PROJUDI - Processo: 0000858-52.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 322.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Augusto Fier
26/04/2024: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Avaliação

**Vara Cível de Engenheiro Beltrão**
**Autos 000858-52.2009.8.16.0080**
**Mandado: 278/2017**

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao(s) vinte e seis dia(s) do mês de abril do ano de 2024 (26/04/2024), no município de Engenheiro Beltrão, em cumprimento ao respeitável mandado expedido por ordem do MM. Juiz(a) de Direito da Comarca de Engenheiro Beltrão, nos Autos de Execução de Título Extrajudicial N/U. 000858-52.2009.8.16.0080, em que é Requerente **OSVALDO PONTIM** e Requerido(s) **FORTUNATA PAGNAN DAL PONT e OUTROS**, dirigi-me ao local indicado nas Matrícula nº. 619 do Cartório de Registro de Imóveis de Engenheiro Beltrão e, após observadas as formalidades legais, **REALIZEI A AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito:

**Descrição Oficial –** Lote nº. 28-A, da Secção Patrimônio, Gleba Rio Mourão, deste município, com a área de 15,40 alqueires paulistas, ou sejam 37,29ha. com as seguintes divisas e confrontações:- "Limitado a noroeste, pelo Rio Claro, entre dois marcos cravados à sua margem direita, dividindo com terras das Secção Fortuna; a nordeste, por três alinhamentos retos e distintos, sendo o primeiro de 920,00 metros; medidos no rumo magnético 55º19' N.O. o segundo de 120,00 metros, medidos no rumo magnético de 81º19' S.O. e o terceiro de 235,00 metros, medidos no rumo magnético de 28º45' S.E. até atingir um marco cravado a margem da estrada vicinal que liga Engenheiro Beltrão até a estra que vai a Figueira, na extensão de 290,00 metros, digo, a Figueira, confrontando com os lotes ºs. 7-C e 27-B; ao sul, segue pela estrada na extensão de 290,00 metros, confrontando com o lote nº. 27-C; a sudoeste, por um alinhamento reto na extensão de 1.040,00 metros, medidos no rumo magnético de 55º07' N.O. até atingir o marco cravado à margem direita do Rio Claro, confrontando com o lote nº. 28".

**Matrícula –** 619 do Cartório de Registro de Imóvel de Engenheiro Beltrão - PR

**Endereço –** Estrada Engenheiro Beltrão – Figueira do Oeste, s/nº, a 4,5km da sede do município, conforme imagem em anexo.

**Benfeitorias –** sem benfeitorias, terra nua.

**Ocupação –** imóvel desocupado; utilizado para lavoura de grãos

**Especificações do Terreno**:
Área total: 15,40 alqueires paulistas.
Área agricultável: 13 alqueires, aproximadamente
Área não agricultável (Preservação Permanente/Mata Ciliar): 2,4 alqueires, aproximadamente
Distância da cidade / rodovia: 4,5 Km / 6,0 Km
Energia elétrica: não.
Topografia / Tipo de solo: aclive acentuado / terra rocha.

**Avaliação –** Após apuração do valor de mercado de imóveis rurais produtivos, conforme demonstrativo em anexo, avalio o imóvel em **R$ 5.220.600,00 (**cinco milhões, duzentos e vinte mil e seiscentos reais).

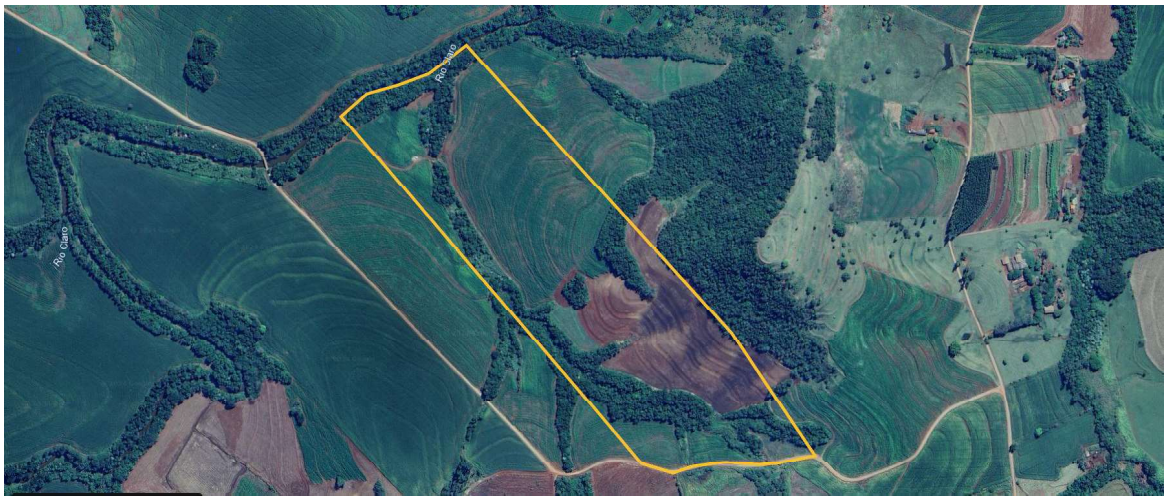
**ALEXANDRE AUGUSTO FIER**
**Oficial de Justiça Avaliador**

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: PJYRB 4CUHC T96RN LJUDY

PROJUDI - Processo: 0000858-52.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 322.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Augusto Fier
26/04/2024: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Avaliação

**Vara Cível de Engenheiro Beltrão**
**Autos 000858-52.2009.8.16.0080**
**Mandado: 278/2017**

## IMGEM AÉREA – LIMITES APROXIMADOS DO IMÓVEL




Fonte: Google Earth 2024

## IMAGEM – LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL

Fonte: Google Earth 2024

**ALEXANDRE AUGUSTO FIER**
**Oficial de Justiça Avaliador**

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: PJYRB 4CUHC T96RN LJUDY

PROJUDI - Processo: 0000858-52.2009.8.16.0080 - Ref. mov. 322.3 - Assinado digitalmente por Alexandre Augusto Fier
26/04/2024: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Demonstrativo de Avaliação

**Vara Cível de Engenheiro Beltrão**
**Autos 000858-52.2009.8.16.0080**

## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

**Valor total do imóvel**: Para apurar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo de dados de mercado. Para tanto, como não existem amostras anunciadas de imóveis similares nesta Comarca, considerei os preços comumente já praticados na região deste município para compra e venda de imóveis semelhantes ao avaliado: área rural de pequena extensão e solo ótimo para plantio de grãos, relativamente próxima à rodovia e cidades. Para apurar o valor da terra nua considerei outros terrenos semelhantes em tamanho para obter o valor do alqueire deste tipo de área em Engenheiro Beltrão – PR, utilizando como moeda sacas de soja comercial (60 quilos). Neste sentido, o valor apurado foi de 3.000 (três mil) sacas de soja do tipo comercial por cada alqueire paulista de terra. O resultado encontra-se demonstrado na tabela a seguir:

**VALOR DO ALQUEIRE**

| | |
|---|---|
| Parâmetro para avaliação do alqueire | 3.000 sacas de soja tipo comercial |
| Valor da saca de soja (26/04/2024) | R$ 113,00 |
| **Valor total do alqueire** | **R$ 339.000,00** |

**AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL**

| | |
|---|---|
| Área do imóvel | 15,40 alqueires |
| Valor total do alqueire | R$ 339.000,00 |
| **Valor total do imóvel** | **R$ 5.220.600,00** |

**ALEXANDRE AUGUSTO FIER**
**Oficial de Justiça Avaliador**

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: PJY4D XBC7T BQ72R Q45UU