PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIRATÃ
VARA CÍVEL DE UBIRATÃ - PROJUDI
Avenida Clodoaldo de Oliveira, 1260 - FÓRUM - centro - Ubiratã/PR - CEP: 85.440-000 - Fone: (44) 3543-3856 - Celular: (44) 99179-9090 - E-mail: faol@tjpr.jus.br

Processo: 0001733-12.2024.8.16.0172
Classe Processual: Carta Precatória Cível
Assunto Principal: Espécies de Contratos
Deprecante(s): MARCOS ANTONIO KULICHESKI
Deprecado(s): Emerson Francisco Gasparotto
SILVIO ANDREI DA SILVA MATIEVICZ

AUTO DE AVALIAÇÃO

Área De Imóvel Rural

VARA CIVEL DE UBIRATÃ-PR - PROJUDI

PROCESSO: 0001733-12.2024.8.16.0172

MATRÍCULA Nº 8.042 – CRI (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBIRATÃ-PR)

IMÓVEL MATRICULADO SOB N. 8.042, NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBIRATÃ TERRAS SOB N. 49/6, DESMEMBRADO DO LOTE N. 49, COM ÁREA DE 2,00 ALQUEIRES PAULISTAS, IGUAIS A 48.400 M2., OU SEJA - 4,84 HECTARES, SITUADO NA GLEBA 15, COLÔNIA GOIOERÊ, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE UBIRATÃ, ESTADO DO PARANÁ.

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Aos 16 «dezesseis» dias do mês de janeiro do ano 2025, nesta cidade e Comarca de Ubiratã Estado do Paraná República Federativa do Brasil, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido por ordem do Meritíssimo Juiz de Direito desta Comarca «Dr. RODRIGO WILL RIBEIRO» – e, extraído dos autos de ação de Execução de Cumprimento de Sentença nº 0001733-12.2024.8.16.0172 – CARTA PRECATÓRIA de origem da 2ª VARA CÍVEL DE UNIÃO DA VITÓRIA – PR – Autos: Autos nº. 0004410-82.2019.8.16.0174 - em que é **autor** **MARCO ANTONIO KULICHESKI,** brasileiro, solteiro, do comércio, inscrito no CPF/MF sob nº 499.646.079-20 e portador do RG nº3.686.376-5 SSP/PR, endereço eletrônico desconhecido, residente e domiciliado no município de Palmital, Estado do Paraná **e executados:** **SILVIO ANDREI DA SILVA MATIEVICZ,** brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 603.493.369-20, endereço eletrônico desconhecido, residente e domiciliado à Rua Sete de Setembro, nº 3.650, Centro, na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, CEP 85810-090; **e** **EMERSON FRANCISCO GASPAROTTO,** brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 592.088.649-87 / RG Nº 4.231.889-2 SSP/PR, residente e domiciliado à Estrada Paraguaia, Comunidade Luz Marina nesta cidade e Comarca de Ubiratã, Estado do Paraná, CEP 85440-000.

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: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubiratã – Estado do Paraná

TJPR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Determinação - Carta Precatória

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIRATÃ
VARA CÍVEL DE UBIRATÃ - PROJUDI
Avenida Clodoaldo de Oliveira, 1260 - FÓRUM - centro - Ubiratã/PR - CEP: 85.440-000 - Fone: (44) 3543-3856 - Celular: (44) 99179-9090 - E-mail: faol@tjpr.jus.br

Processo: 0001733-12.2024.8.16.0172
Classe Processual: Carta Precatória Cível
Assunto Principal: Espécies de Contratos
Deprecante(s): MARCOS ANTONIO KULICHESKI
Deprecado(s): Emerson Francisco Gasparotto
SILVIO ANDREI DA SILVA MATIEVICZ

CUSTAS POSTERGADAS: não
JUSTIÇA GRATUITA: não
Urgente: não
Tipo do Mandado: Mandado Comum
Custas do Mandado: Avaliação (Pago)

MANDADO de Avaliação
Cumprimento n.:0001733-12.2024.8.16.0172.0002 - Prazo: 15 dias úteis

