



PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL - PARANÁ  
Central de Mandados - Direção do Fórum

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000  
Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

### AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e quatro dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e dois, em cumprimento ao presente mandado, expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca de Rio Branco do Sul - PR, extraído dos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** sob o nº **0002880-76.2009.8.16.0147** em que é Exequente **ALCEU FERNANDO MATROS** e **JOÃO MARIA DE BOMFIM PINTO** Executado **OSIRIS BONTORIM**, dirigi-me em veículo próprio até a Estrada do Rio Piedade, localidade da Pinta, seguindo reto, deixando o acesso da ponte que dá acesso a Fazenda Cantagalo, Chácara da Piedade, zona rural, Rio Branco do Sul/PR e lá estando às 12h00min, após as formalidades legais procedi a **AVALIAÇÃO** sobre o bem abaixo indicado:

Cartório de Registro de Imóveis Rua Col. Carlos Piel, 10 1ª Andar - Sala 2 Rio Branco do Sul - Paraná Teresinha Ribeiro de Carvalho OFICIAL C.F.P.F. 400.100.000-04	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA <b>001</b>
	MATRÍCULA N.º -12661-	RUBRICA <i>[Assinatura]</i>

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Terreno rural com a área de 157.812,00m<sup>2</sup>, situado na localidade Piedade, deste Município e Comarca, com as seguintes características e confrontações: O=PP, o ponto inicial assinalado em planta caracteriza-se por um marco de cimento que se acha cravado junto a um rio denominado Rio Piedade, na confluência das terras de propriedade de Seferino Cordeiro Machado, junto a um vale. Segue pelo rio a jusante até um marco de cimento 01, cravado à 20,00 metros de uma sanga no canto da divisa de José Bittencourt Ramos. Deste ponto deixa o Rio Piedade e segue por linha seca dividindo com José Bittencourt Ramos 16,00 metros atravessa uma estrada que liga Canta Galo a Itaretama, e aos 178,00 metros atravessa uma estrada vicinal, tendo um rumo de 23º00 SW mediu-se 250,00 metros até um marco de cimento 02. Deste ponto, pende a esquerda, segue confrontando com herdeiros de José Garcia, tendo um rumo de 50º30 SE mediu-se e 443,00 metros até um marco de cimento 03. Deste ponto, pende à esquerda confrontando com Seferino Cordeiro Machado, e aos 300,00 metros atravessa novamente uma estrada que liga Itaretama à Rio Branco do Sul e beira um vale, tendo um rumo de 20º00 NB, mediu-se 340,00 metros até um marco de cimento OPP cravado junto ao Rio Piedade onde se iniciou a medição; fechando um polígono irregular, com a área de 157.812,00m<sup>2</sup>. As medidas e confrontações do imóvel foram fornecidas pelas partes de acordo com o Provimento 88/93 da Corregedoria da Justiça deste Estado.

