

# ESTADO DO PARANÁ – PODER JUDICIÁRIO

- Comarca de Dois Vizinhos – Vara Cível-

## AUTO DE AVALIAÇÃO

- AUTOS:** 0003240-98.2021.8.16.0079, CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE DOIS VIZINHOS. Exequente: ADÉRCIO DAL BOSCO (CPF/CNPJ: 938.759.839-04). Executado: VILDOMAR BELUSSO CPF/CNPJ: 600.634.679-68). Aos nove dias do mês de setembro, do ano de dois mil e vinte e quatro (09/09/2024), nesta Comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná, Republica Federativa do Brasil, em cumprimento ao mandado, extraído dos autos acima identificado, nesta data, dirigi-me até a Localidade de São Francisco do Bandeira, zona rural do município de Dois Vizinhos/PR, nesta comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná, e lá, após as formalidade legais, procedi a vistoria e a avaliação do(s) seguinte (s) bem(ns), conforme adiante se vê:
- BEM PENHORADO:** “O lote de terras rural sob o nº 34 (trinta e quatro), da Gleba nº 107-FB, do Núcleo Francisco Beltrão, Colônia Missões, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 9,51ha ou 95.100m<sup>2</sup> (noventa e cinco mil e cem metros quadrados) com os limites e confrontações constantes na Matrícula nº 27.449, Livro nº 2, do Serviço de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná”.
- LOCALIZAÇÃO:** Conforme verificação *in loco*, referido imóvel está situado em local de fácil acesso sendo que na Localidade São Francisco do Bandeira segue-se pela estrada de chão sentido Piracema, estando o imóvel a aproximadamente cinco quilômetros após o término do asfalto, sendo que após percorrer aproximadamente três quilômetros entra à esquerda e depois o último acesso fica a aproximadamente duzentos metros antes do Rio Bandeira, também à esquerda, que na outra margem pertence ao Município de Salto do Lontra/PR. O imóvel é conhecido como morada da viúva do Alemão. Atualmente o senhor Osmar Cecato, Kiko mantém bovinos nas pastagens do imóvel e planta trigo.
- ÁREA TOTAL DO TERRENO:** 95.100m<sup>2</sup> (noventa e cinco mil e cem metros quadrados).
- FRAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADA:** Área total.



**6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Trata-se de imóvel em parte mecanizável, ou seja, é área semi destocada, contendo árvores nativas, entre elas araucárias que são protegidas pela legislação ambiental, e nesta data o trigo plantado em aproximadamente 3/4 de alqueire está em fase de formação de espigas. A declividade do terreno e a existência de árvores nativas não permite em toda a extensão do imóvel a operação com máquinas e implementos motorizados. Atualmente, conforme dito pelo senhor Vildomar, parte do imóvel está sendo utilizado pelo seu primo no plantio de trigo e na criação de bovinos onde a pastagem demonstra a baixa fertilidade do solo pedregoso.

**CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:** Proporção, localização e mercado. A metodologia aplicada é a metodologia e base de preços fornecidos pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB (links)

<https://www.agricultura.pr.gov.br/terras>  
[https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos\\_restritos/files/documento/2020-06/Metodologia\\_atual.pdf](https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2020-06/Metodologia_atual.pdf)

**7 OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Imóvel Rural com edificações rústicas, sem valor comercial.

**CONSIDERAÇÕES:** Para a avaliação do imóvel, foram consideradas, as classificações contidas no Grupo A- Classe II: a saber: terras cultiváveis com problemas simples de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades ainda acima da média.

**VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:** De acordo com a tabela de PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS, divulgada pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB, o preço médio por hectare de terras classificadas no “Grupo A- Classe II” no município de Dois Vizinhos/PR, estão estimadas em R\$128.400,00 o valor médio por hectare, ou R\$128,40 por m<sup>2</sup>.

