



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região

08ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 2462000-10.1998.5.09.0008
Mandado: Fcbf771
Exequente: Siderval Tomaz do Nascimento
Executado: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME e Outros (3)
Destinatário: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME
Execução: R\$ 18.792,29 Atualização: 31/05/2021

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 4 de novembro de 2021, para a garantia da presente execução, efetuei a penhora e avaliação do imóvel abaixo descrito:

MATRÍCULA Nº 1.444 (hum mil e quatrocentos e quarenta e quatro), feita aos 21 (vinte e um) dias do mês de dezembro do ano de 1984 (hum mil e novecentos e oitenta e quatro), do imóvel assim identificado: "Imóvel rural situado nos lugares "CERRO DAS FLORES" e "PEDRA BRANCA", na Sesmaria do Potunã, neste Município e Comarca de Bocaiúva do Sul, Estado do Paraná, com a área total de 556,60 ha (quinhentos e cinquenta e seis vírgula sessenta hectares), ou seja, 230,00 (duzentos e trinta) alqueires, desmembrado da área de 609,18 66 ha (matriculada neste Ofício em 01/09/1983, sob nº 1.306, no Livro 2 de Registro Geral), cuja área de 556,60 ha, conforme Planta e Memorial Descritivo elaborados em 26/11/1984, assinados pelo Responsável Técnico, Engenheiro Florestal RODNEI MARCHESI - CREA nº 5938-D- 7ª Região, tem os seguintes limites e confrontações: Inicia na estação C-PP-M33-l, crava-

Código Incra

Segundo informações da Prefeitura Municipal de Bocaiúva do Sul, Setor de Agricultura, o imóvel possui o seguinte código INCRA: 229.253.046.655-6

Localização

Para acessar a área descrita na matrícula 1.444, parte-se do Trevo do Atuba, na BR 116, sentido São Paulo, por aproximadamente 60 KM até o Posto e Restaurante Alpino I. Após, segue por mais 2km e faz o retorno. Na BR 116, sentido Curitiba, percorre-se 3KM e toma-se à direita na estrada Municipal da Colônia João XXIII e Marques de Abrantes. Nesta estrada percorre-se mais 7km e entra a esquerda em uma estrada vicinal de difícil acesso. Por fim, percorre-se esta estrada por mais 4,8Km para se chegar a área Penhorada. Coordenadas 25°2'47.03"S 48°53'10.79"W.

Croquis e instruções de localização anexos.

Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

08ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 2462000-10.1998.5.09.0008
Mandado: Fcbf771
Exequente: Siderval Tomaz do Nascimento
Executado: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME e Outros (3)
Destinatário: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME
Execução: R\$ 18.792,29 Atualização: 31/05/2021

Observações: Área com 556.6 hectares que correspondem a 230 alqueires, com cobertura vegetal nativa, sem infraestrutura. Restrição de uso que atinge 183,92 hectares ou 76 alqueires, conforme Termo de Responsabilidade de Preservação e Conservação de Floresta estipulado no AV-2 da matrícula.

Ocupação Desocupado.

Avaliação Pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme demonstrativo em anexo, **avalio o imóvel penhorado em R\$ 2.351.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta e um mil reais).**

Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

08ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 2462000-10.1998.5.09.0008

Mandado: Fcbf771

Exequente: Siderval Tomaz do Nascimento

Executado: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME e Outros (3)

