



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 11/11/2017, 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 executado SEARA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS - LTDA e OUTROS, dirigi-me à Rodovia PR 323, km 42 + 700 metros, Zona Rural, nesta Comarca e sendo aí, às 17:00:00 horas, **PROCEDI A AVALIAÇÃO**, do bem imóvel e suas benfeitorias, nos termos do disposto no Código de Processo Civil, conforme as seguintes especificações:

1 – CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

1 – Imóvel – Matrícula 2.304.

Integralidade (100%) de Uma área rural de terras, medindo 0,83 alqueires paulistas, equivalentes à 20.000,00 metros quadrados, ou seja, 2,00 hectares, sob a denominação de lote-46, parte do lote n.º 46 da Linha Suburbana, desta Município e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: "Inicia a presente demarcação no centro da Avenida que dá acesso à Rodovia Celso Garcia Cid, à Cidade de Sertanópolis; Segue rumo 37º 55" SW, confrontando com BNH, numa distância de 186,60 metros; Segue rumo 52º 05' SE., confrontando com a área 46-A, numa distância de 103,00 metros; Segue rumo 37º 55' NE., confrontando com a AABB, numa distância de 201,60 metros até o centro da Av.; Segue pelo Centro da Av. em linha curva, numa distância de 103,50 metros, até o ponto de partida deste presente levantamento".

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 2.304, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física:

Trata-se de um imóvel, que apesar de constar no registro, como área rural, localiza-se na área urbana da cidade de Sertanópolis, cujo imóvel e benfeitorias são destinados à sede administrativa da empresa executada, bem como à produção industrial, cujo local é dotado de infra e supra estrutura para empacotamento de açúcar.

O imóvel, segundo consta na matrícula possui área de 2,0 hectares, toda cercada, grande parte em muro divisor em alvenaria e parte menor com palanques em concreto e fios/tela de arame. Sobre a área do terreno, foram executados serviços de terraceamento em declive para nivelamento, formando patamares.

Verificou-se a existência piso asfaltado para circulação interna e para manobras de veículos de carga e estacionamento de veículo de pequeno porte.

2.2 – Localização:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Sertanópolis, na Avenida Seis de Junho, n.º 380, no primeiro parque industrial do município, localizando-se entre os logradouros transversais, denominados Rua Mato Grosso do Sul e Rua Oscar Hoffmann,

O imóvel odiernamente está situado em uma zona mista entre industrial, comercial e residencial, com pequena predominância industrial.

2.3 – Melhoramentos existentes:

No imóvel foi verificada a existência das redes de eletrificação pública; abastecimento de água tratada; telefonia fixa, coleta de resíduos sólidos e esgotamento sanitário.

3 - BENFEITORIAS:

3.1 – EDIFÍCIO COMERCIAL.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com uma letra inicial grande e decorativa.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Trata-se de uma edificação comercial em dois pavimentos, sendo um piso térreo e mezanino e um piso superior, com aproximadamente 1.000 m² (um mil metros quadrados) de área total construída e coberta, tendo o piso inferior e mezanino aproximadamente 600 m² e o piso superior aproximadamente 400 m². A edificação encontra-se acabada e foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria vidro e metal, piso com revestimento cerâmico, forração em laje, cobertura de telhas, esquadrias das porta externas e janelas em metal e vidro e das porta internas em madeira.

O interior é dividido em salas, salões, escadas, copa e banheiros e utilizada como sede administrativa e área comercial e de atendimento ao público.

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.2 – GALPÃO INDUSTRIAL (AÇÚCAR).

Trata-se de um galpão industrial, com aproximadamente 1.600 m² (um mil e quatrocentos metros quadrados) de área construída e coberta, mais 470 m² (quatrocentos e setenta metros quadrados), aproximadamente, de área coberta sobre as docas de carregamento. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso em concreto estrutural para suportar grandes pesos, cobertura composta por estrutura metálica e coberta com telhas de metal. O galpão possui vários portões de acesso com estrutura e chapas de metal e a parte da cobertura das docas de carregamento é composta apenas por estrutura de metal, fixadas nas colunas do galpão e telha de metal

O interior é dividido em a parte fabril, utilizada para o armazenamento dos insumos de produção, recebimento de materiais, empacotamento e armazenagem de açúcar e algumas pequenas divisões internas destinadas a escritórios de controle e administração.

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.3 – GALPÃO INDUSTRIAL (MOEGA).

Trata-se de um galpão industrial, com aproximadamente 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída e coberta. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso em concreto estrutural para suportar grandes pesos, cobertura composta por estrutura metálica e coberta com telhas de metal. O galpão possui dois portões de acesso com estrutura e chapas de metal.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

O interior atualmente é utilizado para o abrigo de produtos, mas sua função era o recebimento de produtos agrícolas à granel.

A edificação possui idade aparente de 35 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.4 – GALPÃO INDUSTRIAL (ARMAZÉM).

Trata-se de um galpão industrial, com aproximadamente 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída e coberta. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso em concreto estrutural para suportar grandes pesos, cobertura composta por estrutura metálica e coberta com telhas de metal. O galpão possui dois portões de acesso com estrutura e chapas de metal.

O interior é utilizado para armazenagem de produtos agrícolas e a área coberta anexa, para abrigo de equipamentos inutilizados.

A edificação possui idade aparente de 35 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.5 - ARQUIVO

Trata-se de uma pequena edificação, com aproximadamente 40 m² (quarenta metros quadrados) de área construída e coberta. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso, esquadrias das porta e janelas em metal e vidro, forração do teto em PVC, cobertura composta por estrutura e coberta com telhas de fibrocimento. A benfeitoria é utilizada para armazenagem de documentos.

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.6 – CENTRO PROCESSAMENTO DE DADOS - CPD

Trata-se de uma pequena edificação, com aproximadamente 30 m² (trinta metros quadrados) de área construída e coberta. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso, esquadrias das porta em metal, forração do teto em laje, cobertura composta por estrutura em madeira e coberta com telhas de barro. A benfeitoria é utilizada como local de instalação de equipamentos de informática.

Assinatura manuscrita em tinta preta, apresentando traços fluidos e entrelaçados, localizada no canto inferior direito da página.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.7 – CAIXA D'ÁGUA.

Trata-se de uma pequena edificação, com aproximadamente 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de área construída e coberta. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso reforçado, esquadrias das e das janela porta em metal e vidro, sem forração do teto, cobertura composta por estrutura em metal e coberta com telhas de metal. A benfeitoria é utilizada como local de instalação de duas caixas para armazenamento de água, em fibra de vidro, utilizadas para alimentar o sistema contra incêndios.

