



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SALTO DO LONTRA
PODER JUDICIÁRIO

Vara de Origem: Vara da Central de Mandados
Autos: 0000121-86.1999.8.16.0149
Diligência: Avaliação e Intimação

AUTO DE AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

Certifico que, em cumprimento ao presente mandado, referente aos autos em epígrafe, em data de 29 de setembro de 2023, às 08h00min, dirigi-me ao endereço constante na matrícula n.º 01991, e sendo aí, **PROCEDI A AVALIAÇÃO** do seguinte bem: 50% do Lote Rural 115, da Gleba 114-FB, do Núcleo Francisco Beltrão, da Colônia Missões, do Município de Nova Prata do Iguaçu/PR, nesta Comarca, com limites, confrontações, condôminos e demais características constantes da Matrícula Imobiliária desta Comarca, 01991, de propriedade dos executados Edith Faust e Espólio de Jaime Faust.

1. DO IMÓVEL

Inicialmente, cabe esclarecer que houve a indicação da localização do terreno objeto de avaliação, conforme mapa juntado aos autos no movimento 1002.3:



Evento 1002.3 1

Todavia, em diligência realizada *in loco*, nesta data, constatei que o imóvel destacado no referido mapa não é aquele objeto da diligência, eis que, pertence a terceiros.

Ainda, conforme informado em evento 991.1, o imóvel correto seria aquele cujos condôminos proprietários da fração de 50% seriam Jandir Propodoski e Nair Propodoski, veja:

Lote Rural nº 115 da Gleba 114-FB, do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, do Município de Nova Prata do Iguaçu/PR.

Referido imóvel está localizado na Linha Guarani, Vila Gaúcha, CEP 85.685-000. Os condôminos (proprietários dos outros 50% da área), são JANDIR PROPODOSKI e NAIR VIZIOLLI PROPODOSKI.

Evento 991.1 1

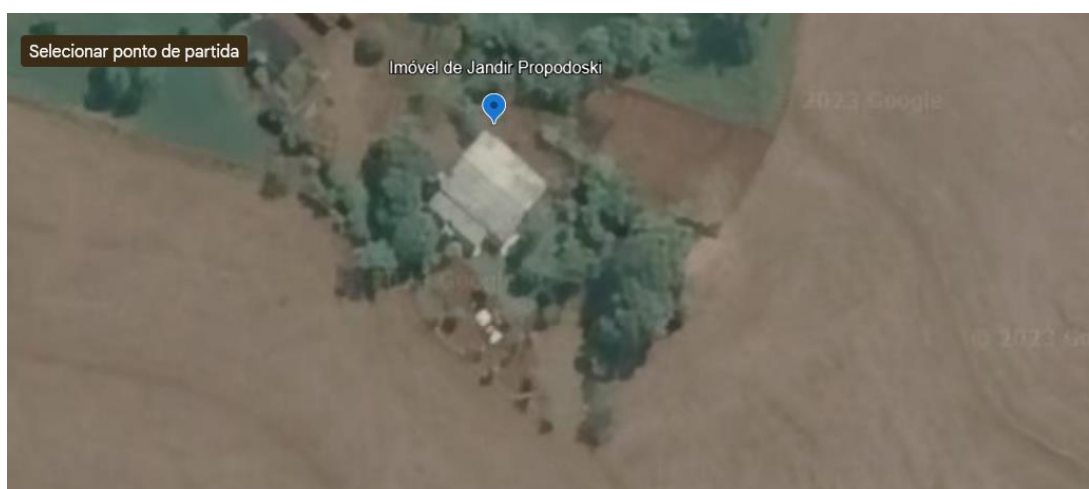
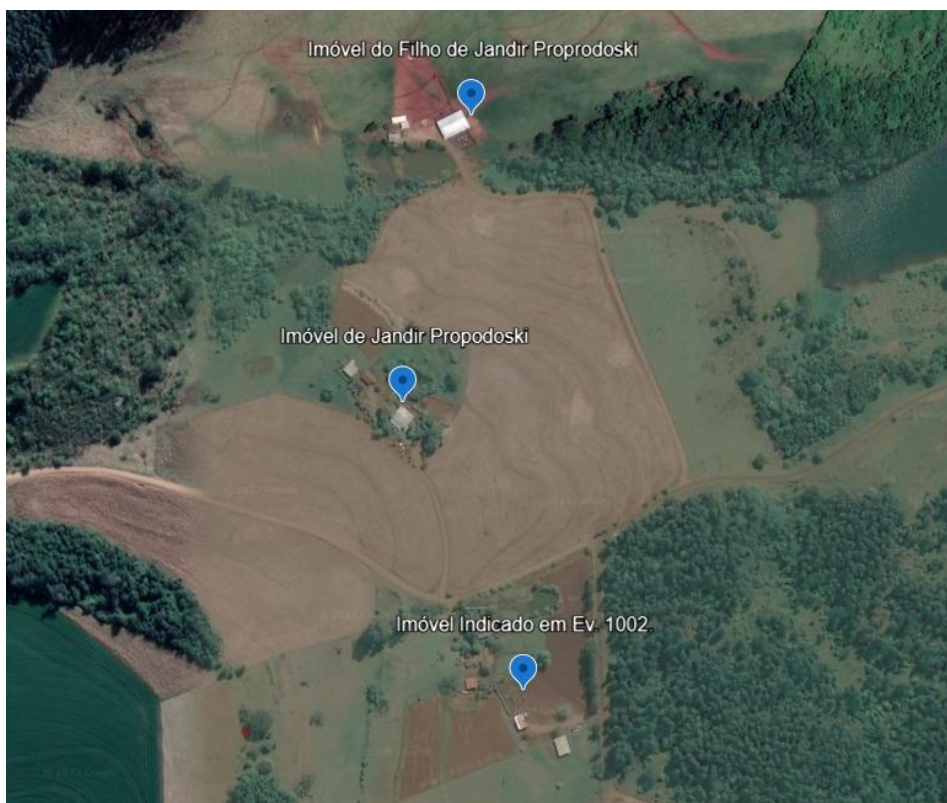




TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SALTO DO LONTRA
PODER JUDICIÁRIO

Assim sendo, diligenciei junto ao endereço, onde conversei com a Sra. Nair Propodoski, a qual confirmou que a fração do terreno a ser avaliada seria aquela em que residem a declarante e seu cônjuge, Sr. Jandir Propodoski.

