Juízo de Direito da Comarca de Capanema
Estado do Paraná
Cartório do Distribuidor, Contador, Partidor, Depositário Público e Avaliado Judicial
Avenida Parigot de Souza, 1212, Centro – Edificio do Fórum,
Fone/WhatsApp (46) 3552-3949
Email: distribuidorcapanema@hotmail.com
Titular: Dirce Stevens Faccio
Empregado Juramentado – Patricia Michela Thiesen – Portaria 21/2022
Murilo Kwiatkowski Sbardelotto – Portaria 06/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e nove dias de Outubro do ano de dois mil e vinte quatro, nesta Cidade e Comarca de Capanema, Estado do Paraná, em cumprimento ao despacho exarado nos Autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, sob nº 0000604-53.2020.8.16.0061, da Vara Cível, sendo Exequente BANCO DO BRASIL S/A contra JOSÉ VALDIR DOS SANTOS, me dirigi a localidade da Linha Lageado Lindo, Zona Rural do Município de Pérola D´Oeste-Pr., Comarca de Capanema-Pr., e sendo lá passei a avaliar o seguinte bem:

IMÓVEL RURAL: Lote Rural sob o nº 26 (vinte e seis), da Gleba nº 01-CP (Um-CP), do Núcleo Pérola D´Oeste, da Colônia Missões, do Município de Pérola D´Oeste, Estado do Paraná, com área de 45.000m² (Quarenta e Cinco Mil Metros Quadrados), com as seguintes confrontações:

NORTE: Por linha seca de rumo 73º15NO, medindo 128 metros, confronta com o lote nº 27 da mesma gleba;

ESTE: Por linhas secas sucessivas, confronta com o lote nº 25 da mesma gleba;

SUL: Por linhas secas, confronta com os lotes nºs 60 e 56 da mesma gleba;

OESTE: Por linhas secas sucessivas, confronta com o lote nº 29 da mesma gleba;

INCRA Nº 722 138 007 935.

CARACTERÍSTICAS:

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: PJVZ3 RQ88E AUV84 MHTHY

O referido imóvel, está localizado na localidade nomeada como Linha Lageado Lindo, Zona rural do Munícipio de Pérola D´Oeste-Pr. O acesso à propriedade se dá, em parte, pela Rodovia Octavio Francisco de Mattos, “PR583” (pavimentação asfáltica), até a comunidade de Lageado Lindo e, após, por estrada secundaria, constituída por estrada sem pavimentação (cascalhada), contendo um excessivo número de pedregulhos soltos. Possui rede de energia elétrica e benfeitoria.

O imóvel é assim constituído:

- 36.300 m² equivalente a 1,50 alqueires de terras mecanizadas, sem restrições para o preparo do solo e plantio, pela declividade da área, se faz necessário operações com maquinas e implementos agrícolas motorizados, área com presença de pedregulhos, porém, cultivável, encontra-se semeada com soja. Ressalta-se que, o proprietário realiza a rotatividade do plantio entre soja e milho anualmente e sua produtividade vária entre 150 à 200scs.

- O referido local, possui área reservada à cobertura de vegetação nativa (ARL) de acordo com a Lei Federal 12.651/2012. Aproximadamente 5.000m².

- O restante da área com excessiva presença de pedregulhos, conta com vegetação densa (mato e capoeira), incluindo também algumas arvores nativas e frutíferas, dispõe de um açude, abrangendo também uma benfeitoria.

Terra nua avaliada em R$ 228.300,00 (duzentos e vinte oito mil e trezentos reais)

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: PJVZ3 RQ88E AUV84 MHTHY

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: PJVZ3 RQ88E AUV84 MHTHY

CARACTERÍSTICAS:

Um galpão de madeira, estruturado com postes de madeira, subdividido em partes, coberto com telhas de barro e amianto 3mm, assoalho de chão batido, com partes abertas, utilizado para armazenamento de ferramentas, maquinas agrícolas e demais materiais, estado crítico de conservação, medindo aproximadamente 180m². Destaca-se que, atualmente o proprietário do imóvel está utilizando do galpão como moradia.

Benfeitoria avaliada em R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)

CRITÉRIOS:

Utilizou-se como critérios para referida avaliação, o tamanho da área, a localização, vias de acesso, topografia, hidrografia, tipo de solo, capacidade de uso, estado e utilização.

METODOLOGIA DE PESQUISA:

A metodologia indicada para a avaliação de imóveis rurais recomenda decompor a avaliação das propriedades rurais em pelo menos dois elementos distintos: Terra Nua e benfeitorias. Na avaliação das benfeitorias, é comum separar em Benfeitorias Reprodutivas (capital fundiário produtivo), composta pelas culturas comerciais ou domésticas (reflorestamento, pomares, etc.); e Benfeitorias Não Reprodutivas (capital fundiário auxiliar), composta pelas edificações em geral (casas, galpões, estábulos, pocilgas, currais e outras).

MÉTODO UTILIZADO:

Método comparativo direto de dados de mercado, o qual se considerou o mais apropriado ao caso deste imóvel. Para aplicação deste método foi necessário: - o conhecimento de valores praticados no mercado, em oferta ou negociados, e o conhecimento dos atributos que diferenciam os valores das diversas propriedades

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: PJVZ3 RQ88E AUV84 MHTHY

PESQUISAS DE MERCADO:

Foram realizadas pesquisas junto as Imobiliárias deste município, Tabela de Tributos da Prefeitura Municipal (somente para fins de informação), Tabela própria desta Serventia, a qual é elaborada através de informações coletadas com pessoas e profissionais idôneos e conhecedores do mercado imobiliário, em transações efetuadas recentemente na região embasadas sempre na lei da livre oferta e procura, com preços para pagamento à vista, em moeda corrente, buscando alcançar a realidade de mercado, junto aos Cartórios, os quais lavram Escrituras Públicas e Contratos de Compra e Venda.

Os valores do imóvel foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo as particularidades dos imóveis, como suas características físicas e a localização.

Finalidade da Avaliação: O presente laudo atende ao despacho exarado nos Autos 0000604-53.2020.8.16.0061 para fins de Execução de Título Extrajudicial.

Este laudo foi elaborado de forma imparcial, seguindo as normas técnicas vigentes para avaliações de imóveis urbanos e rurais em conformidade com o que estabelece a NBR 14.653 da ABNT.

Terra nua avaliada em R$ 228.300,00 (duzentos e vinte oito mil e trezentos reais)

Benfeitoria avaliada em R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)

Total da avaliação R$ 236.800,00 (duzentos e trinta e oito mil e oitocentos reais)

Cota:
Item II – Avaliação de imóveis e outros bens
Terra nua avaliada em R$228.300,00
Até 650.000,00 = R$ 180.050,00 - 1.710,00 = R$ 473,67
Benfeitorias avaliadas em R$8.500,00
Até 100.000,00 = R$ 27.700,00 - 400,00 = R$ 110,80
Diligência Zona Rural de Pérola D´Oeste – R$ 68.46
Total das Custas – R$ 652.93 = vrc 2.357.14

Total das custas – R$ 652.93
Guia recolhida no valor de R$ 542.13
Diferença a ser recolhida – R$ 110.80

Dirce Stevens Faccio
Avaliadora Judicial