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.8 – VESTIÁRIOS E ABRIGO DE DESCARTES.

Trata-se de uma edificação, com aproximadamente 85 m² (oitenta e cinco metros quadrados) de área construída e coberta, mais 70 m² (setenta metros quadrados), aproximadamente, de área coberta. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso cerâmico, forração do teto em laje cerâmica, cobertura composta por estrutura em metal e coberta com telhas de metal. A parte vedada da benfeitoria é utilizada como vestiários e sanitários para funcionários e a parte coberta para o abrigo de materiais para descarte.

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.9 – REFEITÓRIO

Trata-se de uma edificação, com aproximadamente 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) de área construída e coberta. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso cerâmico, esquadrias das porta em metal, metal e vidro e madeira, cobertura composta por estrutura em madeira e coberta com telhas de barro. A benfeitoria é utilizada como local para alimentação dos funcionários e como espaço para eventos.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e entrelaçados.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.10 – GALPÃO OFICINA/BORRACHARIA.

Um galpão com aproximadamente 780 m² (setecentos e oitenta metros quadrados), construído com infra estrutura de sustentação em concreto armado e supra estrutura em metal, vedação parcial em alvenaria e parcial em metal e cobertura composta por estrutura de sustentação em metal e coberta por telhas metal e telhas de barro piso parcial em concreto liso e sem piso.

O galpão é destinado ao abrigo de máquinas e equipamentos de manutenção e dividido entre dois ambientes depósito totalmente vedado e por área parcialmente vedada.

A edificação possui idade aparente de 35 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.11 – GUARITA E BALANÇA.

Trata-se de duas pequenas edificações, todas, com aproximadamente 20 m² (vinte metros quadrados) de área construída e coberta. A edificação foi construída com infra e supra estrutura de sustentação em concreto armado e ferro, vedação em alvenaria, piso, esquadrias das portas e janelas em metal e vidro, forração do teto em laje cerâmica.

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.12 – CAMPO DE FUTEBOL

Um campo de futebol suíço, todo gramado, com aproximadamente 1.500 metros quadrados.

3.13 – PÁTIO DE MANOBRAS, ESTACIONAMENTO E ACESSOS

Pátio, estacionamento e acessos com área superficial de aproximadamente 1/3 do imóvel, ou seja 7.000 metros quadrados, constituído por camada de pavimento asfáltico, sobre pedras britadas compactadas, com idade aparente de 25 anos e com reparos importantes a serem realizados.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e entrelaçados.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

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. Etoze 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.

4.2 – BENFEITORIAS

4.2.1 – Edificações.

O valor da avaliação das benfeitorias, foi calculado tomando-se por base o índice médio do Custo Unitário Básico – CUB, tendo por referência a Projetos – Residenciais Padrão Normal (R-1), Padrão Comercial Salas e Lojas (CSL – 16) e Padrão Galpão Industrial (GI), conforme tabela do mês anterior ao da avaliação, obtida por meio eletrônico na página do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná, na *internet* e utilizados fatores de depreciação, através do Método de Ross-Heidecke, conforme tabelas que seguem anexo, que levam em consideração a vida útil máxima, o padrão e o estado de conservação da construção.

4.2.2 – Pavimentação Asfáltica.

O valor de avaliação do pavimento asfáltico foi obtido através do método de valor mercado de construção de pavimento novo, considerando o tipo de tráfego sobre o pavimento, serviços de terraplenagem, base tipo brita travada, impermeabilização da base, concreto asfáltico e capa de revestimento, conforme apurado junto a empresa



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Terraplenagem, Pavimentações, Saneamento, Gabriel & Filhos, estabelecida na cidade de Londrina/PR.

4.2.3 – Campo de Futebol.

Avaliação do campo de futebol foi realizadas por arbitramento, em razão da impossibilidade de se avaliá-las, por serem construções fora de padrão.

5 – DETERMINAÇÃO DO VALOR

Diante das informações coletadas “*in loco*” acima e considerando as variáveis inerentes ao imóvel, PROCEDO A AVALIAÇÃO da seguinte forma:

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de por R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) a área de 2,00 hectares, correspondente a integralidade do imóvel, incluídos no valor as obras de infra estrutura executadas e cerca delimitadora da área.

Total da Avaliação integral do imóvel.....: R\$ 3.600.000,00

5.2 – BENFEITORIAS

5.2.1 – EDIFÍCIO COMERCIAL. (Item 3.1)

Pelo valor de R\$ 865.000,00 (oitocentos e sessenta e cinco mil reais). Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo I, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 865.000,00

5.2.2 – GALPÃO INDUSTRIAL (AÇÚCAR) (Item 3.2)

Pelo valor de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais). Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo II, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 520.000,00

5.2.3 – GALPÃO INDUSTRIAL (MOEGA). (Item 3.3)

Pelo valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo III, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 55.000,00

5.2.4 – GALPÃO INDUSTRIAL (ARMAZÉM). (Item 3.4)

Pelo valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo IV, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 85.000,00

5.2.5 – ARQUIVO (Item 3.5).

Pelo valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo V, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 12.000,00

5.2.6 – CENTRO PROCESSAMENTO DE DADOS – CPD (Item 3.6).

Pelo valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo VI, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 10.000,00

5.2.7 – CAIXA D'ÁGUA. (Item 3.7).

Pelo valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo VII, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 15.000,00



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

5.2.8 – VESTIÁRIOS E ABRIGO DE DESCARTES (Item 3.8).

Pelo valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo VIII, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 65.000,00

5.2.9 – REFEITÓRIO (Item 3.9).

Pelo valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo IX, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 260.000,00

5.2.10 – GALPÃO OFICINA/BORRACHARIA (Item 3.10).

Pelo valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo X, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 165.000,00

5.2.11 – GUARITA E BALANÇA (Item 3.11).

Pelo valor de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo XI, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 6.500,00

5.2.12 – CAMPO DE FUTEBOL (Item 3.12).