Deste modo, temos:

Área total do terreno: 95.100 m<sup>2</sup>

Ou seja: 95.100m<sup>2</sup> x R\$128,40 = R\$1.221,084,00

**Considerações finais:** Os preços médios pesquisados poderão servir como um referencial por Município, não como valor mínimo ou máximo, tendo em vista que cada propriedade rural tem suas características próprias quanto ao tamanho, localização, vias de acesso, topografia, hidrografia, tipo de solo, capacidade de uso, grau de mecanização entre outros fatores. Considerando os fatores acima, especialmente o tipo de solo, topografia e capacidade de uso, deprecio a avaliação em 40%, ou seja: R\$ 488.433,60



**8 TOTAL DA PRESENTE AVALIAÇÃO: R\$732.650,40** (setecentos e trinta e dois mil, seiscentos e cinquenta reais e quarenta centavos).

E, nada mais havendo por avaliar, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, Otávio Lewandoski, o digitei e subscrevi.

Dois Vizinhos, 09 de setembro de 2024.

**OTÁVIO LEWANDOSKI**  
Oficial de Justiça  
*Assinado eletronicamente*



PROJUDI - Processo: 0003240-98.2021.8.16.0079 - Ref. mov. 129.1 - Assinado digitalmente por Gabriela Padilha Pilatti Marchese  
27/08/2024: EXPEDIÇÃO DE MANDADO. Arq: Mandado



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE DOIS VIZINHOS

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE DOIS VIZINHOS - PROJUDI

Av. Dedi Barrichello Montagner, 680 - Alto da Colina - Dois Vizinhos/PR - CEP: 85.660-000 - Fone: (46) 3905-6250 - Celular: (46)

3905-6278 - E-mail: doisvizinhosjuizadoespecialcivel@tjpr.jus.br

**Mandado De Avaliação Autos nº. 0003240-98.2021.8.16.0079**

Processo: 0003240-98.2021.8.16.0079

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Cheque

Valor da Causa: R\$21.454,61

Exequente(s): • Adércio Dal Bosco (CPF/CNPJ: 938.759.839-04)  
Avenida Presidente Kennedy, 1075 - Centro Sul - DOIS VIZINHOS/PR - CEP:  
85.660-000

Executado(s): • VILDOMAR BELUSSO (RG: 31593948 SSP/PR e CPF/CNPJ: 600.634.679-68)  
Linha São Pedro da Bandeira, s/n - Zona Rural - DOIS VIZINHOS/PR

De ordem da Dra. **MICHELI FRANZONI**, MMa. Juíza de Direito, do Juizado Especial Cível da Comarca de Dois Vizinhos, Paraná.

MANDA ao Sr. Oficial de Justiça que, em cumprimento ao presente mandado extraído dos autos supracaracterizados, por determinação deste Juízo, proceda à **AValiação** do imóvel penhorado no mov. 114 (em anexo), o qual encontra-se com o depositário VILDOMAR BELUSSO (CPF: 600.634.679-68), lavrando-se o respectivo auto de avaliação, conforme despacho **do mov. 113** cuja cópia segue anexa, bem como auto de penhora.

Após, proceda com a **INTIMAÇÃO** do Executado do ato de penhora e de que poderá apresentar impugnação à penhora, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados de sua intimação (art. 525, § 11, CPC).

Endereço do executado: Linha São Pedro da Bandeira, s/n - Zona Rural - DOIS VIZINHOS/PR

Recaído a penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, e sendo o(a) executado(a) casado(a), o Sr(a). Oficial (a) deverá também **INTIMAR** o(a) **CÔNJUGE** deste (a), exceto se forem casados em regime de separação absoluta de bens (art. 842, CPC).

**Obs.:** Senhor Oficial de Justiça, solicito informar à parte ou testemunha, o uso do aplicativo "Whatsapp" para intimações nos autos do Juizado Especial Cível desta Comarca, devendo o mesmo, preencher o Termo de Adesão anexo.

**OBSERVAÇÃO:** Este processo tramita através do sistema computacional PROJUDI, cujo endereço da web é <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/>. Neste mesmo endereço web é possível consultar integralmente os autos supracitados, através da informação da chave PPZJA X6TJY 7HGPH 4DC22. Esta chave deve ser informada no item "Consulta Pública".

