

JUIZO DE DIREITO DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA
FORO REGIONAL DA COMARCA DE ROLÂNDIA/PR
OFICIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR,
AVALIADOR JUDICIAL E DEPOSITÁRIO PUBLICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

NELSON TAKEO KOHATSU, Avaliador Judicial do Foro Regional 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 00010897-88.2015.8.16.0148 - PROJUDI - VARA CÍVEL**, em que figura como exequente: **GISLEIA BATISTA DOS SANTOS**, e executado: **JOSÉ CARLOS DE SOUZA**, para proceder à avaliação dos bens abaixo descritos:

01 ➤ Lote de Terras nº 05-REM da Quadra nº "B" com área de 126,50 m², situado no Jardim Canaã nesta cidade e Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: FRENTE: com a Rua Cezira Jacan em curva circular de raio 284,01 metros desenvolvendo uma distancia de 6,45 metros; pelo LADO DIREITO: confronta-se com o lote nº 05-A da Quadra B, no rumo NW 36º45'02" com a distancia de 19,00 metros; LADO ESQUERDO: com o lote nº 06 da quadra B no rumo SE 39º22'24" com distancia de 19,00 metros; FUNDOS: confronta-se com o lote nº 09 da quadra B em curva circular de raio 303,01 metros, com a distancia de 6,89 metros. Matrícula nº 35.756 do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e Comarca.

CARACTERÍSTICAS:

Lote de formato irregular, meio de quadra, situado em área e região urbana residencial e periférica da cidade, de baixo/médio padrão construtivo, topografia interna plana, rua frontal e adjacentes pavimentadas e servidas com redes de: iluminação pública, água encanada e telefônica.

02 ➤ BENFEITORIAS:

02-1 ➤ Uma edificação residencial tipo e padrão popular em alvenaria, cobertura com telhas cerâmicas, forro em laje, com área de 67,80 m² em regular estado de conservação.

BENF.E EDIFICAÇÕES - MAT. 35.756				
INDICES DE AJUSTES (NBR-14.653-2)				
Área coberta padrão: Item 02.1	S ₁	100%	67,80	
Área coberta padrão dif.: garagens, depósitos: Item	S ₂	50%		
Área cob.pad.dif., solos: reserv. Água;	S ₃	75%		
Áreas descobertas: terraços, playgrounds	S ₄	25%		
Áreas de padrão superior: Hall de entrada, etc.	S ₅	150%		
	Área equivalente (S _e) = (S ₁ + 0,5S ₂ + 0,75S ₃ + 0,25S ₄ + 1,5S ₅) m ²			
	(S _e)	67,80		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO PELO SEU PADRÃO CONSTRUTIVO				
BAIXO	x	NORMAL		ALTO

JUIZO DE DIREITO DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA
FORO REGIONAL DA COMARCA DE ROLÂNDIA/PR
 OFICIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR,
 AVALIADOR JUDICIAL E DEPOSITÁRIO PUBLICO

CUB/PIS JAN/2024 (R\$)				1.517,14
AJUSTES AO VALOR DO (CUB)				
	Indice Ajuste	%Aplic.	R\$/CUB	Acres./Cub
Fundações especiais	3 a 6%	0,00	1517,14	0,00
Elevadores	8 a 12%	0,00	1517,14	0,00
Instalações especiais	3 a 6%	0,00	1517,14	0,00
Projetos	5%	0,00	1517,14	0,00
Lucro do construtor	10 a 25%	0,00	1517,14	0,00
Valor (CUB) corrigido - (R\$)				1.517,14
Valor parcial das edificações - (R\$)				102.862,09
DEPRECIÇÃO - (Método de Ross-Heidecke)				
Est. conservação	Idade const.	% Vida útil	% Deprec.	R\$/Depreciação
Entre Reg./Rep.Simp.	10	20	0,191	19.646,66
Valor das edificações c/ depreciação - (R\$)				83.215,43
CONCLUSÃO				
Valor do terreno				65.000,00
Benfeitorias: Itens 02.1				83.215,43
Benfeitorias: Itens				0,00
Benfeitorias: Itens				0,00
Benfeitorias: Itens				0,00
Benfeitorias: Itens				0,00
TOTAL				148.215,43

Após as diligências, pesquisas e considerações de estilo, A V A L I A M O S os bens supra descritos da seguinte forma a saber:

Valor à vista do imóvel, no estado e condições em que se encontra: R\$ 148.215,43 - perfazendo um total de (cento e quarenta e oito mil, duzentos e quinze reais e quarenta e três centavos), que a margem sai.....**R\$ 148.215,43**

FONTES PESQUISADAS:

Imobiliária Rolândia Ltda – Rolândia/Pr.
 NF Corretores Imóveis – Rolândia/Pr.
 Sinduscon – Norte/Pr.