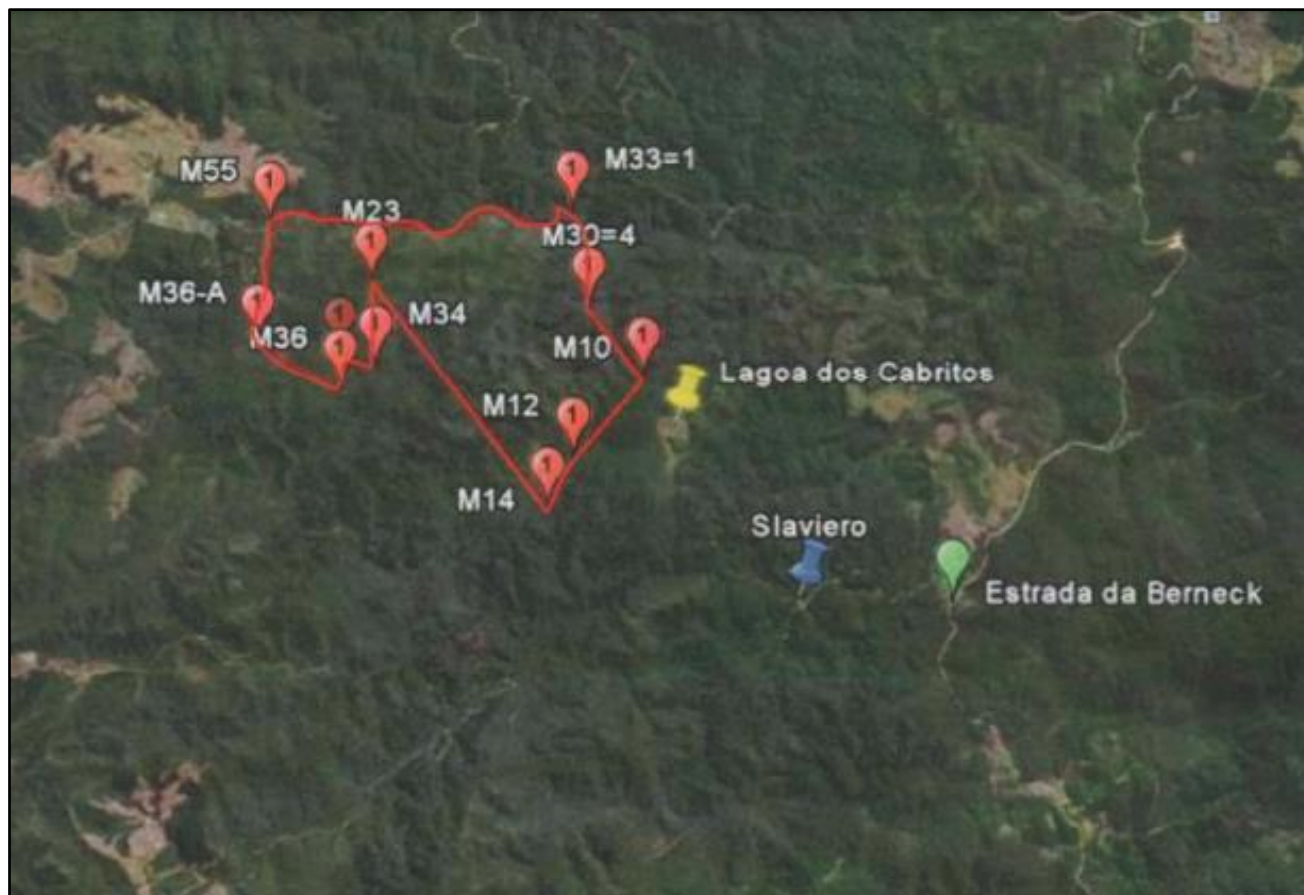
Destinatário: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME

Execução: R\$ 18.792,29 Atualização: 31/05/2021

Foto Aérea com Croqui da Área

Elaborado pelo Perito Roberto Luís Garcia Petrini

Lavrado originalmente nos autos CP65/2008 da Vara Cível de Bocaiuva do Sul
Juntado aos Autos 2759000-71.1999.5.09.0014



Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

08ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 2462000-10.1998.5.09.0008