O(A) Juiz(íza) de Direito Rodrigo Will Ribeiro, da Vara Cível de Ubiratã, referente ao(à) **Promovido**: **Emerson Francisco Gasparotto**, endereço **Av. Brasil, 509 - Centro - UBIRATÃ/PR - CEP: 85.440-000**, telefone (44) 99974-0002 / (44) 9974-0002, portador(a) do RG 42318892 SSP/PR e CPF 592.088.649-87

MANDA ao(à) Sr(a). Oficial de Justiça que proceda à **AVALIAÇÃO DE** 65 (sessenta e cinco) cabeças de gado penhoradas nos autos de n. 0004410-82.2019.8.16.0174, E **AVALIAÇÃO DE DO(S) BEM(NS) IMÓVEIS** relacionado(s) no Auto de Penhora, que seguem anexos.
INTIMAÇÃO da parte executada após lavrado o termo de penhora nos autos, seguido de auto de avaliação, acerca da penhora e avaliação, bem como para que se manifeste no prazo de **15 (quinze) dias.**

Ubiratã, 03 de dezembro de 2024.

(assinado digitalmente)
Fátima Rosemar de Oliveira
Escrivã
Por ordem do(a) MM. Juiz(a) - Portaria 022/2023

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA
2ª VARA CÍVEL DE UNIÃO DA VITÓRIA - PROJUDI
Rua Marechal Floriano Peixoto, 314 - 2.ª VARA CÍVEL E DA FAZENDA PÚBLICA - Centro - União da Vitória/PR - CEP: 84.600-901 - Fone: (42) 3309-3634 - Celular: (42) 3309-3633 - E-mail: uv-2vj-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0004410-82.2019.8.16.0174

1.Determino a emenda à carta precatória expedida em seq. 505 (autos nº 0001733-12.2024.8.16.0172), para que seja realizada avaliação dos imóveis penhorados em seq. 521 na Comarca de Ubiratã, conforme requerido pelo exequente em seq. 530.

2.Em homenagem ao princípio do contraditório assinalado pelo Código de Processo Civil, em seu artigo 7º, **intime-se** a parte exequente para que querendo se manifeste sobre a impugnação à penhora em seq. 529, no prazo de 15 (quinze) dias.

3.Após, tornem os autos conclusos.

Intime-se. Diligências necessárias.

