

AUTO DE AVALIAÇÃO**AUTO DE AVALIAÇÃO**Autos de **Execução Fiscal nº 2287-38.2013.8.16.0137****Exequente:** BANCO BRADESCO S/A**Executados:** GILBERTO FAGOTE e OUTROS**Valor da execução:** R\$ 216.133,44 até 14/09/2021 (data do mandado).

Aos quatro dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e dois (04/05/2022), nesta Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, em cumprimento ao determinado nos autos acima referidos, eu, Oficial de Justiça Avaliador desta Comarca, em diligência, dirigi-me até a cidade de Florestópolis, nesta Comarca de Porecatu/PR, e aí sendo, observando as formalidades legais, procedi a **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO BEM:

“Uma área de terras rural medindo 96.800,00 m2, denominada SÍTIO SANTA BARBARA V, ou seja, 9,68 hectares, com as medidas, divisas e confrontações constantes da matrícula n. 5.315 do C.R.I. de Porecatu”

BENFEITORIAS:

No imóvel não foram localizadas benfeitorias:

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO – Média aritmética simples do preço médio de terras agrícolas da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB, Departamento de Economia Rural – DERAL, Divisão de Estatísticas Básica, tabela do ano de 2019. Demonstrativo do cálculo em anexo.

https://www.agricultura.pr.gov.br/sites/default/arquivos_restritos/files/documento/2022-04/terras_pdf_publicacao_22.pdf

AVALIAÇÃO / CONCLUSÃO

Por todos os itens acima expostos, considerando o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação em anexo, as características do bem e seu valor de mercado atual, avalio o imóvel descrito neste auto no total de **R\$ 766.414,00 (setecentos e sessenta e seis mil e quatrocentos e quatorze reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, do que para constar, lavrei o presente auto em duas laudas que, lidas e achadas conforme, vão por mim devidamente assinadas digitalmente.

(assinatura digital)

Loiry Fernando Kwiatkowski Gôngora da Silva
Oficial de Justiça Avaliador

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

I) Valor do terreno do imóvel – O valor de mercado para a área do terreno foi obtido por meio do método comparativo de preços. Foram comparados os valores em R\$/hectare através da observância da média de preços de quatro classes de capacidade de uso do solo divulgados pelo Departamento de Economia Rural (DERAL) da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento do Paraná (SEAB-PR) para o Município de Miraselva. A tabela abaixo traz os referidos valores:

IMÓVEL A¹	IMÓVEL B²
R\$ "não há"	R\$ "Não há"

IMÓVEL C³	IMÓVEL D⁴
R\$ 60.900,00/hectare	R\$ 50.300,00hectare

Obs.:

1. Valor correspondente ao divulgado pelo DERAL-PR para terras do município de Miraselva-PR, enquadradas no Grupo A – Classe I.
2. Valor correspondente ao valor divulgado pelo DERAL-PR para terras do município de Miraselva -PR, enquadradas no Grupo A – Classe II.
3. Valor correspondente ao valor divulgado pelo DERAL-PR para terras do município de Miraselva -PR, enquadradas no Grupo A – Classe III.
4. Valor correspondente ao valor divulgado pelo DERAL-PR para terras do município de Miraselva -PR, enquadradas no Grupo A – Classe IV.

O referido enquadramento foi feito considerando a dificuldade de classificar a terra da propriedade avaliada em uma única categoria. Além disso, como se verá abaixo, o valor utilizado será a média de preços das quatro melhores classes de capacidade de uso do solo (Classe A) divulgados pelo Departamento de Economia Rural (DERAL) da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento do Paraná (SEAB-PR) para o Município de Miraselva, desprezando os preços de Classe B, que tem preço inferior.

VALOR MÉDIO DO HECTARE COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO HECTARE
IMÓVEL A	R\$ 105.700,00
IMÓVEL B	R\$ 88.000,00
IMÓVEL C	R\$ 70.400,00
IMÓVEL D	R\$ 52.600,00
TOTAL	R\$ 316.700,00
DIVISÃO POR 4=MÉDIA	R\$ 79.175,00



CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área total (hectares)	9,68
Valor do hectare	R\$ 79.175,00
Valor do imóvel	R\$ 766.414,00

CÁLCULO FINAL

9,68 hectares	
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 766.414,00

(assinatura digital)

Loiry Fernando Kwiatkowski Gôngora da Silva
Oficial de Justiça Avaliador

