

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 nº 0000242-75.2021.8.16.0074, em que é exequente Banco do Brasil e Executado Valmir Herrero 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 CONSTA NO MANDADO

Lote de terras rural nº 37-C-2, oriundo da divisão do lote rural nº 37-C, da gleba nº 02, da Colônia “M” São João e Esperança, situado neste município e comarca de Corbélia-PR, contendo a área de 24,200ha, ou seja, 10,00 alqueires paulistas de 24.200m00m2, sem benfeitorias e com os limites e confrontações constantes na matrícula nº 18.607 do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Corbélia-PR

LOCALIZAÇÃO: *Localizado no município de Corbélia, na comunidade São Bento..*

TOTAL DA ÁREA EM METROS QUADRADOS:

Lote nº 37-C-2 com 10 alqueires paulistas de 24.200,00m2 cada, conforme consta na matrícula nº 18.607.

METODOLOGIA PARA CLASSIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:

Lote com área de 10 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\$ 116 (cento e dezesseis reais), (dados <https://celepar7.pr.gov.br/sima/cotdiat.asp>)



PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CORBÉLIA ESTADO DO PARANÁ

e que a área mecanizada possui preço maior e a não mecanizada preço menor, bem como a localização do imóvel ora avaliando 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 e Metodologia da Pesquisa de Preços de Terras Agrícolas.

Após o exposto e tendo em vista que apenas foi realizada uma visita até o início do acesso à terra, tendo em vista que não existem estradas que circundam o terreno, será levado em consideração a classificação da mesma como sendo de Terras mecanizadas (área de plantio): Grupo A – Classe I

BENFEITORIAS

Não foram encontradas benfeitorias.



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORBÉLIA ESTADO DO PARANÁ



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

Lote n. 37-C-2: Valor (em R\$) do hectare das Terras Grupa A – Classe I: R\$ 152.100.00. Valor (em R\$) do alqueire paulista das Terras Grupa A – Classe I: R\$ 368.082,00 ou 3.173 sacas de soja.

METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL:

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 10% a 25% (dez a vinte e cinco por cento), tendo em vista que os preços praticados no mercado, são diferenciados dos preços tabelados pela SEAB.



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CORBÉLIA ESTADO DO PARANÁ

AVALIAÇÃO FINAL DO BEM IMÓVEL:

Conforme análise, aplicaremos aos valores conforme tabela da SEAB, a variação mínima de 10,0% (dez 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 **alqueire paulista** das Terras Grupa A – Classe I: R\$ 368.082,00 ou 3173 sacas de soja.*

*Valor dos Lotes nº 37-C-2 (10 alqueires Paulistas): R\$ 3.680.820,00 (três milhões, seiscentos e oitenta mil e oitocentos e vinte reais), menos a taxa de corretagem nos contratos de compra e venda de imóveis em nossa região (cerca de 3%) totalizando o valor de **R\$ 3.570.395,40 (três milhões, quinhentos e setenta mil, trezentos e noventa e cinco reais e quarenta centavos).***

Dado e passado nesta cidade e comarca.

Elaine Cistina Wanzuit Pinzan
Oficial de Justiça

