

# CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL<sup>1</sup>

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira  
Avaliador Judicial Titular

## LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Eu, Sidnei Pinto de Oliveira, Avaliador Judicial do Cartório do Avaliador e Anexos da Comarca de Colorado - Estado do Paraná, na forma da lei e atendendo ao r. despacho do Meritíssimo Juiz de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca, proferido nos **AUTOS DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL Nº 0003907-81.2016.8.16.0072**, em que é requerente **EDIS CARLOS ODENIQUE TRANSPORTES MES** e requerido **ESPÓLIO DE BERALDO RAMOS**. Procedo à avaliação determinada sobre os seguintes bens:



# CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL<sup>2</sup>

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira  
Avaliador Judicial Titular

## 1.0 - DOS BENS

Item 3.15.4 do C.N

1º) “PARTE IDEAL correspondente a 50% de uma área total de 36.300,00 metros quadrados ou seja, 18.150,00 metros quadrados pertencentes ao devedor que se encontra dentro de uma área maior constante do LOTE DE TERRAS RURAL sob n.6-6-A-X, originado da subdivisão do lote n.6-6-A-R-remanescente-2, medindo em sua totalidade 36.300,00 metros quadrados, ou sejam, 3,63 hectares, ou ainda 1,50 alqueires paulistas, situado na Secção Central Gleba Pirapó, neste município e comarca, o qual está dentro das metragens, divisas e confrontações constantes da matrícula nº 14.494 do C.R.I, desta cidade e comarca, sendo: Inicia-se no marco n.01, cravado à margem da rodovia PR-463, que liga Santo Inácio à Nova Esperança - Paraná, segue com rumo 56°.35’SE, percorre uma distância de 547,00 metros, confrontando com o lote n.6-6<sup>a</sup>-Y-I, até o marco n.02, cravado na margem direita da rua Rio Grande do Sul, deste deflete à direita, segue com o rumo 72°.37’SW, percorre uma distância de 66,85 metros, confrontando com a rua Rio Grande do Sul, até o marco 03, desta deflete à direita, segue com o rumo 55°.35’NW, percorre uma distância de 540,00 metros, confrontando com o lote n.6-6-A-R remanescente-2, até o marco 04, deste deflete à direita segue o rumo de 62°.37’SW, percorre uma distância de 66,85 metros, confrontando com a rodovia PR-463, até o marco 01, início desta descrição”.

Após proceder a uma vistoria “in loco”, constatei:

1º) Sobre a parte ideal de 18.150,00, consta uma área de 1.646,40 metros quadrados que conforme a matrícula juntada no mov. 90.5, em sua averbação R-11.14.494, de 01 de junho de 2015 pertence ao Sr. Diogo Marin



# CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL <sup>3</sup>

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira  
Avaliador Judicial Titular

Sanches e sua esposa Ineida Bergamaschi Sanchez. Sobre essa área de 1.646,40 metros quadrados encontra-se uma residência de alto padrão, em alvenaria, tipo sobrado, com aproximadamente 800,00 metros quadrados de área construída, contendo seis suítes no piso superior e ainda três salas, uma cozinha, um lavabo, garagem no piso inferior, piso todo em porcelanato, piscina com aproximadamente 55,00 metros quadrados, toda murada, portões em metalão, sendo toda grade frontal em vidro, possui ainda todas as benfeitorias públicas, tais como asfalto, energia elétrica, água encanada. Levando-se em consideração tratar-se de construção de alto padrão, muito bem localizada, excelente estado de conservação. Para realizar a presente avaliação utilizei como parâmetros para se atribuir o valor do lote e da construção residencial a média dos valores constantes nas três declarações de corretores desta cidade, que junto nesta oportunidade. DIANTE DISSO, AVALIO A ÁREA DE 1.646,40 METROS QUADRADOS PERTECENTES AO SR. DIOGO MARIM SANCHES E SUA ESPOSA INEIDA BERGAMASCHI SANCHEZ (LOTE DE 1.646,40 E A CONSTRUÇÃO) PELA QUANTIA DE (TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL E TREZENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 3.493.333,00.

2º) A área remanescente ou seja 16.503,60 metros quadrados, não possui construções, trata-se de área que está cercada por outros loteamentos, mas a área em questão não se encontra loteada, entretanto possui asfalto, rede de energia elétrica, água, iluminação pública, etc. Trata-se de área com excelente localização, fácil acesso, próximo ao centro da cidade de Colorado - Paraná. Para realizar a presente avaliação utilizei como parâmetros para se atribuir o valor do lote a média dos valores constantes nas três declarações de corretores desta cidade, que junto nesta oportunidade. DIANTE DISSO, AVALIO REFERIDA ÁREA (16.503,60), PELA QUANTIA DE (TRÊS

# CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL <sup>4</sup>

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira  
Avaliador Judicial Titular

MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM  
VAL.....R\$ 3.200.000,00.

## 2.0 - DAS BENFEITORIAS

Item 3.15.4.1 do C.N

Já descrita acima.

## 3.0 - REAVALIAÇÃO

Item 3.15.6 do C.N

SIM ( ) NÃO (X)

## 4.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Informações sobre a Avaliação

Importante mais uma vez esclarecer que a presente avaliação considerou apenas a parte ideal de propriedade do devedor. Para facilitar o entendimento do laudo, avaliei separadamente a área que pertence ao Sr. Diogo Marin Sanchez e sua esposa, pois se encontra dentro da parte ideal avaliada, conforme se pode notar na averbação R.11-14.494, constante da matrícula juntada no evento 90.5 e por possuir como benfeitoria uma residência conforme descrito e avaliado acima.

## 5.0 - FONTES DE INFORMAÇÕES DE VALORES

Item 3.15.4 do C.N

Odair José Ricci - Corretor de imóveis - CRECI-F-23.957.

Paulo Alves de Lima - Corretor de imóveis.



# CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL <sup>5</sup>

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira  
Avaliador Judicial Titular

Weslei Bassi – Corretor de imóveis-F-23.969.

## 6.0 - DO TOTAL DA AVALIAÇÃO

Soma dos bens avaliados

Assim sendo, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que importa nesta data em (SEIS MILHÕES, SEISCENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL, TREZENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 6.693.333,00.

Colorado – Paraná, 30 de novembro de 2022.

***Bel. Sidnei Pinto de Oliveira***  
***Avaliador Judicial Titular***

*Custas judiciais: recolhidas*  
*Avaliação: R\$ 841,32*  
*Condução: R\$ 40,54*  
*Total: R\$ 881,86*  
*VRC: 3.584,79*