Mandado: Fcbf771

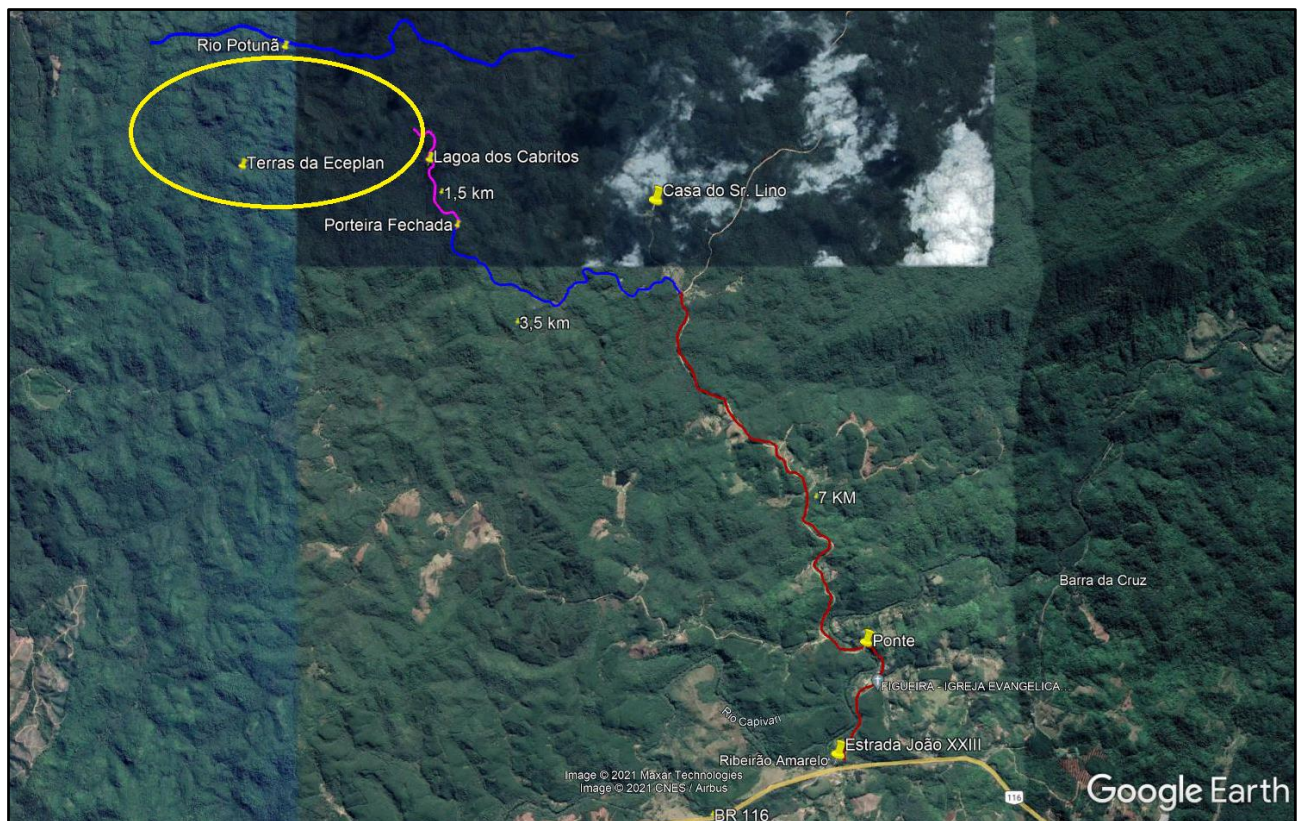
Exequente: Siderval Tomaz do Nascimento

Executado: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME e Outros (3)

Destinatário: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME

Execução: R\$ 18.792,29 Atualização: 31/05/2021

ANOTAÇÕES SOBRE O PERCURSO DA DILIGÊNCIA



Marcação em amarelo da localização da área penhorada conforme indicações dos peritos que a vistoriaram anteriormente. As terras se localizam ao redor das coordenadas 25°2'47.03"S 48°53'10.79"W, a área é coberta por mata nativa e não foi possível observar os limites.

Partindo-se do Trevo do Atuba em Curitiba em direção a São Paulo por 57 km até o posto Alpino I na bifurcação das pistas da BR 116, prossegue mais 2 km até o retorno. Volta 3 km até a entrada da estrada João XXIII/Marques de Abrantes.



Percorre-se 7 km por estrada de saibro em condições razoáveis até entrar à esquerda em uma estrada precária, acessível com veículos de tração integral,

**Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador**



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

08ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 2462000-10.1998.5.09.0008
Mandado: Fcbf771
Exequente: Siderval Tomaz do Nascimento
Executado: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME e Outros (3)
Destinatário: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME
Execução: R\$ 18.792,29 Atualização: 31/05/2021

que se percorre por 3,5 km, passa a placa da Sesmaria Potunã e Chácara 08, tomando-se à direita na trifurcação da casa velha de madeira.



Após 3,5 km chega-se à porteira da Fazenda Cerro das Flores de propriedade de Elias Carmelo Portugal de Lara, que permanece fechada com cadeado por se tratar de área de preservação ambiental. O Sr. Lino, mencionado por outros avaliadores como detentor das chaves do cadeado já não trabalha para os proprietários pois está muito velho e com dificuldades de memória.



