



PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE
CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jd. Morada do Sol
PAULO BALIEIRO COUTINHO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS N. 3128-85.2013	VARA CÍVEL	COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
NATUREZA:	ALIENAÇÃO JUDICIAL	
REQUERENTES:	MARIA APARECIDA ORSINI ROMÃO E OUTROS	
REQUERIDAS:	EDNA ORSINI E OUTRAS	

Aos dezesseis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três(16/03/2023), nesta cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, em cumprimento à remessa ao r. despacho de mov. 258, dirigi-me neste município, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

“um terreno urbano que mede 12,00 m de frente para a Rua Siqueira Campos(atual Otávio Rodrigues Ferreira Filho), com igual metragem nos fundos, por 17,40 m da frente em ambas laterais, titular das divisas, metragens e confrontações constantes da matrícula n. 6099 do CRI local.”

Referido terreno possui topografia acidentada(ative da frente aos fundos), delimitado por muros, bem como pelas próprias benfeitorias edificadas.

Avalio este terreno em R\$ 125.000,00(cento e vinte e cinco mil reais).

Benfeitorias existentes

Uma edificação em alvenaria, adequada para atividades residência, com área total construída aproximada de 290,00 m²(incluindo o pavimento superior), coberta com telhas de amianto(apenas parcialmente nas benfeitorias edificadas no pavimento superior), cujo interior consiste em:

Pavimento térreo: varanda coberta/aberta em L; uma garagem/lavanderia, acessível por portão eletrônico basculante(piso cerâmico); uma cozinha(piso cerâmico, com revestimento na parede em azulejos, com vários pontos de queda); uma sala(piso taco, com porta de correr e vitrôs basculantes); quarto 1(piso taco, com vitrôs basculante; quarto 2(piso taco, suíte, com infiltrações no teto, queda de reboco, armário de madeira com tampo de granito no banheiro, e box em fibra); quarto 3 (piso taco, com uma parede escura, como se estivesse queimada, também, com infiltrações no teto); quarto 4(piso taco); um banheiro social, com pequeno box, e mecanismo de acionamento de uma claraboia.





PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE
CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jd. Morada do Sol
PAULO BALIEIRO COUTINHO

Pavimento superior: acessível por escada metálica espiral, entre a garagem e lavadeira; um quarto com banheiro; um quarto que abriga a caixa d'água; uma área coberta/aberta.

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura(a drenagem de águas pluviais e outras no pavimento superior, se mostra ineficiente, ao passo que gera infiltrações nos quartos do pavimento térreo; existência de rachaduras na cobertura da benfeitoria existente no pavimento superior), paredes(diversos pontos de queda de reboco/revestimento de azulejos), presença de tapumes à frente da benfeitoria, pintura, piso, etc, confiro a mesma o precário estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 136.407,30(cento e trinta e seis mil, quatrocentos e sete reais e trinta centavos).

O imóvel resta avaliado em R\$ 261.407,30, entretanto há ainda de enfrentar custos com a averbação das benfeitorias edificadas, ato ainda não realizado, cujo importe soma aproximados R\$ 21.380,08, isto entre despesas de registro e encargos fiscais, resultando em valor final de **R\$ 240.027,22**.

Importa o total do presente laudo de avaliação(imóveis objeto das matrículas n. 6099, mais sua benfeitoria), em **R\$ 240.027,22(duzentos e quarenta mil, vinte e sete reais e vinte e dois centavos).**

Metodologia empregada: método comparativo, através de dados relativo a outros imóveis de características similares, por amostragem estatística de dados contemporâneos do mercado de terras rurais neste município e Comarca.

Fontes de pesquisa utilizadas: Ofertas imobiliárias locais; Cartório Distribuidor(foro extrajudicial); Tabela Ross-Heidecke (para cálculo do valor das benfeitorias edificadas, em depreciação diante da idade/estado de conservação – idade aproximada do imóvel – 43 anos; idade em % de vida na tabela = 66; percentual de depreciação = 78,60); Tabela CUB regional(R\$ 2.198,03)

Observações: Este laudo está sendo entregue fora do prazo legal, diante do fato deste serventuário estar respondendo ao mesmo tempo pelas serventias do Ofício Distribuidor e Anexos das Comarcas de Cambará e Jacarezinho(PR), desde setembro/2018.

Os valores lançados divergem da avaliação anterior, diante do lapso temporal decorrido(aproximados 3 anos) entre os atos.





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

Para que tudo fique constado, eu,
Paulo Balieiro Coutinho, avaliador judicial, o digitei, conferi, dou fé e subscrevo.

PAULO BALIEIRO COUTINHO
AVALIADOR JUDICIAL

Custas: R\$ 785,92(3194,79)
A RECEBER . . .

