



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Santo Antônio do Sudoeste

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos nove (09) dias do mês de dezembro (12) do ano de dois mil e vinte e um (2021), em cumprimento ao respeitável mandado, nos autos de Carta Precatória, em trâmite na Competência Delegada, autuado sob o nº **1524-05.2021.8.16.0154**, em que é exequente INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS e executado RUDI NEI MAGNANI, após vistoria ao local, PROCEDO À AVALIAÇÃO do bem abaixo listado.

50% (cinquenta por cento) do imóvel com a denominação de RURAL LOTE nº 36-J (trinta e seis – “J”), subdivisão do lote rural nº 36, da GLEBA nº 25-PO (vinte e cinco – “PO”), do núcleo Pérola D’Oeste, da Colônia Missões, situado na Linha Rio das Matas, no Município de Pranchita/PR, nesta Comarca, com área total de 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados), com os limites, confrontações e demais características constantes na Matrícula 12.818 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Santo Antônio do Sudoeste/PR.

Para proceder à avaliação foi utilizado o método comparativo de dados do mercado, sendo utilizados o preço médio de mercado praticado no município de Pranchita/PR e a tabela de pesquisa de preços de terras agrícolas do Departamento de Economia Rural (DERAL), vinculado à Secretaria de Estado da Agricultura e Abastecimento (SEAB) do Estado do Paraná. Considerou-se a área com destinação específica para reserva legal, não se atribuindo valor às árvores.

O presente imóvel é composto de terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que servem apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre. O acesso ao lote rural é relativamente difícil, e está localizado a uma distância aproximada de dezessete quilômetros do centro comercial do município de Pranchita/PR, divididos em pavimento asfáltica, poliédrica e estrada de chão.

A área avaliada, de 150.000 (cento e cinquenta mil metros quadrados) ou 15 (quinze) hectares, é composta por floresta nativa, sendo que em seu interior o acesso se dá apenas por “carreiros”, sendo a conservação da mata plena. Não possui benfeitorias.





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
Comarca de Santo Antônio do Sudoeste

Classifica-se o presente imóvel, na tabela do DERAL, como Grupo C, Classe VII (como exposto acima), tendo, portanto, um valor médio por hectare estimado em R\$ 12.100,00 (doze mil e cem reais)¹; ademais, o preço médio de mercado em prática no município se dá estimando-se sacas de soja por alqueire, sendo que o comércio para áreas destinadas à reserva legal entre 400 (aproximadamente 166 sacas de soja por hectare). Dessa forma, utilizando de média de mercado e o exposto anteriormente, estabeleço preço de R\$ 19.300,00 (dezenove mil e trezentos reais) por hectare².

Isto posto, **AVALIO a área penhorada no valor total de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).**

Do exposto, para constar lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Ronald Machado
Oficial de Justiça

¹ A tabela se refere ao ano de 2021 e, bem como a especificação da metodologia, pode ser encontrada em: <<http://www.agricultura.pr.gov.br/terras>>.

Pranchita	119.800	98.000	76.400	48.300	33.100	12.100
-----------	---------	--------	--------	--------	--------	--------

² MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Valor Total igual à área avaliada multiplicada pela média simples entre o preço atribuído ao hectare em tabela DERAL mais o preço praticado em mercado;

$$VT = 15 * ((R\$ 12.100 + R\$ 26.500) / 2);$$

$$VT = 289.500.$$

