Estado do Paraná PODER JUDICIÁRIO	**REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL** CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS CNPJ Nº 03.892.369/0001-44 - FONE (46) 3536-1929 Av. Dedi Barrichello Montagner, 680 - Dois Vizinhos - PR Paulo Henrique Leirias Auxiliar Juramentada — Joãoncimar Magnabosco Distribuidor — Ramecielly Boaretto Auxiliar Juramentada	REGISTRO Nº 063/2017 LIVRO Nº 12 FLS. 068

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0001450-26.2014.8.16.0079 DE CARTA PRECATÓRIA
ORIGEM: VARA CÍVEL DE DOIS VIZINHOS - PR.
REQUERENTE: FERMINO JOSE JAKUBWSKI
REQUERIDO: ODOLIR PICCOLLI

Aos dezenove dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezessete (19/10/2017), nesta cidade e Comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM. Dr. Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca, evento 27.1 dos autos supra mencionados, procedi diligências à rua Marechal Rondon, nº 459, Bairro São Francisco Xavier, Parte Cidade Sul, e posteriormente procedi diligências ao Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, ao Departamento de Cadastro e Tributação da Prefeitura municipal local, e consultei pagina na rede mundial de computadores (internet) de duas imobiliárias, a saber, Imobiliária Bocalon Corretor de Imóveis e Grando Corretora de Imóveis, no sentido de avaliar os bens a seguir descritos:

O lote de terras urbano sob nº 09 (nove), da quadra nº 158 (cento e cinquenta e oito), do Patrimônio Dois Vizinhos, Terceira Parte, da Colônia Missões, situado nesta cidade e Comarca, com a área total de 781,20 m² (setecentos e oitenta e um metros quadrados e vinte decímetros quadrados), com limites e confrontações gerais constantes da matrícula sob nº 17.945, lavrada no livro 02 do Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, imóvel este situado no endereço supra mencionado, ou seja, rua Marechal Rondon, nº 459, Bairro São Francisco Xavier, Parte Cidade Sul, nesta cidade, em bairro residencial desta cidade, constituído por terras planas e preparadas com terraplanagem para receber edificação, com muro e grades em suas divisas, sendo que na parte da frente cercada com grades e portão de elevação motorizado, calçadas no passeio, via pública acima mencionada com pavimentação por pedras irregulares, portanto local de fácil acesso, aproximadamente quatro quadras da Avenida Salgado Filho e a cinco quadras da Avenida Presidente Kennedy, ambas importantes vias da parte sul desta cidade, e ainda local de diversos pontos comerciais bem conhecidos, além da sede de diversos órgãos públicos tais como do Departamento de Trânsito Detran, local de grande movimentação de pessoas e veículos e também ponto comercial conhecido nesta cidade, em local pouco acidentado, e sobre o mesmo encontra-se edificada a seguinte benfeitoria: Uma casa residencial edificada em alvenaria, coberta com telhas de cimento tipo concreto, aberturas diversas, sendo parte metálicas com vidros e grades pantográficas de segurança e outra em madeira, forro em madeira, piso bruto e em grande parte revestido com cerâmica, medindo aproximadamente 289,00 m² (duzentos e oitenta e nove metros quadrados), em bom estado de conservação, e atualmente foi concluída