Pelo valor de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.3.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 9.500,00



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

5.2.13 – PÁTIO DE MANOBRAS, ESTACIONAMENTO E ACESSOS (Item 3.13)

Pelo valor de R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.2 e cálculo XIII, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 265.000,00

6 - TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS

Imóvel.....	: R\$	3.600.000,00
Edifício Comercial.....	: R\$	865.000,00
Galpão Industrial (Açúcar).....	: R\$	520.000,00
Galpão Industrial (Moega).....	: R\$	55.000,00
Galpão Industrial (Armazém).....	: R\$	85.000,00
Arquivo.....	: R\$	12.000,00
Centro Processamento De Dados – CPD.....	: R\$	10.000,00
Caixa D'água.....	: R\$	15.000,00
Vestíários e Abrigo de Descartes.....	: R\$	65.000,00
Refeitório.....	: R\$	260.000,00
Galpão Oficina/Borracharia.....	: R\$	165.000,00
Guarita e Balança.....	: R\$	6.500,00
Campo de Futebol.....	: R\$	9.500,00
Pátio de Manobras, Estacionamento e Acessos ..	: R\$	265.000,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO.....	: R\$	5.933.000,00

AVALIO o imóvel e suas benfeitorias por R\$ 5.933.000,00 (CINCO MILHÕES, NOVECENTOS E TRINTA E TRÊS 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.


IVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

TABELA DE VIDA ÚTIL DA CONSTRUÇÃO

VIDA PROVÁVEL E COEFICIENTE RESIDUAL

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TIJOLO		ESTRUC. ARM ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa de vila	40	0.15	45	0.20
- Apto. s/ elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto. c/ elevador	30	0.20	35	0.20
- Comérc. s/ elevador	35	0.15	40	0.20
- Comérc. c/ elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazém	40	0.10	55	0.15
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem pública	35	0.10	40	0.15
- Galpão Industrial	35	0.10	50	0.15
CONSTRUÇÕES RÚSTICAS			Vida (anos)	Kr
- Madeira do tipo proletário (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barrô armado (paredes rebocadas e calçadas, cobertura de telhas)			30	0.10
- Barrô armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)			25	0.10
- Barrô armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)			20	0.10
- Pau-a-pique c/ cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/ cobertura de sapé			20	0.10

Fonte: www.spu.planejamento.gov.br/arquivos_down/spu/orientacao_normativa/ON_GEÁDE_004_FINAL_á Anexo.PDF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

TABELA DE DEPRECIÇÃO

**Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator "k"**

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,9	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

Fonte: www.ibapepb.org.br/includes/tab_ross.ppt

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

PLANILHAS PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Identificação da Construção Item 3.1 Edifício Comercial		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50	Conservação F
		58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 2.061,43
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		861,68
Total de m2 da construção		1000
Valor da avaliação		R\$ 861.677,74

Identificação da Construção Item 3.2 Galpão Industrial (Açúcar)		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50	Conservação F
		58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 775,43
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		324,13
Total de m2 da construção		1600
Valor da avaliação		R\$ 518.607,58



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

III		
Identificação da Construção		
Item 3.3 Galpão Industrial (Moega)		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	35	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	70
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	70 Conservação F	72,9
Valor CUB R\$/m2		R\$ 775,43
K =		0,271
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		210,14
Total de m2 da construção		250
Valor da avaliação	R\$	52.535,38

IV		
Identificação da Construção		
Item 3.4 Galpão Industrial (Armazém)		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	35	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	70
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	70 Conservação F	72,9
Valor CUB R\$/m2		R\$ 775,43
K =		0,271
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		210,14
Total de m2 da construção		400
Valor da avaliação	R\$	84.056,61

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

V

Identificação da Construção		
Item 3.5 Arquivo		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50	Conservação F
Valor CUB R\$/m2		58,2
K =		R\$ 775,43
		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		324,13
Total de m2 da construção		40
Valor da avaliação	R\$	12.965,19

VI

Identificação da Construção		
Item 3.6 Centro Processamento De Dados – CPD		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50	Conservação F
Valor CUB R\$/m2		58,2
K =		R\$ 775,43
		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		324,13
Total de m2 da construção		30
Valor da avaliação	R\$	9.723,89

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

VII	Identificação da Construção Item 3.7 Caixa D'água		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil			
Vida Útil Aparente/Anos	25		% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50		50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: 50 Conservação F			58,2
Valor CUB R\$/m2			R\$ 775,43
K =			0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2			324,13
Total de m2 da construção			45
Valor da avaliação			R\$ 14.585,84

VIII	Identificação da Construção Item 3.8 Vestlários e Abrigo de Descartes		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil			
Vida Útil Aparente/Anos	25		% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50		50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: 50 Conservação F			58,2
Valor CUB R\$/m2			R\$ 1.775,87
K =			0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2			742,31
Total de m2 da construção			85
Valor da avaliação			R\$ 63.096,66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

IX

Identificação da Construção		
Item 3.9 Refeitório		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50	Conservação F
		58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 1.775,87
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		742,31
Total de m2 da construção		350
Valor da avaliação		R\$ 259.809,78

X

Identificação da Construção		
Item 3.10 Galpão Oficina/Borracharia		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	35	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	70	Conservação F
		72,9
Valor CUB R\$/m2		R\$ 775,43
K =		0,271
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		210,14
Total de m2 da construção		780
Valor da avaliação		R\$ 163.910,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

XI

Identificação da Construção		
Item 3.11 Guarita e Balança		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: 50 Conservação F		58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 775,43
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		324,13
Total de m2 da construção		20
Valor da avaliação		R\$ 6.482,59

XII

Identificação da Construção		
Item 3.12 Campo de Futebol		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: 50 Conservação F		58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 15,00
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		6,27
Total de m2 da construção		1500
Valor da avaliação		R\$ 9.405,00



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

XIII Identificação da Construção		
Item 3.13 Pátio de Manobras, Estacionamento e Acessos		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50 Conservação F	58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 90,00
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		37,62
Total de m2 da construção		7000
Valor da avaliação		R\$ 263.340,00



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Carta Precatória, n.º 1808-28.2017
Vara Cível da Comarca de Sertanópolis

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 23/10/2017, em cumprimento ao mandado n.º 0609/2017, da MM.^a Juíza de Direito, Karina Azevedo Malaguido, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial, n.º 1808-28.2017, em trâmite nesta Comarca de Sertanópolis/PR, 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 08:30 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:

II - Imóvel Matrícula 2.649.

Integralidade (100%) de Um lote urbano de terras, sob o n.º 08 (oito), da Quadra n.º IV (quatro), com área superficial de 360,00 metros quadrados, situada na Rua "A" do Loteamento denominado "JARDIM REBELO II", nesta cidade e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: - "Pela frente, numa largura de 12,00 metros, com a Rua "A", Lateral, numa extensão de 30,00 metros, com a data n.º 07 (sete); Fundo, numa largura de 12,00 metros, com a data n.º 13 (treze); Lateral, numa extensão de 30,00 metros com a data n.º 09 (nove)".

