



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª (PRIMEIRA) VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DE CURITIBA – FORO CENTRAL DA COMARCA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Av. Cândido de Abreu, 535 – Centro Cívico, Curitiba/PR – CEP.: 80.530-906 – Fone: (41) 3221-9797.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a Decisão de mov. 717.1, para instruir a **EXECUÇÃO FISCAL nº 0002531-06.2011.8.16.0179 (PROJUDI)**, movida por ESTADO DO PARANÁ (CNPJ 76.416.940/0001-28) em face de ELETROFOR RECICLAGEM LTDA. (CNPJ 04.657.800/0001-30) e JOÃO DEFENDI NETO (CPF 190.612.379-72), procedo à **AVALIAÇÃO** do bem imóvel de Matrícula nº 17.426 do Registro de Imóveis de Goioerê/PR, INCRA: 718.092.037.110-5.

CNM 085142.2.0017426-47

R.E.GISTRO DE IMÓVEIS — Comarca de Goioerê - Pr.	
Registro Geral — Livro N.º 2	<i>[Assinatura]</i> O OFICIAL
Matrícula N.º 17.426.-	Identificação do Imóvel
<p>Lote nº. 3-B, da subdivisão do lote nº.03 este da subdivisão dos lotes ns. 12 e 12-A da Gleba nº.11 da Colônia Goioerê, Município de Moreira Sales, Comarca de Goioerê, Pr. com a área total de <u>49.852,00</u> (quarenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e dois) metros quadrados, ou <u>2,06</u> (dois vírgula zero seis) alqueires paulistas, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: Partindo do marco n. 03-A/03-B, cravado a margem de uma estrada, seguiu-se o rumo 11º46'NE, com a distância de 458,00 metros, onde encontrou-se outro marco 03-A/03-B, cravado a margem direita de um córrego, confrontando por este lado com o lote n. 03-A. Deste marco seguiu-se margeando o córrego águas abaixo até o marco 04, também cravado a margem direita do mesmo córrego, medindo a distância de 57,00 metros. Deste marco seguiu-se o rumo 0º00'Sul, com a distância de 434,00 metros, onde encontrou-se outro marco 03-B/04, também cravado a margem da mesma estrada, confrontando por este lado com o lote nº. 04. Deste marco seguiu-se margeando a estrada até o marco 03-B/03-A, ponto de partida, medindo a distância de 172,00 metros, confrontando com os lotes ns. 11 e 12-A. Matrícula Anterior nº. - 8.583, deste Ofício. Memorial Descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Rogério Campos Borges, acompanhado da ART. sob nº. 732710 e Mapa Topográfico.</p> <p>PROPRIETÁRIO:—JOÃO PEREIRA DA SILVA, brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado no Distrito de Paraná do Oeste, Município de Moreira Sales, -/ desta Comarca, portador do CPF. 188.411.209-91 e CI. RG. 4.371.583-Pr. -Dou fe. - Goioerê, 12 de julho de 1995.- (Caleco Gamborgi Branco) 2</p>	

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional devidamente capacitado e credenciado ao CNAI.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT



- Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

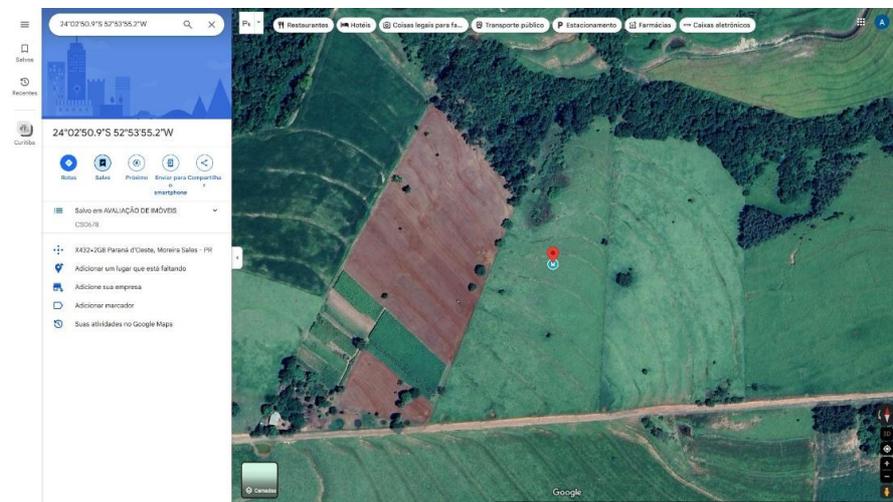
3. BEM A SER AVALIADO: Lote nº 3-B, da subdivisão do lote nº 03, este da subdivisão dos lotes nº 12 e 12-a da Gleba nº 11 da Colônia Goioerê, município de MOREIRA SALES, comarca de Goioerê-PR, com a área total de 49.852,00 metros quadrados, ou 2,06 alqueires paulistas, com demais confrontações, medições e características na matrícula 17.426 do RI de Goioerê/PR, INCRA: 718.092.037.110-5. CAR: PR-4116109-A405AE05DE14440FA40842CEE438CF10.

Localização: Estrada para Barra Bonita Km 14, Município de Moreira Sales/PR.

Localização geográfica: 24°02'50.9"S 52°53'55.2"W



VISTA DA ÁREA CADASTRADA NO INCRA - SICAR



VISTA DA ÁREA VIA GOOGLE EARTH.



4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do metro quadrado médio elaborou-se um espaço amostral composto por 6 (seis) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 18.000.000,00	2.160.000,00	R\$ 8,33
2	R\$ 20.000.000,00	2.178.000,00	R\$ 9,18
3	R\$ 786.000,00	63.404,00	R\$ 12,40
4	R\$ 22.000.000,00	2.420.000,00	R\$ 9,09
5	R\$ 1.280.000,00	121.000,00	R\$ 10,58

Para chegarmos ao valor médio ajustado do metro quadrado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor final de R\$ 10,33 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, com o arredondamento permitido pela ABNT. O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau III de precisão correspondendo à 20,50% em torno da média.

Base de cálculo:

Valor do imóvel	=	(área computável Rural × Valor médio ajustado do m ²)
Valor do imóvel	=	(49.852,00 × R\$ 10,33) = R\$514.961,85
Arredondamento até 1%	=	R\$ 520.111,47
Limite inferior (-10%)	=	R\$ 463.465,67
Limite superior (10%)	=	R\$ 566.458,04

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 17.426 do Registro de Imóveis de Goioerê/PR, **avalio o imóvel por R\$ 520.000,00 (Quinhentos e Vinte Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

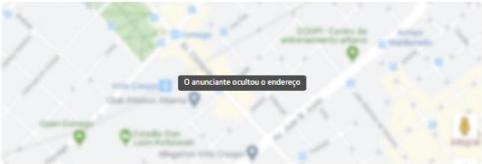


AMOSTRA 01



Rural - 300m² - 3 quartos - 4 vagas
Venda R\$ 18.000.000

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:

Ora! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveiweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

2160000 m² tot. 300 m² útil 4 banheiros 4 vagas 3 quartos 1 suite

Ver o telefone Chat Online >

Fazenda à Venda em Moreira Sales, 90 alqueires , casa com 300m², 3 Dorms, R\$18M
Descubra o refugio perfeito na Fazenda localizada na Rodovia PR 468, em Moreira Sales. Com uma impressionante área útil de 300 m², este imóvel oferece um espaço amplo e aconchegante, ideal para quem busca conforto e tranquilidade. A propriedade conta com 3 dormitórios, sendo 1 suite, proporcionando privacidade e comodidade para toda a família. Os 4

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-moreira-sales-90-alqueires-casa-3000392053.html>

