

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

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em atenção a Certidão contida no evento 85.1, expedid nos autos sob nº 494-87.2002.8.16.0060 de ação de Execução de Título Extrajudicial movida por FRIGORÍFICO PORCOBELLO em face de JOSEFA MARIA MIERZVA FLORENCIO, procedeu nova avaliação dos seguintes bens abaixo descritos conforme Laudo de Avaliação de evento 31.1

“Um imóvel rural medindo 11.756,25 m² (onze mil setecentos e cinquenta e seis metros quadrados) de terras de culturas localizadas no imóvel denominado ‘Amola Faca ou Colônia Coronel Queiroz’, objeto da Matrícula nº 546 do CRI desta Comarca de Cantagalo, com as seguintes benfeitorias: uma construção em alvenaria, medindo aproximadamente 200 metros, coberto com Eternit, aberturas em ferro, chapiscado por fora; uma casa, confeccionada em madeira medindo aproximadamente 100m; três galpões confeccionados em madeira, sendo dois cobertos com Eternit e um com telha de barro.”

2 – Características e estado em que se encontram

A matrícula sob nº 546 do Registro de Imóveis da Comarca de Cantagalo-Pr (mov.1.40) faz referência a um imóvel rural, com as características anunciadas, localizado na Avenida Alvorada, sentido linha Lagoa Bonita, da cidade de Virmond-Pr, de frente para a rua com calçamento em paralelepípedo.

Insta acrescentar que, no registro inaugural trata-se de imóvel rural, embora, atualmente inserido no plano diretor da cidade como integrado na área urbana, ainda sem parcelamento ou desmembramento do solo em lotes urbanos.

Região apresentando topografia pouco acidentada em toda sua extensão, no mesmo nível da rua, próximo aos locais de consumo (supermercados, farmácias e lojas), atendido com distribuição de água, luz, iluminação pública, coleta de lixo, rede pluvial, telefone e rede de esgoto.

Face a tais observações importa a avaliação do terreno, pela quantia **de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**.



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

2

ACESSÕES INDUSTRIAIS (vide fotos)

- 01(uma) casa residencial em madeira de aproximadamente 56m², coberta com telhas de barro, contendo uma varanda com churrasqueira. Em regular estado de conservação. **Avaliado pela importância de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).**
- 01 (um) barracão de alvenaria, medindo aproximadamente 300m², todo fechado, coberto com telha eternit, piso em cimento, contendo repartições internas, destinado à instalação de um frigorífico, mas atualmente sem utilização e destinação, em regular estado de conservação. **Avaliado pela importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).**
- 01 (uma) construção mista em alvenaria e madeira, contendo aproximadamente 400m², todo aberto nas laterais, sustentado por palanques de madeira, com cobertura de telha Eternit, piso em cimento bruto, utilizado como restaurante, com mesa de bilhar, 01 (um) bar e 02 (dois) banheiros. Constitui ainda parte integrante e extensão da construção 02 (dois) pavimentos, sendo o 1º (primeiro) utilizado para alimentação e o 2º (segundo) cancha para jogo de bocha. **Avaliado pela importância de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

Importa a **avaliação das acessões industriais pela quantia de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).**

Face ao exposto importa a presente avaliação na sua totalidade (soma do terreno mais as acessões industriais), pela quantia de R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais).

3 – Metodologia utilizada

Foi utilizado o método comparativo, elaborado com base em pesquisas efetuadas no mercado relativo a outros imóveis similares na região de Cantagalo-Pr, e consulta de preços junto às empresas abaixo relacionadas, para obtenção da média aritmética, procurando combinar o valor real efetivo com valor de mercado:-

1º) Escritório de Engenharia Civil de Cantagalo-Pr – Engº Clyseverton Marcolina



PODER JUDICIÁRIO

3

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

- 2º) Prefeitura Municipal de Virmond-Pr – Setor de Tributação e Engenharia;
- 3º) Cartório de Tabelionato de Notas e Registro Civil de Virmond-Pr;
- 4º) EMATER – Empresa Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural – Unidade Virmond-Pr;

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

Cantagalo, 04 de fevereiro de 2.020.

Carlos Roberto Tristão
Avaliador Judicial

OBSERVAÇÕES:

1. O valor considerado para o terreno rural foi apurado levando em consideração sua inserção no perímetro urbano, sua localização e não haver subdivisão ou parcelamento do solo urbano.
2. Conforme anunciado, o método utilizado para a apuração do montante total, consistiu na média aritmética resultante das indicações de valores fornecidos pelas fontes de pesquisas acima mencionadas, incluindo a resolução 001/2016 do Município de Virmond-Pr, que dispõe sobre a Planta de Valores Imobiliários, que considera a localização do terreno inserida no setor 03 (menos localizado), com valor avaliado entre R\$ 25,00 a R\$ 28,00 por m².



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

4

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 1 – Vista parcial do barracão em alvenaria – antigo Frigorífico



Foto 2 – Vista parcial da casa residencial de madeira



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

5

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 3 – Vista parcial do barracão misto de aproximadamente 400 m²



Foto 4 – Vista parcial do interior do restaurante/bar



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

6

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 5 – Vista parcial do interior do restaurante/bar com mesa de bilhar

