

PROJUDI - Processo: 0004562-26.2005.8.16.0044 - Ref. mov. 568.2 - Assinado digitalmente por Joao Francisco Goncalves  
03/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo de avaliação

PROJUDI - Processo: 0004562-26.2005.8.16.0044 - Ref. mov. 507.3 - Assinado digitalmente por Luiz Antonio Manchini  
03/11/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Laudo avaliação Judicial

PROJUDI - Processo: 0000864-78.2011.8.16.0148 - Ref. mov. 330.1 - Assinado digitalmente por Nelson Takeo Kohatsu  
09/03/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: avaliação



**JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE ROLÂNDIA/PR**  
OFÍCIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR  
AVALIADOR JUDICIAL E DEPOSITÁRIO PÚBLICO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

NELSON TAKEO KOHATSU, Avaliador Judicial da Comarca de Rolândia, Estado do Paraná, na forma da Lei e Etc...

Em cumprimento ao respeitável despacho exarado nos **AUTOS DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0000864-78.2011.8.16.0148 - PROJUDI - J.E.C.**, em que figura como requerente: **ADEMIR BERTA**, e requerido: **AGUIAR EMPREENDIMENTOS S/C LTDA**, para proceder à avaliação dos bens abaixo descritos:

01 > *Lote de Terras nº 334-E-G1-2/B, com área de 3,706 alqueires paulista, ou 89.649,42 m², ou 8,969 hectares, subdivisão do Lote nº 334-E-G1-2, situado na Gleba Ribeirão Cafezal neste Município, distante 6,50 Km desta sede, na estrada (contorno de Rolândia) Rolândia/Arapongas, Km. 05, com divisas e confrontações conforme matrícula nº 7.062 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.*

**CARACTERÍSTICAS:**

Lote situado em área periférica próxima da cidade, zona urbana rural, com declive para os fundos, nenhuma produção agrícola, frente com a Rodovia contorno Sul e servido com redes de energia elétrica e telefônica.

**02 > BENFEITORIAS:**

02-2 – Um galpão em concreto pré moldado, aberto, com área de 300,00 m², cobertura com telhas de cimento amianto 6 mm, em regular estado de conservação.

02-3 – Uma edificação em alvenaria, sem forro, com área fechada de 60,00 m² e aberta de 120,00 m², cobertura com telhas de cimento amianto 6 mm, em completo abandono, em desuso e mau estado de conservação.

02-4 – Uma residencia em alvenaria, forro em madeira, com área de 30,00 m², cobertura com telhas de cimento amianto 6 mm, em completo abandono, em desuso e mau estado de conservação.

02-5 – Vários módulos de vestiário em alvenaria, sem forro, pilares em troncos de madeira, cobertura com telhas cerâmicas, todos inacabados e com visíveis sinais de deterioração do madeiramento, em completo abandono, desuso e mau estado de conservação.

02-6 – Uma estrutura em concreto de piscina inacabada, com perimetro aproximado de 100,00 metros, profundidade de 2,00 metros, em completo abandono, desuso e mau estado de conservação.

**AVALIAÇÃO**

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: PJDW3 7BM33 L283P 963LA

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: PJ5WR 432ZB SG76A NU3WR

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: PJJYQ 83LQT LZLMD AT4EK

PROJUDI - Processo: 0004562-26.2005.8.16.0044 - Ref. mov. 568.2 - Assinado digitalmente por Joao Francisco Goncalves  
03/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo de avaliação

PROJUDI - Processo: 0004562-26.2005.8.16.0044 - Ref. mov. 507.3 - Assinado digitalmente por Luiz Antonio Manchini  
03/11/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Laudo avaliação Judicial

PROJUDI - Processo: 0000864-78.2011.8.16.0148 - Ref. mov. 330.1 - Assinado digitalmente por Nelson Takeo Kohatsu  
09/03/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: avaliação



**JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE ROLÂNDIA/PR**  
OFÍCIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR  
AVALIADOR JUDICIAL E DEPOSITÁRIO PÚBLICO