União da Vitória, *data da assinatura digital.*

Leonor Bisolo Constantinopolos Severo

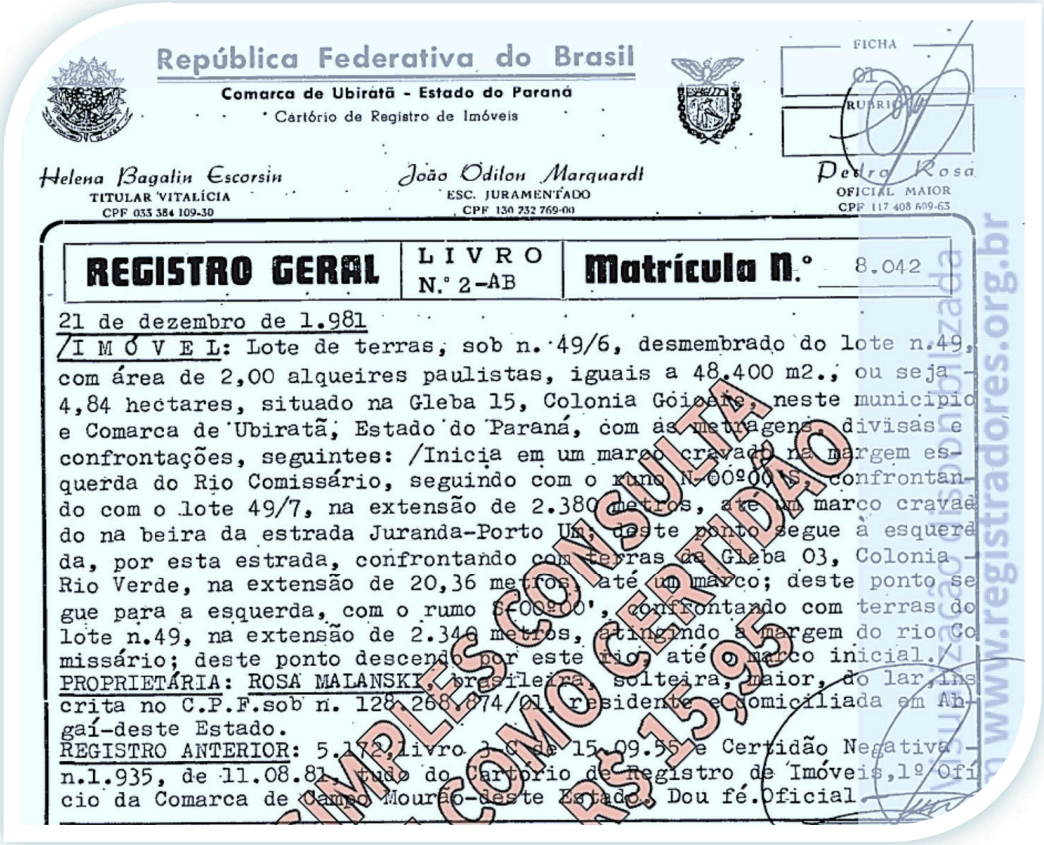
Juíza de Direito

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: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD

Das Diligencias

Dirigi-me nesta comarca e aí sendo, nas propriedades rurais indicadas e, neste ato, conforme determinação **AVALIEI o imóvel de matrícula n.º 8.042, abaixo descrito, na seguinte forma (LOTE DE TERRAS)** à saber:

Descrição da Matrícula



República Federativa do Brasil
Comarca de Ubiratã - Estado do Paraná
Cartório de Registro de Imóveis

FICHA 01
RUBRICA

Helena Bagatin Escorsin
TITULAR VITALÍCIA
CPF 033 384 109-30

João Odilon Marquardt
ESC. JURAMENTADO
CPF 130 232 769-00

Pedro Rosa
OFICIAL MAIOR
CPF 117 408 609-63

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2-AB	Matrícula N.º 8.042

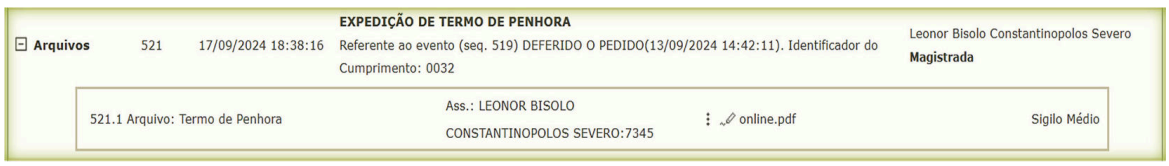
21 de dezembro de 1.981
/I M Ó V E L: Lote de terras, sob n. 49/6, desmembrado do lote n.49, com área de 2,00 alqueires paulistas, iguais a 48.400 m2., ou seja - 4,84 hectares, situado na Gleba 15, Colonia Goicoechea, neste municipio e Comarca de Ubiratã, Estado do Paraná, com as metragens, divisas e confrontações, seguintes: /Inicia em um marco cravado na margem esquerda do Rio Comissário, seguindo com o rumo N-00º00'S, confrontando com o lote 49/7, na extensão de 2.380 metros, até um marco cravado na beira da estrada Juranda-Porto Um; deste ponto segue à esquerda, por esta estrada, confrontando com terras da Gleba 03, Colonia - Rio Verde, na extensão de 20,36 metros, até um marco; deste ponto segue para a esquerda, com o rumo S-00º00', confrontando com terras do lote n.49, na extensão de 2.340 metros, atingindo a margem do rio Comissário; deste ponto descendo por este rio, até o marco inicial.
PROPRIETÁRIA: ROSA MALANSKI, brasileira, solteira, maior, do lar, inscrita no C.P.F.sob n. 128.268.874/01, residente e domiciliada em Angaí-deste Estado.
REGISTRO ANTERIOR: 5.172, livro 3-C de 15.09.55 e Certidão Negativa - n.1.935, de 11.08.81, tudo do Cartório de Registro de Imóveis, 1º Ofício da Comarca de Campo Mourão-deste Estado. Dou fé. Oficial.

