

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Lote Rural 182 - Gleba 18 - Distrito Correia Porto - Santa Helena/PR.

Solicitante: Otavio Allebrandt

CPF/CNPJ: 510.148.159-91

Endereço: Rua Manaus, 1114, Santa Helena/PR, CEP 85892000

Data Base: 20/02/2024

Processo: 0001665-36.2021.8.16.0150

Objeto de Estudo

Uma área rural, abrangendo 193.600,00 metros quadrados, que faz parte do lote rural 182 da Gleba 18, localizada no imóvel denominado Rio Paraná. É importante notar que, de acordo com a averbação número 01, 1,47 hectares foram reservados como área de preservação permanente, sendo assim excluídos desta análise.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Santa Helena/SP sob nº 12.289.

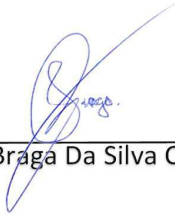
Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 26,64.

R\$ 178.300,00m² x R\$ 26,64/m²

Valor da Avaliação
R\$ 4.749.270,12



Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

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: PJ8SC YHS7J 82UYX VE6AB



Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 20/02/2024.

Solicitante do parecer técnico: Otavio Allebrandt.

Inscrito no CNPJ/CPF: 510.148.159-91.

Estabelecido: Rua Manaus, 1114, Santa Helena/PR, CEP 85892000.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 12.289 - Cartório de Registro de Imóveis de Santa Helena/SP

Descrição: Uma porção de terras rurais, com uma extensão de 193.600,00 metros quadrados, compreendendo uma parte do lote rural número 182, pertencente à Gleba número 18, situada no terreno conhecido como Rio Paraná. Observa-se que, conforme registrado sob a averbação número 01, uma área de 1,47 hectares foi designada como Reserva Legal, consequentemente excluída desta análise.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CAFIR.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 4.700.808,18** para **Fevereiro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0001665-36.2021.8.16.0150.

Solicitante: Otavio Allebrandt.

CPF/CNPJ: 510.148.159-91.

Endereço: Rua Manaus, 1114, Santa Helena/PR, CEP 85892000.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 4.991.579,82

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



DATA DA AVALIAÇÃO	20/02/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Lote Rural 182 - Gleba 18 - Distrito Correia Porto - Santa Helena/PR
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Uma extensão de terras rurais com 193.600,00 metros quadrados, compreendendo parte do lote rural número 182 da Gleba número 18, situada no imóvel conhecido como Rio Paraná. Salienta-se que, conforme averbação número 01, uma área de 1,47 hectares foi designada como Reserva Legal e, portanto, não está incluída nesta análise.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 12.289 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Helena/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 28,00.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 28,00 x R\$ 178.300,00m² = R\$ 4.991.579,82

Firefox

about:blank

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao respeitável mandado expedido pelo MM. Juiz da Comarca de Santa Helena – PR, extraído dos autos de Avaliação e Penhora sob o nº 0001665-36.2021.8.16.0150, em que é exequente OTÁVIO ALLEBRANDT, e executada OLIVIA ZAPANI PEITER, que tramita pela Vara Cível de Santa Helena – PR, DIRIGI-ME aos endereços constantes do respectivo mandado, e lá, após as formalidades legais, procedi à penhora dos bens de propriedade dos executado acima especificado, qual seja:

“01 (uma) Área de Terras Rurais com superfície de 193.600m² (cento e noventa e três mil e seiscentos metros quadrados), constituída de PARTE DO LOTE RURAL nº 182 (cento e oitenta e dois) da gleba nº 18 (dezoito), localizado no imóvel denominado Rio Paraná, compreendido dentro das divisas, metragens e confrontações da matrícula nº 12.289 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Helena/PR;

Avaliação: Avalio o bem penhorado, considerando suas características e o valor de mercado no total de **R\$ 3.500.000,00**(três milhões e quinhentos mil reais) – Fonte:Deral e Sinduscon-Pr.

Feita a penhora, deposei o bem com o Sr. Sérgio Alves Dreher, depositário público, o qual aceitou o encargo, prometendo não abrir mãos do referido bem sem ordem expressa do Juiz de Direito, o qual preside o feito, sob as penas da lei.

Do que, para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado de acordo, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça, e depositário.

O referido é verdade e dou fé.

Santa Helena, 23 de maio de 2024.

Josean Tavares dos Santos
Oficial de Justiça

Sérgio Alves Dreher
Depositário Público

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: PUYHM 5QL69 X3FA3 K97KB