



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO
Juízo de Direito da Comarca de Alto Piquiri
Juízo Único – Vara Cível e Anexos

Rua Santos Dumont, nº 200, CEP 87580-000 – Edifício do Fórum – Tel/fax (44) 3656.1719

AUTOS Nº: 0000416-54.2019.8.16.0042

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECUTADO: BRUNO KAZUO MALFATO KABAYASHI

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dez dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois, na cidade de Brasilândia do Sul, nesta Comarca de Alto Piquiri/PR, em cumprimento ao respeitável mandado expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da Única Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos sob nº 0000416-54.2019.8.16.0042, em que é Exequente BANCO DO BRASIL S/A e Executado BRUNO KAZUO MALFATO KABAYASHI, após localização e vistoria, procedi à avaliação dos seguintes bens imóveis:

Imóveis Urbanos: Datas de terra sob nº 12 e 13, da quadra nº 43, com área total de 765,00 metros quadrados, situado no perímetro urbano do Município de Brasilândia do Sul, Comarca de Alto Piquiri/PR, dentro das confrontações e divisas constantes da Matrícula nº 1.729, do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Piquiri-PR.

Características do imóvel: Imóvel situado nesta Comarca, no Município de Brasilândia do Sul/PR, mais precisamente na esquina da Rua Cabo Umbelino do Nascimento (antiga Rua Paraguai) com a Av. Antônio Barros de Souza (antiga Av. Inglaterra). O Imóvel possui 765,00 metros quadrados, constando uma divisão contrária a demonstrada no mapa municipal. Isto é, no mapa da cidade, o imóvel apresenta frente junto a Rua Cabo Umbelino do Nascimento. De todo modo, as edificações possuem face à Av. Antônio Barros de Souza (*fotos anexas*). O imóvel de esquina conta com um barracão em aparente condições de uso. Em que pese as portas laterais enferrujadas e a pintura desgastada, sua frente conta com um portão novo em alumínio, o que enseja entendimento de atividade. No tocante ao imóvel confrontante de forma fática, mas em dissonância com o mapa apresentado pelo município, esse conta com uma pequena estrutura em alvenaria, a qual apresenta uma porta de ferro enferrujada e aparentemente deteriorada. Ainda, à esquerda desta estrutura, possui um terreno baldio, o qual faz parte do Lote sob nº 12. Em resumo ainda que do mapa municipal conste a subdivisão dos lotes com frente à Rua Cabo Umbelino do Nascimento, o que restaria dividido corretamente, ambos possuem face à Av. Antônio Barros de Souza (dentro do lote 12), e, de sua metade para os fundos, fazem parte do Lote sob nº 13.



Mercado Imobiliário: O mercado imobiliário da região possui uma certa estabilidade, se comparado a outras cidades maiores, pois a maioria dos moradores ou são proprietários de terras na região, ou funcionários, ou pequenos empresários. A cidade não possui grande fluxo de investimentos imobiliários, mas não possui um mercado imobiliário decadente, pois a procura pelo solo fértil para plantio garante o mercado de terras rurais aquecido, sustentando assim o mercado imobiliário urbano estável.

Metodologia utilizada: Na presente avaliação, adotou-se o método comparativo de dados de mercado, ou seja, aquele método que define o valor do bem ou de determinados bens através da comparação com dados vigentes de mercado, assemelhados quanto as suas características intrínsecas e extrínsecas. Assim, os imóveis anunciados no demonstrativo de avaliação – imóveis: Q. 43, L. 18 e Q. 15, L. 6 REM –, utilizados para obtenção dos valores imobiliários, possuem o mais próximo possível, as características do imóvel avaliando.

Demonstrativo de avaliação: A pesquisa e a apuração dos valores imobiliários contido no demonstrativo de avaliação obedeceram ao critério da transação à vista e na data de hoje. As informações contidas no demonstrativo de avaliação foram obtidas por meio dos próprios vizinhos dos imóveis em comento, que mantêm o padrão da localidade, visto que esta Comarca (pequena cidade do interior, do estado) é desprovida de empresas do ramo imobiliário.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
PROPRIETÁRIO	JOSEFA	SANDRO	ANÚNCIO OLX ¹
LOCALIZAÇÃO	Q. 43, L. 18	Q. 15, L. 6 REM	UMUARAMA/PR
ÁREA	360,00 m ²	306,00 m ²	500 m ² (21,28 x 23,50 metros)
VALOR ESTIMADO	R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 190.000,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO – LOTE 12	405,00 m ² - 30x13,5
VALOR MÉDIO NA REGIÃO	R\$ 150.000,00
VALOR DO LOTE 12	R\$ 160.000,00

ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO – LOTE 13	360,00 m ² - 30x12
VALOR MÉDIO NA REGIÃO	R\$ 150.000,00
VALOR DO LOTE 13	R\$ 150.000,00

¹ <https://olx.com.br/locao-de-moradia/terreno/terreno-500m-jardim-aceite-umuarama-pr-010058633>

VALOR DO IMÓVEL: Após pesquisa comparativa de preços no mercado local, sopesando as condições dos imóveis limitrofes, bem como em face das condições estruturais dos imóveis avaliando quando comparado aos citados supra, conforme demonstrativo de avaliação transcrito acima, avalio o imóvel de lote sob nº 12 em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) e o imóvel de lote sob nº 13 em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), TOTALIZANDO R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).