*Márcio Belusso*

**Gabriela Padilha Pilatti**  
Técnica Judiciária

*Vildomar Belusso*

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: PJ8BY 223EZ AFJZ9 8GRNU

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: PJ5LC PZLCV DCZYT W9XN3

















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: PJ8BG J7HQY LGGSM 49STK



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: PJYJ4 KJSPN PKW3D K2KLU





**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 2024 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
Coronel Domingos Soares		90.600	71.000	58.400	36.700	20.200	11.000
Coronel Vivida		116.000	93.100	74.000	41.500	32.600	11.800
Corumbataí do Sul	125.200	103.900	84.200	66.000	47.900	33.700	14.400
Cruz Machado			56.300	42.100	21.100	12.200	5.400
Cruzeiro do Iguaçu		126.700	102.600	81.600	49.300	34.000	12.900
Cruzeiro do Oeste		78.900	57.200	49.400	45.300	35.200	15.700
Cruzeiro do Sul			64.400	53.400	42.000	32.700	10.800
Cruzmaltina	147.700	111.500	86.300	76.800	50.400	42.500	18.600
Curiúva			68.700	52.400	36.200	26.300	13.500
Diamante d'Oeste		112.300	89.600	69.700	41.400	27.800	14.400
Diamante do Norte			72.300	59.900	47.500	37.200	12.300
Diamante do Sul		85.200	73.300	61.600	30.600	21.600	7.800
Dois Vizinhos		128.400	106.200	84.400	51.600	35.600	15.300
Douradina			57.200	49.400	45.300	35.200	15.700
Doutor Camargo	162.100	131.800	102.200	86.200	57.100	41.300	17.100
Doutor Ulysses			41.300	30.600	20.600	12.400	5.500
Enéas Marques		124.400	99.600	78.500	48.900	34.000	12.700
Engenheiro Beltrão	147.500	123.500	100.400	79.100	57.800	40.700	17.400
Entre Rios do Oeste	152.500	126.800	93.900	74.000	45.500	31.700	17.000
Esperança Nova			52.800	49.400	45.300	35.200	15.700
Espigão Alto do Iguaçu		104.400	89.600	74.600	37.700	26.300	7.400
Farol	140.600	117.700	95.600	75.400	55.000	38.800	16.600
Faxinal	148.000	111.700	86.000	76.400	49.900	42.300	18.400
Fazenda Rio Grande		79.700	55.500	42.900	29.300	16.600	7.200
Fênix	134.600	112.600	91.400	72.000	52.600	37.100	15.800
Fernandes Pinheiro		83.400	63.800	51.100	23.800	14.800	9.000
Figueira			66.100	53.100	39.500	30.000	13.300
Flor da Serra do Sul		125.500	101.100	79.800	48.800	32.900	13.300
Floraí	139.700	113.400	86.900	70.800	56.600	44.400	18.400
Floresta	171.500	139.500	111.600	94.200	69.300	49.400	18.600
Florestópolis	128.200	102.000	81.200	70.200	56.100	41.000	17.000
Flórida		103.200	76.800	62.800	46.400		11.500
Formosa do Oeste	151.300	126.900	93.900	72.300	45.500	31.700	17.000
Foz do Iguaçu	175.200	141.400	111.700	85.200	62.300	38.500	20.900
Foz do Jordão		83.900	58.000	35.000	23.500	16.300	6.800
Francisco Alves	126.200	103.100	74.500	58.000	49.600	39.500	15.700
Francisco Beltrão		126.400	103.400	83.100	51.400	34.500	16.200
General Carneiro			47.600	31.500	22.400	13.400	5.400
Godoy Moreira		105.800	83.600	69.800	45.300	40.000	17.800
Goioerê	132.100	110.300	89.200	70.400	51.600	36.500	15.500
Goioxim		82.100	56.900	35.700	24.400	16.400	6.800
Grandes Rios		105.900	83.300	69.800	45.500	40.200	18.100
Guaíra	151.800	124.300	98.000	71.600	44.300	31.600	16.800

