



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Central de Mandados de Campina da Lagoa

Avenida das Indústrias, n.º 518, Bairro Parque Industrial

AUTO DE AVALIAÇÃO

Vara: 1.ª Vara Cível de Campo Mourão
Ação: Autos 0000175-69.2018.8.16.0057
Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial
Deprecante: Banco do Brasil S/A
Deprecado: Michelly Castro de Almeida
W.W. Gutierrez Arana & Cia Ltda
Wilson Wagner Gutierrez Arana

Aos 16 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco (16/04/2025), nesta Comarca de Campina da Lagoa, Estado do Paraná, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara Cível de Campo Mourão, Dr. Cezar Ferrari, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial 0000175-69.2018.8.16.0057, em que são partes deprecante BANCO DO BRASIL, e deprecado MICHELLY CASTRO DE ALMEIDA, W.W. GUTIERRES ARANA & CIA LTDA e WILSON WAGNER GUTIERRES ARANA, eu Oficial de Justiça / Avaliador, que este subscreve, passei a proceder a avaliação dos bens abaixo descritos, observando as formalidades legais ou seja:

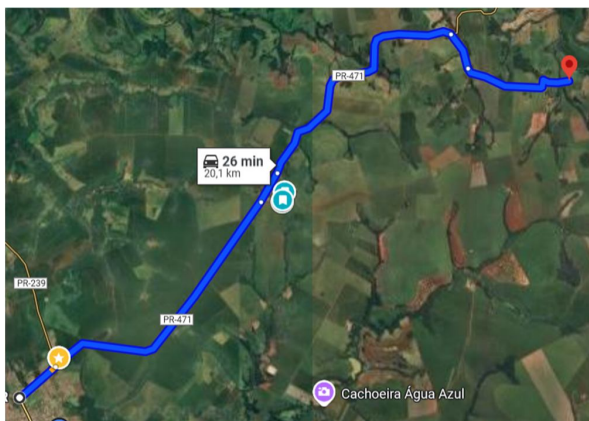
01) – Bem a ser avaliado:

50% do Lote de Terras sob n.º 40-A-1-E, subdivisão do lote n.º 40-A-1, com área de 49.100m² (quarenta e nove mil e cem metros quadrados), situado na gleba n.º 08 da Colônia Cantu, neste município e Comarca de Campina da Lagoa / Paraná, com os seguintes limites e confrontações: Norte, por linha seca, com rumo 82°00'SE, medindo 230,00 metros, confronta com o lote n.º 40-A-1-F; Leste, por uma linha seca, com rumo 8°00'SO, medindo 178,00 metros, confronta com o lote n.º 40-A; Sul, por linha seca com rumo 86°10'SO, medindo 180,00 metros, confronta com o lote n.º 40-A-1-D; Oeste, pelo córrego das barras, confronta com o lote n.º 41 e 42. Matrícula 8.434 do Serviço Registral da Comarca de Campina da Lagoa, anexa ao mandado (mov. 328.1).

02) – Localização:

O imóvel está localizado na estrada para a Comunidade São Francisco, sentido Campina da Lagoa para Comunidade São Francisco, do lado direito, tendo uma distância aproximada de 20 km (vinte quilômetros), considerando como ponto inicial o Fórum da Comarca, passando pelo Distrito de Herveira, sentido Comunidade Maccagnan, após sentido Comunidade São Francisco, e o ponto de destino, conforme rota na imagem e link abaixo.





Link para exibir a rota no Google Maps:

https://www.google.com/maps/dir/-24.5860116,-52.8079319/-24.5138442,-52.6699681/@-24.5528851,-52.7870351,16917m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0!5m1!1e4?authuser=0&entry=ttu&q_ep=EgoyMDI1MDQxMy4wLWIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

03) – Considerações Gerais:

O bem ora avaliado possui área total de 49.100,00m² (quarenta e nove mil e cem metros quadrados), ou, 2,028 (dois virgula vinte e oito milésimos) de alqueires paulista, sendo que deste total, aproximadamente 01 (um) alqueires paulista está sendo utilizado para plantio (soja/milho), e o restante, 1,028 (um virgula vinte e oito milésimos) de alqueires paulista, são de mata ciliar e/ou reserva. Não havendo benfeitorias sobre a propriedade.

Considerando ainda que o referido bem, conforme a anotação R-5/8.434, da matrícula, consta que são 02 (dois) os proprietários; 1.º) Marcio Kleber Dias; 2.º) Wilson Wagner Gutierrez Arana. Diante disso, a área a ser avaliada corresponde a 50% (cinquenta por cento) do total da área, ou seja, 24.550,00m² (vinte e quatro mil e quinhentos e cinquenta metros quadrados), ou, 1,014 (um virgula quatorze milésimos) de alqueires paulista.





Obs.: a marcação em vermelho, acima, no mapa, foi feita conforme informações do executado Wilson Wagner Gutierrez Arana.

Link para exibir o mapa no Google Maps:

Obs.: as linhas em vermelho da imagem acima não existem no mapa, foram adicionadas apenas no presente auto para melhor identificação da propriedade.

<https://www.google.com/maps/@-24.5155779,-52.6698426,748m>

04) Pesquisas efetuadas:

- I) – Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de terrenos de referências, ou seja, dos próximos ao local avaliado;
- II) – Através de metodologia comparativa, com análises de opiniões de mercado e diretas (moradores da região), os quais, informaram que terrenos nas mesmas proporções e nas proximidades do ora avaliado vale em torno de 1.000 (um mil) sacas de soja;
- III) – Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação;
- IV) – Imobiliárias, que realizam transações neste município;
- V) – Corretores de Imóveis.

05) – Variável de influência de valor:

As variáveis utilizadas, conforme acima, são as formas utilizadas por este Avaliador, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.

Isto posto, observadas as considerações acima, avalio o bem total em 1.000 (um mil) sacas de soja, e considerando que a saca de soja em data de hoje tem valor comercial de R\$ 121,00 (cento e vinte e um reais), (fonte: COAGRU), a área avaliada vale o total de R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais).



PREÇOS AGRÍCOLAS - COAGRU	
Atualizado em: 16/04 às 08h20	
Ao Produtor/SC 60Kg	
SOJA	R\$ 121,00

Destaco ainda que a área correspondente ao executado é de 50% (cinquenta por cento) do total da área, diante disso o valor da área correspondente, passa a ser avaliada em R\$ 60.500,00 (sessenta mil e quinhentos reais).

Fica, portanto, o bem avaliado em R\$ 60.500,00 (sessenta mil e quinhentos reais) em sua totalidade, observando que tal valor se refere a venda à vista, e nas mesmas condições que o bem encontra-se na data de hoje.

Do que para constar lavro o presente auto de avaliação que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Campina da Lagoa, 16 de abril de 2025.

Igor Dimitri Freiburger Freitas Pereira
Oficial de Justiça