

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Guarapuava - Paraná

Laudo de Avaliação

O *infra* assinado avaliador judicial desta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável despacho de folhas nos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0003773-71.2002.8.16.0031 (31/2002), em que é exequente **COMERCIAL ÁLVARO DE GÁS LTDA** e executado **ROSICLEIDI GARCIA BANDEIRA**, que se processa perante o Juízo da 2ª Vara Cível, procede a seguinte avaliação, em conformidade com o Capítulo 3, Seção 15 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná:

1. Descrição:- Bem (ns) constante (s) às fls. 82.

a) Parte ideal do imóvel rural com área total de 1.675.580,00m², ou seja, somente a área de **837.790,00m²** (34,61 alqueires paulista) correspondente a 50% do terreno pertencente à executada, constituído de parte do quinhão nº 16, localizado no imóvel denominado Faxinal dos Rodrigues - Município de Turvo, com demais limites, características e confrontações constantes na **Matrícula nº 8.675**, livro nº 02 do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. Avalia-se a parte ideal pela importância de um milhão, trinta e oito mil e trezentos reais, que à margem sai.....R\$ 1.038.300,00.

2. Características da região:-

- Usos predominantes unifamiliar multifamiliar agricultura pecuária
 outro _____
- Padrão construção predominante alto médio baixo popular
- Acesso ótimo bom razoável difícil
- Distância do asfalto 5Km estrada principal PR-460.
- Distância da cidade (ou sede distrito) 10 Km da Cidade de Turvo/Pr.
- Infraestrutura, serviços :
 água (fonte natural) telefone estrada de acesso (cascalhada)
- energia elétrica cercas
- comércio (vicinal) transporte ensino _____
- outros _____

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".

(João Paulo II)

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Guarapuava - Paraná

2.1 Caracterização do terreno avaliando:-

- **Documento de origem:-** Matrícula nº 8.675 do 1º Ofício de Registro de Imóveis.
- **Dados do terreno:-** Terreno rural, misto, boa localização, acesso bom, razoável valorização imobiliária;
- **Área total objeto da avaliação:-** 837.779,00m² (34,61 alqueires paulista).

- **Tipo:-**¹

<input checked="" type="checkbox"/> campo mecanizado (08 alqueires)	<input checked="" type="checkbox"/> mato (24,32 alqueires)	<input type="checkbox"/> faxinal
<input checked="" type="checkbox"/> pastagem (08 alqueires)	<input checked="" type="checkbox"/> área de reserva legal (28,91 alqueires)	

- **Topografia:-**

<input type="checkbox"/> plano	<input checked="" type="checkbox"/> aclave / declive suave
<input checked="" type="checkbox"/> aclave acentuado	<input checked="" type="checkbox"/> declive acentuado

- **Drenagem:-**

<input checked="" type="checkbox"/> seco	<input type="checkbox"/> semi-alagado	<input type="checkbox"/> alagado
--	---------------------------------------	----------------------------------

2.2 Caracterização das benfeitorias:-

- Casa de madeira e casa de alvenaria de baixo padrão, barracão e galpão (madeira baixo padrão) - (situadas na sede do imóvel).
- Área total das edificações (m²):- 740,00m².
- Tipo:- residencial comercial outro (barracão/galpão)
- Padrão construtivo:- alto médio baixo pré-moldado
- Estado de conservação:- novo bom regular ruim
- Informações complementares:- **avaliação somente sobre 50% das benfeitorias existentes.**
- Descrição:-
 - a) Uma casa de alvenaria, medindo aproximadamente 200,00m², com laje, coberta com telhas de fibrocimento, em regular estado de conservação. Avalia-se 50% pela importância de trinta e cinco mil, quinhentos e trinta reais que a margem sai.....R\$ 35.530,00.
 - b) Uma casa de madeira medindo aproximadamente 150,00m², em regular estado de conservação. Avalia-se 50% pela importância de dois mil e oitocentos reais, que à margem sai.....R\$ 2.800,00.
 - c) Um barracão de madeira, medindo aproximadamente 120,00m², em regular estado de conservação, padrão de construção baixo. Avalia-se 50% pela importância de dois mil e quatrocentos reais que a margem sai.....R\$ 2.400,00.
 - d) Um barracão de madeira, medindo aproximadamente 150,00m², em regular estado de conservação. Avalia-se 50% pela importância de dois mil e oitocentos reais, que à margem sai.....R\$ 2.800,00.
 - e) Um barracão de madeira (estrebria), medindo aproximadamente 120,00m², em regular estado de conservação. Avalia-se 50% pela importância de mil e quatrocentos reais, que à margem sai.....R\$ 1.400,00.

Subtotal benfeitorias.....R\$ 44.930,00.

¹ Dados da área total da matrícula

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".

(João Paulo II)

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Guarapuava - Paraná

3. Critérios para a avaliação:-

De acordo com pesquisa imobiliária efetuada sobre o bem, através do método comparativo direto de dados de mercado (ABNT-14.653), levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: acesso, localização, topografia, infraestrutura rural, área agricultável, área de preservação permanente (APP), uso e ocupação do solo, benfeitorias e valorização imobiliária na região.

Para a atribuição de valor consultamos as seguintes fontes:

1. Mercado Imobiliário de Guarapuava e Turvo (imobiliárias e corretores de imóveis).
2. Jornal de Negócios e Jornal Mais Negócios (anúncios de venda de imóveis na região).
3. www.guarapuavaimoveis.com.br.
4. Banco de Dados do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário).
5. Normas Técnicas aplicadas, conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):
 - NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.
 - NBR-14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Importa a presente avaliação em um milhão, oitenta e três mil, duzentos e trinta reais, que à margem sai.....R\$ 1.083.230,00.

Sendo o que havia a ser avaliado, dou por encerrado o presente.

Guarapuava, 28 de Outubro de 2016.

Nery Regiani de Macedo
AVALIADOR JUDICIAL

COTA AVALIAÇÃO:- R\$ 311,22 ou 1.710,00 VRC (a receber).

"Da justiça de cada um, nasce a paz para todos".

(João Paulo II)

Avenida Manoel Ribas, 500 - Forum - CEP 85.070-180 - Telefone / Fax (0**42) 3622-2294 E-Mail nrmacedo@uol.com.br