SIMPLES CONSULTA COMO CERTIDÃO R$ 15,95
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Do Termo de Penhora

No sequencial 521.1, foi lavrado o TERMO DE PENHORAS **sobre os imóveis de matrículas n.º 3.033; 4.221; 5.499; 7.922; 8.042; 8.043; 8.045; 8.046; 12.939; 12.942; 12.948; 13.470 e 27.738.**

PROJUDI - Processo: 0004410-82.2019.8.16.0174 - Ref. mov. 521.1 - **Assinado digitalmente por Leonor Bisolo Constantinopolos Severo:7345 17/09/2024: EXPEDIÇÃO DE TERMO DE PENHORA. Arq: Termo de Penhora**



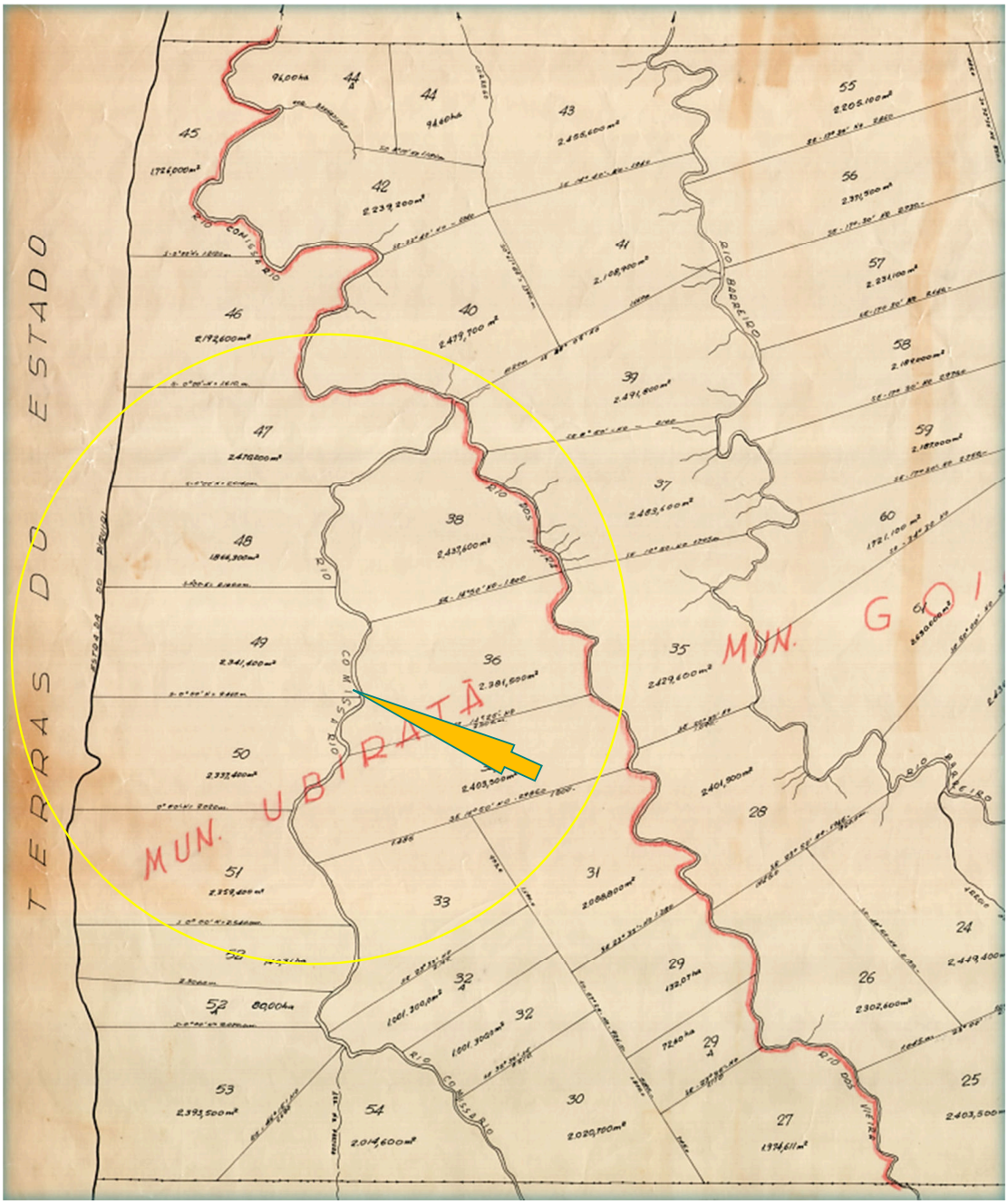
Arquivos	521	17/09/2024 18:38:16	EXPEDIÇÃO DE TERMO DE PENHORA Referente ao evento (seq. 519) DEFERIDO O PEDIDO(13/09/2024 14:42:11). Identificador do Cumprimento: 0032	Leonor Bisolo Constantinopolos Severo Magistrada

