

AVALIADOR JUDICIAL
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em observação ao contido no movimento 149.0, expedido pela Vara Cível desta Comarca, e em cumprimento ao item 5.8.8, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, tendo observado a necessidade de atualização de valores do bem penhorado no movimento 58.2, Autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL N.U. – 0004239-54.2018.8.16.0112, distribuída sob nº. 693/2018, em que figura como Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, e, Executado: ONELBIO BRONSTRUP, procedo à seguinte avaliação:

LOTE RURAL Nº 135/149/A, do 45º Perímetro da Fazenda Britânia, área rural, Situado na Linha Ajuricaba, Distrito de Margarida, Município de Marechal Cândido Rondon, desta Comarca de Marechal Cândido Rondon, com área de 137.066,16m² (cento e trinta e sete mil e sessenta e seis metros e dezesseis decímetros quadrados), correspondente à 13Ha71a (treze hectares e setenta e um ares), ou 5,66 Alqueires Paulista. Terra com pouco declive, destinada a moradias e lavoura e açudes. Limites e confrontações constantes na Matrícula sob nº 45.189 no CRI. Avalio o bem em R\$ 2.200.000,00 (Dois milhões e duzentos mil reais).

CONSTRUÇÃO MISTA ALVENARIA/MADEIRA, para fins residenciais, medindo aproximadamente 160m² (cento e sessenta metros quadrados), coberta com telhas de barro, assoalho de madeira e cerâmica mista, forro de madeira, composta por (03) três quartos, (01) uma sala, (01) uma cozinha, (02) dois banheiros e (01) uma garagem aberta e lavanderia. Construção com aproximadamente mais de 30 (trinta) anos, necessitando reformas. No geral, em bom estado de conservação. Avalio o bem em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

CONSTRUÇÃO MISTA ALVENARIA/MADEIRA, para fins residenciais, medindo aproximadamente 140m² (cento e quarenta metros quadrados), coberta com telhas de barro, assoalho de madeira, forro de madeira, composta por (03) três quartos, (01) uma sala, (01) uma cozinha, (02) dois banheiros e lavanderia. Construção com aproximadamente mais de 40 (quarenta) anos, necessitando reformas. No geral, em bom estado de conservação. Avalio o bem em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

CONSTRUÇÃO ALVENARIA, para fins residenciais, medindo aproximadamente 60m² (sessenta metros quadrados), coberta com Eternit, piso em cerâmica mista, forro de madeira, composta por (02) dois quartos, (01) uma sala, (01) uma cozinha, (01) um banheiro e lavanderia. No geral, em bom estado de conservação. Avalio o bem em R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

GALPÃO / CONSTRUÇÃO MATERIAL, para fins de ordenha leiteira, medindo aproximadamente 120m², piso bruto e cerâmica coberto com eternit. No geral, em regular estado de conservação. Avalio o bem em: R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

BARRACÃO EM MADEIRA, destinado ao gado leiteiro sala espera/trato, medindo aproximadamente 720 m², piso bruto (concreto), todo aberto nas laterais. No geral, em bom estado de conservação. Avalio o bem em: R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

BARRACÃO EM MADEIRA, destinado ao gado leiteiro, medindo aproximadamente 270 m², piso bruto, todo aberto nas laterais. No geral, em bom estado de conservação. Avalio o bem em: R\$30.000,00 (trinta mil reais).

BARRACÃO DOIS PAVIMENTOS EM ALVENARIA, destinado para guardar maquinário agrícola, insumos, gado, medindo aproximadamente 260 metros quadrados, coberto com telhas de barro,



AVALIADOR JUDICIAL
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ

piso chão terra batido e concreto. No geral, em regular estado de conservação. Avalio o bem em: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

BARRAÇÃO EM MADEIRA, destinado ao gado leiteiro, medindo aproximadamente 315m², piso bruto, todo aberto nas laterais. No geral, em bom estado de conservação. Avalio o bem em: R\$10.000,00 (Dez mil reais).

DESENSILADEIRA marca/modelo; Schemaq/SMD-1500 nº série 750, cor verde, pontos de ferrugem, no geral em bom estado de conservação e funcionamento. Avalio o bem em: R\$15.000,00 (Quinze mil reais).

OBS> Deixo de avaliar as vacas leiteiras, por informação das mesmas existentes serem de propriedade de terceiros.

Importa o total da presente avaliação em: R\$ 2.490.000,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa mil reais).

CRITÉRIOS UTILIZADOS:

- ⇒ Os bens objetos da avaliação são vistoriados pessoalmente;
- ⇒ É respeitada a depreciação pelo tempo e o estado de conservação;
- ⇒ Pesquisa-se em, no mínimo, duas empresas e/ou pessoas físicas, que fabricam, produzem, constroem ou comercializam o produto a ser avaliado, ou de qualquer forma possuem conhecimento do preço atual do mesmo, ou ainda, na falta dessas, compara-se com produtos similares, em ofertas ou transações recentes salientando que, o que esta Serventia procura obter, é sempre uma MÉDIA dos valores apresentados, eis que espelham mais verdadeiramente o real valor de mercado dos bens em questão;
- ⇒ Quanto aos imóveis, considera-se a localização, a dimensão, o aproveitamento, e ainda, em se tratando de áreas rurais, considera-se a superfície (se plana ou dobrada), a quantidade de área mecanizada, se houver, bem como a sua produtividade, ressaltando ainda que, em nossa região, as áreas de terras em geral são comercializadas com base no preço da saca de soja*, por *alqueire paulista* ou *hectare*;
- ⇒ Em relação às benfeitorias, além da depreciação pelo tempo e o estado geral de conservação, leva-se também em conta o padrão de acabamento, ou seja, a qualidade dos materiais empregados na edificação, tais como aberturas, piso, material elétrico, etc;
- ⇒ Os valores dos bens imóveis são sempre arredondados, haja vista que, costumeiramente, o mesmo acontece quando bens dessa natureza são anunciados e negociados.

FONTES DE PESQUISA:

- ⇒ Edegar Imóveis;
- ⇒ Arno Imóveis;
- ⇒ Imobiliária Aluga Bem Vende Bem;

Sendo a expressão da verdade e nada mais a ser avaliado, dou fé.
Marechal Cândido Rondon-PR., 18 de janeiro de 2021.

Cristiane weber

E. Juramentada

