

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 oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (08/01/2024), às 17h00min, dando continuidade ao cumprimento do respeitável mandado extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial registrados sob o N/U **00887-05.2009.8.16.0080**, da Vara Cível Comarca de Engenheiro Beltrão – PR, em que é Exequente **RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES** e Executados **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. 06, zona suburbana desta cidade, Setor Noroeste, Secção Patrimônio, Gleba Rio Mourão, deste município, com a área de 1,00 alqueire paulista, ou sejam, 2,42 ha., com as seguintes divisas e confrontações: “limitada ao norte por uma estrada na extensão de 160,00 metros em confrontação com as chácaras nºs. 11 e 12; a leste por outra estrada na extensão de 165,00 em confrontação com as chácaras nºs. 16 e 17; a sudeste por um alinhamento de 240,00 metros medidos no rumo verdadeiro de 49°10'NO, dividindo com a chácara nº. 6-A; a noroeste por uma estrada, na extensão de 129,00 metros em confrontação com a chácara nº. 10”.

Matrícula – 9.071, do Ofício de Registro de Imóveis de Engenheiro Beltrão – PR.

Endereço – saindo da cidade no sentido esquerdo do Conjunto Bela Vista, a propriedade se inicia a 200 metros pela Estrada Água Bonita, no primeiro carreador à esquerda.

Benfeitorias – sem benfeitorias, terra nua.

Ocupação – imóvel desocupado.

Avaliação – Após apuração do valor de mercado de imóveis rurais produtivos, conforme demonstrativo em anexo, avalio o imóvel em **R\$ 1.593.600,00** (Um milhão, quinhentos e noventa e três mil e seiscentos 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 a foto aérea 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%):

VALOR DO M² DA GLEBA URBANIZÁVEL

Valor médio do m ² do terreno individual	R\$ 166,00
Redução pelo Fator Gleba (x0,40)	R\$ 66,40

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área do imóvel	24.000m ²
Valor do m ²	R\$ 66,40
Valor total do imóvel	R\$ 1.593.600,00



ALEXANDRE AUGUSTO FIER
Oficial de Justiça Avaliador

Procedimento Ordinário N/U 000887-05.2009.8.16.0080

Autor: RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES

Executados: José Dalpont e Tatiana Custódio Ramos

IMAGEM AÉREA – LIMITES APROXIMADOS DO IMÓVEL

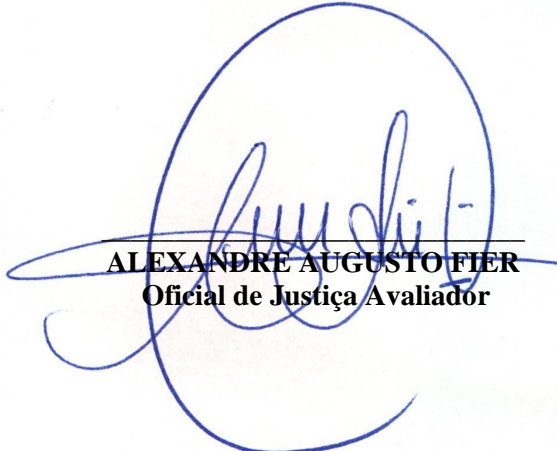


Fonte: Google Earth 2024

IMAGEM AÉREA – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: Google Earth 2024


ALEXANDRE AUGUSTO FIER
Oficial de Justiça Avaliador



19/01/2024: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 19/01/2024

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 412) JUNTADA DE CERTIDÃO (09/01/2024).

Por: LETÍCIA DA SILVA NEVES

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Terceiro										
PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL (PGFN)	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	-	-	05/02/2024 18:31	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL
Município de Engenheiro Beltrão/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	-	-	01/02/2024 03:27	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Município de Engenheiro Beltrão/PR
COAMO AGROINDUSTRIAL COOPERATIVA representado(a) por JOSE AROLDO GALLASSINI, RICARDO ACCIOLY CALDERARI	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	-	06/02/2024	-	LIDA, PRAZO VENCIDO	COAMO AGROINDUSTRIAL COOPERATIVA representado por JOSE AROLDO GALLASSINI, RICARDO ACCIOLY CALDERARI
Promovido										
José Dalpont	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	-	-	05/02/2024 13:29	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	José Dalpont
Promovente										
RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	05/02/2024 16:19	-	-	CUMPRIDA	RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES

Data: 30/01/2024

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 412) JUNTADA DE CERTIDÃO (09/01/2024) e ao evento de expedição seq. 413.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Terceiro										
COAMO AGROINDUSTRIAL COOPERATIVA representado(a) por JOSE AROLD GALLASSINI, RICARDO ACCIOLY CALDERARI	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	-	06/02/2024	-	LIDA, PRAZO VENCIDO	COAMO AGROINDUSTRIAL COOPERATIVA representado por JOSE AROLD GALLASSINI, RICARDO ACCIOLY CALDERARI
PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL (PGFN)	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	-	-	05/02/2024 18:31	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL
Município de Engenheiro Beltrão/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	-	-	01/02/2024 03:27	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Município de Engenheiro Beltrão/PR
Promovido										
José Dalpont	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	-	-	05/02/2024 13:29	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	José Dalpont
Promovente										
RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES	5 dias úteis	Não	Não	Sim	29/01/2024 23:59	05/02/2024 16:19	-	-	CUMPRIDA	RITA APARECIDA TABONI RODRIGUES