Após a porteira, percorrer o caminho a pé por 1,2 km até a Lagoa dos Cabritos onde fica a casa do caseiro, após a qual percorre-se ainda 600m até se chegar à cerca que divide as glebas 155 e 147a. A partir dali as terras penhoradas se localizam do lado esquerdo com acesso por caminhos e trilhas em meio à mata, onde se observa mata nativa mas não reflorestamento com pinus ou eucalipto como em outras áreas pelo caminho. Se em algum momento houve reflorestamento com bracatinga, parece ter se integrado à mata nativa. Não foi possível identificar placa ou cerca que delimitasse a propriedade, podendo-se

Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

08ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 2462000-10.1998.5.09.0008
Mandado: Fcbf771
Exequente: Siderval Tomaz do Nascimento
Executado: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME e Outros (3)
Destinatário: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME
Execução: R\$ 18.792,29 Atualização: 31/05/2021

apenas concluir que se localiza naquela área pelo croqui elaborado pelo Engenheiro Roberto Luís Garcia Petrini e cuja demarcação demandará perícia especializada.



ASPECTO DA MATA NA REGIÃO DA ÁREA PENHORADA



Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

08ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 2462000-10.1998.5.09.0008
Mandado: Fcbf771
Exequente: Siderval Tomaz do Nascimento
Executado: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME e Outros (3)
Destinatário: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME
Execução: R\$ 18.792,29 Atualização: 31/05/2021

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-rural-bocaiuva-do-sul-pr-2942278288.html	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-rural-para-reflorestamento-rio-branco-do-sul-2956172684.html	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-reflorestamento-documentada-2942162794.html
ENDEREÇO	Área Rural em Bocaiúva do Sul	Área Rural em Rio Branco do Sul nos limites com Bocaiúva do Sul	Área Rural em Bocaiúva do Sul
ÁREA CONSTRUÍDA	21 alqueires	23 alqueires	46 alqueires
VALOR ANUNCIADO	R\$ 450.000,00	R\$ 420.000,00	R\$ 1.150.000,00
VALOR POR ALQUEIRE	R\$ 21.428,00	R\$ 18.260,00	R\$ 25.000,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 21.428,00
	R\$ 18.260,00
	R\$ 25.000,00
TOTAL	R\$ 64.688,00
÷ 3 = Média	R\$ 21.562,00
- 10% (regateio)	R\$ 19.406,00/alqueire

Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

08ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: ATOrd 2462000-10.1998.5.09.0008
Mandado: Fcbf771
Exequente: Siderval Tomaz do Nascimento
Executado: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME e Outros (3)
Destinatário: ECEPLAN-Engenharia Civil Ltda - ME
Execução: R\$ 18.792,29 Atualização: 31/05/2021

Fatores de Ajuste: A área sob avaliação apresenta particularidades que dificultam sua exploração econômica em relação àquelas utilizadas como paradigmas para o levantamento do preço do alqueire na região. Em primeiro lugar a localização que exige passagem por outra propriedade que é área de proteção ambiental, o que dificultaria a passagem de caminhões e máquinas para o plantio e extração de madeira, atividade típica da região. Outro ponto é a presença de mata nativa em toda a extensão da propriedade o que torna mais difícil o reflorestamento tendo em vista que seria necessário derrubar a mata. Considerando esses fatores, considerou-se um redutor estimado em (-) 25% no valor do alqueire cujo valor considerado será de **R\$ 14.554,00**.

Área de Proteção Ambiental: É preciso ainda considerar que parte da área constitui área de proteção ambiental com restrição de exploração conforme Termo de Responsabilidade de Conservação de Florestas estabelecido no AV-2 da matrícula que reservou 76 alqueires com essa restrição. A prática da avaliação indica que áreas com restrições ambientais recebam índice de redução entre 0,10 e 0,20. Considerando que a restrição neste caso é severa, será aplicado o multiplicador médio 0,10 para essa parcela, significando que seu valor equivale a 10% do preço médio da área utilizável.

Feitas as considerações acima, os valores aplicados a cada parcela da área sob avaliação segundo suas características são os seguintes:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

	Área	Valor unitário	Valor da parcela
Área de Proteção Ambiental	76 alqueires	R\$ 1.455,00	R\$ 110.580,00
Área a princípio Utilizável	154 alqueires	R\$ 14.554,00	R\$ 2.241.316,00
VALOR DA ÁREA	230 alqueires	-	R\$ 2.351.896,00

Marcelo Araújo de Freitas
Oficial de Justiça Avaliador