



IVO SENDESKI

**Tecnólogo em Negócios Imobiliários (CRECI/PR 9.313)
COM ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO
Perito Avaliador (CNAI 1.753)**

**Av. Julio Assis cavalheiro 37, Centro – Francisco Beltrão – PR.
FONE 3523-5221 / 3055-5221 ou 99975-0179
e-mail ivosendeski@wln.com.br / sendeskiivo@gmail.com**

**Excelentíssimo Senhor e Meritíssimo Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de
Francisco Beltrão – PR., Antonio Evangelista de Souza Netto.
Autos do processo nº 0007731-93.2008.8.16.0083 “PROJUDI”**

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

I – PREÂMBULO

Pela nomeação de perito judicial do processo de ação dos AUTOS nº**0007731-93.2008.8.16.0083**, em que o AUTOR é: **DIONISIO ROQUE PRASS SCHÚ e EXECUTADO: JOAO BEDENASKI**, eu **IVO SENDESKI**, Brasileiro, Maior, Casado, TECNOLGO EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, COM ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO E PERITO EM AVALIAÇÕES, inscrito no CNAI – (Cadastro Nacional de Avaliadores / COFECI sob o nº 01753), portador do RG nº 3.995.824-4 e CPF nº 546.191.659-72, regularmente inscrito no CRECI 6ª Região PR., sob o nº F – 9.313, estabelecido com escritório de atendimento ao público na Av. Julio Assis Cavalheiro nº 37 – Centro da cidade de Francisco Beltrão-PR, vem fornecer “**PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO**”, sobre o imóvel á seguir.

II - IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL

IMOVEL LOTE RURAL Nº 69 (sessenta e nove) da GLEBA Nº 59 FB (cinquenta e nove - FB), do Núcleo de Francisco Beltrão, da colônia Missões, situado no interior (Comunidade da Barra do Tuna / Menino Jesus), interior do Município de Francisco Beltrão - PR., nesta Comarca de Francisco Beltrão-PR, 2ª Circunscrição, “**área total de 208.000.00m²**”, (duzentos e oito mil metros quadrados), da MATRICULA Nº 14.778 do 2º Ofício de Registro de imóveis desta Comarca de Francisco Beltrão - PR., de propriedade de **JOÃO BEDENASKI**, considerando as informações obtidas dos autos, matrícula e colhidas na visita “in loco”.

