

PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORBÉLIA ESTADO DO PARANÁ

AUTO DE AVALIAÇÃO

Eu Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, em cumprimento ao presente mandado expedido dos autos n° 0003502-97.2020.8.16.0074, em que é exequente Município de Braganey e executado Pedro de Oliveira, e após consultar as bases de oferta e procura de compra e vendas praticadas na região, passo a proceder a seguinte avaliação, em conformidade com o art. 870 do Código de Processo Civil, e ainda, artigos 112 e ss. do Código de Normas da Corregedoria do Estado do Paraná.

DESCRIÇÃO DO BEM CONFORME MATRÍCULA

LOTE DE TERRAS N. 15 DA QUADRA N. 02, DA PLANTA DO LOTEAMENTO DENOMINADO "VILA RURAL LUZ DA TERRA", SITUADO NA ESTRADA EXISTENTE, NA CIDADE DE BRAGANEY-PR, NESTA COMARCA, CONTENDO A ÁREA DE 5.017,55 M², SEM BENFEITORIAS E COM OS LIMITES E CONFRONTAÇÕES CONFORME MATRÍCULA N. 29.546 JUNTO AO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DESTA COMARCA.

LOCALIZAÇÃO:

Localizado no município de Braganey, conforme informações junto à matrícula do imóvel, sendo informado pela parte a localização do imóvel para realização de vistoria in loco, conforme fotos (arquivo anexo).

DEMAIS INFORMAÇÕES DO BEM:

Bem imóvel de terras rurais (Vila Rural), utilizada para moradia, sem cultivo de grãos (lavoura), pastagem ou parte como reserva legal (mata).



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORBÉLIA ESTADO DO PARANÁ

TOTAL DA ÁREA EM METROS QUADRADOS:

Lote nº 15 da quadra n. 02 contendo a área total do lote de 5.017,55 m², conforme consta na matrícula nº 29.546.

METODOLOGIA PARA CLASSIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL
(lote de terra rural):

Lote com área de 0,21 alqueires paulistas, e de acordo com as características próprias da terra, tais como localização, vias de acesso, topografia, hidrografia, tipo de solo, capacidade de uso e grau de mecanização, e ainda que na região as terras são negociadas em sacas de soja, levando em consideração que nesta data a saca de soja de 60 Kg está sendo comercializada por aproximadamente R\$ 117,00 (cento e dezessete reais), (dados <https://celepar7.pr.gov.br/sima/cotdiat.asp>) e que a área mecanizada possui preço maior e a não mecanizada preço menor, bem como a localização do imóvel ora avaliando, o qual está junto à Vila Rural do município, o que eleva ainda mais seu valor e considerando todos os incidentes sobre o mesmo.

Além de levar em consideração todos os itens acima expostos, leva-se em consideração para a elaboração do valor da terra, o Preço Médio de Terras Agrícolas definidos pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB (arquivo anexo) e Metodologia da Pesquisa de Preços de Terras Agrícolas (arquivo anexo).

Após o exposto e tendo em vista que foi realizada visita in loco da terra ora avaliada, será levado em consideração a classificação da mesma como sendo de Terras mecanizadas (área de plantio): Grupo A – Classe I, tendo em vista que além das características, a propriedade encontra-se localizada próxima à sede do município, motivo que tais propriedades obtém um valor de mercado maior.

BENFEITORIAS

01 casa de alvenaria, medindo aproximadamente 80m² em bom estado de conservação.

01 casa de madeira, medindo aproximadamente 60m² em bom estado de conservação.



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORBÉLIA ESTADO DO PARANÁ

AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL CONFORME TABELA DA SEAB E CLASSIFICAÇÃO DA TERRA:

Lote n. 15 da quadra n. 02

*Valor (em R\$) do **hectare** das Terras Grupa A – Classe I: R\$ 150.600,00*

*Valor (em R\$) do **alqueires paulistas** das Terras Grupa A – Classe I: R\$ 364.452,00*

METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL (lote de terra rural):

Para avaliação final do terreno, além de todos os itens listados junto à metodologia para classificação e avaliação do bem imóvel, serão considerados os valores definidos pela tabela da Seab, a taxa de corretagem nos contratos de compra e venda de imóveis em nossa região (cerca de 3%), a variação de preços por localidade e acesso às terras, além de uma variação de 30% (trinta por cento), tendo em vista a localização do imóvel e que os preços praticados no mercado, são diferenciados dos preços tabelados pela SEAB.

AVALIAÇÃO FINAL DO BEM IMÓVEL (lote de terra rural):

Conforme análise, aplicaremos aos valores conforme tabela da SEAB, a variação máxima de 30,0% (trinta por cento) ante a diferença dos preços praticados no mercado, diminuindo a taxa de corretagem média utilizada em nossa região, qual seja, 3,0% (três por cento), dentre outros fatores.

*Valor (em R\$) do **alqueires paulistas** das Terras Grupa A – Classe I: R\$ 364.452,00, ou seja, 3.115 sacas de soja.*

Diante do exposto, o valor final de cada Lote, por classificação das Terras ficam em:



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORBÉLIA ESTADO DO PARANÁ

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO LOTE n. 15 da quadra n. 02 (referente à 0,21 alqueires paulistas conforme matrícula nº 29.546):

R\$ 97.199,35 (noventa e sete mil, cento e noventa e nove reais com trinta e cinco centavos), ou seja, aproximadamente, 831,00 (oitocentos e trinta e um) sacas de soja.

METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO FINAL DOS IMÓVEIS (casas):

Para avaliação das casas edificadas no terreno, serão considerados os valores praticados no mercado para construção residencial, através de pesquisas informais realizadas com pedreiros locais, diminuído desse valor a taxa anual de depreciação que gira em torno de 4,0% ao ano, além de levar em consideração que as residências tenham cerca de 15 anos.

Após consulta, chegamos ao valor médio de R\$3.000,00 por metro quadrado para construção de uma residência em nossa região, sendo diminuído desse montante o valor de 60% de depreciação do imóvel, chegamos ao valor final de R\$1.200,00 (hum mil e duzentos reais) o valor do metro quadrado das referidas residências.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS (residências 01 e 02):

Conforme análise, aplicaremos o valor de R\$1.200,00 (hum mil e duzentos reais) o metro quadrado para as residências edificadas no referido terreno, chegando assim aos valores:

- *Residência 01 (80m² aproximadamente): R\$96.000,00 (noventa e seis mil reais)*
- *Residência 02 (60m² aproximadamente): R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais)*



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORBÉLIA ESTADO DO PARANÁ

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Demais edificações presentes no referido terreno não foram avaliadas, tendo em vista não terem valor significativo, ante o péssimo estado de conservação que os mesmos encontravam-se.

VALOR TOTAL E FINAL DA AVALIAÇÃO DO LOTE n. 15 da quadra n. 02 + residências 01 e 02:

R\$ 265.199,35 (duzentos e sessenta e cinco mil, cento e noventa e nove reais com trinta e cinco centavos).

Nada mais havendo a ser avaliado, dou por encerrado o presente auto em 04 laudas, numeradas e rubricadas.

Dado e passado nesta cidade e comarca, aos vinte e três (23) dias do mês de agosto (08) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024).

Ricardo Breda
Oficial de Justiça