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 2.649, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física e utilização/finalidade:

Trata-se de um imóvel residencial, habitado pelos executados, localizado em área nobre da cidade, com predominância residencial, porém, próximo à área comercial, desta cidade, especificamente na Rua Cecília Meireles, n.º 90, Jardim Rebelo II, entre as transversais Rua Oscar Hoffmann e Rua Santo Zanin, em frente a Praça Maria Parizzoto.

O acesso ao imóvel é realizado através da via pavimentada por asfalto.

É um único terreno, localizado anexo ao imóvel matriculado sob n.º 3.254, que juntos integram um único imóvel, localizados na porção central da quadra, onde foi verificada a apenas a construção de um muro divisor, em alvenaria.

2.2 – Melhoramentos públicos existentes:

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

3 - BENFEITORIA:

3.1 – Muro Divisor.

Um muro divisor em alvenaria, com aproximadamente 54 (cinquenta e quatro) metros lineares, com aproximadamente 3 metros de altura.

O valor do muro divisor encontra-se agregado ao valor do imóvel.

4 – PESQUISA DE VALORES

4.1 - IMÓVEL

O valor de avaliação dos imóveis 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. Ettore

Assinatura manuscrita em tinta preta, com uma grande letra inicial 'E' que se enrola para a direita.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Torezan, Corretor de Imóveis – CRECI N.º E18489, estabelecido à Avenida Dr. Vacyr Gonçalves Pereira, n.º 488, na Prefeitura do Município de Sertãoópolis, 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, dentre outras, **PROCEDO A AVALIAÇÃO** da seguinte forma:

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel: R\$ 160.000,00

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta 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.


IVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Carta Precatória, n.º 1808-28.2017
Vara Cível da Comarca de Sertanópolis

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 23/10/2017, em cumprimento ao mandado n.º 0609/2017, da MM.^a Juíza de Direito, Karina Azevedo Malaguido, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial, n.º 1808-28.2017, em trâmite nesta Comarca de Sertanópolis/PR, tendo como exequente DEUSTCHE BANK S/A BANCO ALEMAO e como executados SEARA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS - LTDA e OUTROS, 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:

III - Imóvel Matrícula 3.524.

Integralidade (100%) de Uma área urbana de terras, constituída dos lotes n.ºs 05, 06, 07, 15 e 16 (cinco, seis, sete, quinze e dezesseis), da Quadra n.º IV (quatro), com área superficial de 1.800,00 metros quadrados, situada no "JARDIM REBELO II", nesta cidade e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: - "Iniciando a descrição do lote pelo marco do alinhamento predial da Rua "B" entre os lotes n.ºs 14 e 15, partindo daí e seguindo direção geral noroeste, confrontando com a Rua "B", numa extensão de 24 metros, segue daí direção nordeste confrontando com o lote n.º 17 e n.º 4, numa extensão de 60 metros, deste ponto segue direção sudeste, confrontando com a Rua "A", numa extensão de 36 metros, deste ponto segue direção sudoeste confrontando com o lote n.º 8, numa extensão de 30 metros, deste ponto segue direção noroeste confrontando com o lote n.º 14 numa extensão de 12 metros e finalmente segue deste ponto, direção sudoeste confrontando com o lote n.º 14, numa extensão de 30 metros, até encontrar o marco inicial".

Assinatura manuscrita em tinta preta, com uma grande letra inicial 'A' e uma assinatura que parece ser 'Evaldo Codolo'.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 3.524, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física e utilização/finalidade:

Trata-se de um imóvel residencial, habitado pelos executados, localizado em área nobre da cidade, com predominância residencial, porém, próximo à área comercial, desta cidade, especificamente na Rua Cecília Meireles, n.º 90, Jardim Rebelo II, entre os logradouros transversais Rua Oscar Hoffmann e Rua Santo Zanin, em frente a Praça Maria Parizzoto.

O acesso ao imóvel é realizado através da via pavimentada por asfalto.

É um terreno formado pela junção de 5 lotes menores, que juntamente com o lote referente à matrícula 2.649, integram um único imóvel, todos localizados na porção central da quadra, onde foi verificada a edificação de benfeitorias, ou seja, uma residência, uma edícula e uma piscina, as quais serão detalhadas a seguir e ainda foi verificada a construção de um muro divisor, todos em alvenaria, com grade em metal na parte frontal.

2.2 – Melhoramentos públicos existentes:

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

3 - BENFEITORIA:

3.1 – Residência.

Uma residência com dois pavimentos com aproximadamente 920 (novecentos e vinte) metros quadrados de área total construída;

Uma edícula, com aproximadamente 100 (cem) metros quadrados, e;

Uma piscina, com aproximadamente 50 (cinquenta) metros quadrados.

A edificação está totalmente acabada, possui vedação em alvenaria, esquadrias das portas e portas em madeira e esquadrias das janelas em madeira e vidro, possui os banheiros e cozinha, com pisos e paredes revestidos em cerâmica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

A parte externa está com parte dos acessos construídos em cimentado liso e revestidos com piso cerâmico do tipo lajota.

A referida edificação possui idade aparente de 10 anos, em bom estado de conservação e alguns reparos simples a serem executados.

Toda benfeitoria possui cobertura composta por estrutura de sustentação em madeira e por telhas cerâmicas.

4 – PESQUISA DE VALORES

4.1 - IMÓVEL

O valor de avaliação dos imóveis 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. Ettore 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.

4.2. - BENFEITORIAS

O valor da avaliação das benfeitorias, foi calculado tomando-se por base o índice médio do Custo Unitário Básico – CUB, tendo por referência Projetos – Padrão Residenciais – Padrão Alto (R-1), conforme consulta realizada por meio eletrônico na página do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná, na *internet* e utilizados fatores de depreciação, através do Método de Ross-Heidecke, que levam em consideração a vida útil máxima, o padrão e o estado de conservação da construção, conforme as tabelas que seguem anexo.

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, dentre outras, PROCEDO A AVALIAÇÃO da seguinte forma:



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel: R\$ 800.000,00

5.2 – BENFEITORIAS

Residência, Edícula e Piscina.

Pelo valor de R\$ 1.820.000,00 (um milhão, oitocentos e vinte mil reais), tendo por base o cálculo I, da Planilha para cálculo de valor de construção, em anexo.

Total da avaliação da benfeitoria.....: R\$ 1.820.000,00

5.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS.

