PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Carta Precatória, n.º 1808-28.2017
Vara Cível da Comarca de Sertanópolis
Execução por Quantia Certa n.º 1087666-23.2017.8.26.0100
41ª Vara Cível da Comarca de SÃO PAULO/SP

DEUSTCHE BANK S/A BANCO ALEMAO..... Exequente
SEARA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS - LTDA.....Executado
OUTROS.....Executado

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 25/10/2017, em cumprimento ao determinado pela MM.ª Juíza de Direito, Karina Azevedo Malaguido, nos autos de Carta Precatória, n.º 1808-28.2017, oriunda da Execução por Quantia Certa, n.º 1087666-23.2017.8.26.0100, em trâmite na 41ª Vara Cível da Comarca de SÃO PAULO/SP, tendo como exequente DEUSTCHE BANK S/A BANCO ALEMAO e como executados SEARA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS - LTDA e OUTROS, dirigi-me nesta comarca e sendo aí, às 08:45 horas ***PROCEDI A AVALIAÇÃO***, do bem imóvel e suas benfeitorias, nos termos do disposto no Art. 782, do Novo Código de Processo Civil, conforme as seguintes especificações:

1 – CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

VI - Imóvel Matricula 4.060.

Fração ideal (75%) de Uma área de terras, medindo 8.216,28 metros quadrados, sob a denominação de LOTE "B", constituída de partes dos lotes nºs 46-A e 47 da Linha Suburbana, situada neste Município e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Tem o seu início no ponto 0=PP, situado no cruzamento do terreno de propriedade da Loteadora Santa Alice e terreno "B"; Deste ponto segue acompanhando o alinhamento que confronta com o terreno "A" por uma distância de 141,10 ML. , até o marco nº01 Daí com uma deflexão de 90 à direita segue por uma distância de 42,15 ML., até o marco nº02, confrontando com o terreno "A"; Daí com uma deflexão de 90 à esquerda segue por uma distância de 23,50ML. , até o marco nº03, confrontando com o terreno "A"; Daí com uma deflexão de 90 à direita segue por uma distância de 34,55ML. , até o marco nº04, confrontando com o Loteamento Jardim Rebelo II; Daí com uma deflexão de 90 à direita segue por uma distância de 169,50ML. , até o marco nº05, confrontando com a Rodovia de Contorno; Daí com uma deflexão de 90 à direita segue por uma distância de 49,00ML. , até o marco O=PP, confrontando com o terreno de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2018 às 12:06 , sob o número WJMJ18401739462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087666-23.2017.8.26.0100 e código 3F77AB1.

PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SERTANÓPOLIS

propriedade da Loteadora Santa Alice, encerrando desta maneira o perímetro com uma área de 8.216,28 metros quadrados".

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 4.060, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.

Conforme consta na matrícula a empresa executada possui a proporção de correspondete a 75% (setenta e cinco por cento) da área total do imóvel.

Esclareço que a averbação n.º 2-4.060, de 21 de março de 1.991, houve desmembramento de 600,00 metros quadrados do total da área do imóvel, passando o imóvel sob matrícula n.º 4.060, possuir 7.616,28 metros quadrados de área remanescente, sendo que a que a área desmembrada encontra-se registrada sob a matrícula n.º 4.208, da Serventia de Registro de Imóveis.

Outrossim, pelo simples cálculo aritimético, a executada, após o desmembramento, passou a ser proprietária da parte ideal do imóvel, correspondente 5.712,21 m2 (cinco mil, setecentos e doze inteiros e vinte um centésimos de metros quadrados).

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física e utilização/finalidade:

Trata-se de um imóvel de tamanho relativamente grande, se comparado a média dos lotes existentes nesta cidade de Sertanópolis/PR e que possui topografia semi-plana.

O imóvel fica localizado em uma área mista, ou seja, residencial e industrial de fácil acesso.

O acesso à parte frontal do imóvel é realizado através da via pavimentada por asfalto, denominada Rodovia Contorno. A lateral direita e o fundo do lote, são limítrofes com o condomínio Residencial Eldorado e a lateral esquerda com o Jardim Panorama. Além do acesso direto, o imóvel está localizado a aproximadamente 600 metros da via pavimentada por asfalto, denominada Rodovia PR 323 (Celso Garcia Cid).

2.2 – Melhoramentos públicos existentes:

A localidade do imóvel possui as redes de abastecimento de energia elétrica, abastecimento de água tratada e de telefonia fixa, bem como, serviço municipal de coleta de lixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2018 às 12:06 , sob o número WJMJ18401739462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087666-23.2017.8.26.0100 e código 3F77AB1.

PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SERTANÓPOLIS

3 - BENFEITORIAS:

Sobre o imóvel não foram constatadas benfeitoras.

4 – PESQUISA DE VALORES

4.1 - IMÓVEL

O valor de avaliação do imóvel foi obtido através do método de valor mercado, que é praticado nesta comarca de Sertanópolis, na região de localização do imóvel, considerando a infra-estrutura existente, o potencial de utilização, a facilidade de acesso, o tipo e a qualidade das vias de acesso, a quantidade total da área, o padrão das construções da região, a época de comercialização e a questão da oferta e da procura, conforme apurado junto a empresa MS Corretora de Imóveis, estabelecida à Rua Padre Jonas Vaz Santos, n.º 418, além de informações obtidas com o Sr. Etore Torezan, Corretor de Imóveis – CRECI N.º E18489, estabelecido à Avenida Dr. Vacyr Gonçalves Pereira, n.º 488, na Prefeitura do Município de Sertanópolis, no Tabelionato de Notas e na Serventia de Registro de Imóveis desta Comarca.

5 – DETERMINAÇÃO DO VALOR

Diante das informações coletadas "*in loco*" acima e considerando ainda a pesquisa de valores realizada e as características inerentes ao imóvel, incluída as variáveis tais como: a localização, o tamanho da área, a topografia, o potencial de utilização (industrial/comercial), dentre outras, ***PROCEDO A AVALIAÇÃO*** da seguinte forma:

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de R$ 900.000,00 (oitocentos mil reais), correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel .....: R$ 900.000,00

5.2 – PARTE IDEAL DO IMÓVEL

A parte ideal pertencente a executada Seara Industria e Comércio de Produtos Agropecuários, correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) da integralidade do bem, ou seja, 5.712,21 m2 (cinco mil, setecentos e doze inteiros e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2018
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087666-23.2017.8.26.0100 e código 3F77AB1.

PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SERTANÓPOLIS

vinte um centésimos de metros quadrados), desta forma, avalio a parte ideal pelo valor de R$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais).

Total da Avaliação da parte ideal do imóvel .....: R$ 675.000,00

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por **R$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais)**.

Do que para constar lavrei o presente Auto, que depois de lido achado conforme, vai devidamente assinado.
Despesas de condução e atos complementares: Recebidas, vide GRC.

EVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/02/2018 às 12:06 , sob o número WJMJ18401739462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087666-23.2017.8.26.0100 e código 3F77AB1.