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 23/10/2017, 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 09:45:00 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:

VII - Imóvel Matricula 4.221.

Lote nº 02 (dois) da Quadra nº 01 (um) com a área exclusiva de 1.023,00 metros quadrados e a área de 395,01 metros quadrados de fração ideal e uso comum, unidade do CONDOMÍNIO HORIZONTAL "RESIDENCIAL ELDORADO", situado nesta cidade e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, sem benfeitorias, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Regular, frente para a rua A, numa extensão de 16,50 metros, do lado direito confrontando-se com o Lote 01 numa extensão de 62,00 metros, aos fundos confrontando-se com AABB numa extensão de 16,50 metros, do lado esquerdo confrontando-se com o lote 03 numa extensão de 62,00 metros, fechando o perímetro com uma área de 1.023,00 metros quadrados".

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 4.221, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.

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

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física e utilização/finalidade:

Trata-se de um imóvel de tamanho médio, 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 residencial e de fácil acesso, dentro do condomínio residencial, denominado Eldorado e este localizado em área residencial nobre desta cidade.

O acesso ao imóvel é realizado através da via pavimentada por asfalto, denominada Rua das Laranjeiras, pelo Jardim Rebelo.

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, iluminação pública, bem como, serviço municipal de coleta de lixo.

3 - BENFEITORIAS:

3.1 – Área exclusiva.

Sobre o imóvel não foi constada a edificação de benfeitorias.

3.2 – Área uso comum.

3.2.1 – Muro divisor

Sobre toda a divisa do condomínio foi constada a edificação de muro divisor, com aproximadamente três mil e quinhentos (3500) metros lineares e 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura, construído em alvenaria com colunas de sustentação de concreto armado e acabamento chapiscado.

3.2.2 – Guarita/Portaria.

Uma guarita/portaria, com aproximadamente doze (12) metros quadrados, construída em alvenaria, com cobertura de laje, vedação de tijolos e esquadrias em alumínio e vidro, com portão em ferro.

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

3.2.3 – Pavimento.

O condomínio possui duas ruas pavimentadas por asfalto, com guias laterais (meio fio).

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, dentre outras, ***PROCEDO A AVALIAÇÃO*** da seguinte forma:

5.1 – IMÓVEL E BENFEITORIAS

Pelo valor de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel .....: R$ 300.000,00

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

5.2 – PARTE IDEAL DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

A parte ideal pertencente a executada Seara Industria e Comércio de Produtos Agropecuários, correspondente a 50% (cinquenta por cento) da integralidade do bem, desta forma, avalio a parte ideal pelo valor de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Total da Avaliação da parte ideal do imóvel.....: R$ 150.000,00

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por **R$ 150.000,00 (cento e cinquenta 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 CODOLO
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.