



AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

12ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos 02380-2009-009-00-2

Mandado nº 2.045.971/2013

Exequente: Rodrigo Guimarães Moreira

Executado: Carlos Eduardo Gomes

Valor da Execução: R\$ 145.259,42 Atualizado até 30/09/2013.

Local da diligência: Estrada Da Graciosa, s/n, margem do Rio Taquari, Campina Grande do Sul-PR

No dia **23 de setembro de 2013**, para garantia da execução acima, procedi à penhora e avaliação do imóvel abaixo descrito:

Descrição Oficial – Chácara nº 11 da Planta de Loteamento organizado pelo Engenheiro Nilo Rizzo Maia, Gleba única da Colônia N-Taquari-Corvo, situada no Município de Campina Grande do Sul, desta Comarca, com área de 3,9669 alqueires paulistas de 24.200m², ou seja, 9,5 hectares, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações e metragens: Pela Estrada da Copel, medindo 306 metros, confrontando com o lote 24 – SUDESTE, por linha seca de rumo NE 34°16' SO, medindo 610 metros confrontando com o lote 09, OESTE: pelo RIO TAQUARI, confrontando com as terras de Ricardo Assunção. NORDESTE: por linha seca de rumo NE 35°16' SO medindo 535 metros, confrontando com o lote 11. INCRA 701.852.016.030-4, área total 9,5, área explorável 9,5. Mód. 10,0, nº de módulos 0,95, fraç. Min. Parc. 9,5.

Matrícula – 12719 do Registro de Imóveis de Piraquara-PR.

Endereço – Estrada da Graciosa, s/n, a 1km do portal de acesso à PR 410 a partir da BR 116 - Rodovia Régis Bittencourt, Município de Campina Grande do Sul-PR, a propriedade se inicia às margens do Rio Taquari. Limites exatos poderão ser obtidos na planta que o executado mantém em seu poder ou no Instituto Ambiental do Paraná que regula a ocupação da área.

Benfeitorias - Sem benfeitorias, terra nua.

Ocupação – Imóvel desocupado.

Avaliação - Após pesquisa comparativa de dados de mercado, conforme demonstrativo em anexo, avalio o imóvel em **R\$ 574.885,00**.

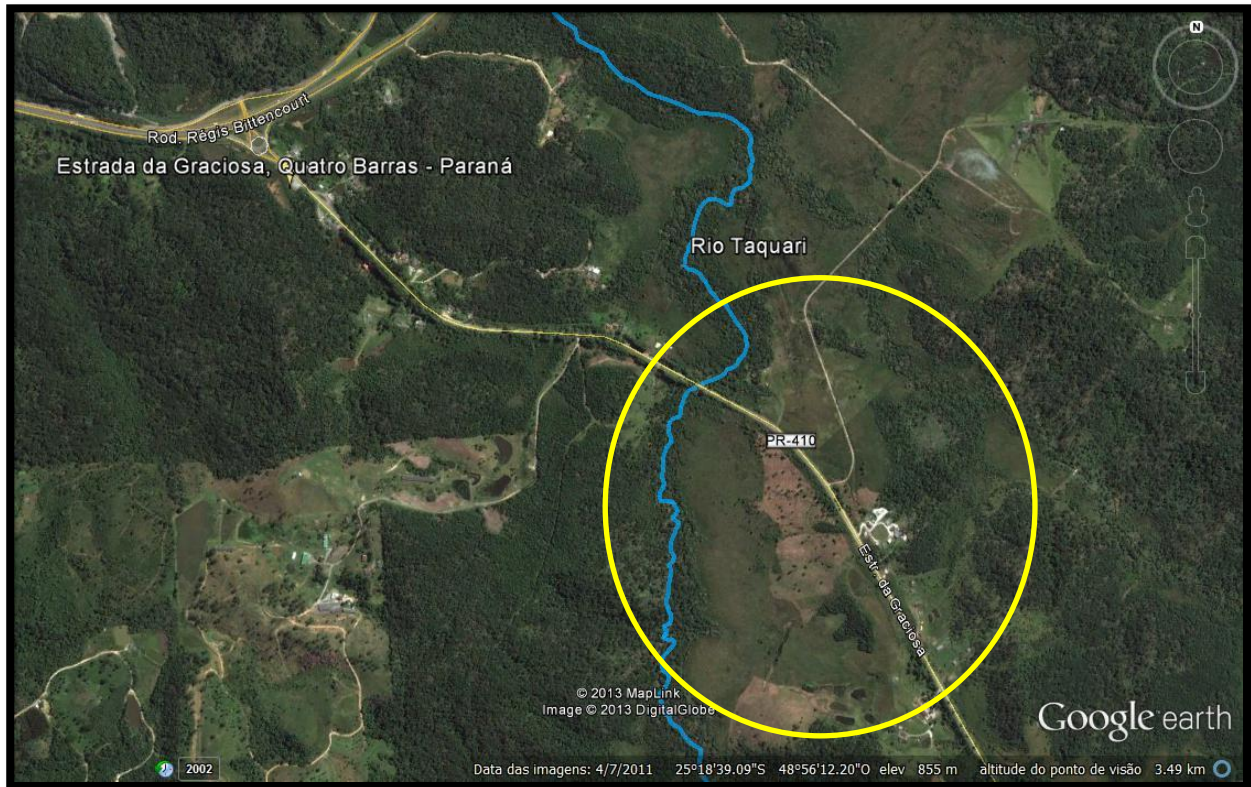
Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª REGIÃO

