

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CARLOS ROBERTO TRISTÃO, avaliador judicial desta Comarca, em cumprimento ao r.decisão expedida no mov.219.1, dos autos sob nº 1155-22.2009.8.16.0060 de ação de execução de título extrajudicial movida pelo AUTO POSTO LALACO LTDA em face de EMERSON LUIZ THOMÉ, dirigindo-se ao local indicado, efetuou a avaliação dos seguintes bens abaixo descritos e caracterizados:

1 – Descrição dos bens conforme Termo de Penhora – mov.199.1

II – “dos imóveis me matrícula 3672, 888 e 1194 do Cartório de Imóveis da Comarca de Cantagalo-PR. Matrículas entabuladas nos eventos n. 177.2, 177.3, 177.4.”

2 – Características, Particularidades e Estado em que se encontram;

2.1 – Imóvel Urbano – Matrícula nº 888 – mov.177.2

Não foi possível realizar a avaliação judicial do referido imóvel.

A Certidão de Inteiro Teor acostada no mov.177.2, consta na AV.01, a transferência de 300,00 m² do terreno ao Sr.Guedis Alcides Dalla Rosa, dando origem a Matrícula 889, Reg.01. Na sequência, consta na AV.02, a transferência da área remanescente de 500,00 m² a Emerson Luiz Thomé, originando a Matrícula 890 – Reg.01.

Verificando no Reg.04 da Matrícula 890, o Sr. Emerson Luiz Thomé, transferiu o imóvel, objeto desta penhora, na data de 15/01/2003 ao Sr. Evaldo Grein, motivo pelo qual, tornou-se impossibilitada a avaliação judicial, uma vez que o réu deste processo não é mais o atual proprietário do terreno urbano.

2.2 - Imóvel Urbano – Matrícula nº 3.672 – mov.177.4

Imóvel urbano, margeando a BR 277, de frente para a Rua Rio de Janeiro com asfaltamento, sendo utilizado como Hotel/Pensão, estabelecimento que alojam

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: PJLYP 4Z7MM BZHLG W83B3

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: PJLJE 6T8FU GQS7D 32RXU

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

hóspedes, com prestação de pequenos serviços e pagamento de diárias. *Avaliado pela importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).*

2.2.1 - Imóvel por acesso Industrial sobre o terreno urbano

Área construída em alvenaria, de aproximadamente 900 m², com cobertura de telhas de fibro-amianto e forro em PVC, contendo 02 (dois) pavimentos, piso em porcelanato e janelas de correr de vidro temperado. Divide-se em 02 (dois) blocos contíguos entre si atravessados por corredores de acesso aos quartos. O bloco da frente, constitui-se de uma construção mais antiga, porém toda reformada, contendo 10 quartos de aproximadamente 15 m², com banheiro. O bloco dos fundos, construção nova e acabada, contendo 12 (doze) quartos de aproximadamente 15 m², com banheiro. No piso inferior, encontra-se a área comum do estabelecimento, contendo 01 (uma) churrasqueira, 01(uma) lavanderia e 01 (uma) garagem/estacionamento. *Avaliado pela importância de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).*

2.3 - Imóvel Rural – Matrícula nº 1.194 – mov.177.3

Terreno localizado a aproximadamente 18 Km do Município de Cantagalo, seguindo por estrada rural no sentido Comunidade Faxinal dos Carpinteiros, em bom estado de conservação, trafegabilidade e acesso.

Parcela de terras inserida numa área maior, conforme descrito na matrícula – R-19/1.194, Protocolo nº 10302 de 17/07/2009, sem identificação exata dos seus limites e das suas confrontações, de maneira que a avaliação levou em consideração o imóvel como um todo, único e indivisível.

O imóvel está localizado em uma região de relevo declivoso, alternando entre forte e média ondulação, topografia acidentada em determinados pontos, dificultando a mecanização tratorizada.

Apresenta solos com padrões diferenciados, variando entre perfis profundos a rasos, com afloramento de rocha em determinados pontos, e boa drenagem, sendo explorado economicamente com lavouras de ciclo anual e pastagens e, em outra parte com reserva florestal nativa, sem aproveitamento econômico.

Importa a avaliação total do terreno na quantia de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) o alqueire, tomando por base as áreas mecanizáveis

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.ijpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLYP 4Z7MM BZHLG W83B3

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: PJLJE 6T8FU GQ57D 32RXU

PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO AVALIADOR JUDICIAL

Comarca de Cantagalo - Estado do Paraná

*e as não mecanizáveis, uma vez que integram um só conjunto, considerando ainda, as características do terreno e localização descritos acima, correspondendo a **R\$ 1.017.303,72** (um milhão, dezessete mil, trezentos e três reais e setenta e dois centavos) os **164.125,00 m²**.*

Não contém acessões industriais sobre o terreno rural.

***OBS:** Os valores de mercado no contexto atual encontram-se em elevação. O preço dos terrenos agrícolas tem seguido a valorização da saca de soja/milho baseado no comércio internacional. A mão de obra e os insumos/produtos utilizados na construção civil, tem sofrido elevação no último ano, face a situação enfrentada pela pandemia do Covid-19, cumulado com a alta de juros e aumento do dólar, além de outros fatores internos.*

Consequentemente, importa a presente avaliação judicial, na sua totalidade, pelo montante de **R\$ 2.377.303,72** (dois milhões, trezentos e setenta e sete mil, trezentos e três reais e setenta e dois centavos), incluindo o terreno urbano, a acessão industrial (construção) e mais o terreno rural.

3 – Metodologia utilizada

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

- Felipe Horst Rocha – Engenheiro Civil de Cantagalo-Pr;
- Prefeitura Municipal de Cantagalo-Pr;
- Tabelionato de Notas de Cantagalo-Pr;
- Serviço de Registro de Imóveis de Cantagalo-Pr.

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

Cantagalo, 06 de dezembro.

Carlos Roberto Tristão
Avaliador Judicial

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: PJLYP 4Z7MM BZHLG W83B3

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: PJLJE 6T8FU GQS7D 32RXU

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

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 1 – Vista parcial frontal do imóvel urbano – Hotel/Pensão – frente para a BR277



Foto 2 – Vista parcial da entrada para a garagem aos fundos – Hotel/Pensão



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: PJLYP 4Z7MM BZHLG W83B3

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: PJLJE 6T8FU GQS7D 32RXU

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

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 3 – Vista parcial dos quartos e garagem do imóvel urbano - Hotel/Pensão



Foto 4 – Vista parcial dos quartos, área de serviço do imóvel urbano e garagem – Hotel/Pensão



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: PJLYP 4Z7MM BZHLG W83B3

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: PJLJE 6T8FU GQS7D 32RXU

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

FOTOGRAFIA DOS BENS AVALIADOS

Foto 5 – Vista parcial dos quartos e da área de serviço imóvel urbano - Hotel/Pensão



Foto 6 – Vista parcial dos quartos e da área de serviço – Hotel/Pensão



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: PJLYP 4Z7MM BZHLG W83B3



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: PJLJE 6T8FU GQ57D 32RXU