

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, Avaliador Judicial deste Juízo, em cumprimento à r. sentença exarada pelo MM. Juiz de Direito no sequencial 42.1 destes **Autos Nº 0002169-08.2017.8.16.0045** de Ação de Extinção de Condomínio c/c Cobrança de Aluguéis (em fase de cumprimento de sentença), proposta por Elza Diolino da Silva em face de **ODAIR DE OLIVEIRA**, dirigi-me até ao local onde se encontra o imóvel abaixo descrito e, sendo aí, procedi a seguinte avaliação:

### Imóvel em comum que se pretende alienar:

*“Lote de Terras sob nº 14 (catorze), da Quadra nº 2 (dois), situado no Residencial Araucária, Gleba Pirapó, nesta Cidade e Comarca de Arapongas, com área de 208,00 m<sup>2</sup>”,* sendo que possui 10,40 metros de frente por 20,00 metros de fundo, conforme divisas e confrontações constantes da Matrícula 23.316 do 2º Serviço Registral desta Comarca. Sobre referido terreno, o qual se apresenta plano, existe edificada uma casa padrão popular de alvenaria, construção já um tanto antiga, simples e rústica, praticamente toda original ainda, com área de 45,00 m<sup>2</sup> (7,50 x 6,00m), idade por volta de uns 15 anos (segundo informação do morador, o requerido nestes Autos, Sr. Odair de Oliveira), coberta com telhas tipo portuguesas, não lajeada, com forro de PVC, portas e janelas das mais simples e antigas, beiral forrado de madeira lambril, em regular estado, paredes com reboque simples com alguns pontos com quebras e esfrelamento, praticamente sem pintura externa em ruim estado, algumas marcas e partes sujas, pintura interna de ruim a regular estado, com exceção do banheiro, todo o piso de cimento rústico, sem cerâmica, contendo: dois pequenos quartos ao fundo, um deles com a porta retirada, encostada na parede; único pequeno banheiro, com cerâmica simples nas paredes até ao teto, teto este lajeado, piso de cerâmica, vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, pequeno lavatório comum, sem box, contendo dois chuveiros comuns elétricos (segundo o Sr. Odair, um com água da caixa d'água e outro alimentado com água da rua, com mais pressão); pequena sala e cozinha conjugadas, na parte da frente, cozinha com, somente, uma parte de uma parede revestida com cerâmica (onde se localiza o fogão e pia); a entrada se faz pela sala por uma porta simples de madeira com a fechadura quebrada; lado direito da casa havia um corredor, o qual, uma parte foi coberto, cobertura rústica de telhas tipo eternite de 4mm., sem forro, piso rústico de cimento, onde se localiza a área de serviços, com área em torno de 8,2 m<sup>2</sup>, com uma porta bem simples de aço junto ao alinhamento da parede da frente da casa e outra, mais simples ainda na parte do fundo, e fora de padrão de largura (muito estreita); há outra porta de aço e vidros para se adentrar à pequena cozinha, através de um pequeno degrau. Não há garagem coberta, no fundo do terreno se vê uma cobertura bem rústica, por volta de 15,80 m<sup>2</sup>, telhas 4mm., sem fixação,



soltas sobre um aproveitamento de madeiramento, piso não cimentado, coberto com pedras, o qual não é usado como garagem (segundo o morador/requerido); ao lado há um cômodo, mais rústico ainda, em torno de 11,00 m<sup>2</sup>, também com telhas 4mm soltas sobre um madeiramento em ruim estado, sem forro, piso não cimentado e com alguns buracos, paredes bem rústicas de alvenaria. Há pequeno quintal em terra, como também o pequeno jardim à frente. Divisas laterais e fundo se vê muros e paredes de vizinhos de tijolos à vista, bem como o muro da divisa da frente (rústico), com portão antigo de metalão, se percebe, improvisado no local; com portãozinho antigo de ferro, também antigo e improvisado. Só uma parte da calçada se encontra cimentada e, em ruim estado. As benfeitorias se apresentam em ruim estado de conservação, necessitando de reforma geral e melhorias, ainda construção original de casa popular, bem rústica. Trata-se do imóvel de N° 41 da Rua Maria Faceira – Conjunto Residencial Araucárias, próximo ao grande barracão da empresa “Demóbile” e à Rua Tico Tico do Campo, de mão dupla. Dista ao redor de 3,5 kms. do centro da cidade (Igreja Matriz).

**AVALIAÇÃO: avaliei referido terreno, com suas benfeitorias, em sua totalidade, em R\$ 72.500,00 (Setenta e Dois Mil e Quinhentos Reais),**  
sendo R\$ 60.000,00 do terreno e R\$ 12.500,00 das benfeitorias.

Fontes de Informação: \_Imobiliária Bertoni; \_Imobiliária Franjovi;  
\_Heber Brasil Imóveis.

Arapongas, 17 de Junho de 2.019.

Cota:

Pela avaliação: 930 VRCs

Pela condução: 164,80 VRCs

TOTAL: 1.094,80 VRCs, ou

R\$ 231,00

*(assinado digitalmente)*

José Maurício Barroso de Pinho Tavares

Avaliador Judicial

OBS: nesta data, ante o expressivo e involuntário real excesso de serviço à cargo da Serventia!





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8AY H2J2L SNTXM 4G82Y















Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8AY H2J2L SNTXM 4G82Y







R. Maria Faceira - Jardim Petrópolis - Google Maps

Google Maps R. Maria Faceira - Jardim Petrópolis



Imagens ©2019 CNES / Airbus, DigitalGlobe

100 m

14/06/2019

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Maria+Faceira+-+Jardim+Petrópolis,+Arapongas+-+PR/@-23.4144874,-51.4671206,829m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x94eca39a4afc043d:0x97b3c93f...> 1/1



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: PJDNK RGT6K 7VBW2 JQCVD