Imóvel	R\$	800.000,00
Residência	R\$	1.820.000,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$	2.620.000,00

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por R\$ 2.620.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte 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


IVALDO CODOLO
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

TABELA DE VIDA ÚTIL DA CONSTRUÇÃO

VIDA PROVÁVEL E COEFICIENTE RESIDUAL

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TJOLO		ESTRUC. C. ARM ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa de vila	40	0.15	45	0.20
- Apto. s/elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto. c/elevador	30	0.20	35	0.20
- Comerc. s/elevador	35	0.15	40	0.20
- Comerc. c/elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazém	48	0.10	55	0.15
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem pública	35	0.10	40	0.15
- Galpão Industrial	35	0.10	50	0.15
CONSTRUÇÕES RÚSTICAS			Vida (anos)	Kr
- Madeira do tipo profetário (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barro armado (paredes rebocadas e caixilhos, cobertura de telhas)			30	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)			25	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)			20	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de sapé			20	0.10

Fonte: www.spu.planejamento.gov.br/arquivos_down/spu/orientacao_normativa/ON_GEADE_004_FINAL_anexo.PDF



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTÃOZINHO

TABELA DE DEPRECIÇÃO

Tabela de Ross-Heldecke
 Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,5	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,6	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,5
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,5
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular.
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e valor

Fonte: www.tbapepb.org.br/includes/tab_ross.pdf

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

PLANILHA PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Identificação da Construção		
Item 3.1 - Residência e área coberta		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	15	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	30
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	30	Conservação: B
Valor CUB R\$/m2		R\$ 2.109,63
K =		0,805
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		1698,25
Total de m2 da construção		1070
Valor da avaliação		R\$ 1.817.129,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

Carta Precatória, n.º 1808-28.2017
Vara Cível da Comarca de Sertanópolis

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 23/10/2017, em cumprimento ao mandado n.º 0609/2017, da MM.^a Juíza de Direito, Karina Azevedo Malaguido, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial, n.º 1808-28.2017, em trâmite nesta Comarca de Sertanópolis/PR, tendo como exequente DEUSTCHE BANK S/A BANCO ALEMAO e como executado SEARA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS - LTDA e OUTROS, dirigi-me, nesta comarca e sendo aí, às 09:00 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:

IV - Imóvel Matrícula 3.525.

Integralidade (100%) de Uma área urbana de terras, constituída dos lotes n.ºs 04, 05 e 06 (quatro, cinco e seis), da Quadra n.º V (cinco), com área superficial de 1.080,00 metros quadrados, situada no “JARDIM REBELO II”, nesta cidade e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: - “Iniciando a descrição do lote pelo marco do alinhamento predial da Rua “D” entre os lotes 7 e 6, partindo daí e seguindo direção geral sudoeste, confrontando com o lote n.º 7, numa extensão de 30 metros, segue daí direção noroeste com o lote rural de propriedade do Sr. Pedro Balzanello, numa extensão de 36 metros, deste ponto segue direção nordeste, confrontando com o lote n.º 3, numa extensão de 30 metros e finalmente segue deste ponto direção sudeste confrontando com o Rua “D”, numa extensão de 36 metros até encontrar o ponto de partida”.

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 3.525, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física e utilização/finalidade:

Trata-se de um imóvel residencial, habitado pelo filho dos executados, Sr. Benedito Biasi Zanin Neto, e sua esposa, localizado em área nobre da cidade, com predominância residencial, porém, próximo à área comercial, desta cidade, especificamente na Rua Santo Zanin, n.º 181, Jardim Rebelo II, entre os logradouros transversais Rua Oscar Hoffmann e Rua Cecília Meireles, em frente a Praça Maria Parizzoto.

O acesso ao imóvel é realizado através da via pavimentada por asfalto.

É um terreno formado pela junção de 3 lotes menores, que integram um único imóvel, localizado na porção central da quadra, onde foi verificada a edificação de benfeitorias, ou seja, uma residência, uma edícula e uma piscina, as quais serão detalhadas a seguir e ainda foi verificada a construção de um muro divisor, todos em alvenaria, com grade em metal na parte frontal.

2.2 – Melhoramentos públicos existentes:

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

3 - BENFEITORIA:

3.1 – Residência.

Uma residência térrea com aproximadamente 450 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados de área total construída;

Uma edícula, com aproximadamente 80 (oitenta) metros quadrados, e;

Uma piscina, com aproximadamente 40 (quarenta) metros quadrados.

A edificação está totalmente acabada, possui vedação em alvenaria, esquadrias das portas e portas em madeira e esquadrias das janelas em madeira e vidro, possui os banheiros e cozinha, com pisos e paredes revestidos em cerâmica.

A parte externa está com parte dos acessos construídos em cimento liso e revestidos com piso cerâmico do tipo lajota.

A referida edificação possui idade aparente de 10 anos, em bom estado de conservação e alguns reparos simples a serem executados.

Toda benfeitoria possui cobertura composta por estrutura de sustentação em madeira e por telhas cerâmicas.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e entrelaçados.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

4 – PESQUISA DE VALORES

4.1 - IMÓVEL

O valor de avaliação dos imóveis 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. Ettore Torean, 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.

4.2. - BENFEITORIAS

O valor da avaliação das benfeitorias, foi calculado tomando-se por base o índice médio do Custo Unitário Básico – CUB, tendo por referência Projetos – Padrão Residenciais – Padrão Alto (R-1), conforme consulta realizada por meio eletrônico na página do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná, na *internet* e utilizados fatores de depreciação, através do Método de Ross-Heidecke, que levam em consideração a vida útil máxima, o padrão e o estado de conservação da construção, conforme as tabelas que seguem anexo.

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, dentre outras, PROCEDO A AVALIAÇÃO da seguinte forma:

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel: R\$ 480.000,00



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

5.2 – BENFEITORIAS

Residência, Edícula e Piscina.

Pelo valor de R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais), tendo por base o cálculo I, da Planilha para cálculo de valor de construção, em anexo.

Total da avaliação da benfeitoria.....: R\$ 970.000,00

5.3 - TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS.

Imóvel : R\$ 480.000,00

Residência : R\$ 970.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO : R\$ 1.450.000,00

Avalio o imóvel e suas benfeitorias por R\$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos 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.


