

Procedimento Ordinário N/U 000887-05.2009.8.16.0080**Autor: RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES****Executados: José Dalpont e Tatiana Custódio Ramos****AUTO DE AVALIAÇÃO**

Aos nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (09/10/2023), às 11h00min, dando cumprimento ao respeitável mandado extraído dos Autos de Execução Fiscal registrados sob o **N/U 000887-05.2009.8.16.0080**, da Vara Cível da Comarca de Engenheiro Beltrão – PR, em que é Exequente **RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES** e Executado **José Dalpont e Tatiana Custódio Ramos**, dirigi-me à zona suburbana do município de Engenheiro Beltrão e, após observadas as formalidades legais, **REALIZEI A AVALIAÇÃO** do imóvel constituído pelo lote de terras abaixo descrito:

Descrição oficial – Chácara nº. 10-A, destacada das chácaras nº. 9-A e 10-A, Setor Acácia, zona suburbana plano de loteamento Rio Mourão, Secção Patrimônio deste município, com a área de 1,00 alqueire paulista, ou sejam, 2,42 ha., com as seguintes divisas e confrontações: “partindo de um marco cravado à margem direita do córrego Acácia; daí segue medindo 365,00 metros com o rumo 16°30’ NO, confrontando com a chácara nº. 11 chegando em outro marco; daí segue medindo 160,00 metros por uma estradinha construída no limite da zona suburbana chegando em outro marco; daí segue medindo 120,00 metros com o rumo 02°30’ NE, confrontando com a chácara nº. 10 chegando em outro marco; daí segue medindo 65,00 metros com o rumo 12°39’ NO, confrontando com as chácaras nºs. 8 e 9-A chegando em outro marco à margem do córrego Acácia; daí segue o córrego abaixo até chegar em outro marco à margem direita do córrego Acácia chegando ao marco de partida”.

Matrícula – 9.127, do Ofício de Registro de Imóveis de Engenheiro Beltrão - PR.

Endereço – saindo da cidade pela Rua Estrada Água Bonita, Conjunto Bela Vista, seguir 200 metros até o primeiro carreador à esquerda; dali descer mais 200 metros até uma curva leve à direita que marca o início do imóvel.

Benfeitorias – sem benfeitorias, terra nua.

Ocupação – imóvel desocupado.

Avaliação – Após apuração do valor de mercado de imóveis, conforme demonstrativo em anexo, avalio o imóvel em **R\$ 1.115.520,00** (um milhão, cento e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte reais).



Alexandre Augusto Fier
Oficial de Justiça



Procedimento Ordinário N/U 000887-05.2009.8.16.0080**Autor: RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES****Executados: José Dalpont e Tatiana Custódio Ramos****DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

Critério de Avaliação: A despeito de o imóvel ser atualmente utilizado na atividade agrícola, com a expansão da cidade de Engenheiro Beltrão e a aproximação de zonas residenciais, conforme revela as imagens em anexo, torna-se evidente a vocação do imóvel para o loteamento residencial, que são áreas de grandes dimensões situadas na zona urbana ou suburbana, as chamadas glebas urbanizáveis.

Na constituição do loteamento devemos considerar que uma parcela do terreno será utilizada para arruamento, calçadas e infraestrutura de lazer, o que reduz o potencial de aproveitamento da área em aproximadamente 30%. Além disso, devem ser considerados os custos de urbanização e implantação do empreendimento. Por esses motivos há consenso na prática da avaliação de que o valor do metro quadrado de uma gleba é inferior ao valor do metro quadrado de um terreno individual. O chamado fator gleba tem um índice estimado usualmente em 0,40, ou seja, o metro quadrado de uma gleba vale 40% daquele atribuído ao terreno individual apurado nos lotes vizinhos.

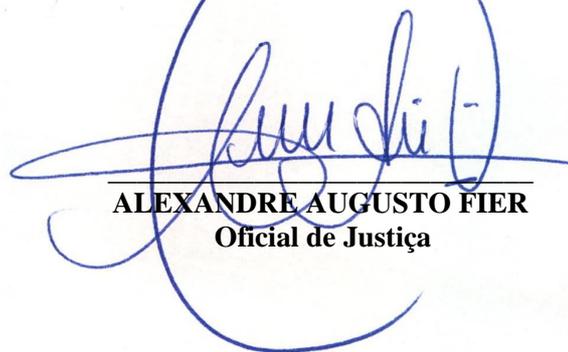
O procedimento de pesquisa de mercado considerou amostras de terrenos colocados à venda nos bairros próximos (Jardins Bela Vista, Santiago e Morada do Sol), onde o preço médio do terreno individual é aproximadamente R\$ 166,00/m², já deduzidos os valores usuais para a obtenção do preço à vista (10%). Aplicou-se uma redução de 30% tendo em vista que a gleba está um pouco mais afastada da cidade e possui terreno com declive mais acentuado:

VALOR DO M² DA GLEBA URBANIZÁVEL

Valor médio do m ² do terreno individual	R\$ 166,00
Redução pela distância e inclinação	R\$ 116,20
Fator Gleba (x0,40)	R\$ 46,48

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área do imóvel	24.000m ²
Valor do m ²	R\$ 46,48
Valor total do imóvel	R\$ 1.115.520,00



ALEXANDRE AUGUSTO FIER
Oficial de Justiça



Procedimento Ordinário N/U 000887-05.2009.8.16.0080**Autor: RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES****Executados: José Dalpont e Tatiana Custódio Ramos****IMAGEM 01 – LIMITES APROXIMADOS DO IMÓVEL**

Fonte: Google Earth 2023

IMAGEM 02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Fonte: Google Earth 2023



ALEXANDRE AUGUSTO FIER
Oficial de Justiça Avaliador

