



# PODER JUDICIÁRIO

## COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS

AVENIDA PEDRO BASSO, 1001 – JARDIM PÓLO CENTRO – CEP: 85.863-756

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Avaliadora Judicial infra-assinada, em cumprimento ao evento 187, expedido nos Autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL sob nº 032964-18.2012.8.16.0030**, em trâmite junto à Quarta Vara Cível desta Comarca, em que figura como requerente **ITAU UNIBANCO S/A**, e requerido **VALDECIR LUIZ MORESCO, COMERCIO HORTIGRANJEIROS MORESCO LTDA, ADELIR MORESCO**, após dirigir-me aos locais onde se situam os bens ora em questão, vistoria-los como de praxe, passo a proceder a seguinte avaliação, em conformidade com o Capítulo 3, Seção 15 Item 5, do Código de Normas da Corregedoria do Estado.

#### DESCRIÇÃO DOS BENS

**IMÓVEL 01:** Quadrante 06, quadricula 6, setor 23, quadra 23. Lote 0117.

**LOCALIZAÇÃO:** Imóvel situado na Rua Saturnino Rolon nº 172 no loteamento denominado “**JARDIM NOVO MUNDO**” desta Cidade de Foz do Iguaçu – Paraná.

**MATRICULA:** Matrícula de nº 21.641 do Registro Imobiliário local, 1ª circunscrição.

**ÁREA:** 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), de área total.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** A constante da Matrícula

**CONFORMAÇÃO DO BEM:** Retangular

**TOPOGRAFIA:** Terreno plano, 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  
Comercio em geral  
Transporte coletivo urbano  
Sistema de telefonia

**VALOR DO IMÓVEL 01:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

**IMÓVEL 02:** Quadrante 06, quadricula 6, setor 23, quadra 23. Lote 0129.

**LOCALIZAÇÃO:** Imóvel situado na Rua Saturnino Rolon nº 184 no loteamento denominado "JARDIM NOVO MUNDO" desta Cidade de Foz do Iguaçu – Paraná.

**MATRICULA:** Matrícula de nº 50.755 do Registro Imobiliário local, 1ª circunscrição.

**ÁREA:** 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), de área total.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** A constante da Matrícula

**CONFORMAÇÃO DO BEM:** Retangular

**TOPOGRAFIA:** Terreno plano, 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

Comercio em geral

Transporte coletivo urbano

Sistema de telefonia

**VALOR DO IMÓVEL 02:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Sobre os imóveis 01 e 02 acima descritos existe a seguinte benfeitoria:

**BENFEITORIA:**

Edificação comercial em alvenaria com aproximadamente 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria com fechamento de tijolos cerâmicos acabamento em reboco massa corrida e pintura.

Estrutura metálica com cobertura de telhas do fibrocimento amianto, piso cerâmico e cimento bruto.

Portas e Janelas de ferro com vidros lisos.

Pisos de cimento bruto e cerâmicos.

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

**DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:**

Galpão destinado para oficina mecânica, banheiros, salas.

**ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:**

Regular estado de conservação e simples acabamento.

**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:

**VALOR DA BENFEITORIA:** R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL 01 e 02 + BENFEITORIA:** R\$ 416.000,00 (quatrocentos e dezesseis mil reais)

**IMÓVEL 03:** Quadrante 06, quadricula 6, setor 23, quadra 26. Lote 0567.

**LOCALIZAÇÃO:** Imóvel situado na Rua Saturnino Rolon nº 215 no loteamento denominado "JARDIM NOVO MUNDO" desta Cidade de Foz do Iguaçu – Paraná.

**MATRICULA:** Matrícula de nº 31.428 do Registro Imobiliário local, 1ª circunscrição.

**ÁREA:** 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), de área total, totalmente murado com a própria edificação, frente com tijolos cerâmicos acabado em reboco e pintura, frente com dois portões de chapa metálica, uma para acesso de veículos e outro para pedestres.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** A constante da Matrícula

**CONFORMAÇÃO DO BEM:** Retangular

**TOPOGRAFIA:** Terreno plano, 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  
Comercio em geral  
Transporte coletivo urbano  
Sistema de telefonia

Sobre o imóvel acima descrito existe a seguinte benfeitoria:

**BENFEITORIA:**

Edificação comercial em alvenaria com aproximadamente 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída.  
Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria com fechamento de tijolos cerâmicos acabamento em reboco massa corrida e pintura.  
Estrutura metálica com cobertura de telhas do fibrocimento amianto, piso cerâmico e cimento bruto.  
Portas de chapa metálicas e madeira.

Janelas de ferro com vidros canelados.  
Pisos de cimento bruto e cerâmicos.  
Sistema elétrico e hidráulico sanitário, compatível com o fim a que se destina.

**DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:**

Deposito, banheiros, sala.

**ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:**

Regular estado de conservação e simples acabamento, pintura desgastada.

**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:

**VALOR DO IMÓVEL 03:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

**VALOR DA BENFEITORIA:** R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

**VALOR DO IMÓVEL 03+ BENFEITORIA:** R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 591.000,00 (quinhentos e noventa e um mil reais)**

**OBSEVAÇÃO:** Para que se tenha uma visualização do imóvel, ora em questão, estou anexando a este laudo avaliatório, fotos do mesmo.

**FONTE DE PESQUISAS:**

Imobiliárias e particulares que possuem imóveis a serem comercializados na mesma quadra e imediações  
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 três dias do mês de junho do ano de dois mil e dezesseis.



CUSTAS DEVIDAS.....	9.127,37	VRC'S = R\$ 1.661,18
CUSTAS RECEBIDAS.....	9.127,37	VRC'S = R\$ 1.661,18
SALDO A RECEBER.....	0,00	VRC'S = R\$ 0,00