BENF.E EDIFICAÇÕES - LOTE DE TERRAS Nº 334-E-G1-2/B - MAT. 7.062			
INDICES DE AJUSTES (NBR-14.653-2)			
Área coberta padrão: Item 02-2; 02-3	S <sub>1</sub>	100%	60,00
Área coberta padrão dif.: garagens, depósitos:Item 02-2; 02-3	S <sub>2</sub>	50%	420,00
Área cob.pad.dif., subsolos: reserv. Água;	S <sub>3</sub>	75%	
Áreas descobertas: terraços, playgrounds	S <sub>4</sub>	25%	
Áreas de padrão superior: Hall de entrada, etc.	S <sub>5</sub>	150%	
Área equivalente (S <sub>e</sub> ) = (S <sub>1</sub> + 0,5S <sub>2</sub> + 0,75S <sub>3</sub> + 0,25S <sub>4</sub> + 1,5S <sub>5</sub> ) m <sup>2</sup>			
(S <sub>e</sub> )			270,00

CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PELO SEU PADRÃO CONSTRUTIVO					
BAIXO	X		NORMAL		ALTO
	X				

CUB/GI/FEV/2016 (R\$)				
AJUSTES AO VALOR DO (CUB)				
	Índice Ajuste	%Aplic.	R\$/CUB	Acres./Cub
Fundações especiais	3 a 6%		718,58	0,00
Elevadores	8 a 12%		718,58	0,00
Instalações especiais	3 a 6%		718,58	0,00
Projetos	5%		718,58	0,00
Lucro do construtor	10 a 25%		718,58	0,00

Valor (CUB) corrigido - (R\$)				718,58
-------------------------------	--	--	--	--------

Valor parcial das edificações - (R\$)				194.016,60
---------------------------------------	--	--	--	------------

DEPRECIÇÃO - (Método de Ross-Heidecke)				
Est. conservação	Idade const.	% Vida útil	% Deprec.	R\$/Depreciação
Rep. Imp.	20	40	0,659	127.856,94

Valor das edificações c/ depreciação - (R\$)				66.159,66
--	--	--	--	-----------

BENF.E EDIFICAÇÕES - LOTE DE TERRAS Nº 334-E-G1-2/B - MAT. 7.062			
INDICES DE AJUSTES (NBR-14.653-2)			
Área coberta padrão: Item 02-4	S <sub>1</sub>	100%	30,00
Área coberta padrão dif.: garagens, depósitos:	S <sub>2</sub>	50%	
Área cob.pad.dif., subsolos: reserv. Água;	S <sub>3</sub>	75%	
Áreas descobertas: terraços, playgrounds	S <sub>4</sub>	25%	
Áreas de padrão superior: Hall de entrada, etc.	S <sub>5</sub>	150%	
Área equivalente (S <sub>e</sub> ) = (S <sub>1</sub> + 0,5S <sub>2</sub> + 0,75S <sub>3</sub> + 0,25S <sub>4</sub> + 1,5S <sub>5</sub> ) m <sup>2</sup>			
(S <sub>e</sub> )			30,00

CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PELO SEU PADRÃO CONSTRUTIVO					
BAIXO	X		NORMAL		ALTO
	X				

CUB/PP4/FEV/2016R\$)				1.141,02
----------------------	--	--	--	----------

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: PJDW3 7BM33 L283P 963LA

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: PJ5WR 432ZB SG76A NU3WR

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: PJYQG 83LQT LZLMD AT4EK

PROJUDI - Processo: 0004562-26.2005.8.16.0044 - Ref. mov. 568.2 - Assinado digitalmente por Joao Francisco Goncalves  
03/08/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo de avaliação

PROJUDI - Processo: 0004562-26.2005.8.16.0044 - Ref. mov. 507.3 - Assinado digitalmente por Luiz Antonio Manchini  
03/11/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Laudo avaliação Judicial

PROJUDI - Processo: 0000864-78.2011.8.16.0148 - Ref. mov. 330.1 - Assinado digitalmente por Nelson Takeo Kohatsu  
09/03/2016: JUNTADA DE LAUDO. Arq: avaliação



**JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE ROLÂNDIA/PR**  
OFICIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR  
AVALIADOR JUDICIAL E DEPOSITÁRIO PUBLICO