*Jeferson Castro Teixeira*





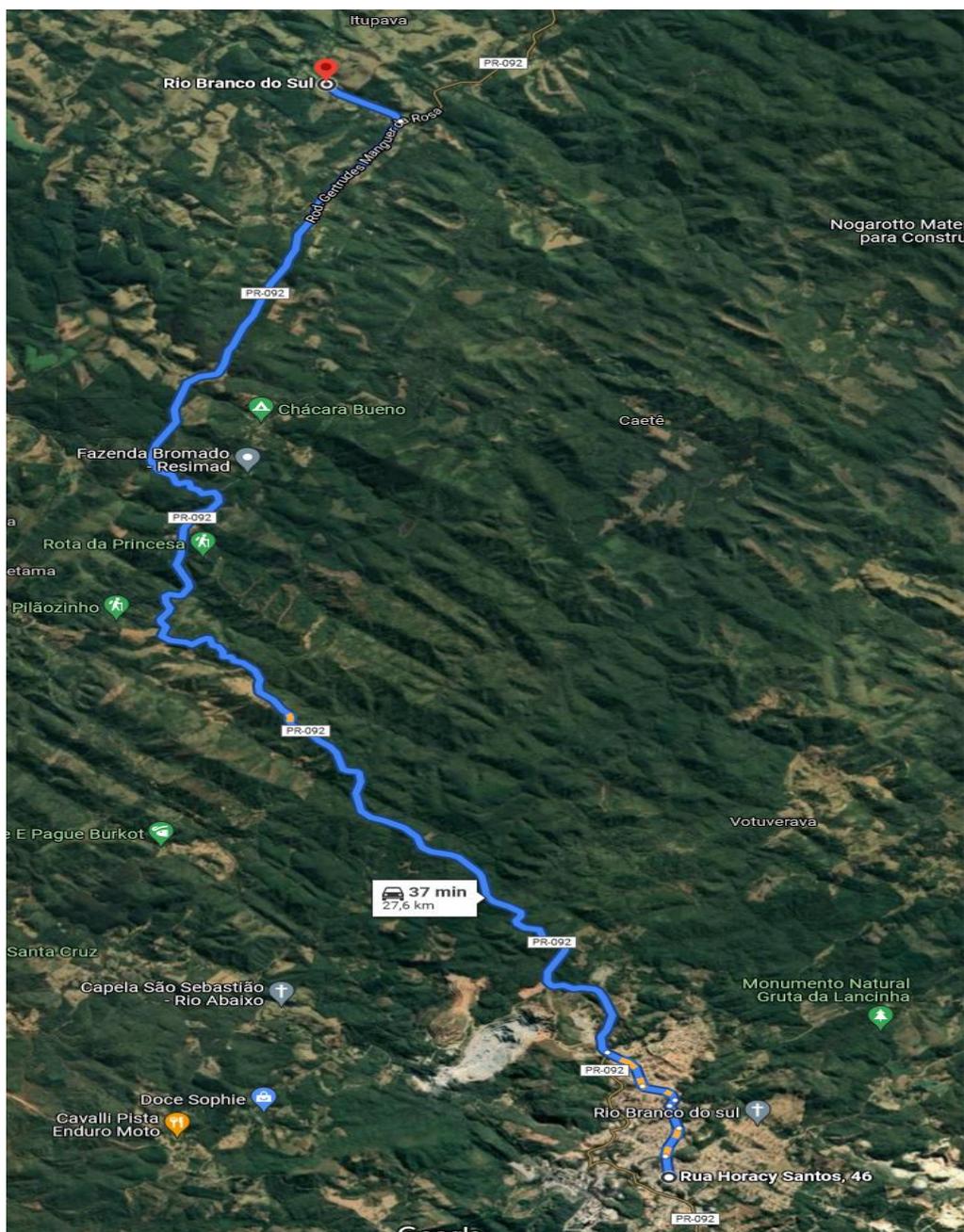
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL - PARANÁ  
Central de Mandados – Direção do Fórum

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

**1. DAS REFERÊNCIAS SOBRE A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel objeto da Avaliação fica localizado aproximadamente 28 km de distância deste Fórum de Justiça, seguindo pela Rodovia Gertrudes Manger da Rosa, após vira à esquerda da rodovia, tendo como referência a loja Agro Pinta, segue por +/- 1,2 Km pela estrada de chão margeando o Rio Piedade, localidade da Pinta, Zona Rural, Rio Branco do Sul/PR.



Jeferson Castro Teixeira





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL - PARANÁ**  
**Central de Mandados - Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br



A imagem acima, serve para uma indicação aproximada sobre a localização da área de terras.

*Jeferson Castro Teixeira*





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

**2. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** A área de terras fica localizada na Zona Rural de Rio Branco do Sul, tendo como principal acesso a Rodovia Gertrudes Manger da Rosa, toda asfaltada, seguindo por + /- 1,2 Km por estrada de chão margeando o Rio Piedade. O local é utilizado como chácara, a área de terras possui acesso ao Rio Piedade, sendo que cerca de dois alqueires possuem relevo plano, com terras propícias à agricultura ao lado do Rio Piedade. Foi constatado ausência da área destinada para a mata ciliar e reserva legal. A outra porção de terras fica situada ao lado esquerdo da estrada de chão, sentido localidade de Cantagalo, possuindo relevo acidentado de difícil acesso, podendo ser utilizado somente como área de reflorestamento. A área de terras possui cerca de arames padrão com portão principal à chácara. Conforme consta no Registro da Matrícula nº 12.661, o terreno possui uma **área total de 157.812,00m<sup>2</sup>**.

