



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIATÃ-PR**

AV. CLODOALDO DE OLIVEIRA, Nº 1260 – CENTRO CEP 85440-000 - FONE (44)3543-1360
www.tjpr.jus.br

AUTO DE AVALIAÇÃO
Imóvel Rural

Aos 01 (um) dias do mês de novembro do ano 2022, Comarca de Ubitatã, Estado do Paraná, República Federativa do Brasil, em cumprimento ao respeitável mandado de Carta Precatória Cível, autos nº **1690-46.2022.8.16.0172**, em que são requerentes **FATISUL INDUSTRIA E COMERCIO DE OLEO VEGETAL LTDA e outros**, e requerido **ESPOLIO DE YASSUO UMANADA**, representado por **Leandro Hideo Umanada**. Dirigi-me nesta comarca e aí sendo, de posse do mandado **AVALIEI a área total do imóvel denominado Fazenda Mandaguari, de matrículas 18.183, 18.184, 18.185, 18.186 e 18.187 (CRI local) ou seja 1.397.700,00 m² ou seja 57,75 alqueires paulistas, pertencente ao requerido, dentro dos imóveis abaixo descritos; a saber:**

O imóvel denominado Fazenda Mandaguari, está assim subdividido:

Fazenda Mandaguari = 05 (cinco) matrículas			
Matrículas	Área m2	Hectares	Alqueires SP
18.183	844.000,00	84,4	34,87
18.184	121.000,00	12,1	5
18.185	93.100,00	9,31	3,85
18.186	72.600,00	7,26	3
18.187	267.000,00	26,7	11,03
Totais:	1.397.700,00	139,77	57,75

Área Mecanizada: 20

Área NÃO Mecanizada: 37,75

Observações/Informações:

Obtive informação de que as matrículas não são todas limítrofes, bem como não consegui informação de quais matrículas são as de áreas agricultáveis.

Seria necessário um mapa topográfico de matrículas individualizadas, realizado por Topógrafo/Engenheiro Agrônomo, discriminando exatamente as matrículas (*área de plantio de cada uma*), para uma correta individualização de avaliação de cada matrícula.

Portanto na falta de tais informações realizei a avaliação, dividindo entre a área mecanizada (*de plantio*), e área não mecanizada (*sede, vegetação, áreas impróprias ou inviáveis para o plantio*) do imóvel como um todo;





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIATÃ-PR

AV. CLODOALDO DE OLIVEIRA, Nº 1260 - CENTRO CEP 85440-000 - FONE (44)3543-1360
www.tjpr.jus.br

REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2	MATRÍCULA Nº 18.183
07 de novembro de 1 997 - PROTOC. nº 76.168 de 03-11-97		
IMÓVEL: Fração "A", com área de 844.000,00 m ² , destacado de maior porção do imóvel Tricolor, situado na glêba nº 8-2ª parte, da COLÔNIA GOIO-BANG , Município de Juranda e Comarca de Ubitatã-Pr., confrontando: AO NORTE: pelas linhas do divisor de águas, com terras do Estado do Paraná ou quem de direito; AO SUL: por linha reta com o rumo 71º15'NE na distância de 1.711 metros com o remanescente do imóvel que ora partilhamos; A OESTE, pelas divisórias de confrontações com Glêba nº 01, da Colônia Goio-Bang; A LESTE, pelo leito do Córrego S. Inácio, com terras do Estado ou quem de direito. ITR nº 0458577-1 (Receita Federal). PROPRIETÁRIO - YASSUO UMADA , brasileiro, do comércio, portador do RG nº 1.001.183-Pr, inscrito no CPF sob o nº 006.620.549-20, residente no Distrito de Juranda-Pr. REGISTRO ANTERIOR - M-4.482 de 28-09-76 e Certidão Negativa nº 2.046/97 de 21-10-97 do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Campo Mourão-Pr. Dou fé. Oficial. <i>Robison Gomes Burim</i> RO.		

REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2	MATRÍCULA Nº 18.184
07 de novembro de 1 997 - PROTOC. nº 76.168 de 03-11-97		
IMÓVEL: Lote de Terras nº 21, com área de 121.000,00 m ² , subdivisão do imóvel Nossa Senhora de Fátima, Município de Juranda e Comarca de Ubitatã-Pr., com as seguintes confrontações: A NORDESTE, por uma reta de 327 metros, com o rumo 53º02'SE, com o lote nº 15; A SUDESTE, por uma reta de 406 metros, com o rumo 35º32'SE, com o lote nº 20; A SUDOESTE, por um correjo com terras do Estado; A NOROESTE, por uma reta de 420 metros, com o rumo de 25º30'NE, com terras do Estado. ITR nº 0458577-1 (Receita Federal). PROPRIETÁRIO - YASSUO UMADA , brasileiro, do comércio, portador do RG nº 1.001.183-Pr, inscrito no CPF sob o nº 006.620.549-20, residente no Distrito de Juranda-Pr. REGISTRO ANTERIOR - R-1/11.077 de 30-08-79 e Certidão Negativa nº 2.045/97 de 21-10-97 do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Campo Mourão-Pr. Dou fé. Oficial. <i>Robison Gomes Burim</i> RO.		





