

**PODER JUDICIÁRIO**  
**O F Í C I O A V A L I A D O R J U D I C I A L**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento ao r.decisão expedida no movimento sequencial – evento 42.1 dos autos sob nº 302-91.2001.8.16.0060 de ação de Conhecimento em fase de Cumprimento de Sentença, movido pela CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA NO BRASIL e outros em face de JOSE ANTONIO RGDZINSKI, dirigiu-se ao local indicado e procedeu-se a avaliação do seguinte bem abaixo descrito e caracterizado:

**1 – Descrição dos bens conforme Mandado de Avaliação – mov.52.1;**

*“01 (um) terreno urbano, constituído pelo Lote nº 04 (quatro), da quadra nº 13 (treze), com área total medindo o equivalente a 1.000,00 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), compreendida dentro dos limites e confrontações constantes na Matrícula nº 6.542, situado no Município de Virmond, Comarca de Cantagalo.”*

**2 – Características, particularidades e estado em que se encontra:**

Imóvel urbano, com área total de 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), subdividido internamente em 03 (três) lotes com dimensões variadas, sendo que o terreno de frente para a rua José Bonifácio, corresponde a uma área de 340 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta metros quadrados), incluindo uma casa residencial em alvenaria, o terreno do meio, corresponde a um área de 460 m<sup>2</sup> (quatrocentos e sessenta metros quadrados), incluindo uma casa residencial pré-moldada e uma servidão de passagem que lhe dá acesso, e o terreno dos fundos, constituída por uma área de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), sem acessões industriais.

Imóvel localizado na região central do Município de Virmond-Pr, rua José Bonifácio, de frente para a rua, com calçamento em paralelepípedo, atendido pela infraestrutura básica de melhoramento e urbanização, como: meio-fio e calçamento, com canalização de águas pluviais,

**PODER JUDICIÁRIO**  
**O F Í C I O A V A L I A D O R J U D I C I A L**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

abastecimento de água, sistema de esgoto sanitário, rede de iluminação pública com posteamento, escola primária, posto de saúde e próximo de áreas de comércio da cidade. **Avaliado pela importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), os 1.000,00 m<sup>2</sup>.**

**2.2.1 - Acessões Industriais :**

- 1.** 01 (uma) construção residencial em alvenaria, de frente para a rua José Bonifácio, seminova, em bom estado de conservação, contendo aproximadamente 80 m<sup>2</sup> e as seguintes divisões: 03 (três) quartos; 01(uma) sala; 01 (um) banheiro; 01 (uma) cozinha; 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) varanda. **Avaliada pela importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**
- 2.** 01 (uma) construção pré-moldada residencial em alvenaria, localizada no meio do terreno, com acesso por servidão de passagem na lateral, em bom estado de conservação, contendo aproximadamente 70 m<sup>2</sup> e as seguintes divisões: 02 (dois) quartos; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) banheiro e 01 (uma) varanda. **Avaliada pela importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).**

**No total, considerando o terreno urbano individualizado, ou seja, os 1.000,00 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) e, incluindo as acessões industriais, importa a presente avaliação pelo montante de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).**

**3 – Do Registro Imobiliário – Matrícula nº 6.542 – Cantagalo**

Infere-se da Certidão da Matrícula do imóvel, em anexo, Registro sob nº 01/6.542, a transferência de parcela do total do terreno, ou seja, 800,00 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), através de escritura pública de Compra e Venda a Enedir José da Silva, na data de 29 de maio de 2015.

Apenas no caso de ser considerada essa transmissão ao novo adquirente, a propriedade remanescente em nome do executado – José Antonio Rgdzinski, constituirá de apenas 200 m<sup>2</sup> (duzentos

**PODER JUDICIÁRIO**  
**O F Í C I O A V A L I A D O R J U D I C I A L**  
**Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná**

metros quadrados), localizados aos fundos do total da área do imóvel de 1.000,00 m<sup>2</sup>, penhorado.

**Tratando-se apenas da área de 200,00 m<sup>2</sup>, com acesso pela servidão de passagem na lateral e sem acessões industriais, importa na avaliação de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).**

**3 – Metodologia utilizada**

Foi utilizado o método comparativo de preços com imóveis ofertados e/ou com características similares ao avaliado na região, juntamente com o método consultivo de preços diretamente nas fontes pesquisadas:

- Prefeitura Municipal de Virmond – Setor de Tributação;
- Cartório de Registro Civil e Notas de Virmond-Pr;
- Clyseverton Marcolina – Engenheiro Civil de Cantagalo-Pr.

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

Cantagalo, 06 de dezembro de 2016.