**3. DAS BENFEITORIAS DO LOTE DE TERRENO:** Na área plana da área de terras foi constatado a existência de duas casas de madeira com aproximadamente 100 mtrs<sup>2</sup> cada, um galpão rústico de blocos de cimento com aproximadamente 100mtrs<sup>2</sup>, uma área de lazer com piscina nos fundos, plantação de árvores frutíferas, três tanques de peixes e dois quiosques pequenos. A área de terras possui uma nascente vinda da parte mais alta do relevo. Não foi possível obter maiores informações sobre maiores benfeitorias em razão do imóvel estar fechado em todas as oportunidades lá diligenciadas.



**INDICAÇÃO DA  
ÁREA DE TERRAS  
MARGEANDO O RIO  
PIEDADE**

Jeferson Castro Teixeira





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL - PARANÁ**  
**Central de Mandados - Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br



*Jeferson Castro Teixeira*





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL - PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br



#### **4. DA AVALIAÇÃO JUDICIAL DA ÁREA DE TERRAS**

	Área m2	Valor em R\$ por mtrs <sup>2</sup>	Valor por mtrs <sup>2</sup> de área construída	Valor Total R\$
Área de Terras	157.812	10	-	1.578.120,00
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 1.578.120,00</b>

**DA AVALIAÇÃO JUDICIAL – REFERENTE ÁREA DE TERRAS MENOS 20% DA ÁREA DESTINADA A ÁREA DE RESERVA LEGAL – ATRIBUI-SE A AVALIAÇÃO FINAL DE R\$ 1.262.496,00 (UM MILHÃO DUZENTOS E SESSENTA E DOIS MIL E QUATOCENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS).**

*Jeferson Castro Teixeira*





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL - PARANÁ**  
**Central de Mandados – Direção do Fórum**

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000

☎ Fone (41)3652-8419

✉ e-mail: jcte@tjpr.jus.br

**5. DA AVALIAÇÃO JUDICIAL REFERENTE AS BENFEITORIAS**

	Área m2	Valor em R\$ por mtrs2	Valor por mtrs2 de área construída	Valor Total R\$
Área construída – 02 Casas de Madeira	200	-	400,00	80.000,00
Área construída – Barracão de Bloco Rústico	100		600,00	60.000
Área de Lazer com Piscina + 02 Quiosques	-	-	-	33.000,00
Três Tanques de Peixes		-		13.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 186.000,00</b>

**DA AVALIAÇÃO JUDICIAL – REFERENTE AS BENFEITORIAS - ATRIBUI-SE A AVALIAÇÃO FINAL DE R\$ 186.000,00 (CENTO E OITENTA E SEIS MIL REAIS).**

**6. DA AVALIAÇÃO TOTAL – REFERENTE A ÁREA DE TERRAS +**

*Jeferson Castro Teixeira*





PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL - PARANÁ  
Central de Mandados - Direção do Fórum

Rua Horacy Santos, 264 - Centro - CEP 83.540-000  
Fone (41)3652-8419

e-mail: jcte@tjpr.jus.br

**BENFEITORIAS – PERFAZENDO UM TOTAL DE R\$ 1.448.496,00 (UM MILHÃO QUATROCENTOS E QUARENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS)**

**DO MÉTODO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO:** Comparativo de preços na venda de imóveis no município de Rio Branco do Sul, levando-se em consideração a características geográficas e proximidade com o terreno penhorado e consulta junto aos moradores da localidade da Pinta em Rio Branco do Sul

**7. FONTES UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO:**

- Imobiliária Johnsson

<http://www.imobiliariajohnsson.com.br>

- Imobiliária PINHEIRO - RIO BRANCO DO SUL

<https://www.facebook.com/imobiliariapinheiroriobranco/>

- Imobiliária VALDIR SCHMIDT IMÓVEIS – RIO BRANCO DO SUL

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

- Avaliação Judicial - realizada nos autos de Execução Fiscal sob o nº 0002013-78.2012.8.16.0147

Do que para constar lavrei o presente “Auto”, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Oficial de Justiça abaixo nominado.

*Jeferson Castro Teixeira*  
**JÉFERSON CASTRO TEIXEIRA**

Oficial de Justiça Avaliador

Ciente da avaliação judicial.

Em, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Executado

