OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSE3 PKKTD 4U5H4 Y6URU

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PARAÍSO DO NORTE

AUTO DE AVALIAÇÃO – RETIFICADO

Autos: 0001394-33.2020.8.16.0127
EXEQUENTE: INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL
EXECUTADO: ANTONIO RUBENS PRIMÃO E OUTROS
Natureza: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

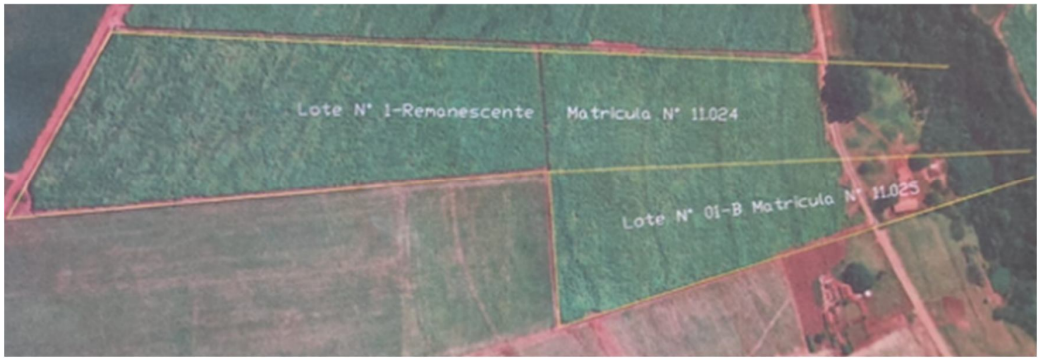
No dia 15 de maio de 2025, eu, Oficial de Justiça adiante assinado, em cumprimento ao mandado de Avaliação, expedido nos Autos supracitados, **PROCEDI dirigi-me ao endereço rural, acompanhado do Executado Rubens Antônio Primão, procedi à AVALIAÇÃO** do lote de terras e respectivas benfeitorias, separadamente.

I - IMÓVEL RURAL – LOTE DE TERRAS

MATRÍCULA Nº 11.025 — RUBRICA

Data: 22/06/2012. Prot. nº 31.520 - Data: 19/06/2012.
IMÓVEL: Lote de terra rural sob nº 01-B, subdivisão do lote de terras nº 01, este da subdivisão particular do lote de terras XXXVII, da 3ª Gleba, 3ª Secção da Colônia Paranavaí, situado no Município de São Carlos do Ivaí, desta Comarca, com a área de 55.122,22 metros quadrados, e está dentro das seguintes divisas e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado junto à margem direita da Água Santo Euzébio e na divisa com terras do Sr. Eduardo Soato ou sucessores; daí segue confrontando com terras do Sr. Eduardo Soato ou sucessores, no rumo de NE 72º 32' 57" SW, em uma extensão de 563,90 metros, até um marco cravado na divisa do Lote de Terras nº 01-A; daí segue à direita confrontando com o Lote de Terras sob nº 01-A, no rumo de SE 04º 16' 00" NW, em uma extensão de 170,33 metros, até alcançar outro marco cravado na divisa do Lote de Terras nº 01-Remanescente; daí segue à direita confrontando com o Lote de Terras nº 01-Remanescente, no rumo de SW 86º 55' 42" NE, em uma extensão de 547,88 metros, até um outro marco cravado junto à margem direita da Água Santo Euzébio; daí segue à direita, margeando a Água Santo Euzébio (margem direita), sentido água abaixo em uma extensão de 32,42 metros, até alcançar o marco ponto de partida do perímetro descrito neste memorial. Os marcos empregados são de cerne de madeira de lei. Os rumos acima utilizados são todos sob o Norte Verdadeiro.

*Imagem fornecida pelo Sr Rubens Antônio Primão para melhor compreensão das matrículas:



OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSE3 PKKTD 4U5H4 Y6URU

Conforme imagem, possível verificar que o lote de terras da matrícula número 11.025, possui em sua maior parte o cultivo de cana de açúcar, sendo demais partes ocupadas por área de mata e benfeitorias, que mais abaixo serão avaliadas.

In loco, este oficial e justiça confirmou a existência do cultivo da cana de açúcar, uma casa residencial e um galpão, constatação que vêm de encontro com a imagem fornecida pela Parte.

*Abaixo, seguem imagens retiradas por este Oficial no dia 15 de maio de 2025, referentes ao lote de terras pertencente à matrícula número 11.025:





AVALIAÇÃO – do lote de terras - Método utilizado: - DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL da SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO – SEAB, disponível em: https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2025-04/terras_pdf_publicacao_25.pdf

- MUNICÍPIO: São Carlos do Ivaí – Referência 2025

METRAGEM	55.123 m² ou 5,51 hec
PREÇO MÉDIO	R$ 128.200,00 (por hectare)
VALOR TOTAL	R$ 706.638,00

OFICIAL DE JUSTIÇA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSE3 PKKTD 4U5H4 Y6URU

Assim, conclui-se a Avalição do lote de terras da matrícula número 11.025, NA SUA TOTALIDADE, pelo valor final de: **R$ 706.638,00 (Setecentos e seis mil, seiscentos e trinta e oito reais).**

II – BENFEITORIAS -

II – 1 – CASA - Aproximadamente 90 metros quadrados – Alvenaria, telhas de barro, **padrão BAIXO:**



Método de Avaliação utilizado: - Tabela de custos unitários básicos de Construção, utilizada pelo **SINDUSCONPR** (consultada na data de hoje).

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.418,34	0,32%

ÁREA CONSTRUÍDA	90 m²
VALOR POR METRO	R$ 2.418,34
VALOR TOTAL	R$ 217.650,00

Desta forma, de acordo com a Tabela Sinduscon/PR, avalio o imóvel **residencial pelo valor de R$ 217.650,00 (Duzentos e dezessete mil, seiscentos e cinquenta reais).**

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PARAÍSO DO NORTE

II – 2 – GALPÃO/BARRACÃO INDUSTRIAL - Aproximadamente 120 metros quadrados – **padrão BAIXO/RÚSTICO:**



Método de Avaliação utilizado: - Tabela de custos unitários básicos de Construção, utilizada pelo **SINDUSCONPR** (consultada na data de hoje).

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL

RP1Q	2.384,07	0,07%
GI	1.239,15	0,11%

ÁREA CONSTRUÍDA	120 m²
VALOR POR METRO	R$ 1.239,15
VALOR TOTAL	R$ 148.698,00

Desta forma, de acordo com a Tabela Sinduscon/PR, avalio **O BARRACÃO/GALPÃO pelo valor de R$ 148.698,00 (Cento e quarenta e oito mil, seiscentos e noventa e oito reais).**

VALOR TOTAL: LOTE DE TERRAS E BENFEITORIAS: R$ 1.072.986,00 (HUM MILÃO, SETENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS E OITENTA E SEIS REAIS).

Paraíso do Norte15 de maio de 2025

JULIO CEZAR CUNHA
Oficial de Justiça
(assinado eletronicamente)

OFICIAL DE JUSTIÇA
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSE3 PKKTD 4U5H4 Y6URU