

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

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento a r.despacho extraído do evento 231.1, expedido nos autos nº 777-08.2005.8.16.0060 de ação de Execução de Título Extrajudicial movida por JOANITA NIMIES BUGAI em face de JOSEFA MARIA MIERZVA FLORENCIO, procedeu a avaliação dos seguintes bens abaixo descritos conforme Petição inserida no evento 226.1:

“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.

Ocorre que, recentemente, a parte ideal de 20% do lote de terreno, exatamente onde se localiza o barracão do referido imóvel, foi arrematada nos autos de execução concorrente nº 494-87.2002.8.16.0060.

2 – Características e estado em que se encontram

A matrícula sob nº 546 do Registro de Imóveis da Comarca de Cantagalo-Pr (mov.1.46), 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/desmembramento/desdobro do terreno 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\$ 400.000,00 (trezentos mil reais).**



PODER JUDICIÁRIO

2

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

OBS: Área remanescente, correspondendo a 9.405,00 m², ou seja, 20% a menos que a indicada na matrícula, face a arrematação em processo diverso. Os valores de imóveis rurais e urbanos no contexto atual de mercado tem aumentado consideravelmente na região avaliada.

ACESSÕES INDUSTRIAIS (vide fotos)

- 01(uma) casa residencial em madeira de aproximadamente 56m², coberta com telhas de barro, contendo uma varanda com churrasqueira. Em bom estado de conservação. **Avaliado pela importância de R\$ 15.000,00 (quinze 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, antes utilizado como restaurante, porém, atualmente desativado em razão da pandemia do COVID-A9. **Avaliado pela importância de R\$ 215.000,00 (duzentos mil reais).**

Importa a **avaliação das acessões industriais pela quantia de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).**

Face ao exposto importa a presente avaliação na sua totalidade (soma do terreno mais as acessões industriais), pela quantia de **R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta 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) Engenheiro Civil de Cantagalo-Pr – Engº Felipe Rocha;2º)
- 2º) Prefeitura Municipal de Virmond-Pr – Setor de Tributação e Engenharia;
- 3º) Cartório de Tabelionato de Notas e Registro Civil de Virmond-Pr;



PODER JUDICIÁRIO

3

OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

4º) EMATER – Empresa Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural –
Unidade Virmond-Pr;

Nada mais a ser avaliado, segue o presente.

Cantagalo, 14 de janeiro de 2.022.

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 001/2018 do Município de Virmond-Pr.



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

4

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 1 – Vista parcial do terreno, com a casa de madeira e o barracão aos fundos



Foto 2 – Vista parcial do barracão misto em madeira e alvenaria