<b>AJUSTES AO VALOR DO (CUB)</b>				
	<b>Índice Ajuste</b>	<b>%Aplic.</b>	<b>R\$/CUB</b>	<b>Acres./Cub</b>
Fundações especiais	3 a 6%		1141,02	<b>0,00</b>
Elevadores	8 a 12%		1141,02	<b>0,00</b>
Instalações especiais	3 a 6%		1141,02	<b>0,00</b>
Projetos	5%		1141,02	<b>0,00</b>
Lucro do construtor	10 a 25%		1141,02	<b>0,00</b>
<b>Valor (CUB) corrigido - (R\$)</b>				<b>1.141,02</b>
<b>Valor parcial das edificações - (R\$)</b>				<b>34.230,60</b>
<b>DEPRECIÇÃO - (Método de Ross-Heidecke)</b>				
<b>Est. conservação</b>	<b>Idade const.</b>	<b>% Vida útil</b>	<b>% Deprec.</b>	<b>R\$/Depreciação</b>
Rep. Imp.	20	40	0,659	<b>22.557,97</b>
<b>Valor das edificações c/ depreciação - (R\$)</b>				<b>11.672,63</b>
<b>Valor do terreno</b>				<b>1.600.000,00</b>
<b>Valor das Benfeitorias:</b>				<b>77.832,57</b>
<b>Valor Total</b>				<b>1.677.832,57</b>

Após as diligências, pesquisas e considerações de estilo, AVALIAMOS o lote de terras e benfeitorias supra descritas, da seguinte forma a saber: > Valor à vista do imóvel, no estado e condições em que se encontra: R\$ 1.677.832,57 – perfazendo um total de (um milhão, seiscentos e setenta e sete mil, oitocentos e trinta e dois reais e cinquenta e sete centavos), que a margem sai..... **R\$ 1.677.832,57**

**FONTES PESQUISADAS:**

Imobiliária Rolândia Ltda – Rolândia/Pr.  
Kopke Imóveis – Rolândia/Pr.  
Sinduscon – Norte/Pr.

Dado e passado nesta Cidade e Comarca de Rolândia, Estado do Paraná, aos Quatro de Março de Dois mil e dezesseis. Eu, \_\_\_\_\_ (Nelson Takeo Kohatsu), Avaliador Judicial, que o digitei e subscrevi.

Nelson Takeo Kohatsu  
Avaliador Judicial  
Crea 6.898-D/Pr

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: PJDW3 7BM33 L283P 963LA

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: PJ5WR 432ZB SG76A NU3WR

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: P.JYGG 83LQT LZLMD AT4EK

## CARTÓRIO DO CONTADOR DA COMARCA DE APUCARANA

DAGMAR EDMILSON RIVELINI MARTINS - Titular

<b>Autor</b>	<b>Réu</b>
<b>Autos</b> 4562-26.2005 - cumprimento de sentença	<b>Vara</b> 2ª Vara cível

**Conta****principal seq. 549.2 - item 1**

Principal Original R\$ 646.975,85

Principal Corrigido (de 04/2023 a 09/2023) 646.975,85

**principal 549.2 item 3**

Principal Original R\$ 23.818,62

Principal Corrigido (de 04/2023 a 09/2023) 23.818,62

**principal seq. 549.2 - item 4**

Principal Original R\$ 33.241,89

Principal Corrigido (de 04/2023 a 09/2023) 33.241,89

**principal seq. 549.2 - item 5**

Principal Original R\$ 5.967,08

Principal Corrigido (de 04/2023 a 09/2023) 5.967,08

**Total das Parcelas: R\$ 710.003,44****Total dos Honorários R\$: 0,00****DISTRIBUIDOR E ANEXOS****Tabela XVI - Depositário Público**

registro e baixa

**Total do Depositário Público (VRC 0,00) R\$ 0,00****TOTAL DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS (VRC 0,00) R\$ 0,00****Total da Conta R\$ 710.003,44**

Importa a presente conta em SETECENTOS E DEZ MIL E TRES REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS

**Memória de Cálculo**

Média Aritmética entre o INPC do IBGE e o IGP-DI da FGV (Decreto nº 1.544 de 30/06/1995) de Julho de 2010 até Setembro de 2023

Apucarana, 04 de setembro de 2023

\_\_\_\_\_  
Visto do JuizDagmar E. R. Martins  
Contador Judicial