

Ofício nº 015/2015

Cantagalo, 27 de novembro de 2015.

Prezado Juiz

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, em anexo, conforme determinado nos autos de **Indenização Sumária nº 204-43.2000.8.16.0060** em tramite perante o Juízo Cível desta Comarca de Cantagalo/PR, na qual fui nomeada perita para avaliação de dois imóveis situados nesta cidade e Comarca e, acreditando ter cumprido com o papel incumbido por este r. Juízo, **REQUEIRO** a liberação do restante do valor depositado à título de honorários periciais.

Aproveito para reiterar meus votos de estima e consideração, nos colocando à disposição, para eventuais esclarecimentos que se disserem necessário.


BEATRIZ TEREZINHA DE ABREU PONTAROLO

Corretora de Imóveis CRECI: 16515

CERTIDÃO

Certifico que esta petição deu entrada no Cartório, às 14:46 horas, desta data do que dou fé

Cantagalo 27 de NOVEMBRO de 15

Excelentíssimo Senhor

Doutor BRIAN FRANK

Digníssimo Juiz de Direito da Vara Cível

CANTAGALO ⇔ PARANÁ



**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL E
ANEXOS DA COMARCA DE CANTAGALO/PR.**

Em atendimento ao encargo concedido por Vossa Excelência, fizemos nesta data **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, para instruir os autos de **Indenização Sumária nº 204-43.2000.8.16.0060 (124/2000)** em que é requerente **Robson Francisco Marques** e requerido **Espólio de Adão Orlando Zinkoski**, conforme descrito a seguir:

IMÓVEIS AVALIANDOS:

IMÓVEL 01 - 01 (um) imóvel urbano medindo 412,70 m² (quatrocentos e doze metros quadrados e setenta centímetros quadrados), constituído pelo lote nº 13 (treze), da quadra 02 (dois), da PLANTA VILA SANTA TEREZINHA, situado neste município de Cantagalo/PR, objeto da matrícula 4.876 do Cartório de Registro de Imóveis deste município de Cantagalo, contendo um barracão em alvenaria utilizado como oficina mecânica medindo **367,80m²** (trezentos e sessenta e oito metros quadrados e oitenta centímetros quadrados).

IMÓVEL 02 - 01 (um) imóvel urbano medindo 392,59 m² (trezentos e noventa e dois metros quadrados e cinquenta e nove centímetros quadrados), constituído pelo lote nº 15 (quinze), da quadra nº 02 (dois), da PLANTA VILA SANTA TEREZINHA, situado neste município de Cantagalo/PR, objeto da matrícula 4.877 do Cartório de Registro de Imóveis deste município de Cantagalo, contendo uma residência de alvenaria, medindo aproximadamente **292,70m²**

**Laudo de Avaliação para fins Judiciais
Autos 204-43.2000.8.16.0060 (124/2000)**



(duzentos e noventa e dois metros quadrados e setenta centímetros quadrados) de área construída.

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:

O primeiro imóvel trata-se de imóvel para uso comercial definido, ou seja, uso para instalações de uma oficina, pois o mesmo já denota diversas escoriações decorrentes do uso freqüente de equipamentos pesados e fluidos (principalmente óleo de motor), mas que para tal atividade, o imóvel se adapta perfeitamente, já para outra ocupação deverá passar por reformas.

Esse imóvel dispõe de 367,80m² de área construída em alvenaria, contendo janelas laterais, portão de latão na frente, piso em cimento e com cobertura com telhas de barro (na parte mais antiga) e brasilit (na parte construída mais recente), com diversas repartições apropriadas para o labor mecânico, separando cada tipo serviço a ser realizado, sendo que o piso é feito com estrutura para suportar veículos pesados, como trator de esteira e similares.

O segundo imóvel trata-se de imóvel residencial, contendo aproximadamente 230,00m², de formato irregular, com piso misto de lajota, caquinho e madeira, em cada repartição, cobertura de brasilit, forro em madeira, inteiramente subdivido em 05 (cinco) quartos, 02 (dois) banheiros, 02 (duas) salas, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) lavanderia, 01 (uma) dispensa de mantimentos e 01 (uma) garagem, sendo que a sala, cozinha e lavanderia as paredes são revestidas de azulejo.

Além de pátio grande nos fundos o segundo imóvel possui em anexo uma construção medindo 62,70m² em alvenaria, que atualmente abriga uma academia.

As construções apresentam parte em bom, em regular e em péssimo estado de conservação, dependendo da parte que seja visitado, pois apresenta partes que foram reformadas e outras que não foram

**Laudo de Avaliação para fins Judiciais
Autos 204-43.2000.8.16.0060 (124/2000)**



ainda. Partes novas, mas não bem acabadas e outras bem danificadas. Portanto, podemos concluir que ambos as benfeitorias encontram-se em REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Os imóveis são dotados de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação asfáltica e telefone, posto de saúde, bancos etc. Os imóveis avaliando encontram-se no centro, às margens da BR 277, de fácil acesso, portanto, um lote urbano nessa região é bastante valorizado, considerando a escassez e sua localização. Com relação às benfeitorias, a quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa, em razão do baixo poder aquisitivo da maioria da população cantagalense e o baixo desenvolvimento da cidade. Os imóveis avaliando encontram-se dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, conforme as finalidades de cada um, sendo sua área similar à outros imóveis encontrados para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados, o que os diferem dos imóveis próximos à eles (na rua em que os imóveis são de frente), que tem outros finalidades, ou seja comerciais. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliando, estes são classificados como de “LIQUIDEZ MÉDIA”, considerando o valor alto dos terrenos e baixo os das construções que fogem do padrão da região.

METODOLOGIA EMPREGADA

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados e com comparação de imóveis desta cidade, contendo mesmas características e finalidades, próximo aos imóveis e com dimensões parecidas.

Laudo de Avaliação para fins Judiciais
Autos 204-43.2000.8.16.0060 (124/2000)

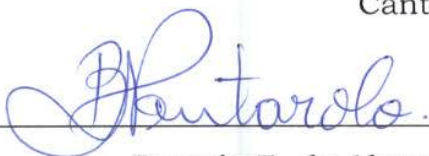


RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Cantagalo/PR, AVALIO o terreno do imóvel 01 em R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) e suas benfeitorias em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) e o terreno do imóvel 02 em R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) e suas benfeitorias em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), PERFAZENDO UM TOTAL de R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 04 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ.

Cantagalo, 27 de novembro de 2015.



Beatriz T. de Abreu Pontarolo

Corretora de Imóveis CRECI: 16515

Anexo:

- I – Documentação Fotográfica dos bens avaliando
- II – Cópia das matrículas dos imóveis