Carlos Roberto Tristão  
Avaliador Judicial

**Custas Remanescentes pela Avaliação Judicial**

***- Imóvel urbano com da área de 200,00 m<sup>2</sup>.....R\$ 72,80 (400 VRC)***

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

Foto 1 – Certidão da Matrícula do Imóvel nº 6.542 – de 06/12/2016

**Serviço de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil**  
Rua Alzira de Abreu, 615, Centro  
Cantagalo-Pr - 42-3636-1140

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

LIVRO 02 <b>Registro de Imóveis</b> CANTAGALO - PR <i>Rodrigo Luiz Silvestri</i> Oficial - CPF 608.759.769-72	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA Folha: 1
	Registro N.º <b>6.542</b>	RUBRICA <i>[Assinatura]</i>

**IMÓVEL:** Terreno Urbano constituído pelo Lote nº 04 da quadra nº 13, situado no Município de Virmond, desta Comarca, com área total de **1.000,00m²** (um mil metros quadrados), com as seguintes características e confrontações extraída da matrícula de origem, conforme se descreve: frente medindo 20,00m confronta-se com a Rua José Bonifácio, lado direito, medindo 50,00m, confronta-se com o lote nº05, lado esquerdo medindo 50,00m, confronta-se com o lote nº03 e finalmente pelos fundos, medindo 20,00m, confronta-se com o lote nº 07 todos da mesma quadra.

**PROPRIETÁRIOS:** **JOSE ANTONIO RGDZINSKI**, brasileiro, casado, agropecuarista, inscrito no CPF/MF sob nº 408.720.419-72, residente e domiciliado no Linha Lagoa Bonita, no município de Virmond-PR, com a área de **200,00m²** (duzentos metros quadrados); **VALDIRENE PEREIRA PADILHA RODRIGUES**, comerciante, portadora da C.I. nº 5.653.247-1/PR /SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob nº 000.350.899-46, residente e domiciliada na Avenida Doze de Maio, nº 320, Bairro Centro, no município de Cantagalo-PR, (à época solteira), **com área de 800,00m²** (oitocentos metros quadrados). **REGISTRO ANTERIOR:** MAT.14.817, do Registro de Imóveis da Comarca de Laranjeiras do Sul-PR, Cantagalo, 23 de abril de 2015. Dou fé. *[Assinatura]*

**R-01/6.542 - Protocolo nº 19164 de 29/05/2015 - COMPRA E VENDA. TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas da Tabelião Márcia Aparecida Mierzwa, do Tabelionato de Virmond, da Comarca de Cantagalo-Pr, em seu Livro 23/E e Folha 127 em 19/12/1995. **ADQUIRENTE:** **ENEDIR JOSÉ DA SILVA CLARO**, motorista, portador da C.I. nº 1891889//PR, inscrito no CPF/MF sob nº 340.821.079-91 e seu cônjuge **ANITA APARECIDA DE LIMA CLARO**, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no município de Virmond-PR. **TRANSMITENTE:** **VALDIRENE PEREIRA PADILHA RODRIGUES**, brasileira, comerciante, portadora da C.I. nº 5.653.247-1/PR /SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob nº 000.350.899-46, residente e domiciliada na Avenida Doze de Maio, nº 320, Bairro Centro, no município de Cantagalo-PR. (na data da lavratura da escritura solteira) **OBJETO:** A área de **800,00m²**, (oitocentos metros quadrados) **PREÇO:** R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) A época **CONDIÇÕES:** À vista. **DOCUMENTOS:** ITBI guia nº 19871, recolhido em 22/04/2015, em R\$ 600,00 e guia nº19872, recolhida em 22/04/2015 em R\$600,00, guia nº19873, recolhida em 22/04/2015 em R\$600,00 e guia nº19874, recolhido em 22/04/2015 em R\$600,00. **FUNREJUS** dispensado o recolhimento com base na lei 12.216/98 do Funrejus, Letra B, item 18; DOI enviada pelo Tabelionato e também por este Ofício; consulta a central de indisponibilidade com resultado negativo código HASH: 1431d45b1da9cc4383b3585082e0f91b2c30ba1 e código HASH: 2e1974d418e7ee9831dc81b0e43894842986e182. Declararam os transmitentes que não são matriculados no INSS, de acordo com o Decreto 356/91, artigo 84; Foram apresentados ao tabelionato quando da lavratura da escritura todos os documentos necessários. Beneficiárias ainda não averbadas. **EMOL:** 4.312,00 VRC - (R\$720,10). Cantagalo, 29 de maio de 2015. Dou fé. *[Assinatura]*

<p style="text-align: center;"><b>Serviço de Registro de Imóveis</b> Cantagalo - Paraná</p> <p>A presente fotocópia é reprodução fiel de nosso registro. Dou fé, Cantagalo, <b>06/12/2016</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rodrigo Luiz Silvestri - Oficial <input type="checkbox"/> Mariana M. B. Silvestri - Oficial Substituto <input type="checkbox"/> Marina Grein Ruginski Bonfim Escrivente Autorizada - Port. 12/2009</p>	<p><b>FUNARPEN</b> SELO DIGITAL Nº <b>b7yxv . 3Gju3 . zGpWN - xKaLb</b> . GuvzW Consulte esse selo em <a href="http://funarpen.com.br">http://funarpen.com.br</a></p>
---	---

<p><b>Emolumentos:</b> R\$12,19 <b>Selo:</b> R\$4,40 <b>Buscas:</b> R\$0,54 <b>Funrejus:</b> R\$3,18</p>	<p><b>Registro de Imóveis</b> Cantagalo - Paraná Rodrigo Luiz Silvestri Oficial</p>
--	---

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

**FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIADO**

Foto 1 - Vista parcial do imóvel urbano contendo a casa de 80 m<sup>2</sup> - frente para a rua



Foto 2 - Vista parcial da casa residencial pré-moldada de 70 m<sup>2</sup> - no meio do terreno