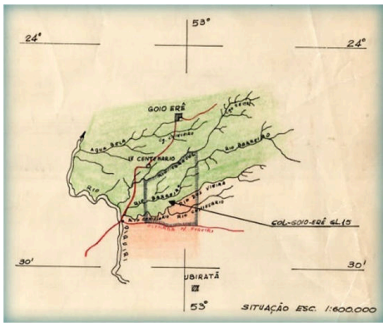
521.1 Arquivo: Termo de Penhora	Ass.: LEONOR BISOLO CONSTANTINOPOLOS SEVERO:7345	online.pdf	Sigilo Médio

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: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD

Da Localização do Imóvel

Localização do imóvel na comarca de Ubiratã-PR.





ESTADO DO PARANÁ - DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA TERRAS E COLONIZAÇÃO
D-G - DIVISÃO DE PLANEJAMENTO - CONTROLE E SERVIÇOS TÉCNICOS - SECÇÃO DE DESENHO

OBJETO:- COLÔNIA - GOIO-ERÊ GL. 15

ESCALA: 1:20.000	ÁREA: 142.382,211 m²	
MUNICIPIO: GOIO-ERÊ E UBIRATÃ		INSP. DE TERRAS
PROJETADO EM	COPIADO EM 16-5-66 AMPLIADO EM	REDUZIDO EM
	EDSON C. MATESICH	
VERIFICADO EM	POR	
OBS.		

APROV. EM	APROV. EM	VISTO EM	VISTO	CÓDIGO
CHEFE SEC/DES D-C	SUB. CHEFE DIV/D-C	SUB. CHEFE DA-D-G	DIRETOR DO D.G.T.C.	

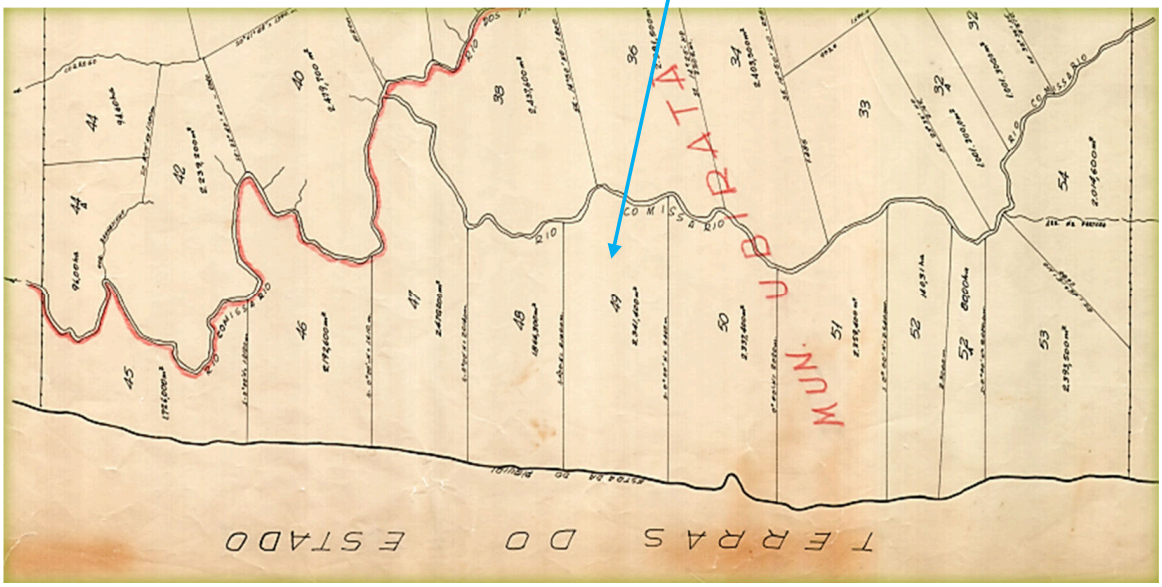
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Ubiratã – Estado do Paraná