AMOSTRA 02



Rural - 90m²
Venda R\$ 20.000.000

Fazenda Nossa Senhora de Lourdes, Moreira Sales, Paraná



90 m² tot. 90 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:

Ora! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveiweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

IMOBILIST 554499 Ver o telefone

VENDA | Fazenda, em Área Rural, Moreira Sales
Fazenda Nossa Senhora de Lourdes na região de Moreira Sales,PR, com 90 alqueires. Excelente oportunidade para quem busca investir em um negócio sustentável e lucrativo, pois possui diversos formatos de

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-fazenda-em-area-rural-moreira-sales-3007354836.html>

AMOSTRA 03



Rural - 63404m²
Venda R\$ 786.000

APARECIDA, Tuneiras do Oeste, Paraná



63404 m² tot. 63404 m² útil

SITIO DE 2,62 ALQUEIRES - TUNEIRAS D* OESTE- PR

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveiweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

LELO Imoveis 449910 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-de-2-62-alqueires-tuneiras-d-oeste-pr-2992682351.html>

AMOSTRA 04



Rural - 2420000m²
Venda R\$ 22.000.000

Zona Rural 0, Centro, Cruzeiro do Oeste



2420000 m² tot. 2420000 m² útil

Fazenda à venda, 2420000 m² - Centro - Cruzeiro do Oeste/PR

Fazenda em Cruzeiro do Oeste, com 100 alqueires, sendo 75 de lavoura, ótima sede, 3km do asfalto, 8km da cidade. Valor 1.200 sacas de soja por alqueire. Em dinheiro estuda proposta.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveiweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

FIMOB Ver o telefone Chat Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-2420000-m-centro-cruzeiro-do-2948850885.html>



AMOSTRA 05



Rural - 121000m²
Venda R\$ 1.280.000

📍 LUIZ DECHICHE, Cruzeiro do Oeste, Paraná



Capela Nossa Senhora Aparecida

121000 m² tot. 121000 m² útil

Sítio
Excelente sítio com área de 5 alqueires com frente para rodovia Luiz Dechiche - Cruzeros do Oeste Pr.
Cinco tanques de água

Contate o anunciante
Email:
Nome: Telefone:
Mensagem:
Dial! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.
Contatar
Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

SANDALO IMOVEIS
Ver o telefone Chat Online >

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-3005720743.html>

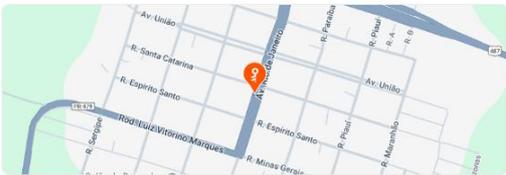
AMOSTRA 06



5,24 alqueires

Rural - 126808m²
Venda R\$ 1.572.000

📍 EST APARECIDA, Tuneiras do Oeste, Paraná



Av. União
R. Santa Catarina
R. Espírito Santo
R. Espírito Santo
R. Misas Gerain
R. Espírito Santo
R. Piqui
R. Magalhães
R. Piqui
R. A.
R. B.

126808 m² tot. 126808 m² útil

VENDA | Sítio, em APARECIDA DO OESTE, TUNEIRAS DO OESTE

Contate o anunciante
Email:
Nome: Telefone:
Mensagem:
Dial! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.
Contatar
Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

IMOBILIST
554499 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sitio-em-aparecida-do-oeste-tuneiras-do-3000325331.html>

ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização

Área útil:

Fa = (A/Ar)^(1/4) quando ≠ menor que 30%

Fa = (A/Ar)^(1/8) quando ≠ maior que 30%

Sendo:

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +...] / N

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor do imóvel = (área computável Rural × Valor médio ajustado do m²)

Sendo:

Área computável Rural = 49.852,00

Valor médio ajustado do hectare = R\$10,33

VALOR TOTAL ARREDONDADO (R\$) = R\$ 520.000,00

