

AUTO DE AVALIAÇÃO:

Eu, Sergio Roberto Ulian, Oficial de Justiça Avaliador, atendendo ao determinado pela MM. Juíza de Direito Cível desta Comarca, nos autos sob n.º **0001945.34.2022.8.16.0162 de CARTA PRECATÓRIA**, oriunda do Juízo de Direito da 7.ª Vara Cível da Comarca de Londrina-Pr, extraída dos autos sob n.º **0006315.93.2014.8.16.0014 de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que é Exequente **TIETE TRUCK SERVICE COMÉRCIO DE PEÇAS PARA VEÍCULOS LTDA - ME** e Executado(a) **JOSE GONÇALVES VALENTE**, diligencieei no Loteamento de Chácaras Estância Favoreto - dia 11/09/2023, às 10h e 30min, e ali estando realizei as constatações necessárias para **avaliar** o seguinte:

1.0 Do bem imóvel – matrícula 10.660

- Um lote urbano de terras, **sob n.º 19 (dezenove) da quadra XX (vinte)**, medindo 2.432,42 metros quadrados, situado na Rua 15 no Loteamento Estância Favoreto, nesta cidade e comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente para a rua 15 a Sudoeste com 31,54 metros; Lado direito com a Chácara n.º 18 a Noroeste com 70,50 metros; Lado Esquerdo com a Chácara n.º 20 a Sudoeste com 70,50 metros; Fundos com a Chácara n.º 06 a Nordeste com 37,46 metros. Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, sob a matrícula n. 10.660. AVALIO REFERIDO IMÓVEL NAS CONDIÇÕES EM QUE SE ENCONTRA PELA QUANTIA DE **(CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 155.000,00**

1.1 Descrição do imóvel.

Após proceder uma vistoria "*in loco*" no terreno acima descrito, verifiquei que o mesmo possui topografia plana, estando situado na **QUADRA XX do Condomínio de Chácaras Estância Favoreto**, parte baixa do loteamento e próximo da área de reserva legal das margens da represa do lago Tibagi. É servido por rede de água potável, por redes de energia elétrica e iluminação noturna, bem como serviço de coleta de lixo. As ruas de acesso internas do empreendimento são cascalhadas e de boa conservação, não havendo meio fio e nem asfalto nos arruamentos. O Condomínio possui áreas internas de lazer, tais como churrasqueiras, quadra de bocha, salão de festas e quadra vôlei e campo de futebol suíço. Esta propriedade tem como principais vias de acesso a PR 437 por 9 (nove) quilômetros, toda asfaltada, sentido de quem sai da cidade de Sertanópolis e toma como destino a cidade de Primeiro de Maio-Pr e depois por mais 4,5 (quatro vírgula cinco) quilômetros de estrada de chão, cascalhada e de boa conservação.



2.0 Das benfeitorias (edificações) existente sobre o lote.

Obs: não há benfeitorias construídas sobre o terreno - imagem fotográfica anexada.

3.0 Fontes comerciais consultadas para obtenção de valores.

O valor de avaliação do imóvel foi obtido através do método valor mercado praticado nesta comarca de Sertanópolis, mais precisamente na região de localização do imóvel, considerando à infraestrutura existente, o potencial de utilização, tipo e qualidade das vias de acesso, a quantidade total da área, o padrão das construções da região, fatores estes apurados junto à Imobiliária MS Corretora de Imóveis, estabelecida na rua Padre Jonas Vaz Santos, n.º 418, telefone 43-3232.1350; Prefeitura do Município de Sertanópolis – Departamento de Tributação, telefone 43-3232.8100; LCA Empreendimentos Imobiliários Ltda, estabelecida na Avenida Seis de Junho, n.º 543, telefone: 43-3232.2626; Imobiliária Fátima Fernandes, estabelecida na rua Padre Jonas Vaz Santos, n.º 546, telefone: 43-99142.9049; e ainda informações obtidas com corretores de imóveis autônomos desta cidade e também informes colhidos com moradores do Condomínio Estância Favoreto, relativos a preços praticados em vendas recentes de terrenos localizados nas proximidades do lote ora avaliado.

4.0 Do total da avaliação.

Assim sendo, encerro o presente auto de avaliação, que importa nesta data em **(CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS) QUE À MARGEM VAI.....R\$ 155.000,00**

Sertanópolis – Paraná, 12 de setembro de 2023.

SERGIO ROBERTO ULIAN
Oficial de Justiça Avaliador

Custas pagas – Vide GRC









PREFEITURA MUNICIPAL DE SERTÃOZINHO
Estado do Paraná
Exercício: 2023

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 7065	Tipo Imóvel: Territorial	Cadastro Anterior: 1-00007065
Distrito: 04	Setor: 277	Quadra Inscrição: 0020
Lote Inscrição: 0019	Unidade: 001	
Quadra Fiscal: 20	Lote Fiscal: 19	

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 04-277-0020-0019-001

Logradouro: [796] RUA 15 (ESTANCIA FAVORETO), Nº S/N
Complemento: -
Bairro: [277] ESTANCIA FAVORETO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula: 10660
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão:
Data de Alteração: 11/09/2023
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 2.432,42 m²
Área Útil do Lote: 2.432,42 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Territorial RS: 26.221,49 Valor Venal Predial RS: 0,00 Valor Venal Imóvel RS: 26.221,49

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [8500] JOSE GONCALVES VALENTE
CPF/CNPJ: 101.846.359-34 RG: /
Endereço: R. JOAQUIM FILISMINO DA SILVA, Nº 400
Complemento:
Cidade: Londrina/PR
Contato:
Telefone Residencial:

Tipo de Pessoa: Física

Bairro: CILO III
CEP: 86073-030
E-mail:
Telefone Comercial:

Telefone Celular: (43) 99606-2066

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
044	31.54	RUA 15 (ESTANCIA FAVORETO)	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Ocupação	2 - Nao Edificacao	Tipo	1 - Dominio
Utilizacao	1 - Vago	Imovel Forcico	2 - Particular
Patrimonio	2 - Particular	Coleta de Lixo	2 - Sim
Cosip Iluminacao publica	2 - Sim	Conservacao de vias	1 - Nao
Taxa Expediente	2 - Sim	Pedologia	1 - Firme/Normal
Topografia	1 - Plano	Situacao	1 - Meio da quadra
Aliquota Progressiva	5 - 5%		

ISENÇÕES

Código Isenção
0 SEM ISENÇÃO

OBSERVAÇÕES

Sequência	Observação
1	TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DE 8511/ESTANCIA FAVORETO LTDA PARA O(S) ATUAL(IS). RETIRADA ISENÇÃO (1) CONFORME PROCESSO DE ITBI Nº 83/2021.