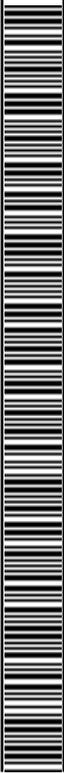
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIRATÃ-PR

AV. CLODOALDO DE OLIVEIRA, Nº 1260 - CENTRO CEP 85440-000 - FONE (44)3543-1360
www.tjpr.jus.br

REGISTRO GERAL	LIVRO No 2	MATRÍCULA No 18.185
<p>07 de novembro de 1 997 - PROTOC. nº 76.168 de 03-11-97</p> <p>IMÓVEL: Lote de Terras nº 20, com área de 93.100,00 m², subdivisão do imóvel denominado NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, Gléba 8-2ª parte, Colônia Goio-Bang, Município de Juranda e Comarca de Ubiratã-Pr., com as seguintes confrontações: A NORDESTE: - por uma reta de 215 metros com o rumo de 53º02'SE, com o lote nº 16; A SUDESTE, por uma reta de 460 metros, com o rumo de 35º32'SO, com o lote nº 19; A SUDOESTE, por um córrego, confrontand com terras do Estado; A NOROESTE, por uma reta de 406 metros, com o rumo 35º32'NE, com o lote nº 21. ITR nº 0458577-1 (Receita Federal).</p> <p>PROPRIETÁRIO - YASSUO UMADA, brasileiro, do comércio, portador do RG nº 1.001.183-Pr, inscrito no CPF sob o nº 006.620.549-20, residente no Distrito de Juranda-Pr, lavrador, casado, portador do RG nº 1.001.183-Pr, inscrito no CIC sob o nº 006.620.549-20. ITR nº 0458577-1 (Receita Federal).</p> <p>REGISTRO ANTERIOR - R-1/11.078 de 30-08-79 e Certidão Negativa nº 2.044/97 de 21-10-97 do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Campo Mourão-Pr. Dou fé. Oficial. <i>[Assinatura]</i> RO.</p>		

REGISTRO GERAL	LIVRO No 2	MATRÍCULA No 18.186
<p>07 de novembro de 1 997 - PROTOC. nº 76.168 de 03-11-97</p> <p>IMÓVEL: Lote de Terras nº 05, com área de 72.600,00 m², destacado da parte remanescente do IMÓVEL PAINEIRA, Gléba nº 08, 2ª parte da Colônia Goio-Bang, Município de Juranda e Comarca de Ubiratã-Pr., com os seguintes limites: AO NORTE: por uma linha seca, com o rumo 71º50'NE, medindo 158 metros, confrontando com o Imóvel Pereira; A LESTE: por uma linha seca, com rumo 00º00'S, medindo 490 metros, confronta com o lote nº 06, desta subdivisão; AO SUL: Pelo Afluente nº 04; A OESTE: por uma linha seca, com o rumo 00º00'N, medindo 477 metros, confronta com o lote nº 04, desta subdivisão. ITR nº 0458565-8 (Receita Federal).</p> <p>PROPRIETÁRIO - YASSUO UMADA, brasileiro, casado, lavrador, portador do RG nº 1.001.183-Pr, inscrito no CIC sob o nº 006.620.549-20, residente em Mamborê-Pr.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR - R-2/10.726 de 19-05-80 e Certidão Negativa nº 2.045/97 de 21-10-97 do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Campo Mourão-Pr. Dou fé. Oficial. <i>[Assinatura]</i> RO.</p>		

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-JVR6 BYC9L HR323 E3K3K





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIATÁ-PR

AV. CLODOALDO DE OLIVEIRA, Nº 1260 - CENTRO CEP 85440-000 - FONE (44)3543-1360
www.tjpr.jus.br

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	MATRÍCULA N.º 18.187
07 de novembro de 1 997 - PROTOC. n.º 76.168 de 03-11-97		
I M Ó V E L: Lote de Terras "C", com área de 267.000,00 m ² , fração do Trato Isolado denominado Tricolor, situado na Gléba 08, 2ª parte, Colônia Goio-Bang, Município de Juranda e Comarca de Ubitatá-Pr., com os seguintes limites: AO NORTE , por linha reta, com o rumo de 71º15'NE na distância de 1.711 metros, divisando com o lote D; AO SUL , com o rumo de 82º30'NE, na distância de 1.413 metros, com os lotes n.ºs B e X; A OESTE , pelo divisor com terras da Gléba n.º 10 da Colônia Cantú; A LESTE , pelo leito do Rio Tricolor e leito do Córrego Barrinha. ITR n.º 0458566-6 (Receita Federal).		
PROPRIETÁRIO - YASSUO UMADA , brasileiro, casado, lavrador, portador do RG n.º 1.001.183-Pr, inscrito no CIC sob o n.º 006.620.549-20, residente em Mamborê-Pr.		
REGISTRO ANTERIOR - R-1/7.978 de 19-10-77 e Certidão Negativa n.º 2.047/97 de 21-10-97 do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Campo Mourão-Pr. Dou fé. Oficial. <i>[Assinatura]</i> RO.		