TJPR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Da Localização do Imóvel – Mapa e Google Earth







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: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD

Da Avaliação

AVALIAÇÃO: **AVALIO A ÁREA TOTAL do imóvel de MATRÍCULA Nº 8.042; IMÓVEL com área de 02 (ALQUEIRES PAULISTAS) em R$ 889.200,00 (OITOCENTOS E OITENTA E NOVE MIL e DUZENTOS REAIS)**.

Gráfico das Avaliações

ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA	HECTARES = 10.000m2	ALQUEIRE PAULISTA = 24.200 m2
ÁREA EM METROS QUADRADOS	ÁREA EM HECTARES	ÁREA TOTAL EM ALQUEIRES PAULISTAS
48.400,00	4,84	2,00000000
ÁREA AVALIADA DA MATRÍCULA M2 ÁREA PENHORADA - PERTENCENTE AOS EXECUTADOS	CORRRESPONDENCIA EM HECTARES = 10.000m2	CORRRESPONDENCIA EM ALQUEIRE PAULISTA = 24.200 m2
48.400,0000	4,840	2,00000000



Parâmetros Na Avaliação: Oferta e Procura - Preços de Comercializações		
QUANTIDADE DE SACA DE SOJA		3.800,00
PREÇO DA SACA DE SOJA (60)KG	R$	117,00
QUANTIDADE DE ÁREA AVALIADA EM METROS QUADRADOS		48.400,00

REFERENCIAL: DADOS COMPARATIVOS

Considerando a OFERTA E PROCURA, com base na média de COMERCIALIZAÇÃO DO ALQUEIRE PAULISTA EM IMÓVEIS RURAIS na região, o IMÓVEL ORA AVALIADO - ÁREAS DO GÊNERO, estão sendo comercializadas em aproximadamente (3.500-4.000) sacas de soja.

Entretanto, a avaliação, decorre de comercialização atualmente em Moeda oficial.

VALORES DE AVALIAÇÃO		
DO ALQUEIRE PAULISTA = 24.200m2	R$	444.600,00
DO HECTARE= 10.000m2	R$	183.719,01
DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	R$	889.200,00
DO m2 DE ÁREA DE TERRAS	R$	18,371901
AVALIAÇÃO DA AREA IDEAL EM MOEDA OFICIAL (R$)	R$	889.200,00

Das Avaliações Justificativas

AVALIAÇÃO / JUSTIFICATIVA – considerando a localização do imóvel e sua destinação, e considerando que o valor do alqueire paulista na região, tem equiparação ao preço do valor de comercialização da saca de soja, e em razão dos preços deste produto, aliados à fatores como oferta e procura de imóveis na região, avalio cada alqueire paulista em **R$ 444.600,00, considerando que o valor da saca de soja «preço do dia R$ 117,00», bem como a quantia de 3.800 sacas de soja o alqueire paulista naquela região.**

Informo que ***o valor da avaliação é dado em moeda corrente, e para a aferição, nesta região, se devem especulações quanto as pesquisas de preços de mercado praticado, especificamente quanto à oferta e procura de imóveis rurais, quanto aos índices referenciais de preço que agregam valores, sendo um destes, o preço de mercado da saca de soja.***

Considerou-se para efeito das avaliações: quanto às especulações de comercialização do produto referencial *«valor da saca de soja»* bem como a ***oferta e procura de áreas de terras***.

