

PROJUDI - Processo: 0001607-13.2025.8.16.0079 - Ref. mov. 14.2 - Assinado digitalmente por Andre Guilherme de Freitas
10/07/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Penhora e Avaliação

ESTADO DO PARANÁ – PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE DOIS VIZINHOS

ANDRÊ GUILHERME DE FREITAS – OFICIAL DE JUSTIÇA
Fórum – Avenida Dedi Barrichello Montagner, 680.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Autos n.º.0001607-13.2025.8.16.0079, Carta Precatória Cível. Competência Delegada de Dois Vizinhos, Comarca de Dois Vizinhos-PR.

Origem: Execução Fiscal n.º5003675-32.2018.4.04.7007/PR.

Credor(a): UNIÃO – FAZENDA NACIONAL. -

Devedores(as): COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DUOVIZINHENSE LIMITADA. -

Aos **SETE** dias do mês de **JULHO**, do ano de **DOIS MIL E VINTE E CINCO** (07/07/2025), 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 neste município e Comarca, e aqui, após as formalidade legais, **procedi à penhora e à avaliação** do(s) seguinte (s) bem(ns), conforme adiante se vê:-

1. BEM PENHORADO

A área de 64.000m²¹ (sessenta e quatro mil metros quadrados) do lote de terras rural sob o n.º 05 (cinco), da Gleba n.º104-FB, do núcleo Francisco Beltrão, Colônia Missões, do município de Verê, da Comarca de Dois Vizinhos-PR, o qual possui área total de 12,80ha, ou 128.000m² (cento e vinte e oito mil metros quadrados), com os limites e confrontações descritos na matrícula imobiliária n.º27.532 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos-PR.

Efetivada a penhora, depositei em mãos da parte devedora.

2. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

2.1 Localização

Na data de 01/07/2025 às 15h27min, diligenciei até ao imóvel penhorado, e lá, procedi vistoria.

Conforme constatação, o lote de terras rural n.º05 (cinco), da Gleba n.º104-FB se encontra localizado no município do Verê-PR, mais precisamente

¹ Conforme registro R-7-M- 27.532 da matrícula imobiliária.

Autos n.0001607-13.2025.8.16.0079

Página 1 de 4

PROJUDI - Processo: 0001607-13.2025.8.16.0079 - Ref. mov. 14.2 - Assinado digitalmente por Andre Guilherme de Freitas
10/07/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Penhora e Avaliação

ESTADO DO PARANÁ – PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE DOIS VIZINHOS

ANDRÉ GUILHERME DE FREITAS – OFICIAL DE JUSTIÇA
Fórum – Avenida Dedi Barrichello Montagner, 680,

na localidade denominada de Linha Distrito de Sede Progresso e situado a aproximadamente 14 quilômetros de distância do perímetro urbano do referido município. Coordenadas de localização: -25.90103288400025, -53.01759829329819.

Ainda, e conforme verificado, o imóvel se encontra situado em local de fácil acesso, haja vista que está localizado as margens de uma estrada municipal (via rural com pavimentação asfáltica), próximo ao Distrito de Sede Progresso.

2.2 Topografia do terreno e uso

Conforme verificação, o imóvel está situado em uma região de terrenos com características montanhosas e, segundo se vê, parte do terreno possui elevado grau de inclinação, circunstancia esta que, em razão da suscetibilidade de erosão, demanda cuidados constantes, especialmente nas áreas cultiváveis.

Ainda, conforme se vê, do total da área do terreno (128.000m²), aproximadamente **8,09ha** (80.900m²) são utilizados como área cultivável. Já a fração restante do terreno, aproximadamente **4,71ha**, ou, 47.100m², são destinadas a área de reserva legal e estão cobertas parte com vegetação nativa, parte com mata secundária e parte de terreno com características de brejo.

2.3 Benfeitorias

Sobre o terreno não há edificações.

3. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para fixação do valor médio estimado ao imóvel se utilizou da metodologia e preços sugeridos pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB, a qual realiza a pesquisa de preços médios de TERRAS AGRÍCOLAS por municípios.

Tal metodologia leva em consideração a separação das terras em classes (capacidade de uso, ou seja, terras cultiváveis, terras cultiváveis com problemas complexos de conservação, terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento e terras impróprias para cultura, pastagens ou reflorestamento).

Autos n.0001607-13.2025.8.16.0079
Página 2 de 4

PROJUDI - Processo: 0001607-13.2025.8.16.0079 - Ref. mov. 14.2 - Assinado digitalmente por Andre Guilherme de Freitas
10/07/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Penhora e Avaliação

ESTADO DO PARANÁ – PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE DOIS VIZINHOS

ANDRÉ GUILHERME DE FREITAS – OFICIAL DE JUSTIÇA
Fórum – Avenida Dedi Barrichello Montagner, 680,

Conforme informações da Secretaria, a base de preço leva em consideração uma pesquisa com ampla coleta de dados com pessoas e empresas ligadas ao Setor Agropecuário, tais como: Imobiliárias, Corretores de Imóveis Autônomos, Cooperativas, Empresas de Planejamento, Engenheiros Agrônomos, Técnicos Agrícolas, Topógrafos, Técnicos da EMATER-PR, Técnicos da Secretaria de Agricultura dos Municípios, Sindicato dos Trabalhadores Rurais, Sindicatos Rurais, Associações de Produtores Rurais, Cartório de Registro de Imóveis e outros ligados ao setor.

Assim sendo, e tendo como base as informações obtidas (vistoria e base de preço acima mencionada), têm-se:

3.1 Valores.²

	M2	Hectare
Área cultivável	80.900m2	8,09
Área de preservação	47.100m2	4,71

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS - Valores referentes a 2025 em reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município.

Grupo A- Classe III	R\$113.300,00	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias.
Grupo C - Classe VIII:	R\$16.200,00	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.

Área cultivável	R\$916.597,00
Área de preservação	R\$76.302,00
Total	R\$992.899,00

Deste modo, e tendo como base a vistoria realizado e os valores obtidos, a área total do terreno, ou seja, os **128.000m2** está estimada em **R\$992.899,00** (novecentos e noventa e dois mil e oitocentos e noventa e nove reais)

² Estimativa de áreas com base em fotos por satélite, disponível na internet.

Autos n.0001607-13.2025.8.16.0079

Página 3 de 4

PROJUDI - Processo: 0001607-13.2025.8.16.0079 - Ref. mov. 14.2 - Assinado digitalmente por Andre Guilherme de Freitas
10/07/2025: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Penhora e Avaliação

ESTADO DO PARANÁ – PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DOIS VIZINHOS

ANDRÉ GUILHERME DE FREITAS – OFICIAL DE JUSTIÇA
Fórum – Avenida Dedi Barrichello Montagner, 680,

CONCLUSÃO

Assim sendo, **AVALIO** “A área de **64.000m2** (sessenta e quatro mil metros quadrados) do lote de terras rural sob o n.º 05 (cinco), da Gleba n.º104-FB” em **R\$496.449,50** (quatrocentos e noventa e seis mil e quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos).-

E nada mais havendo por avaliar, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, André Guilherme de Freitas, Oficial de justiça-Avaliador, o digitei e subscrevi.-

ANDRÉ GUILHERME DE FREITAS
Oficial de Justiça
Assinado eletronicamente

Autos n.0001607-13.2025.8.16.0079

Página 4 de 4

