

343  
B

1

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento ao r.despacho de fls.339, expedido nos autos de nº 946-29.2004.8.16.0060 (206/2004) de ação Civil de responsabilidade por ato de Improbidade Administrativa movido pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ em face de ANTONIO JURASKI, dirigindo-se ao local indicado, procedeu-se à avaliação do seguinte bem abaixo descrito e caracterizado:

**1 - Descrição do bem conforme folhas 321 - Registro Geral nº 3.625;**

*“Terreno urbano, com área de 28.666,66 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil seiscentos e sessenta e seis metros e sessenta e seis centímetros quadrados), constituído pelo parte do Quinhão 81, no imóvel denominado AMOLA FACA OU COLÔNIA CORONEL QUEIROZ, sede do Município de Virmond, desta Comarca de Cantagalo-Pr, compreendido dentro dos limites e confrontações extraídos da Matrícula de Origem.”*

**1.2 - Características, Localização e Particularidades do imóvel .**

Trata-se de um terreno urbano, nos termos da matrícula sob nº 3.625 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Cantagalo-Pr. Relevo com baixa declividade, topografia levemente acidentada, de fácil acesso, saída para Estrada da Lagoa Bonita, atendido no geral, pelo sistema de abastecimento de água, esgoto sanitário, rede de iluminação pública e calçamento. Embora localizado e registrado dentro do perímetro urbano, tem utilização econômica e destinação rural, contendo lavouras de soja, milho e feijão sob a técnica da rotação de culturas em aproximadamente 15.000,00m<sup>2</sup> e o restante da área, ou seja, aproximadamente 13.666,66 m<sup>2</sup> contendo as acessões industriais abaixo especificadas. Não se verifica, internamente no terreno, qualquer forma de parcelamento do solo, seja através de loteamento ou de desmembramento da área,



346  
B

2

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL**

**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

razão pela qual o imóvel é considerado como um corpo único, um todo unitário, sem subdivisão em unidades isoladas, na forma de lotes urbanos.

Considerando os fatores e as circunstâncias que gravitam em torno do imóvel e não apenas o seu registro como terreno urbano, para apurar um valor comercial que seja mais adequado e razoável as particularidades do caso específico, implica a presente avaliação judicial pela **importância de R\$ 1.433.333,00 (um milhão, quatrocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais) os 28.666,66 m<sup>2</sup>, considerando R\$ 50,00 (cinquenta reais) o m<sup>2</sup>.**

**ACESSÕES INDUSTRIAIS**

- 01(uma) construção em alvenaria de aproximadamente 220 m<sup>2</sup>, utilizada como casa residencial, em bom estado de conservação e uso. **Avaliada pela importância de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).**
- 01(uma) construção em alvenaria de aproximadamente 80 m<sup>2</sup>, utilizada como casa residencial, em bom estado de conservação e uso. **Avaliada pela importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).**
- 01(um) barracão pré-moldado em alvenaria contendo aproximadamente 220 m<sup>2</sup>, em bom estado de conservação e uso. **Avaliado pela importância de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).**

**2 - Descrição do bem conforme folhas 323 - Registro Geral nº 5.106;**

*"Terreno urbano, situado no Município de Virmond, desta Comarca, com área total de 6.746,00 m<sup>2</sup> (seis mil, setecentos e quarenta e seis metros quadrados), com os limites e confrontações constantes na referida matrícula .."*

**2.1 - Características, Localização e Particularidades do imóvel;**

Trata-se de um terreno urbano, nos termos da matrícula nº 5.106 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Relevo com baixa declividade, topografia levemente acidentada, de fácil acesso, saída para Estrada da Lagoa Bonita, atendido pelo sistema de abastecimento de água, esgoto sanitário, rede de iluminação pública e calçamento. Embora localizado e registrado dentro do perímetro urbano, tem utilização econômica e destinação rural, contendo lavouras





347  
B

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL**

**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

de soja, milho e feijão sob rotação de culturas em toda a área. Não se verifica, internamente ao terreno, qualquer forma de parcelamento do solo, seja através de loteamento ou de desmembramento da área, razão pela qual o imóvel é considerado como um corpo único, um todo unitário, sem subdivisão em unidades isoladas, na forma de lotes urbanos.

Considerando os fatores e as circunstâncias que gravitam em torno do imóvel e não apenas o seu registro como terreno urbano, para apurar um valor comercial que seja mais adequado e razoável as particularidades do caso específico, implica a presente avaliação judicial pela **importância de R\$ 337.300,00 (trezentos e trinta e sete mil e trezentos reais) os 6.746,00 m<sup>2</sup>, considerando R\$ 50,00 (cinquenta reais) o m<sup>2</sup>.**

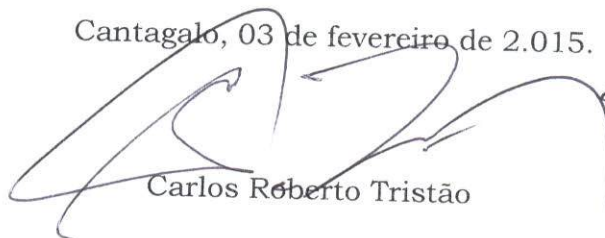
**Face a tais observações importa a presente avaliação na sua totalidade pela importância de R\$ 2.140.633,00 (dois milhões, cento e quarenta mil, seiscentos e trinta e três reais), os 02 (dois) imóveis urbanos pela natureza e mais as 03 (três) acessões industriais.**

**3 - Metodologia utilizada**

Foi utilizado o método comparativo de preços, confrontando com outros estabelecimentos similares e transacionados na mesma região da cidade em conjunto com o método consultivo de preços diretamente na Prefeitura do Município de Virmond (Tabela de avaliação de imóveis urbanos), em contato com o engenheiro civil de Cantagalo - Sr. Clyserveton Marcolina e AB Serviços Imobiliários - Sra. Beatriz Pontarolo.