Dado e passado nesta Cidade e Comarca de Rolândia, Estado do Paraná, aos vinte e nove de fevereiro de dois mil e vinte e quatro. Eu, _____ (Nelson Takeo Kohatsu), Avaliador Judicial, que o digitei e subscrevi.

Nelson Takeo Kohatsu
 Avaliador Judicial
 Crea 6898-D/Pr



JUIZO DE DIREITO DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA
FORO REGIONAL DA COMARCA DE ROLÂNDIA/PR
 OFICIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR,
 AVALIADOR JUDICIAL E DEPOSITÁRIO PUBLICO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ROLÂNDIA

AV. PRESIDENTE BERNARDES, 809
 C.N.P.J. (M.F.) 76.200.760/0001-00
SECRETARIA DE FAZENDA
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO E CADASTRO

ESPELHO DO CADASTRO - IMOBILIÁRIO

NÚMERO DA EMISSÃO:1

CADASTRO.....	1043030059001-0	
COD. LOGRADOURO.....	7865-RUA CEZIRA JACON	
SEÇÃO.....	00500E	NR. IMÓVEL:76
CÓDIGO DO BAIRRO.....	154-JD.CANAAN	
NR. QUADRA.....	000B	NR. LOTE...:05-R
NM. PROPRIETÁRIO.....	EDSON AKIRA WATANABE	
Ocupação do LOTE.....	74-Construído	
BEM IMÓVEL/PATRIMÔNIO.....	20-Particular	
UTILIZAÇÃO.....	25-Residencial	
SITUAÇÃO DO TERRENO.....	16-Meio da Quadra	
TOPOGRAFIA.....	13-Plano	
PEDOLOGIA.....	29-Firme	
TESTADA PRINCIPAL.....	6,45	COD. LOGRA-2:0
TESTADA-2.....	0,00	SEÇÃO LOGRA-2:
TESTADA-3.....	0,00	COD. LOGRA-3:0
TESTADA-4.....	0,00	SEÇÃO LOGRA-3:
PROFUNDIDADE.....	19,00	COD. LOGRA-4:0
ÁREA CONST. UNIDADE.....	67,80	SEÇÃO LOGRA-4:
TIPO DE CONSTRUÇÃO.....	15-Casa	ÁREA DO LOTE:126,50
ALINHAMENTO.....	20-Ruçada	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:67,80
POSICIONAMENTO.....	28-Conjugada	ÁREA CONST GEO:0,00- DIF GEO:0,00
SITUAÇÃO UNID. CONSTRUÍDA.....	17-Frente	
NR. UNIDADE CADASTRO.....	0	
ESTRUTURA.....	46-Concreto	
COBERTURA.....	35-Telha de Barro	
PAREDES.....	36-Alvenaria	
PORRO.....	41-Laje	
REVES. FACHADA PRINC.....	30-Raboco	
INSTALAÇÃO SANITÁRIA.....	86-Interna Simples	
INSTALAÇÃO ELÉTRICA.....	43-Embutida	
PISO.....	32-Cerâmica/Mosaico	
ESTADO CONSERVAÇÃO.....	21-Bom	
OBSERVAÇÃO.....		
NM. ALVARÁ CONST. 1.....	38.649/2014	DT. APROVAÇÃO PROJETO 1:26/11/2014
CONCLUSÃO DA OBRA 1.....	14/08/2015	NR. DO PROTOCOLO 1.....:
TÍTULO P/ ALVARÁ 1.....	EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL	
FINALIDADE DA CONSTRUÇÃO.....	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL EM ALVENARIA C/ÁREA DE: 67,80M2	
RESTR-1/ALVARÁ 1.....	2ª VIA PROT 15391/2015	
ENGENHEIRO/CREA 1.....	JOÃO FERNANDO DA CUNHA/138656-D/PR	
V.V. TERRENO (IPTU).....	3579,06	
V.V. CONSTRUÇÃO (IPTU).....	46444,18	
V.V. IMÓVEL (IPTU).....	50023,24	
V.V. TERRENO (ITBI).....	19045,38	
V.V. CONSTRUÇÃO (ITBI).....	109608,56	
V.V. IMÓVEL (ITBI).....	128653,94	

ESPELHO CADASTRAL EMITIDO VIA WEB



JUIZO DE DIREITO DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA

**FORO REGIONAL DA COMARCA DE ROLÂNDIA/PR**

OFICIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR, PARTIDOR,
AVALIADOR JUDICIAL E DEPOSITÁRIO PÚBLICO