E, como nada mais havendo a avaliar, lavrei o presente, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Ad Hoc.

Alto Piquiri, 10 de maio de 2022.

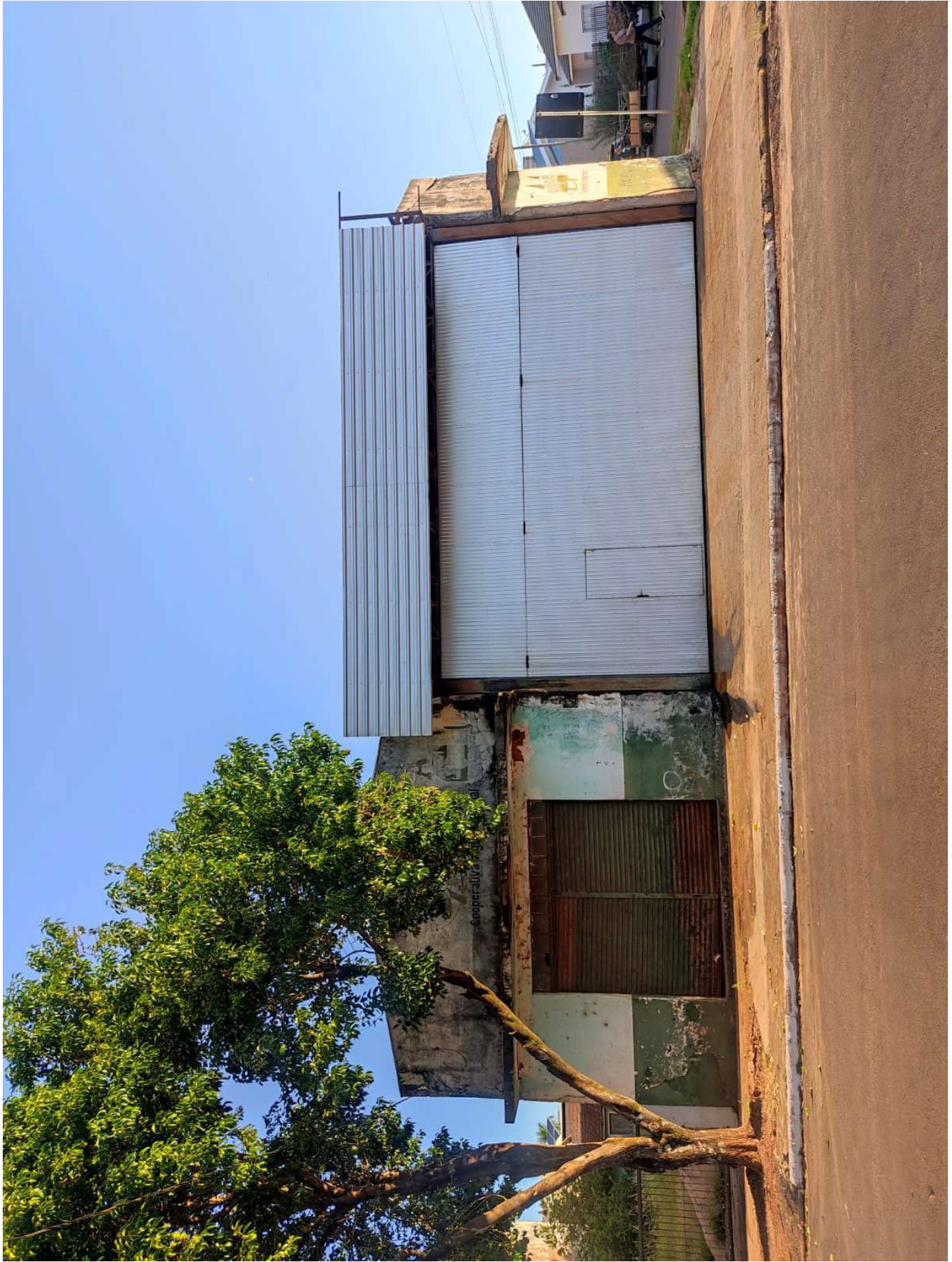
Rodrigo Lourençoni Rico
- Oficial de Justiça Ad Hoc





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLVE 8MHTL R9SYR 3YHU3













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.JLVE 8MHTL R9SYR 3YHU3