JUÍZO	20ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
AUTOS	0000328-53.1993.8.16.0001
REQUERENTE	DENISE COUTINHO BANDEIRA
DE CUJUS	ESPÓLIO DE DONAIDE BATISTA DE LIMA

GUILHERME EDUARDO STUTZ TOPOROSKI, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL matriculado na JUCEPAR sob o nº 12/049-L, nomeado para este ato como avaliador *ad hoc*, comparece perante Vossa Excelência para apresentar

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Fração ideal de 50% (cinquenta por cento), correspondente à parte ideal de 1.008.875m² (um milhão e oito mil e oitocentos e setenta e cinco metros quadrados), de terreno rural destinado à fins agrícolas e pastoris, cujo todo tem a área de 2.017.750,00m² (dois milhões, dezessete mil e setecentos e cinquenta metros quadrados), situado no lugar denominado Ribeirão Vermelho, no município e comarca de Campina Grande do Sul/PR, com as demais características e confrontações na Matrícula nº 10.450, do Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul. Cadastrado no INCRA sob o nº 701.050.009.520-3 e codificado perante a Receita Federal sob o nº 3.239.193-5.

1.2 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rodovia BR116, Km 35, S/N, bairro Ribeirão Vermelho, em Campina Grande do Sul/PR.

1.3 – DADOS TÉCNICOS E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Cidade/UF	**Matrícula**
Campina Grande do Sul/PR	10.450
Cadastro Incra	**Código Receita Federal**
701.050.009.520-3	3.239.193-5
Bairro	**Posição do lote**
Ribeirão Vermelho	Frente para BR116 – Km35

2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Foi adotado o método comparativo de dados de mercado para a determinação da avaliação, levando em consideração a flutuação de mercado e as diversas tendências do atual momento no que concerne à comercialização de imóveis na região do imóvel objeto desta avaliação. Neste sistema procurou-se captar o maior número de informações de mercado, as quais se referem diretamente às proximidades do imóvel avaliado, tendo em vista elementos da amostra normalmente homogêneos em relação às dimensões, topografia, aproveitamento de área, localização e zoneamento, visando, a partir destes dados, obter o seu valor de mercado. Para a homogeneização dos valores pesquisados foram determinados vários fatores que melhor expressam em termos matemáticos as diferenças de atributos entre os elementos pesquisados e o elemento avaliado que são: o fator de oferta, o fator de localização/transposição, o fator de área, o fator de melhoramentos públicos, o fator de aproveitamento de área, o tipo de construções nas imediações, o nível sócio econômico da vizinhança, as perspectivas de valorização futura e a topografia do imóvel.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLBY SVN8H WR2AE DPJ7U

3 - DEPRECIAÇÃO:
Foi considerada neste laudo a desvalorização no importe de 10% (dez por cento), em razão da venda por liquidez forçada. No entanto, tratando-se de bem alienado por meio de leilão judicial, o próprio mercado se encarregará de corrigir alguma possível defasagem na avaliação, tendo em vista que, por se uma alienação pública, todos os eventuais interessados terão a oportunidade de ofertar o lanço que julgarem justo e o bem será alienado pela melhor oferta, ou seja, o bem será vendido pelo valor real de mercado.

A presente avaliação considera também que o imóvel avaliado será entregue ao arrematante livre e desembaraçado de quaisquer ônus que porventura lhe recaiam, uma vez que, por se tratar de venda através de leilão judicial, a aquisição do imóvel tem o caráter originário.

4 - CONCLUSÃO:
Levando em consideração os parâmetros acima, **avalio o imóvel em R$300.000,00 (trezentos mil reais).**

Curitiba, 15 de fevereiro de 2019.

Guilherme Toporoski
- Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc* -

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJLBY SVN8H WR2AE DPJ7U