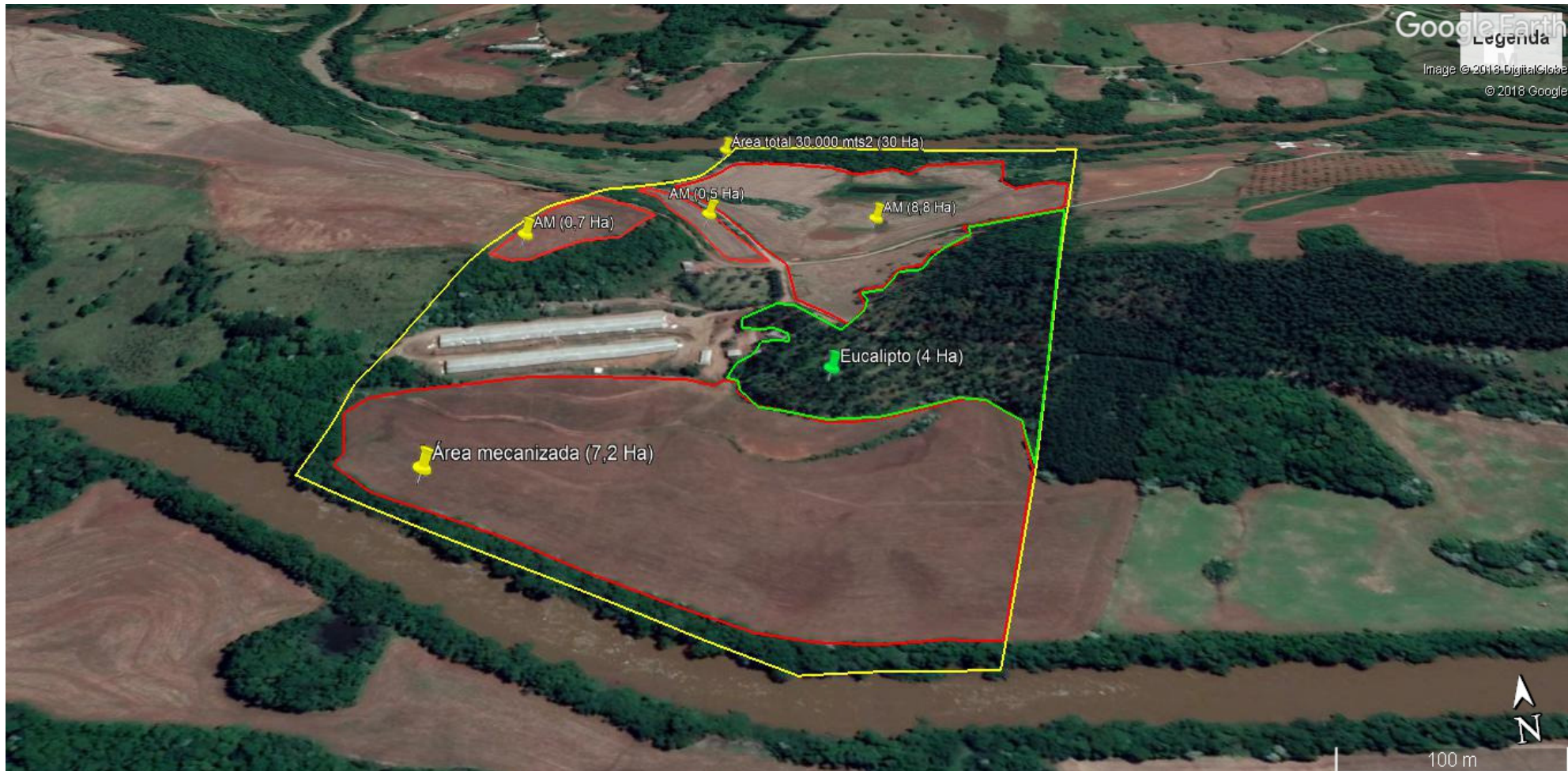
GEOGRAFIA – INDICADORES
Localização via imagem (GOOGLE EARTH).



MAPA DO IMÓVEL AVALIANDO COM 208.000,00 m²

Imagem / fotografia via satélite (Google Earth).

Obs.: Como se pode visualizar na imagem e no mapa do imóvel, 80% da área é ondulada (mecanizada).



III- LOCALIZAÇÃO:

Localizado na comunidade da Barra do Tuna / Menino Jesus, á 7.500,00 metros da área urbana do município de Francisco Beltrão - PR., (pelo acesso via Sadia, ou seja: lado Norte), sendo 4.500,00 metros de pavimentação em calçamento e 3.000,00 metros com acesso de estrada de chão batido com cascalho. O pelo acesso Sul (via comunidade de Vila Lobos) distante 13.000,00 metros, (sendo 10.000,00 metros com pavimentação asfáltica e 3.000,00 metros por estrada de chão batido com cascalho.

A região é caracterizada por terras férteis, utilizadas para atividade predominantemente rural, destinadas a lavoura com exploração das culturas de soja, milho feijão, trigo, aveia, azevém, pastagem / pecuária / avicultura de corte, reflorestamentos e preservação ambiental.

IV. VISTORIA DO IMÓVEL

A visita "in loco" correu na data de 27 de março de 2018, no período da tarde, entre as 14:00 e as 16:00 horas e retornando no local no dia seguinte 28/03/2018 entre as 10:00 e 11:30 horas.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, "conversas com vizinhos", que serviram de base para análises e cálculos para determinar o valor médio final do imóvel avaliando.