Deste modo, tem-se que o imóvel correto seria o mesmo onde residem os condôminos Jandir e Nair, o qual faz divisa com o terreno indicado em evento 1002.3 (pertencente à terceiros) e o terreno de propriedade do filho do casal:



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: P:JZX6 2YUGW PXQXJ NXKSU





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SALTO DO LONTRA
PODER JUDICIÁRIO

Ainda, a residência constante na imagem acima, corresponde a mesma residência registrada por foto na data de hoje, local onde conversei com a Sra. Nair Propodoski:



Feitos os devidos esclarecimentos iniciais, passo à avaliação do imóvel.

1.1. Condições do imóvel: trata-se de terreno rural localizado na Linha Guarani, distante aproximadamente 6,5km do centro de Nova Prata do Iguaçu/PR. O acesso se dá por uma estrada parte asfaltada e parte em calçamento em regular estado de uso e conservação.



1.2. Benfeitorias: No local, constatei que o terreno atualmente se encontra pronto para plantio.

Ainda, constatei a edificação de um imóvel residencial em alvenaria, em regular estado de conservação, em que residem os condôminos Jandir Propodoski e Nair





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SALTO DO LONTRA
PODER JUDICIÁRIO

Propodoski, a qual não foi considerada na avaliação eis que não se localiza na fração de 50% avaliada.



Referido imóvel, não possui cadastro no SICAR (Cadastro Ambiental Rural), conforme registro abaixo:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SALTO DO LONTRA
PODER JUDICIÁRIO

2. AVALIAÇÃO

Considerando as condições e características do terreno, a qualidade estrutural, sua localização (próximo à prainha municipal e à área de loteamento), bem como considerando a metragem do imóvel, que corresponde a 6,25 hectares, e considerando o valor médio do hectare no município (R\$ 143.100,00), avalio o bem penhorado no valor total de **R\$ 894,375,00 (oitocentos e noventa e quatro mil trezentos e setenta e cinco reais)**.

2.1. Metodologia: a avaliação realizada por Oficial de Justiça se dá por estimativa, uma vez que este servidor não possui conhecimento técnico especificamente na área de avaliações de imóveis e propriedades rurais. Todavia, no caso em tela, adotou-se como parâmetro os valores apresentados pela **Secretaria do Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB, Departamento de Economia Rural – DERAL, Divisão de Estatística Básica, por meio da Tabela de Preços Médios de Terras Agrícolas – valores referentes a maio de 2023**, em Reais por hectare detalhado por classe de capacidade e por município¹.



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2023 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Nova Londrina			64.900	53.900	42.600	33.500	10.800
Nova Olímpia			53.100	47.000	41.100	35.300	15.800
Nova Prata do Iguaçu		143.100	117.100	92.800	56.200	38.300	15.800
Nova Santa Bárbara		107.100	77.000	64.600	52.700	41.800	13.500
Nova Santa Rosa	171.000	143.200	108.300	83.400	48.500	35.200	17.800

Grupo A- Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação. *Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades ainda acima da média.*

3. INTIMAÇÃO

Ato contínuo procedi a intimação do cônjuge do requerido Jaime Faust, Sra. Edith Faust, conforme documento em anexo.

Ainda, deixei de proceder a intimação da representante do espólio de Jaime Faust, Sra. Sílvia Faut Ruhnke, eis que esta reside atualmente na Rua Minas Gerais, 1893, Apartamento 01, Centro, em Cascavel/PR.

4. CUSTAS PROCESSUAIS

Custas totais referentes às diligências no valor de R\$ 583,60, conforme abaixo:

¹ https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2021-05/terras_pdf_publicacao_21_revisado.pdf





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SALTO DO LONTRA
PODER JUDICIÁRIO

Demonstrativo de Diligências

Diligências	Quantidade	Valor R\$
Avaliação de bens imóveis (1º bem)	1	R\$ 420,66
Citação, Intimação ou Notificação - Linha Guarani (Distante*)	1	R\$ 162,94
TOTAL	2	R\$ 583,60

*Endereço Distante - Endereço da diligência que se situa em comarca contígua, inclusive as previstas no Protocolo de Cooperação firmado entre os Estados do Paraná, São Paulo e Mato Grosso do Sul (Ofício Circular número 09/99) e nos distritos judiciais com mais de 30 (trinta) quilômetros da sede do Fórum.

Isto posto, restituo o mandado ao cartório para providências cabíveis.

Certifico por fim que, a referida diligência foi realizada com veículo e combustível próprios. Dou fé.

Salto do Lontra, sexta-feira, 29 de setembro de 2023.

(assinado e datado digitalmente)
CLEVERTON PAULO DAS CHAGAS
Mat. Func. 51.917 – Portaria 094/2018
OFICIAL DE JUSTIÇA

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: P-JZX6 2YUGW PXQXJ NXKSU

