

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, Avaliador Judicial deste Juízo, em cumprimento ao r. despacho proferido pelo MM. Juiz de Direito Substituto no sequencial 72.1 destes **Autos Nº 0007502-48.2011.8.16.0045** de Ação de Alienação de Coisa Comum, proposta por Jucimeire Trindade em face de **APARECIDA CARDOSO DA SILVA E LUIZA TRINDADE XAVIER ATAÍDE**, dirigi-me até ao local onde se encontra o imóvel abaixo descrito e, sendo aí, procedi a seguinte avaliação:

Imóvel a ser alienado:

“Uma área de terras com 225,00 (duzentos e vinte e cinco) metros quadrados, destacada da área maior de 450,00 metros quadrados, contendo um rancho coberto de telhas, situada na fazenda Santo Antonio, gleba Três Bocas, neste município e Comarca”, com divisas regulares, contudo, com, apenas, 7,50 metros de frente por 30,00 metros de fundo. Sobre referido terreno, o qual possui topografia plana nos primeiros 15,00 metros e, após, nível pouca coisa mais baixo, existe edificado, na parte da frente do terreno, junto à calçada, um pequeno salão comercial de alvenaria e, após um pouco mais de 11,00 metros ao fundo (do alinhamento da calçada), uma casa residencial de alvenaria, um tanto antiga. O **salão comercial à frente** possui área em torno de 34,20 m² (6,00 x 5,70m), lajeado, aparentemente passando por algumas reformas, piso de cerâmica parecendo porcelanato, paredes revestidas com cerâmica até ao teto, moldura de gesso no teto, salão dividido com uma parede de gesso, formando um pequeno espaço na parte do fundo, onde se vê uma janela tipo blindex com vidros fumê, instalada recentemente (segundo informação); na parte maior do salão, à frente, há um balcão em “L” de alvenaria com tampo de granito escuro tendo, por dentro, uma pia não muito ampla do mesmo granito, ainda sem o ponto de água para a torneira e, também, sem o ponto para o encanamento de esgoto; ao fundo, ao lado da parte menor do salão, há um pequeno banheiro com cerâmica nas paredes até ao teto, válvula na descarga, piso de cerâmica, lavatório comum pequeno, porta de madeira. Fachada do salão com paredes revestidas com pedras decorativas, porta ampla de vidro temperado de correr, com soleira de granito e toldo sobre toda a porta. As paredes externas do salão possuem textura de regular a bom estado. A calçada se encontra revestida com pisos de cerâmica. O salão comercial não se encontra locado atualmente, vazio. Apresenta-se em bom estado de conservação. Do lado esquerdo do salão, junto à calçada, há um portãozinho simples de metalão para acesso à casa ao fundo, através de um corredor por volta de 1,50 metros de largura. Entre o salão e a casa mais ao fundo, há um espaço aberto, por volta de 34,30 m², com piso de cimento bem bruto. A **casa residencial** possui uma parte de melhor acabamento, sendo os