Todo o imóvel foi percorrido e devidamente vistoriado por este perito e as inspeções caracterizaram se por levantamentos visuais e por satélite, não tendo sido efetuadas medições em campo.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Eu, Ivo Sendeski, Perito avaliador credenciado sob nº CNAI 1.753, fui contratado a fazer esta vistoria nas terras descritas.

Fui recebido pelo Sr: **Jair Felisbino**, chacreiro e conhecedor do imóvel, que percorreu todas as divisas da área e mostrando toda a propriedade com suas benfeitorias.

A visitação iniciou-se na chegada da propriedade (frente p/estrada) onde se avista uma colheitadeira (depositada no tempo) e entrando para o lado direito (poente do sol) onde registrou-se a existência das benfeitorias (03 Casas em madeira, galpão p/abrigo de maquinários, 02 aviários, escritório com vestiário e lavanderia, casa de descarte, silos, poço artesiano e outras edificações que acompanham os mesmos.

Ao lado desta área pelas estradas que cortam/dividem em quatro partes a propriedade, encontramos uma área de 4.0 hectares ocupada com pastagem / mesclada com reflorestamento de eucalipto e toda cercada (palanques de madeira e 04 fios de arame



farpados). Nos fundos em direção ao sudeste e rio Marrecas, tem uma várzea com 7,2 hectares de área plana, com cultivo de milho safrinha. Ao norte/noroeste no alto uma área de preservação ambiental (mata nativa) e duas áreas separadas por estrada, com terras plana / onduladas de plantio mecanizado (ocupadas com plantio de milho safrinha) e do lado de baixo da estrada antes da encruzilhada (nordeste) até o rio Marrecas, com uma área ondulada / mecanizada de 8.0 hectares (destinada / ocupada atualmente com plantio de milho (safrinha). Observou-se que terreno é totalmente aproveitado e que as terras são férteis.

BENFEITORIAS

Na data da visita “in loco”, registrou-se as seguintes edificações.

a) **Uma casa de 70,00m² construída de madeira**, edificada da seguinte forma: paredes de (tabuas matajuntadas, com pintura lisa), divisórias de madeira com pintura, assoalho de madeira, com aberturas de esquadrias metálicas e vidros, cobertura com tesouras e chapas de fibrocimento de 5 mm, com 3 quartos, sala, cozinha, banheiro (de alvenaria), varanda aberta, com porão fechado de alvenaria, e cobertura para garagem, com energia e água potável instaladas, com idade aproximada de 14 anos, “estado de conservação regular”.



b) **Uma casa de 42,00m² construída de madeira** com varanda com piso de alvenaria revestido de cerâmica, que se encontra edificada da seguinte forma: paredes de (tabuas matajuntadas, com pintura externa de tinta acrílica base d'água), divisórias de madeira com pintura, assoalho de madeira com pintura, com aberturas de esquadrias metálicas e vidros, porta externa de madeira, forro de PVC, tesouras de madeira, cobertura de chapas de fibrocimento de 4 mm, com 2 quartos , sala, cozinha, varanda aberta e WC, com instalação de energia e água potável, "estado de conservação regular", com idade aproximada de 14 anos.



Fotografias internas



c) **Uma casa de 48,00m² construída de madeira** com ampliações de varanda em alvenaria (inacabada), que se encontra edificada da seguinte forma: paredes de (tabuas matajuntadas, com pintura lisa), divisórias de madeira (sem pintura), assoalho de madeira, com aberturas de esquadrias metálicas e vidros, tesouras (travessas de eucalipto roliço), cobertura de chapas de fibrocimento de 5 mm, dividida em 2 quartos, sala, cozinha, varanda aberta e banheiro, com idade aproximada de 03 anos, “estado de conservação bom / inacabada”.



Fotografias internas