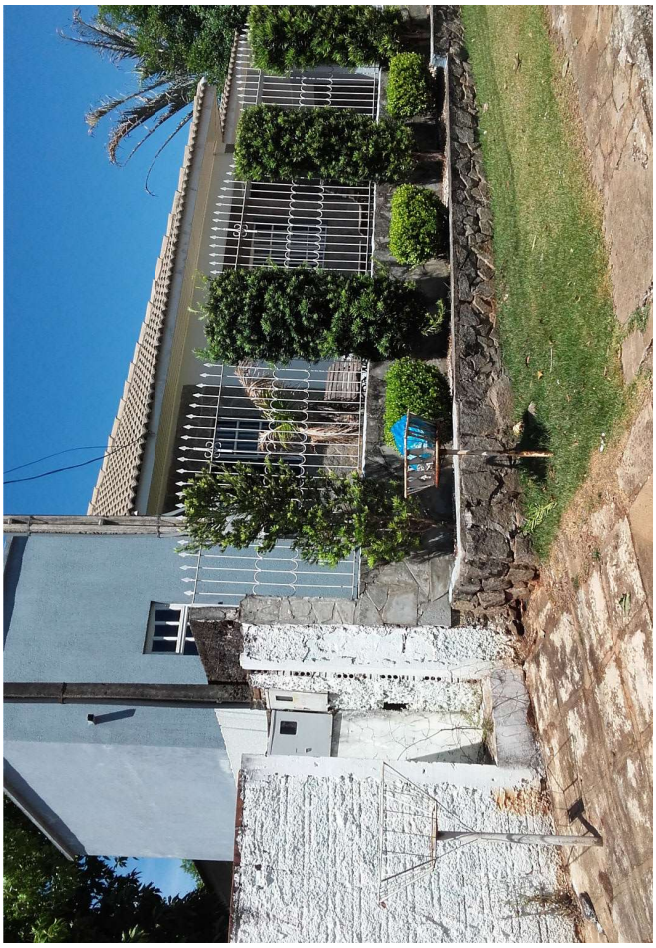
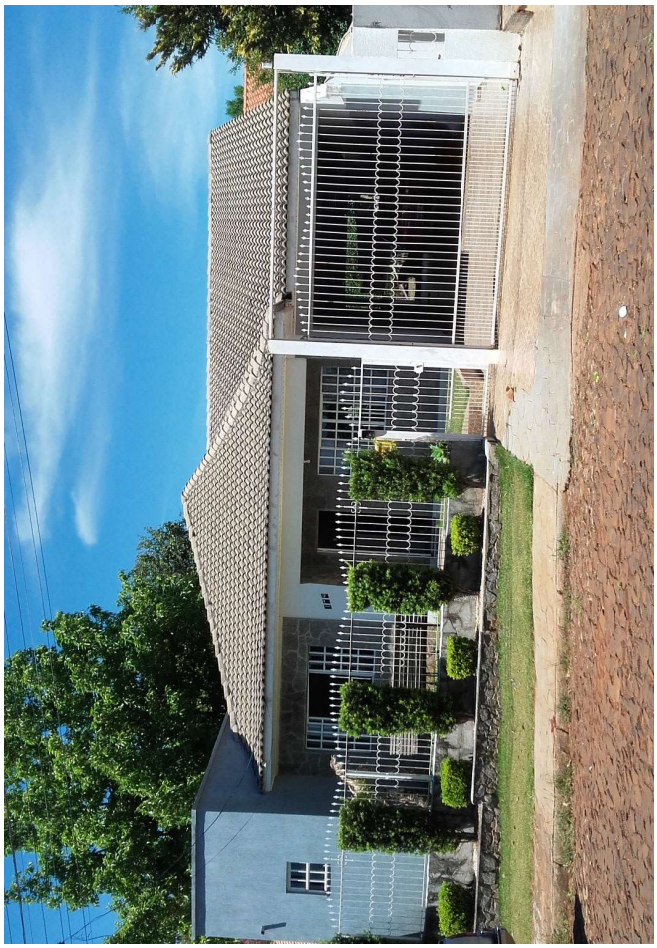
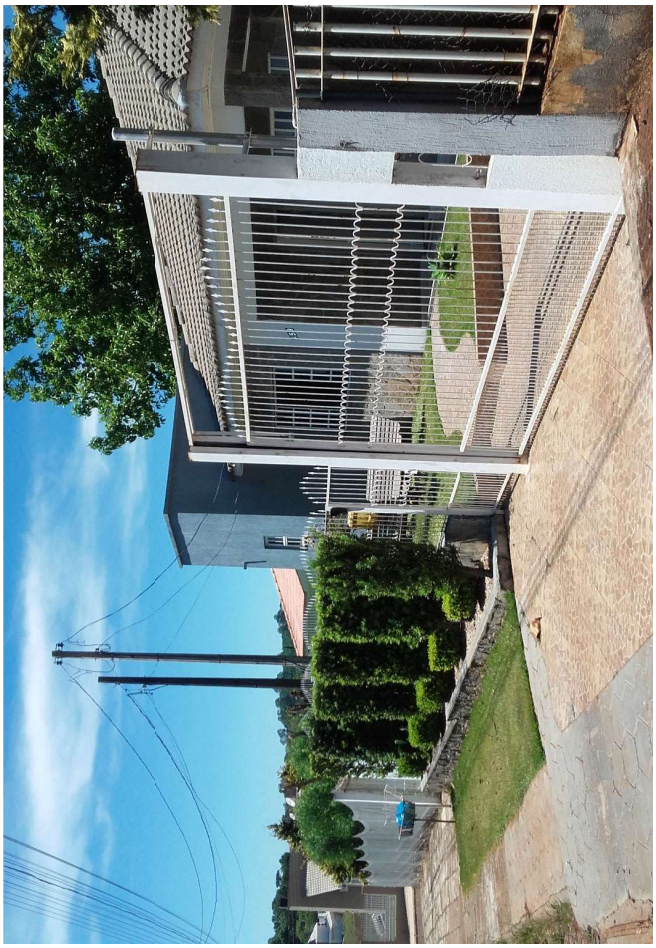
a reforma e ampliação da mesma, motivos pelos quais recebeu os reparos e manutenção que se faziam necessários, tudo de conformidade com as fotografias em anexo, as quais ficam fazendo parte integrante do presente laudo, motivos pelos, após consultar o Departamento de Cadastro e Tributação da Prefeitura Municipal local, a qual atribuiu valor de R$ 360.760,00 (trezentos e sessenta mil e setecentos e sessenta reais), conforme Certidão de Valor Venal em anexo, a qual fica fazendo parte do presente laudo, e em consulta a rede mundial de computares (internet) nas paginas das imobiliárias Bocalon Corretor de Imóveis, que consta o valor de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), e Grando Corretora de Imóveis, o valor de R$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais), para imóveis com características semelhas ao ora descrito, de conformidade com as previsões juntadas em anexo, as quais ficam fazendo parte integrante deste laudo, e ainda em virtude da recessão em curso em nosso país, a qual afetou principalmente o mercado imobiliária, estagnando as vendas de imóveis urbanos, principalmente os de maior valor, e ainda, grande oferta em virtude do grande volume de dividas contraídos pela população, somando-se ainda o desemprego e falta de perspectiva na contratação e aberturas de