12ª Vara do Trabalho de Curitiba
Autos 02380-2009-009-00-2
Mandado nº 2.045.971/2013

FOTO AÉREA – LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL



Localização aproximada do imóvel matrícula 12719
O lote margeia o Rio Taquari e tem frente para a estrada da Graciosa/Copel

Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª REGIÃO

12ª Vara do Trabalho de Curitiba
Autos 02380-2009-009-00-2
Mandado nº 2.045.971/2013

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

LEVANTAMENTO DE DADOS

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	http://vender-sitios.vivanuncios.com/vender-fazendas+quatro-barras/chacara-estrada-velha-da-graciosa/71880817	http://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-quatro-barras-venda-RS350000-id-36227250/	http://www.imoveispiementel.com.br/detalhe-imovel/imovel.php?cod_imovel=36999
ENDEREÇO	Estrada da Graciosa	Estrada da Graciosa	Estrada da Graciosa
CIDADE/BAIRRO	Quatro Barras	Quatro Barras	Campina Grande do Sul
ÁREA	5 alqueires	6,92 alqueires	70,7 alqueires
CARACTERÍSTICAS	5 alqueires - casa com aproximadamente 150m ² - paiol - lago com 8 nascentes - rio em toda divisa (fds) Rio Taquari - 600 m de frente para o asfalto para a Estrada da Graciosa - luz bifásica (Copel) - 5 platôs - pinheiros adultos de aproximadamente 100 árvores - ideal para hotel fazenda.	Ótimo sítio em Quatro Barras, bairro Campinhinha, a 10 km da cidade. Localizado a 700 metros da Estrada Velha da Graciosa e a 6 km do contorno leste. Acesso quase todo em asfalto, somente os 700m em ótimo macadame. São duas matrículas sendo a primeira de 4,92 alqueires e outra de 2 alqueires, totalizando 6,92 alqueires = 194.240m ² . Relevo propício para aproveitamento agrícola. Formato retangular mais alongado, passa um córrego cortando aproximadamente o meio da propriedade e outro bem ao fundo junto à divisa.	Magnífica área na SERRA DA GRACIOSA, entrada a 500 mts da Policia Rodoviária, 70,7 alqueires dos quais 50alq. de pastos, 3.000m ² de área construída entre barracões, casa sede e casa dos funcionários, com 8 lagos com água de nascentes próprias, hoje funciona criação de ovinos com toda a infraestrutura para o ramo, inclusive pastos preparados. Local de rara beleza, junto ao cartão postal do Paraná a SERRA DA GRACIOSA e MATA ATLÂNTICA.
VALOR ANUNCIADO	R\$ 750.000,00	R\$ 350.000,00	R\$ 4.900.000,00
AJUSTE - FATOR BENFEITORIAS	(-15%)	(-15%)	(-15%)
VALOR POR ALQUEIRE	R\$ 127.500,00	R\$ 297.500,00	R\$ 58.910,00



