

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Aos 19 dias do mês de março do ano de 2026, nesta Comarca de Campina Grande do Sul/PR, em cumprimento ao respeitável mandado de avaliação, expedido no mov. 46.1 dos Autos n.º 0000104-20.2024.8.16.0037, da Vara Cível do Foro Regional de Campina Grande do Sul/PR, referente aos Autos de Carta Precatória n.º 0015033-40.2009.8.16.0019 da 4ª Vara Cível de Ponta Grossa/PR, realizei diligências, e aí sendo, procedi à avaliação do bem abaixo descrito:

I – IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 10.390 do Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul/Pr.

50% (cinquenta por cento) de um terreno constituído de uma Chácara nº 08 (oito), da Planta de Loteamento organizada pelo engenheiro Nilo Rizzo Maia, da Gleba Única da Colônia “N” – Taquari Corvo, situada neste Município e Comarca, com a área total de 4.1322 alqueires paulistas de 24.200,00 m², terreno esse que limita: ao Norte pelo levantamento de uma Estrada de rodagem confrontando com os lotes nº 21, 22 e 23, onde mede 699,00m; ao Sul, pelo Rio Taquari, com terras de Elpidio Alves de Assunção; a Leste, com terras de Elpidio Alves de Assunção onde mede 173,00m; a Leste com o remanescente do lote nº 08, ou seja o quinhão atribuído pelo divisão a Breno Trautwein, onde mede 640,00m; a Oeste por linha seca com rumo de SO-34º16’NE e uma distância de 685,00m com o lote nº 09 da mesma Colônia. INCRA: 701.050.201.116-0.

II – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado no Km 02, lado direito, da Rodovia PR-410, em região de Mata Atlântica, localizado no Município e Foro da Comarca de Quatro Barras/PR, sentido ao Município de Morretes/PR.

III – VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Em vistoria realizada no local, constatei que o imóvel é rural, em região de Mata Atlântica, sem benfeitorias, apresentando: Topografia irregular média; Acesso frente para rodovia estadual (PR 410); Cobertura vegetal mista (vegetação nativa e gramíneas) e áreas úmidas com presença de banhado em parte da área; confrontando com o Rio Taquari.



IV – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A avaliação foi realizada com base em consultas junto às seguintes imobiliárias: Imobiliária Sbrissia, MG Imobiliária, Principius Imóveis e Amppliata Imóveis; e com base na coleta e análise de dados de mercado de imóveis com características semelhantes; aplicação de fatores de homogeneização, considerando: localização, acesso, topografia, aptidão agrícola, restrições ambientais, ausência de benfeitorias.

V – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Durante as diligências no local, obtive informações junto ao Sr. Thales Scarpellini, um dos executados, o qual informou ser residente e domiciliado no lote nº 09 da mesma região, e que o lote nº 08 apresentado por ele é o objeto de avaliação do r. mandado supra, informando ainda não compreender o fato de referido imóvel ser objeto de matrículas diversas (no caso matrículas de nº 10.389 e nº 10.390), informou ainda que a localização do mesmo fica no município e comarca de Quatro Barras/PR (município vizinho ao município e comarca de Campina Grande do Sul/Pr.

V – CONCLUSÃO

Considerando a consulta junto aos corretores de imóveis acima mencionados, localização, bem como extensão territorial, características topográficas e condições gerais observadas *in loco*, avalio referido imóvel em sua totalidade em R\$ R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais).

E, EM CUMPRIMENTO A RESPEITÁVEL MANDADO, AVALIO OS 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO IMÓVEL CONSTANTE DA MATRÍCULA DE Nº 10.390 EM R\$ 405.000,00 (QUATROCENTOS E CINCO MIL REAIS).

Nada mais havendo, lavrei o presente auto para os devidos fins legais.

Campina Grande do Sul/PR, 19 de março de 2026.

Mário Pontes Santos
Oficial de Justiça