cômodos da frente, aparentemente passada por reforma há pouco tempo, com área em torno de 51,00 m², lajeada, parte coberta com telhas tipo romanas, parte só na laje, paredes externas com textura em regular estado, contendo: um quarto e uma sala na parte da frente, ambos com piso de porcelanato, janelas tipo blindex com vidro fumê e pingadeiras de granito, paredes com massa corrida com pintura de regular a bom estado, ambos não contendo as portas, só as batentes; parte do meio com cozinha na entrada e, ao lado, uma copa, ambas com piso de cerâmica, cozinha com janela tipo blindex, pia de granito escuro com armário planejado sob a mesma, balcão à parte com tampo de granito e fogão embutido; pequena copa separada da cozinha com meia parede com tampo de granito, ambos os cômodos com cerâmica nas paredes até ao teto e moldura de gesso no teto; parte do fundo com pequeno corredor estreito onde se chega a um bem pequeno quarto sem janela, uma das paredes com infiltrações e, banheiro relativamente amplo, de bom acabamento, cerâmica até ao teto, inclusive o teto revestido de cerâmica, box de vidro fumê, chuveiro comum elétrico, válvula na descarga, lavatório de granito sem gabinete. Esta parte da casa se apresenta em bom estado de conservação. **Porção do fundo da casa mais antiga e bem mais simples**, lajeada, com pontos de mofo na laje, com área em torno de 69,50m², pelo corredor do lado esquerdo se chega a uma cozinha relativamente ampla, com cerâmica simples nas paredes, com pia de granito assentada em balcão de alvenaria revestido de cerâmica, piso de cerâmica; em anexo, ao lado da cozinha, um cômodo amplo todo com cerâmica simples nas paredes até ao teto, piso de cerâmica, transformado em quarto, sem porta, separado da cozinha com meia parede com tampo de granito, sem janelas (quase sem claridade natural); praticamente em comum com a cozinha, mais ao fundo, há um tipo de salãozinho também sem janelas, lajeado, piso simples de cerâmica, pintura em regular estado, luz natural através de uma porta bem antiga de aço e vidros, de correr, com parte inferior em péssimo estado (buracos por efeito de ferrugens), porta esta que dá para um pequeno corredor ao lado, sem saída; no fundo deste pequeno corredor se chega a um pequeno banheiro simples, lajeado, com cerâmica nas paredes até ao teto, lavatório comum, válvula na descarga e contendo chuveiro num local improvisado, sem box; neste pequeno corredor também se vê uma escada de metal em espiral para acesso ao pavimento superior; pavimento superior este bem simples, amplo, um tanto rústico, com área em torno de 91,00 metros quadrados, se apresenta sobre quase toda a casa, local coberto com telhas de aço (uma água), sem forro, teto baixo, semiaberto, ou seja, fechado com três paredes, sendo que uma parte das paredes com fechamento do mesmo material das telhas, sem parede da lateral esquerda, estrutura do telhado com colunas e tesouras de aço, maior parte do piso de cacos de cerâmica, menor parte de cimento desempenado (rústico); neste local se vê um tanque duplo de lavar roupas, de marmorite e alguns varais e, nada mais. Esta porção da casa se apresenta de ruim a regular estado de conservação, acabamento bem simples e mais antigo. Nas divisas laterais há, parte muro com textura e parte a própria parede de construção. Trata-se do imóvel de Nº 126 da Rua Faisão – Vila Sampaio, região de comércio um tanto restrito, localizado nas proximidades da Igreja Santo Antonio (uns 150,00 metros) e, distante por volta de 1,45 kms. da Igreja Matriz.



**AVALIAÇÃO: avaliei referido terreno, com suas benfeitorias, em sua
totalidade, em R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais),** sendo
R\$ 105.000,00 do terreno e R\$ 135.000,00 das benfeitorias.

Fontes de Informação: _Renato Neg. Imobiliários; _Imobiliária
Bertoni; _Imobiliária Franjovi.

Arapongas, 06 de Dezembro de 2018.

Cota:

Pela avaliação:

1.710 VRCs, ou

R\$ 345,42

(assinado digitalmente)

José Maurício Barroso de Pinho Tavares
Avaliador Judicial



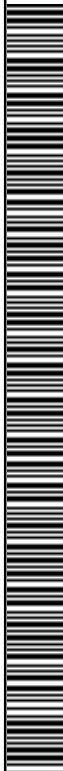
PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.2 - Assinado digitalmente por Jose Maurício Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Salão à frente do terreno



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.2 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Salão à frente do terreno







PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.2 - Assinado digitalmente por Jose Maurício Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Salão à frente do terreno



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.3 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Espaço entre salão e casa



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.4 - Assinado digitalmente por Jose Maurício Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte da frente da casa



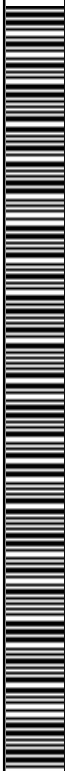
PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.4 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte da frente da casa



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.4 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte da frente da casa



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.4 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Parte da frente da casa



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.4 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte da frente da casa



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.4 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte da frente da casa



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.4 - Assinado digitalmente por Jose Maurício Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte da frente da casa



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: PJL3B 7QGHP W9SLT GDJTB



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.5 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte do fundo da casa





PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.5 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte do fundo da casa



PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.5 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte do fundo da casa





PROJUDI - Processo: 0007502-48.2011.8.16.0045 - Ref. mov. 75.5 - Assinado digitalmente por Jose Mauricio Barroso de Pinho Tavares
06/12/2018: JUNTADA DE LAUDO, Arq: Parte do fundo da casa