Valor da Ação: R\$ 12.455.571,13

AVALIAÇÃO: AVALIO a área mecanizada/plantio de 20 alqueires paulistas em R\$ 10.200.000,00 (dez milhões e duzentos mil reais).

AVALIAÇÃO: AVALIO a área NÃO mecanizada de 37,75 alqueires paulistas em R\$ 3.208.750,00 (três milhões, duzentos e oito mil e setecentos e cinquenta reais).

Que ainda de deixei de avaliar, alguns imóveis/edificações constantes na sede da fazenda, por estarem em estado ruim/péssimas condições de estado de uso e conservação e por entender que seus valores (*todos juntos*) para o imóvel em apreço não devem alcançar nem 1% do valor do imóvel como um todo ou seja a princípio de valor irrelevante para os prováveis compradores de tal imóvel.

AVALIAÇÃO / JUSTIFICATIVA – considerando a localização do imóvel e sua destinação, e que o valor do alqueire paulista na região, tem equiparação ao preço do valor de comercialização da saca de soja, e em razão dos preços deste produto, aliados à fatores como *oferta* e *procura* de imóveis na região, avalio o imóvel na localidade na quantia de 3.000 sacas de soja o valor de cada alqueire paulista naquela região, na área mecanizada e de 500 sacas de soja o valor de cada alqueire paulista naquela região para área NÃO mecanizada, conforme gráficos, abaixo:





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIATÁ-PR

AV. CLODOALDO DE OLIVEIRA, Nº 1260 - CENTRO CEP 85440-000 - FONE (44)3543-1360
www.tjpr.jus.br

Gráfico de valores da área mecanizada (área de plantio)

Área Total da Fazenda	Hectares = 10.000 m2	Alqueire Paulista = 24.200 m2
<i>Metros Quadrados</i>	<i>Hectares</i>	<i>Alqueires Paulistas área total</i>
1.397.700,00	139,77	57,75
Área Plantio/Mecanizada	Correspondente em Hectares	
484.000,000	48,4	20
Valor médio de comercialização de imóveis em Alqueires SP, na região é de 2.900 a 3.200 sacas		
Quantidade de sacas de soja	3.000	
Preço da saca de soja	R\$ 170,00	
Valor do alqueire paulista	R\$ 510.000,00	
Valor da área de Plantio/Mec.	R\$ 29.452.500,00	
Valor da área de Plantio/Mec.	R\$ 10.200.000,00	

Gráfico de valores da área NÃO mecanizada (vegetação/impropria para plantio)

Área Total da Fazenda	Hectares = 10.000 m2	Alqueire Paulista = 24.200 m2
<i>Metros Quadrados</i>	<i>Hectares</i>	<i>Alqueires Paulistas área total</i>
1.397.700,00	139,77	57,75
Área NÃO mecanizada	Correspondente em Hectares	
913.700,000	91,35	37,75
Valor médio de comercialização de imóveis em Alqueires SP, na região é de 400 a 700 sacas		
Quantidade de sacas de soja	500	
Preço da saca de soja	R\$ 170,00	
Valor do alqueire paulista	R\$ 85.000,00	
Valor da área de Plantio/Mec.	R\$ 4.908.750,00	
Valor da área de Plantio/Mec.	R\$ 3.208.750,00	

Localização do imóvel:





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UBIATÁ-PR

AV. CLODOALDO DE OLIVEIRA, N° 1260 - CENTRO CEP 85440-000 - FONE (44)3543-1360
www.tjpr.jus.br

Totalizando, portanto, para efeito de estimativa (conforme observações acima) avaliação do imóvel denominado Fazenda Mandaguari em R\$ R\$ 13.408.750,00.

Feito a Avaliação do bem acima descrito, com inteira observância nos preceitos legais e, para constar lavrei o presente auto que depois de lido e achado em conformidade, vai devidamente assinado por mim oficial de justiça. O referido é Verdade. Dou fé

Robison Gomes Burim
Oficial de Justiça
(assinatura digital)

<https://www.coagru.com.br/>

PREÇOS AGRÍCOLAS - COAGRU	Atualizado em: 01/11 às 09h24
Ao Produtor/SC 60Kg	
SOJA	R\$ 170,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JVR6 BYC9L HR323 E3K3K