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: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD

Considerando o atual valor da saca de soja e, considerando que a comercialização de área de terras, baseia-se também no valor de comercialização desta, é senso comum, a quantidade de sacas de soja influenciar na comercialização do alqueire paulista, porém, não de maneira absoluta, pela variação que ocorre em determinadas épocas em face da comercialização e produção global que a influenciam.

Com isso, a adequação se fez necessária, eis que, em contrapartida, para a aquisição do alqueire paulista na região, o valor foi evidenciado em sua valorização em histórico comparativo de comercialização de terras.

Métodos Observados

DEMAIS MÉTODOS OBSERVADOS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS
ABNT NBR 14653-3
Avaliação de bens
Parte 3: Imóveis rurais

Em consonância as NORMAS TÉCNICAS da ABNT – NBR 14653, em referência ao imóvel, é fundamental destacar, em observância à avaliação realizada:

***Aproveitamento eficiente**: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.*

Neste aspecto cumpre destacar as diversas avaliações realizadas neste juízo, de imóveis de lotes de terras que fazem parte das diversas áreas rurais, dos quais, «área localizada em região agrícola com destinação à pastagens, agricultura e criações de animais», inobstante, foram observadas para efeito desta avaliação:

Referencias de valores de outras avaliações – número dos autos respectivos, dentre outras diversas realizadas neste juízo;

- (**REFERENCIAL 1**) Autos de ação de Carta Precatória Cível – Execução autos n.° Processo n° 0001187-88.2023.8.16.0172 - em que é autor COAGRU COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL UNIAO representada por CLAUDEMIR PEREIRA DE CARVALHO e executada MARIA APARECIDA ALVES DA CUNHA – avaliação em 04/02/2022: R$ 441.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E UM MIL REAIS) o alqueire paulista;
- (**REFERENCIAL 2**) Carta Precatória Cível de origem da 2ª Vara Cível da Comarca de Cascavel-PR, nos autos 0000032-49.1985.8.16.0021» – Distribuído nesta Comarca nos Autos 0000431-31.2013.8.16.0172, em que é exequente PAIAGUAS PROMOTORA DE VENDAS SC e executado DOMINGOS SANKITHI WATANABE. Em região próxima ao imóvel ora penhora, avaliado pelo parâmetro de oferta e procura na oportunidade e referencial em 3.850 sacas de soja o alqueire paulista naquela região.
- (**REFERENCIAL 3**) Execução de Título Extrajudicial, sob n.° 0000038-39.1995.8.16.0172 em que é exequente BANCO BRADESCO S/A e executados: ANA PAULA GUSSO e outros. Avaliado cada alqueire paulista em R$ 652.000,00, considerando que o valor da saca de soja «preço do dia R$ 163,00», bem como a quantia de 4.000 sacas de soja o alqueire paulista naquela região.
- (**REFERENCIAL 4**) autos de ação de Execução de Título Extrajudicial n° 0001240-40.2021.8.16.0172 em que é autor CARLOS SALEH ABDALLA e

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: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD

executados JOSÉ FLÁVIO DA SILVA e NILZA FUMIKO FURUKAWA DA SILVA. Avaliado ÁREA IDEAL de (30.250,00m2) pertencentes aos executados JOSÉ FLÁVIO DA SILVA e NILZA FUMIKO FURUKAWA DA SILVA, dentro do LOTE DE TERRAS da MATRÍCULA n.º 18.952 em R$ 423.500,00 – por *oferta e procura*, cuja aferição, na oportunidade, iguais à 3.500 sacas de soja o alqueire paulista.

