



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

AUTO DE AVALIAÇÃO:

No dia 13/09/2023, em cumprimento ao mandado expedido (mov. 200.1) – autos **n.º 0005487.10.2019.8.16.0148 de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que é Exequente **ASSOCIAÇÃO ECOVILLAS DO LAGO – RESIDENCE LAZER** e Executado **HANS HERMANN WAGNER**, diligenciei no Condomínio Residencial Ecovillas do Lago, margens da PR 323, KM 51, às 10h, e ali estando realizei as constatações necessárias para proceder a **AVALIAÇÃO** do bem imóvel a seguir descrito, tudo de acordo com o disposto no art. 872, do Novo Código de Processo Civil:

1 – CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:

Um lote de terras, sob denominação de lote 16 (dezesseis), da quadra 07 (sete), com área superficial de 1.968,33 metros quadrados, situado na Rua Perimetral Leste, do Loteamento denominado “ECOVILLAS DO LAGO - RESIDENCE LAZER”, neste Município e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: - Pela frente, com a rua Perimetral Leste em curva de desenvolvimento de 19,56 metros e raio de 1.563,42 metros; nos fundos com o lago, numa extensão aproximada de 23,39 metros; à direita com o lote 15 desta quadra 07 numa extensão de 92,99 metros; à esquerda com o lote 17 desta quadra 07 numa extensão de 103,30 metros. Este lote contém uma faixa de preservação de 30,00 metros acima da cota máxima do lago (cota 81 do levantamento). Rumos constantes no projeto.

Imóvel registrado na matrícula n.º 7.260, no Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, Estado do Paraná.

2 – CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Característica física e utilização/finalidade:

Trata-se de um lote “molhado”, destinado à construção residencial, contendo topografia irregular (declinada).

Está encravado dentro de um empreendimento residencial de alto padrão, distante 15 quilômetros da cidade de Sertanópolis e aproximadamente 25 quilômetros de Londrina-Pr, tendo como estrada de acesso à Rodovia interestadual PR 323. Este empreendimento é protegido por muros e guarita com portões de entrada e saída monitorados e segurança armada 24h. As áreas comuns deste do condomínio possuem construções voltadas ao lazer, dentre elas Vila Hípica, Vila Esportiva com quadras de vôlei de areia; futebol de salão; basquete; tênis; campo de futebol suíço;



PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

pista de skate; cancha de bocha; Vila de Pesca; late Clube contendo piscinas, inclusive piscina coberta aquecida; restaurante; academia; parque infantil; Vila Náutica; Quiosques com churrasqueiras, além de um grande lago artificial.

Todas as ruas internas deste empreendimento possuem pista de rodagem com piso intertravado de cimento natural (pavers).

2.2 – Melhoramentos existentes:

A localidade do imóvel possui as redes de abastecimento de energia elétrica, água tratada, de telefonia, iluminação noturna, rede de captação de esgoto sanitário e ainda serviço de coleta de lixo.

3 – BENFEITORIAS EXISTENTES NO TERRENO (CONSTRUÇÕES):

- OBS: NÃO EXISTEM

4 – PESQUISA DE VALORES

4.1 - IMÓVEL

O valor de avaliação do imóvel avaliado foi obtido através do método valor mercado praticado no referido empreendimento, considerando a infra-estrutura existente, o potencial de utilização, a facilidade e a qualidade das vias de acesso, a quantidade total da área, o padrão das construções existentes no interior do empreendimento, informações de valores obtidas no escritório da administração do Condomínio Residencial Ecovillas do Lago, com o síndico - Sr. Fulop; acerca de preços de vendas recentes de lotes molhados da rua Perimetral Leste; Prefeitura do Município de Sertanópolis – Departamento de Tributação, telefone (43-3232.8100); Imobiliária Fátima Fernandes, rua Padre Jonas Vaz Santos, n.º 546, telefone (43-99142.9049), Sertanópolis-Pr, e ainda pelo método comparativo via referências obtidas de páginas eletrônicas contendo anúncios de vendas de terrenos molhados, localizados no Condomínio Residencial Ecovillas do Lago - (www.zapimoveis.com.br) / (www.vivareal.com.br) / (www.chavesnamao.com.br) / (www.imobiliáriainglaterra.com.br) / (www.raulfulgencio.com.br), consultados no dia 13/09/2023, entre às 15h e 35h e 16h.

5 – DETERMINAÇÃO DO VALOR:





PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SERTANÓPOLIS

Diante das informações coletadas "*in loco*" acima e considerando ainda as pesquisas de valores realizadas e as características inerentes ao imóvel, incluída as variáveis tais como: a localização, o tamanho do terreno, topografia, dentre outras, **PROCEDO A AVALIAÇÃO** da seguinte forma:

5.1 – IMÓVEL

Pelo valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), correspondente a integralidade do imóvel.

Total da avaliação do imóvel: R\$ 650.000,00

Avalio o imóvel por **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)**.

Do que para constar lavrei o presente auto, que depois de lido achado conforme, vai devidamente assinado.
Despesas de condução pagas – Vide GRC

SERGIO ROBERTO ULIAN
Oficial de Justiça Avaliador





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5ZG JTQXX T79R4 9G3KB







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5ZG JTQXX T79R4 9G3KB