IVALDO CODOLO
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

TABELA DE VIDA ÚTIL DA CONSTRUÇÃO

VIDA PROVÁVEL E COEFICIENTE RESIDUAL

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TIJOLO		ESTRUC. ARM ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa de vila	40	0.15	45	0.20
- Apto. s/elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto. c/elevador	30	0.20	35	0.20
- Comerc. s/elevador	35	0.15	40	0.20
- Comerc. c/elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazém	40	0.10	55	0.15
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem pública	35	0.10	40	0.15
- Galpão industrial	35	0.10	50	0.15
CONSTRUÇÕES RÚSTICAS			Vida (anos)	Kr
- Madeira do tipo proletário (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barro armado (paredes rebocadas e caixilhos; cobertura de telhas)			30	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)			25	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)			20	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de sapé			20	0.10

Fonte: www.spu.planejamento.gov.br/arquivos_down/spu/orientacao_normativa/CON_GEADE_004_FINAL_anexo.PDF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

TABELA DE DEPRECIÇÃO

**Tabela de Ross-Heldecke
Depreciação Física - Fator "k"**

Idade em %ds Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,5	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,6	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

Fonte: www.ibapepb.org.br/inclusões/tab_ross.pdf

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

PLANILHA PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Identificação da Construção		
Item 3.1 Residência e área coberta		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	15	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	30
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: 30 Conservação: B		
Valor CUB R\$/m2		19,5
K =		R\$ 2.109,63
		0,805
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		1698,25
Total de m2 da construção		570
Valor da avaliação		R\$ 968.003,73

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

Carta Precatória, n.º 1808-28.2017
Vara Cível da Comarca de Sertãozinho

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 10/11/2017, em cumprimento ao determinado pela MM.^a Juíza de Direito desta Comarca, Dr.^a Karina de Azevedo Malaguido, nos autos de Carta Precatória, n.º 1808-28.2017, oriunda dos autos de Carta Precatória, em trâmite na Vara Cível desta Comarca de Sertãozinho, tendo como exequente DEUSTCHE BANK S/A BANCO ALEMAO e como executado SEARA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS - LTDA e OUTROS, dirigi-me à Rodovia PR 323, km 42 + 700 metros, Zona Rural, nesta Comarca e sendo aí, às 16:30 horas, **PROCEDIA A AVALIAÇÃO**, do bem imóvel e suas benfeitorias, nos termos do disposto no Código de Processo Civil, conforme as seguintes especificações:

1 – CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

V - Imóvel Matrícula 3.608.

Integralidade (100%) de Uma área rural de terras, medindo 2,0 hectares, equivalentes à 20.000,00 metros quadrados, sob a denominação de Lote n.º 29-"A" (vinte e nove - "A") e 31-"A" (trinta e um - "A"), constituída de partes dos lotes n.ºs 29 e 31 da Linha Couro do Boi, situada neste Município e Comarca de Sertãozinho, Estado do Paraná, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Inicia a presente demarcação em um marco cravado na linha da faixa de desapropriação feita pelo D.E.R. na Rodovia que liga Sertãozinho à Londrina; Daí segue rumo 09º 00' NE confrontando com a própria Fazenda Califórnia, numa distância de 84,70 metros até outro marco; Deste segue rumo 40º 00' NW. Com a mesma confrontação numa distância de 151,92 metros até outro marco; Daí segue rumo 24º 04' SW., ainda com a mesma confrontação numa distância de 190,93 metros até a linha de desapropriação D.E.R. onde está outro marco cravado; Daí segue por essa linha com rumo 81º 00' SE., numa distância de 164,29 metros chegando ao ponto de partida da presente descrição".

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 3.608, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física:

Trata-se de um imóvel, que apesar de no registro, constar e localizar-se como área rural, é na verdade área destinada à produção industrial, cujo local é dotado de infra e supra estrutura para mistura de produto químicos, destinados à fertilização de solos.

O imóvel, segundo consta na matrícula possui área de 2,0 hectares, toda cercada com palanques em concreto e fios/tela de arame liso. Sobre a área do terreno, foram executados serviços de terraceamento em active para nivelamento, formando em patamares.

Verificou-se a existência piso asfaltado para circulação interna e para manobras de veículos de carga.

2.2 – Localização:

O imóvel está localizado na zona rural deste município, às margens da PR-323 (Rodovia Celso Garcia Cid), que liga a cidade de Cambé a cidade de Sertanópolis, distando desta, aproximadamente seis (06) quilômetros, tendo como ponto de localização o Km 42 + 700 metros. Sendo a rodovia a única via de acesso, a qual é totalmente asfaltada.

2.3 – Melhoramentos existentes:

No imóvel foi verificada a existência das redes de eletrificação pública; abastecimento de água tratada; telefonia fixa.

3 - BENFEITORIAS:

3.1 – GALPÃO PRINCIPAL.

Trata-se de um galpão industrial, com aproximadamente 2.300 m² (dois mil e trezentos metros quadrados) de área construída e coberta, edificação esta composta por estrutura de sustentação em concreto armado ferro, vedado em alvenaria, piso em concreto estrutural para suportar grandes pesos, cobertura composta por estrutura



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

metálica e coberta com telhas de metal. O galpão possui dois portões laterais com estrutura e chapas de metal.

O interior é dividido em a parte fabril, utilizada para produção de fertilizantes químicos, composta pela seção da moega, seção de armazenamento de insumos em baias, seção de mistura, pesagem e empacotamento, doca para carregamento de caminhões e sala de controle/escritório, sendo este todo edificado em alvenaria e piso cerâmico.

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.2 – GALPÃO SECUNDÁRIO.

Trata-se de um galpão industrial, com aproximadamente 300 m² (trezentos metros quadrados) de área construída e coberta, edificação esta composta por estrutura de sustentação em concreto armado ferro, vedado em alvenaria, piso em concreto estrutural para suportar grandes pesos, cobertura composta por estrutura metálica e coberta com telhas de metal. O galpão possui dois portões laterais com estrutura e chapas de metal.

O galpão é utilizado para armazenagem dos fertilizantes químicos.

A edificação possui idade aparente de 25 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.3 – GALPÃO OFICINA

Um galpão com aproximadamente 60 (sessenta) metros quadrados, construído com estrutura de sustentação em concreto armado, vedação em alvenaria e cobertura composta por estrutura de sustentação em madeira e coberta por telhas de de fibrocimento (eternit), piso em concreto liso.

O galpão é destinado ao abrigo de máquinas e equipamentos de manutenção e dividido entre um depósito totalmente vedado e por área parcialmente vedada.

A edificação possui idade aparente de 35 anos, com reparos importantes a ser realizados.