***Contemporaneidade**: Característica de dados de mercado coletados em período onde não houve variação significativa de valor no mercado do qual fazem parte.*

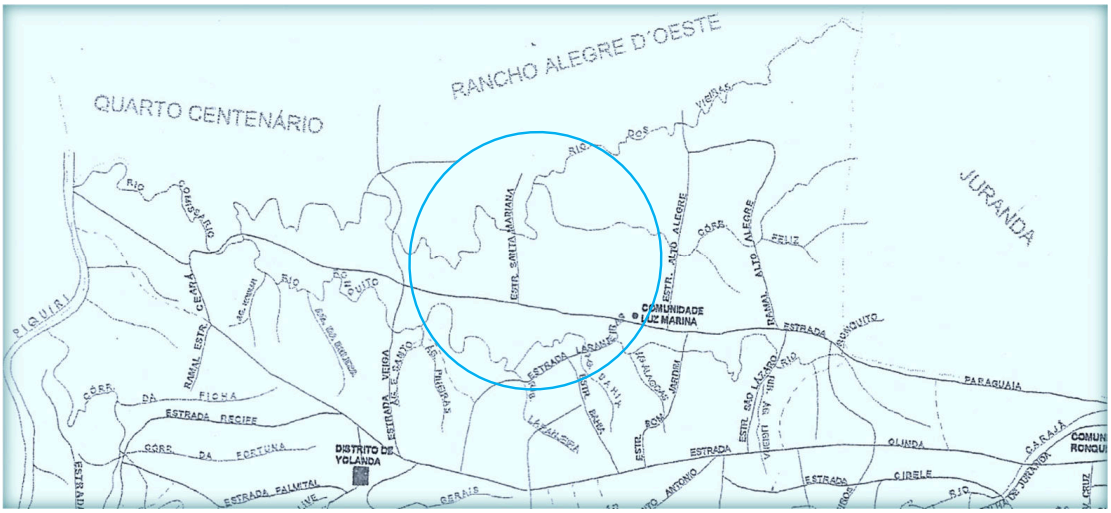
Em consonância às avaliações acima, em consonância ao tempo destas, houve modificações dos valores de «*oferta e procura*», com alterações nos valores;

Fator de classe de capacidade de uso das terras: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

O imóvel ora avaliado, tem destinações diversas, em razão de seu aspecto «terra com pouco declive», seja para a agricultura, seja para criações de animais «bovinos suínos» ou moradia.

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

O imóvel tem acesso fácil pela estrada rural (Estrada Olinda e Estrada Paraguaia), cuja, viabilidade, pela estrada rural, parte asfaltada, parte empedrada e estrada cascalhada (até a localidade LUZ MARINA – Ubiratã-PR) foi considerada para efeito desta avaliação em razão da boa condição de acessibilidade.



Nos demais itens, foram observados, quanto à vocação para exploração animal ou vegetal, conforme a sua localização; a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade; quanto à terra bruta, parte não explorada, que inobstante, está intrínseco, à sua utilização por diversas opções de uso; terra roxa - o que proporciona sua plena utilização.

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: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD

Demais Métodos Observados

Métodos utilizados:

Método Direto Comparativo de dados de mercado; - (com fundamento em *oferta e procura*, aliado ao preço de mercado, em consideração à localização do imóvel bem como a destinação e a «*especulação de preços*»;

Demais métodos empregados; (localização; mapeamento; fotografia; referencial de preços de outras avaliações então realizadas neste juízo);

Nestes termos, no auto de avaliação, foi aplicado os métodos estabelecidos pela legislação, com atenção aos princípios básicos da construção civil e requisitos fundamentais, das leis atinentes às avaliações, inclusive com obediência do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, no intuito de cumprir com os parâmetros estabelecidos à título de uniformidade pelo TJPR (Tribunal de Justiça do Estado do Paraná), em conformidade com a habilitação decorrente da legislação e das lições de instrução e procedimentos ordenados.

Feito a AVALIAÇÃO dos bens acima descrito, com inteira observância nos preceitos legais - E, para constar lavrei o presente Auto de Avaliação, que depois de lido e achado em conformidade, vai devidamente assinado por mim oficial de justiça. O referido é Verdade. Dou fé.

Reginaldo Prado Lima
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: PJ663 B3DE8 9PUF5 8QWJD