

1

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento a decisão expedida no mov.86.1 dos autos sob nº 500-25.2024.8.16.0060 de cumprimento de sentença movida por MARCIA CAMPOS DE LIMA em face de VALAIR DALAMARIA, dirigindo-se ao local indicado foi procedida a **avaliação judicial** dos seguintes bens abaixo descritos e caracterizados:

1 – Descrição do imóvel – Matrícula nº 9.131 – mov.89.2;

“Terreno RURAL, com área de 257.907,96 m² (duzentos e cinquenta e sete mil, novecentos e sete metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados), denominado “imóvel Juquia de Cima ou Faxinalzinho”, zona rural do Município de Goioxim/PR e Comarca de Cantagalo/PR, com as características e confrontações extraídas do Mapa e Memorial Descrito, elaborados pelo Responsável Técnico Osório Nacleto (...).”

2 – Localização e características dos imóveis

Trata-se de terreno rural, localizado a uma distância aproximada de 02 Km (dois quilômetros) da área central do Município de Goioxim-Pr, seguindo no sentido Guarapuava-Pr por 1km, entrando a direita por estrada rural cascalhada em bom estado de conservação, seguindo mais 1k, tem acesso a propriedade.

Região de relevo ondulado, topografia médio-acidentada, apresentado, no geral, solo com perfis diferenciados entre raso e profundo com presença de afloramento de rocha em alguns pontos, bem drenados, contendo as características físicas aparentes do tipo latossolo roxo bem estruturado na sua maior extensão. A área é utilizada para a exploração da agropecuária comercial, sendo a maior extensão aproveitada para o cultivo de lavouras de ciclo anual, em aproximadamente 5,6 alqueires e o restante coberto com área de reserva vegetal, sem exploração econômica.



PODER JUDICIÁRIO

2

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

Avaliado pela importância de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) o alqueire, totalizando o montante de R\$ 1.278.882,30 (um milhão, duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e oitenta e dois reais e trinta centavos) os 257.907,96 m². Foi considerada a facilidade de acesso, a proximidade da cidade de Goioxim, a utilização como área de agricultura apenas em 50% do terreno e o restante sem exploração econômica, a declividade do terreno e o perfil de solo, somado ao valor de mercado da saca de soja no contexto atual econômico.

ACESSÕES INDUSTRIAIS (vide fotos)

- 01(uma) casa residencial em alvenaria medindo aproximadamente 150 m², coberta com telhas de fibrocimento. Em bom estado de conservação. **Avaliado pela importância de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).**
- 01 (um) barracão de alvenaria, medindo aproximadamente 200m², aberto nas laterais, coberto com telha eternit, sem piso, sem repartições, destinado ao armazenamento de equipamentos agrícolas, em bom estado de conservação. **Avaliado pela importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).**
- 01 (um) barracão em alvenaria pré-moldado, com cobertura, sem piso, em estado precário de conservação. **Avaliado pela importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**
- 01 (um) barracão em alvenaria pré-moldado, com cobertura, sem piso, em estado precário de conservação. **Avaliado pela importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).**

Consequentemente, no conjunto, incluindo o terreno rural e as acessões industriais, importa a presente avaliação judicial, na sua totalidade, **pelo montante de R\$1.548.882,30 (um milhão, quinhentos e quarenta e oito mil, oitocentos e oitenta e dois reais e trinta centavos).**

Considerando apenas 45% (quarenta e cinco por cento) sobre o montante total, o valor da avaliação judicial perfaz o montante final de R\$ 696.997,03 (seiscentos e noventa e seis mil, novecentos e noventa e sete reais e três centavos).



PODER JUDICIÁRIO

3

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo – Estado do Paraná

3 – Metodologia utilizada

Foi utilizado o método comparativo para obtenção da média aritmética, com base em pesquisas de preços de imóveis similares da região e consulta de preços junto às seguintes fontes:-

- 1º) Coamo – Cooperativa Agroindustrial – Cantagalo-Pr;
- 2º) Tabelionato de Notas – Goioxim-Pr;
- 3º) Renato Pauletti – Imobiliária de Cantagalo-Pr.

Nada mais a ser avaliado, segue o presente.

Cantagalo, 15 de janeiro de 2.026.

Carlos Roberto Tristão
Avaliador Judicial

CUSTAS DA AVALIAÇÃO JUDICIAL

1 – Terreno Rural.....	R\$ 473,67 (1.710,00 VRCjud)
2 – Casa residencial.....	R\$ 401,65 (1.450,00 VRCjud)
3 – Barracão em alvenaria (200m²).....	R\$ 293,62 (1.060,00 VRCjud)
4 – Barracão rústico.....	R\$ 110,80 (400,00 VRCjud)
5 – Barracão rústico.....	R\$ 110,80 (400,00 VRCjud)
6 – Condução.....	R\$ 68,45 (247,16 VRCjud)

TOTAL.....R\$ 1.458,99 (5.267,11 VRCjud)



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

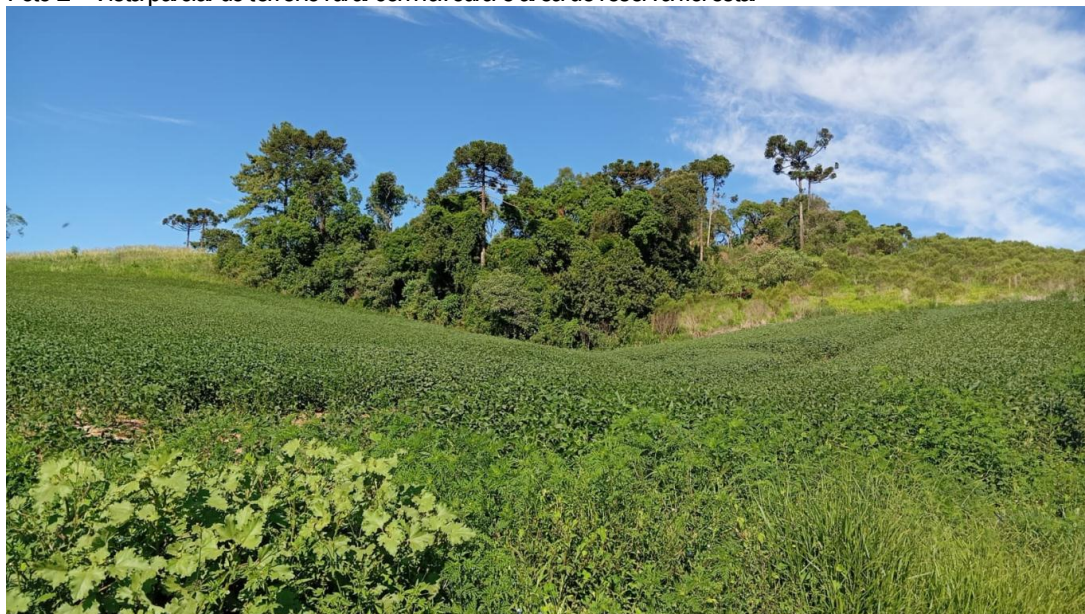
4

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO

Foto 1 – Vista parcial do terreno rural contendo a lavoura



Foto 2 – Vista parcial do terreno rural com lavoura e área de reserva florestal



5

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

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO

Foto 3 – Vista parcial do terreno rural e a reserva florestal



Foto 4 – Vista parcial do barracão de alvenaria – aproximadamente 200m²



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

6

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO

Foto 5 – Vista parcial da casa residencial



Foto 6 – Vista parcial da casa residencial



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

7

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO

Foto 7 – Vista parcial dos barracões rústicos

