



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Laudo de Avaliação – autos 008826-89.2014.8.16.0038

Cumprindo determinação judicial exarada nestes autos 008826-89.2014.8.16.0038 em que é Requerente G. Laffitte Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Requerida Glória Maria de Azevedo Jaques e Arvelo José Jaques, este avaliador judicial empreendeu diligência judicial no dia 01 de junho de 2020, aproximadamente às 10:05h, até a Rua Palmeira nº 426, em frente ao número predial 425, nesta cidade e sede do Foro Regional de Fazenda Rio Grande. Posicionamento geográfico: S 25°37'57,74" O 49°18'32,80" .

No local fui atendido e acompanhado pela ré, que permitiu a entrada deste serventuário, como também a tomada de fotos.

Conforme evento192.1, houve deferimento para a penhora sobre os direitos e construções. Este avaliador não possui condições técnicas de avaliar os direitos, desta forma, apresentando os valores de mercado do lote e das edificações.

Descrição do imóvel para cumprimento do art. 115 CN

De acordo com o contido nos movimentos 1.1 e 1.5, um Imóvel descrito na cópia da matrícula nº 11.448 do Registro de Imóveis como lote 07 da quadra 01-H do Loteamento Pátria Minha I. Possui 10,65 m de testada para a Rua Palmeira. Confronta pela direita com o lote 08 por 13,78, pela esquerda com o lote 06 por 12 m e nos fundos por 12,82m com o lote 04. Possui área total de 174,54 m².

Lote medianamente plano, com o nível do solo próximo a da rua frontal. Possui formato irregular. Está localizado próximo ao final da rua, a qual, por enquanto, não possui saída. Os lotes laterais possuem nível do solo próximos ao do avaliado. Lote com testada para o leste.

Rua frontal não possui asfalto, meio-fio e nem bocas de lobo para escoamento da água pluvial. Existe iluminação pública.

Está localizado em bairro medianamente longe do centro com pouco comércio nas proximidades. Está distante da BR 116 a aproximadamente 400 m. Conforme planta do zoneamento da cidade, o imóvel está dentro da zona ZR1.

Avalio somente o lote pelo valor aproximado e comparativo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Descrição das benfeitorias para cumprimento do art. 115 CN

Um sobrado em alvenaria com aproximadamente 144 m², possuindo 2 pavimentos, coberta com telhas em barro. Possui janelas com esquadrias em madeira. Os cômodos internos possuem em sua maior parte piso em cerâmica. Contudo, a sacada superior possui piso em cimento e um dos quartos possui piso em madeira. No primeiro pavimento há teto em laje, enquanto que no segundo existe forro em madeira em quase toda a parte. Pequena área possui forro em pvc. Há 2 banheiros ainda por terminar, que fazem parte de duas suítes. Os demais possuem paredes com azulejo. Existe escadaria com piso em cerâmica e forro em madeira.

Nos fundos do terreno, existe uma churrasqueira com aproximadamente 12 m² (não incluído na área do sobrado acima informado) com piso cerâmico e forro em pvc. Na frente desta, existe piso em cimento com aproximadamente 30 m². Na garagem, há laje no teto, e piso em terra batida.

Todos os muros que individualizam o terreno foram construídos em alvenaria. O muro dos fundos possui aproximadamente 3m de altura e aproximadamente 12,82m de comprimento, o da direita (de quem olha da rua frontal) possui

1/2





COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

aproximadamente 2,5m de altura. Na frente existe muro em alvenaria com vários recortes onde estão instaladas grades.

Existe uma caixa d'água em fibrocimento apoiada sobre uma coluna, na parte dos fundos da casa. A face externa da parede dos fundos da casa não possui revestimento, apresentando tijolos aparentes, assim como a face externa da prede da esquerda (de quem olha da rua frontal) do segundo pavimento.

No primeiro pavimento existe pequena varanda frontal coberta com telhas em barro, no mesmo padrão que a cobertura do sobrado.

Conforme informado pela Sra. Glória, a casa possui aproximadamente 20 anos de idade. Está em médio estado de conservação.

Avalio pelo valor aproximado e comparativo as benfeitorias acima descritas por R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais).

Fotos em 01/06/2020.



| 2/2

Soma das avaliações descritas: R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais).

Pesquisa: Casa usada Gralha Azul R\$ 146.000,00 52 m² VivaReal.com ref.w0871;
Casa na Rua Tuiuiú, Gralha Azul R\$ 119.000,00 44 m² VivaReal.com ref.153983;
Casa na Rua Rio Goioerê, Iguaçu R\$ 280.000,00 100 m² VivaReal.com ref.926242;
Casa na Travessa Cataia, 53 Pátria Minha - Eucaliptos R\$ 170.000,00 casa 140m²
156 m² terreno AW Imóveis sem ref.

Método: Comparativo de mercado de compra e venda de imóveis.

Fazenda Rio Grande, 01 de junho de 2020

Marcos Vinicius Troiano
Avaliador Judicial