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª REGIÃO

12ª Vara do Trabalho de Curitiba
Autos 02380-2009-009-00-2
Mandado nº 2.045.971/2013

VALOR MÉDIO DO ALQUEIRE COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 127.500,00
	R\$ 297.500,00
	R\$ 58.910,00
TOTAL	R\$ 483.910,00
÷ 3 = Média	R\$ 161.303,00
- 10% (regateio)	R\$ 145.173/m ²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	3,96 alqueires
Valor do alqueire	R\$ 145.173,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 574.885,00

Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
9ª REGIÃO

12ª Vara do Trabalho de Curitiba
Autos 02380-2009-009-00-2
Mandado nº 2.045.971/2013

Certidão do Oficial de Justiça

Certifico que conforme determinado no mandado compareci na Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul, Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, onde a encarregada técnica, Sr^a Neidea Trevizan, declarou que a secretaria não mantém registro ou plantas dos imóveis rurais do município. Informou-me, porém, que o executado Carlos Eduardo Gomes é conhecido na região por ter sido deputado estadual e que suas chácaras se localizam na Estrada da Graciosa (antiga Estrada da Copel), próximo do posto da Polícia Rodoviária Estadual, onde seu filho Tales Gomes, mantém uma fábrica de gelo.

Diligenciei então na estrada da Graciosa, onde encontrei o Sr. Tales Gomes em sua propriedade localizada a 2 Km do posto policial e do portal da Estrada da Graciosa, com acesso pela BR 116 - Rodovia Régis Bittencourt, uma fábrica de Gelo identificada pela placa "Graciosa" no portão de acesso. O Sr. Tales declarou que as terras de seu pai localizam-se do lado direito da estrada após a ponte sobre o Rio Taquari, vizinhas às suas. Esclareceu que são terras nuas, sem benfeitorias. Declarou ainda que seu pai reside em Curitiba na Rua São Bento, 182, Cabral, telefone 9895-9750.

Com as indicações do Sr. Tales e a visualização por satélite disponibilizada pelo "Google Earth" foi possível determinar a localização do imóvel, embora não tenha sido possível traçar suas divisas de forma precisa, o que demandaria um trabalho de medição técnica no local. Efetivei então a penhora e avaliação conforme auto em anexo, tendo a observar que apenas um dos imóveis indicados foi suficiente para a garantia do valor em execução.

Certifico também que no dia 23/09/2013 compareci no endereço residencial do executado na Rua São Bento, 182, em Curitiba, onde nomeei depositário do bem o Sr. Carlos Eduardo Gomes, que assina o respectivo auto tomando ciência da penhora nesta data e recebendo contrafé dos autos lavrados.

Certifico por fim que o Sr. Gomes declarou possuir uma planta de agrimensura identificando os limites do imóvel e que poderia apresentar ao Juízo caso necessário. Esclareceu que o órgão público que detém as plantas de toda a região, e que foi responsável pela demarcação e outorga dos imóveis, inclusive das chácaras localizadas às margens da estrada da Graciosa é o antigo Fundo de Terras do Estado do Paraná, atualmente absorvido pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP.

Curitiba, 23 de Setembro de 2013.

Marcelo Araújo Freitas
Oficial de Justiça Avaliador