,59  
Diligência - Esquina Gaúcha - R\$ 68,46  
Total das Custas - R\$ 727,72 = 2.627,17

Dirce Stevens Faccio  
Avaliadora Judicial