vagas, além da dificuldade para contratação de novos financiamentos e a elevação da taxa de juros para tanto, além do estado de conservação da casa, a qual necessita de reparos e manutenção, avalio em R$ 640.253,00 (seiscentos e quarenta mil e duzentos e cinquenta e três reais).-

Que em avaliação anterior procedida nos bens acima descritos, foi atribuído o valor de R$ 207.830,00 (duzentos e sete mil e oitocentos e trinta reais), e nesta oportunidade, após as diligências necessárias é informado o valor de R$ 640.253,00 (seiscentos e quarenta mil e duzentos e cinquenta e três reais), portando com um acréscimo superior a 300% (trezentos por cento) fomentado principalmente pela conclusão na reforma e ampliação da residência existente sobre o imóvel, e ainda, o desenvolvimento com a edificação de diversos imóveis de alto padrão em loteamentos próximos, bem como a abertura de novas ruas, e ainda, o novo acesso com a cidade norte criada com a abertura total da rua Irineu Guse Claudino.-

Total da Presente avaliação em R$ 640.253,00 (seiscentos e quarenta mil e duzentos e cinquenta e três reais).-

E, nada mais havendo por avaliar, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, , (Joãoncimar Magnabosco) Avaliador Judicial, o digitei e subscrevi.-

Custas:
Tab XVII, Item II = 1.710,00 VRC = R$ 336,87 e Condução = 164,82 VRC = R$ 32,47

Dois Vizinhos - PR., 19 de outubro de 2017.-

Joãoncimar Magnabosco
Avaliador Judicial