



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS
PODER JUDICIÁRIO AVENIDA PEDRO BASSO, 1001 – JARDIM PÓLO CENTRO – CEP: 85.863-756

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Avaliadora Judicial, infra-assinada, em cumprimento ao evento 114, expedido dos Autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA sob nº. 0035855-46.2011.8.16.0030**, em trâmite junto à Quarta Vara Cível desta Comarca, em que figura como requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO DE FLORENÇA**, e requerido **SERGIO RODRIGUES**, após dirigir-me ao local onde se situa o bem, ora em questão, vistoriá-lo como de praxe, passo a proceder à avaliação, em conformidade com o Capítulo 3, Seção 15, Item 5 do Código de Normas da Corregedoria do Estado:

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: Apartamento nº 1501.

LOCALIZAÇÃO: Localizado na Avenida Paraná nº 3595 no 15º Andar ou 18º Pavimento do Conjunto Residencial denominado **“EDIFÍCIO MANSÃO DE FLORENÇA”**, nesta Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu - Paraná.

MATRÍCULA: Matrícula de nº 58392 do Cartório de Registro de Imóveis – 1ª Circunscrição Imobiliária - Foz do Iguaçu - Paraná.

ÁREA DO TERRENO: 1.154,87m² (um mil cento e cinquenta e quatro metros e oitenta e sete decímetros quadrados), de areal total.

DEMONSTRATIVO DE ÁREAS:

Área Privativa.....	94,2200m ²
Área Comum.....	18,50592m ²
Área de garagem.....	27,3333m ²
Área Total.....	140,05892m ²
Fração Ideal do Terreno.	0,013241%
Área da Fração Ideal.....	15,0411m ²

CARACTERIZAÇÃO: A constante da Matrícula.

TOPOGRAFIA: Terreno plano e solo firme.

INFRA-ESTRUTURA: O terreno é servido por:
Água/esgoto tratada e servida pela concessionária local
Energia elétrica predial
Iluminação pública
Asfalto
Meio fio
Escola próxima
Comercio em geral de pequeno porte



Transporte coletivo urbano
Sistema de telefonia

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento residencial unifamiliar, constituído por:

01 Suíte
02 dormitórios
01 Terraço
01 Banheiro Social
Hall intimo
01 Sala de estar com terraço
01 Sala conjugada com refeitório
01 Terraço e churrasqueira
01 cozinha
01 lavanderia e dependência de empregada com quarto e banheiro
Garagem

Edificação construída em estrutura de concreto armado, alvenarias de fechamento com tijolos cerâmicos acabados com reboco e pintura externa com textura, massa corrida e pintura internamente.

Hall de acesso com piso cerâmico.

Apartamento com:

Porta externa de madeira bem como as internas.

Pisos cerâmicos e laminado de madeira

Banheiro e cozinha com azulejos do piso ao teto.

Janelas de alumínio com venezianas e vidros lisos.

Sacada com parapeito de vidro fume e corrimão em alumínio.

Totalmente murado, laterais e fundos de tijolos cerâmicos acabado em reboco, pintura, frontalmente com grades tubulares, com dois portões também tubulares, um eletrônico do tipo basculante para passagem de veículo e outro do tipo convencional para passagem de pedestre.

Porteiro eletrônico com guarita 24 horas.

Dois elevadores.

Escada de acesso para pavimentos superiores em concreto armado, revestido com granitina e corrimão do tipo tubular.

Um Salão de festas com dois banheiros azulejados do piso ao teto, piso cerâmico, portas de madeira, cozinha de apoio.

Uma piscina em concreto com revestimento em azulejo na cor azul, uma medindo aproximadamente 4,00X4,00X1,50 (comprimento, largura, profundidade) e outra em fibra medindo aproximadamente 3,00X1,50X0,50 (comprimento, largura, profundidade), equipadas com kit completo para o seu funcionamento, tais como: motor elétrico, filtro, escada, etc., com piso de pedra fria e grade de proteção de tela galvanizada ao redor.

Garagem no sub-solo.

Sistema elétrico e hidráulico sanitário, compatível com o fim a que se destina.



ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

Regular estado de conservação e simples acabamento, parte do piso de madeira e portas internas danificadas.

OBSERVAÇÃO: O valor de mercado que se verificou, na forma do Item 3.15.5 do CN, foi superior aos critérios técnicos de aplicação do CUB para edificação.

AVALIAÇÃO: De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde se localiza o imóvel ora avaliando, levando-se em consideração todos os fatores incidentes sobre a mesma, tendo sido utilizado método comparativo e método de Ross-Heidecke, chegamos a:

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

VALOR DO APARTAMENTO: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

OBSERVAÇÃO: Para que se tenha uma visualização do bem ora avaliando, estou anexando a este laudo avaliatório, fotos do mesmo.

FONTE DE PESQUISAS:

Imobiliárias que possuem imóveis a serem comercializados na mesma quadra e imediações, bem como no próprio edifício:

Dumond imóveis www.dumondimoveis.com.br

Caderno Imobiliário: A Gazeta do Iguazu

Jornal de Negócios 1ª Linha

Nada mais havendo a ser avaliado, dou por encerrado o presente laudo avaliatório. Dada e passada nesta cidade e comarca de Foz do Iguazu - Pr., Aos quinze dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezoito.



CUSTAS DEVIDAS.....2.274,75 VRC'S = R\$ 459,50
CUSTAS RECEBIDAS.....2.274,75 VRC'S = R\$ 459,50
SALDO A RECEBER.....0,00 VRC'S = R\$ 0,00