Nada mais a ser avaliado, segue o presente laudo devidamente assinado.

Cantagalo, 03 de fevereiro de 2015.



Carlos Roberto Tristão

Avaliador Judicial

348  
P

4

**PODER JUDICIÁRIO**  
**OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

**INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR:**

Cumprе informar a Vossa Excelência que, por ora, deixo de proceder a Avaliação Judicial dos imóveis mencionados nas matrículas nºs.348 (fls.316) e 3483 (fls.319), tendo em vista não haver coincidência entre as áreas descritas nas Certidões acostadas e as áreas efetivamente visualizadas nos endereços mencionados. Acrescento ainda, que as 02 (duas) matrículas encontram-se encerradas pelos registros:

1 – R-03/Mat.3482 – Protocolo 5758 de 9/11/2005 – transformou-se na matrícula nº 3488

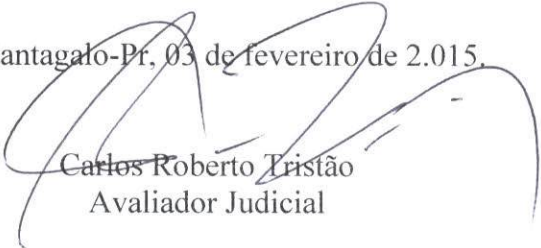
2 – R-03/Mat.3483 – Protocolo 5758 de 9/11/205 – transformou-se na matrícula nº 3484

Por fim, esclareço que, em razão das subdivisões dos terrenos originários, pelas novas matrículas abertas, as áreas mencionadas nas matrículas canceladas deixaram de ser as mesmas, motivo pelo qual tornou-se duvidoso o bem a ser avaliado, faltando, desta forma, elementos seguros e precisos para a realização de uma avaliação exata, com previa delimitação e individualização do imóvel urbano.

Por essas razões, faz-se necessário que a parte apresente o bem nas suas exatas medidas, para a efetivação do ato judicial, não dispondo o Avaliador Judicial desta Comarca juízo de valor para decidir, no caso concreto, o objeto da avaliação

Respeitosamente

Cantagalo-Pr, 03 de fevereiro de 2.015.

  
Carlos Roberto Tristão  
Avaliador Judicial



**FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS AVALIADOS**

Foto 1 – Vista parcial da área correspondente aos 6.746,00 m<sup>2</sup> (matrícula nº 5.106)

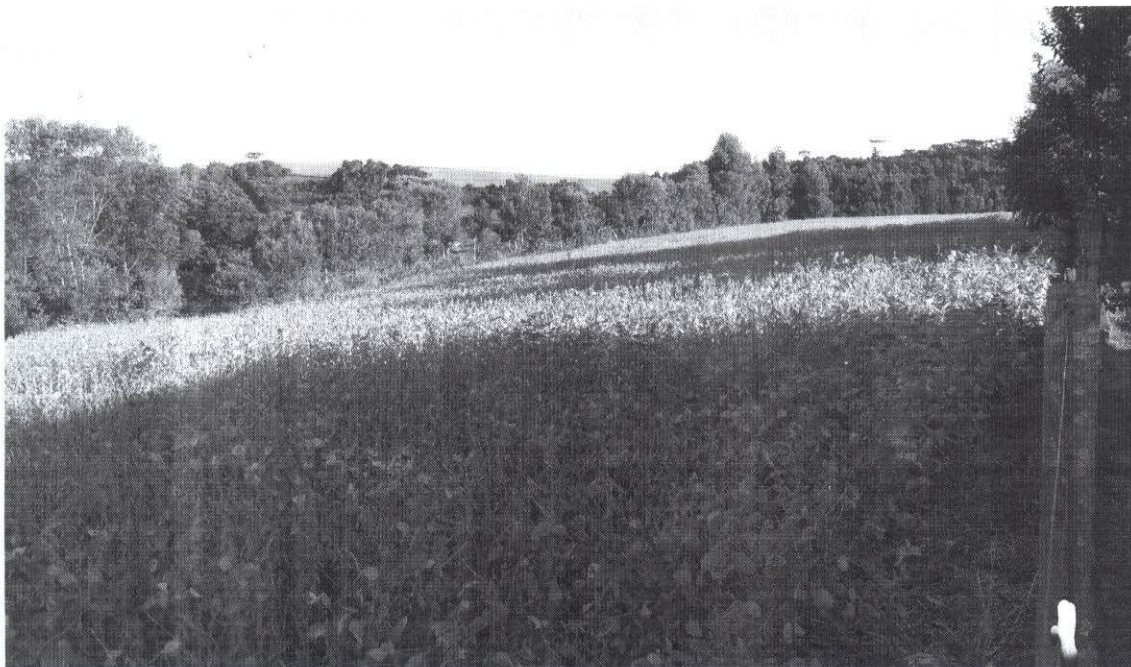


Foto 2 – Vista parcial da área correspondente aos 28.666,66 m<sup>2</sup> (matrícula nº 3.625)



**RECIBIMIENTO**

Aos. 01 de Febrero de 2015  
Recibi estos autos  
Cantagalo-PR.

  
\_\_\_\_\_