3.4 – RESIDÊNCIA.

Uma edificação residencial com aproximadamente 80 (oitenta) metros quadrados de área total construída.

Assinatura manuscrita em tinta preta, circunscrita por um círculo desenhado à mão.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

A edificação está totalmente acabada e é composta por estrutura de sustentação em concreto armado, vedação em alvenaria, cobertura em madeira e telhas de barro, forração do teto em madeira, esquadrias das portas em madeira e esquadrias das janelas em metal e vidro, com piso cimentício (vermelhão).

Internamente é dividida em uma sala de estar, um banheiro, uma cozinha, dois quartos e uma área coberta ao fundo.

Tanto a parte interna e externa estão com a pintura antiga e desgastada por ação climática.

A referida edificação possui idade aparente de 25 anos e com reparos importantes a serem executados.

3.5 – PÁTIO DE MANOBRAS E ACESSOS

Pátio e acessos com área superficial de aproximadamente 1/4 do imóvel, ou seja 5.000 metros quadrados, constituído por camada de pavimento asfáltico, sobre pedras britadas compactadas, com idade aparente de 25 anos e com reparos importantes a serem realizados.

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. Etoze Torean, 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.

Para o cálculo do valor, foi considerada a proximidade da rodovia PR 323 (Celso Garcia Cid), onde o tráfego de pessoas e seus veículos é intenso, portanto, com maior valor comercial agregado.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e amplos, localizada no canto inferior direito da página.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

4.2 – BENFEITORIAS

4.2.1 – Edificações.

O valor da avaliação das benfeitorias (residência e galpão de festas), foi calculado tomando-se por base o Índice médio do Custo Unitário Básico – CUB, tendo por referência a Projetos – Residenciais Padrão Baixo (R-1) e Galpão Industrial (GI), conforme tabela obtida por meio eletrônico na página do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná, na *internet* e utilizados fatores de depreciação, através do Método de Ross-Heidecke, conforme tabelas que seguem anexo, que levam em consideração a vida útil máxima, o padrão e o estado de conservação da construção.

4.2.2 – Pavimentação Asfáltica.

O valor de avaliação do pavimento asfáltico foi obtido através do método de valor mercado de construção de pavimento novo, considerando o tipo de tráfego sobre o pavimento, serviços de terraplenagem, base tipo brita travada, impermeabilização da base, concreto asfáltico e capa de revestimento, conforme apurado junto a empresa Terraplenagem, Pavimentações, Saneamento, Gabriel & Filhos, estabelecida na cidade de Londrina/PR.

5 – DETERMINAÇÃO DO VALOR

Diante das informações coletadas "*in loco*" acima e considerando as variáveis inerentes ao imóvel, PROCEDO A AVALIAÇÃO da seguinte forma:

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de por R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) a área de 2,00 hectares, correspondente a integralidade do imóvel, incluída a infraestrutura executada e cerca delimitadora da área.

Total da Avaliação integral do imóvel.....: R\$ 700.000,00

Assinatura manuscrita em tinta preta, sobreposta ao texto do total da avaliação.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

5.2 – BENFEITORIAS

5.2.1 - 3.1 – GALPÃO PRINCIPAL (Item 3.1)

Pelo valor de R\$ 746.000,00 (setecentos e quarenta e seis mil reais). Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo I, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 746.000,00

5.2.2 - 3.1 – GALPÃO SECUNDÁRIO (Item 3.2)

Pelo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo II, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 100.000,00

5.2.3 - GALPÃO OFICINA (Item 3.3)

Pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo III, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 20.000,00

5.2.4 - RESIDÊNCIA (Item 3.4)

Pelo valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.1 e cálculo IV, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 48.000,00

5.2.5 - PÁTIO DE MANOBRAS E ACESSOS (Item 3.5)

Pelo valor de R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais), Benfeitoria avaliada conforme item 4.2.3 e cálculo V, da Planilha para Cálculo de Valor de Construção anexa.

Total da Avaliação da benfeitoria.....: R\$ 188.000,00



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

6 - TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS

Imóvel.....	: R\$	700.000,00
Galpão Principal	: R\$	746.000,00
Galpão Secundário.....	: R\$	100.000,00
Galpão Oficina.....	: R\$	20.000,00
Residência.....	: R\$	48.000,00
Pátio de Manobras e Acessos	: R\$	188.000,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO	: R\$	1.802.000,00

AVALIO o imóvel e suas benfeitorias por R\$ 1.802.000,00 (UM MILHÃO, OITOCENTOS E DOIS 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.


IVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

TABELA DE VIDA ÚTIL DA CONSTRUÇÃO

VIDA PROVÁVEL E COEFICIENTE RESIDUAL

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TIJOLO		ESTRUC. C.ARM ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa de vila	40	0.15	45	0.20
- Apto. s/ elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto. c/ elevador	30	0.20	35	0.20
- Comerc. s/ elevador	35	0.15	40	0.20
- Comerc. c/ elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazém	48	0.10	55	0.15
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem pública	35	0.10	40	0.15
- Galpão Industrial	35	0.10	50	0.15
CONSTRUÇÕES RÚSTICAS			Vida (anos)	Kr
- Madeira do tipo pretérito (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barro armado (paredes rebocadas e caladãs, cobertura de telhas)			30	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)			25	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)			20	0.10
- Pau-a-pique c/ cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/ cobertura de sapé			20	0.10

Fonte: www.spu.planejamento.gov.br/arquivos_down/spu/orientacao_normativa/CON_GEADE_004_FINAL_anexo.PDF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

TABELA DE DEPRECIÇÃO

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	80,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

Fonte: www.ibapepb.org.br/incluiDestab_ross.pdf

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

PLANILHAS PARA CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Identificação da Construção Item 3.1 Galpão Principal		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: 50 Conservação: F		58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 775,43
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		324,13
Total de m2 da construção		2300
Valor da avaliação		R\$ 745.498,40

Identificação da Construção Item 3.2 Galpão Secundário		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida: 50 Conservação: F		58,2
Valor CUB R\$/m2		R\$ 775,43
K =		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		324,13
Total de m2 da construção		300
Valor da avaliação		R\$ 97.238,92



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

III

Identificação da Construção		
Item 3.3 Galpão Oficina		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50	Conservação: F
Valor CUB R\$/m2		58,2
K =		R\$ 775,43
		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		324,13
Total de m2 da construção		60
Valor da avaliação		R\$ 19.447,78

IV

Identificação da Construção		
Item 3.4 Residência		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50	Conservação: F
Valor CUB R\$/m2		58,2
K =		R\$ 1.433,59
		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m2		599,24
Total de m2 da construção		80
Valor da avaliação		R\$ 47.939,25



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

V Identificação da Construção		
Item 3.5 Pátio de Manobra e Acessos		
Cálculo da Porcentagem de Vida Útil		
Vida Útil Aparente/Anos	25	% Vida útil utilizada
Vida Útil/Anos	50	50
Fator K Tabela Hoss-Heidecke - % Vida:	50	Conservação: F
Valor CUB R\$/m ²		58,2
K =		R\$ 90,00
		0,418
Valor Unitário Depreciado R\$/m ²		37,62
Total de m ² da construção		5000
Valor da avaliação		R\$ 188.100,00



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 Matrícula 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 n.ºs 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 O=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 n.º01 Daí com uma deflexão de 90 à direita segue por uma distância de 42,15 ML., até o marco n.º02, confrontando com o terreno "A"; Daí com uma deflexão de 90 à esquerda segue por uma distância de 23,50ML. , até o marco n.º03, confrontando com o terreno "A"; Daí com uma deflexão de 90 à direita segue por uma distância de 34,55ML. , até o marco n.º04, 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 n.º05, 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



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 aritmético, 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.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e entrelaçados.



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

3 - BENFEITORIAS:

Sobre o imóvel não foram constatadas benfeitorias.

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 Sertãozinho, 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. Ettore Torezan, Corretor de Imóveis – CRECI N.º E18489, estabelecido à Avenida Dr. Vacyr Gonçalves Pereira, n.º 488, na Prefeitura do Município de Sertãozinho, 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



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 GRG.



IVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador



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 Matrícula 4.221.

Lote n.º 02 (dois) da Quadra n.º 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.



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.



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 Sertãozinho, 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. Ettore Torezan, Corretor de Imóveis – CRECI N.º E18489, estabelecido à Avenida Dr. Vacyr Gonçalves Pereira, n.º 488, na Prefeitura do Município de Sertãozinho, 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



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

5.2 – PARTE IDEAL DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

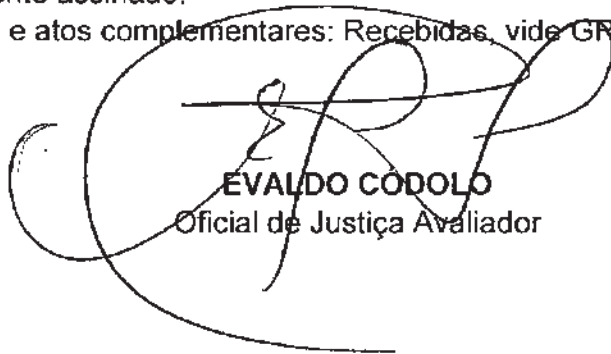
A parte ideal pertencente a executada Seara Industria e Comércio de Produtos Agropecuários, correspondente a 50% (cinquenta por cento) da integralidade do bem, desta forma, avalio a parte ideal pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

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.



ÉVALDO CODOLO
Oficial de Justiça Avaliador



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 Exequirente
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 exequirente 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 10:00 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:

VIII - Imóvel Matrícula 4.222.

Lote nº 03 (tres) 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 02 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 04 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 4.222, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.



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.



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. Ettore 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



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.


IVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador



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 10:15:00 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:

IX - Imóvel Matrícula 4.224.

Fração ideal (50%) do Lote nº 05 (cinco) 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 04 numa extensão de 62,00 metros, aos fundos confrontando-se com Seara, numa extensão de 16,50 metros, do lado esquerdo confrontando-se com o lote 06 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 4.224 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 Justiça do Estado de São 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.



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. Ettore 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 e benfeitorias.

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

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e decorativos, localizada no canto inferior direito da página.



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: 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 Códolo
Oficial de Justiça Avaliador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

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 10:30 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:

X - Imóvel Matrícula 4.225.

Lote nº 06 (seis) 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 05 numa extensão de 62,00 metros, aos fundos confrontando-se com Seara, numa extensão de 16,50 metros, do lado esquerdo confrontando-se com o lote 07 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 4.225 no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.



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.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e uma grande letra inicial 'R'.



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. Etoze 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 e benfeitorias.

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

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e curvas, sobre uma linha horizontal.



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: 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.


IVALDO CODOLO
Oficial de Justiça Avaliador



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 10:45 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:

XI - Imóvel Matrícula 4.226.

Lote nº 07 (sete) 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 06 numa extensão de 62,00 metros, aos fundos confrontando-se com Seara, numa extensão de 16,50 metros, do lado esquerdo confrontando-se com o lote 08 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 4.226 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 Justiça do Estado de São 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.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e curvos, localizada no canto inferior direito da página.



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. Etoze Toretzan, 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 e benfeitorias.

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

Assinatura manuscrita em tinta preta, com traços fluidos e entrelaçados.



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: 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 CRC.

Assinatura manuscrita de Evaldo Códolo, feita com uma caneta preta, sobrepondo-se ao nome e cargo impressos.

ÉVALDO CÓDOLO
Oficial de Justiça Avaliador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

Carta Precatória, n.º 1808-28.2017
Vara Cível da Comarca de Sertãozinho
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 11:00 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:

XII - Imóvel Matrícula 4.227.

Lote nº 08 (oito) 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 Sertãozinho, 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 07 numa extensão de 62,00 metros, aos fundos confrontando-se com Seara, numa extensão de 16,50 metros, do lado esquerdo confrontando-se com o lote 09 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 4.227 no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.



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.



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. Ettore Torean, 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 e benfeitorias.

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



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: 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 CRC.

IVALDO CODOLO
Oficial de Justiça Avaliador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDEMAR DECCACHE e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

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 11:15 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:

XIII - Imóvel Matrícula 4.234.

Lote nº 05 (cinco) da Quadra nº 02 (dois) com a área exclusiva de 1.062,40 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 16,60 metros, do lado direito confrontando-se com o lote 06 numa extensão de 64,00 metros, aos fundos confrontando-se com área comum do próprio condomínio numa extensão de 16,60 metros, do lado esquerdo confrontando-se com o lote 04 numa extensão de 64,00 metros, fechando o perímetro com uma área de 1.062,40 metros quadrados".

Imóvel registrado sob a matrícula n.º 4.234 no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.



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.

Assinatura manuscrita em tinta preta, com um número '2' escrito no início da linha.



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. Ettore 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 e benfeitorias.

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



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: 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