



PODER JUDICIÁRIO  
CARTÓRIO DSITRIBUIDOR E ANEXOS  
Juízo de Direito da Comarca de Dois Vizinhos Estado do Paraná  
Avenida Dedi Barrichello Montagner, 680, Fone (0xx46) 3536-12929  
Cep: 85.660-000 Dois Vizinhos - PR

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Autos nº 0005608-17.2020.8.16.0079**

**Exequente: MUNICIPIO DE CRUZEIRO DO IGUAÇU-PR**

**Executado: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRUZEIRO DO IGUAÇU LTDA**

Aos 19 dias do mês de Fevereiro de 2.025, nesta Cidade e Comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná, em cumprimento à determinação contida no r. despacho de mov. 75.1 item 3, dos autos nº 0005608-17.2020.8.16.0079, em que é Exequente **MUNICIPIO DE CRUZEIRO DO IGUAÇU-PR**, e Executado **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CRUZEIRO DO IGUAÇU LTDA**, dirigi-me a cidade de Cruzeiro do Iguaçu – PR, nesta Comarca de Dois Vizinhos-PR., ai sendo procedi a avaliação dos bens descritos nos autos conforme matrículas de mov. 120.1 e Termo de Penhora de mov. 115.1, a saber:

#### **1) DESCRIÇÃO DOS BENS:**

1) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 06(seis), da Quadra 01(um), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 993,58m<sup>2</sup> (novecentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados), sendo a área edificável de 519,67m<sup>2</sup>(quinhentos e dezenove metros quadrados e sessenta e sete décimos quadrados), e área de preservação permanente de 473,91m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e três metros quadrados e noventa e um décimos quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.515, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, o imóvel encontra-se plainado pronto para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).,

2) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 07(sete), da Quadra 01(um), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 955,76m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta e cinco metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados), sendo a área edificável de 519,79m<sup>2</sup>(quinhentos e dezenove metros quadrados e sessenta e nove décimos quadrados), e área de preservação permanente de 435,97m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados e noventa e sete décimos quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.516, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, o imóvel encontra-se plainado pronto para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).,

3) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 08(oito), da Quadra 01(um), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 920,51m<sup>2</sup> (novecentos e vinte metros quadrados e cinquenta e um décimos quadrados), sendo a área edificável de 519,88m<sup>2</sup>(quinhentos e dezenove metros quadrados e oitenta e oito décimos quadrados), e área de preservação permanente de 400,63m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados e sessenta e três décimos quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.517, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, o imóvel encontra-se plainado pronto para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).,

4) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 07(sete), da Quadra 04(quatro), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 830,48m<sup>2</sup> (oitocentos e trinta metros quadrados e quarenta e oito décimos quadrados), sendo a área edificável de 387,40m<sup>2</sup>(trezentos e oitenta e sete metros quadrados e quarenta



decímetros quadrados), e área de preservação permanente de 443,08m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e três metros quadrados e oito decímetros quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.562, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, necessitando de adequações para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais).,

5) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 08(oito), da Quadra 04(quatro), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 794,28m<sup>2</sup> (setecentos e noventa e quatro metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados), sendo a área edificável de 368,21m<sup>2</sup>(trezentos e sessenta e oito metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados), e área de preservação permanente de 426,07m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte e seis metros quadrados e sete decímetros quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.553, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, necessitando de adequações para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais).,

6) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 10(dez), da Quadra 04(quatro), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 778,53m<sup>2</sup> (setecentos e setenta e oito metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.525, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, terreno plainado necessitando de adequações para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais).,

7) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 13(treze), da Quadra 04(quatro), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 794,28m<sup>2</sup> (setecentos e noventa e quatro metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados), sendo a área edificável de 387,63m<sup>2</sup>(trezentos e oitenta e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), e área de preservação permanente de 406,65m<sup>2</sup> (quatrocentos e seis metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.526, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, necessitando de adequações para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais).,

8) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 15(quinze), da Quadra 04(quatro), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 782,80m<sup>2</sup> (setecentos e oitenta e dois metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados), sendo a área edificável de 381,66m<sup>2</sup>(trezentos e oitenta e um metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados), e área de preservação permanente de 401,14m<sup>2</sup> (quatrocentos e um metros quadrados e quatorze decímetros quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.528, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, necessitando de adequações para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais).,

9) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 16(dezesesseis), da Quadra 04(quatro), do Loteamento Lago Dourado 2, com a área total de 790,94m<sup>2</sup> (setecentos e noventa metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados), sendo a área edificável de 407,63m<sup>2</sup>(quatrocentos e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), e área de preservação permanente de 407,63m<sup>2</sup> (quatrocentos e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.529, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclave acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, necessitando de adequações para



receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais),.

10) O Lote de Terras Urbano, sob nº(s) 25(vinte e cinco), da Quadra 01(quatro), do Loteamento Lago Dourado 1, com a área total de 768,07m<sup>2</sup> (setecentos e sessenta e oito metros quadrados e sete decímetros quadrados), sendo a área edificável de 336,31m<sup>2</sup>(trezentos e trinta e seis metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados), e área de preservação permanente de 431,76m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e um reais e setenta e seis decímetros quadrados), com os limites e confrontações e demais características, constantes da Matrícula nº 56.504, a qual encontra-se registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Dois Vizinhos-PR., sem benfeitorias, com aclive acentuado sentido ao lago, conta com calçadas, iluminação pública, necessitando de adequações para receber edificação conforme demonstra as fotografias em anexo., o qual avalio nesta data em R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais),.

Obs. Em contato com a sr(a) Heriete, responsável pelo setor de tributação a mesma informou que com relação ao lote 10 da quadra 04, foram quitados os débitos e transferido o imóvel a terceiro.,

**TOTAL DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS R\$ 1.570.000,00(UM MILHÃO QUINHENTOS E SETENTA MIL REAIS)**

A presente avaliação foi realizada em conformidade com os elementos constantes dos autos, especialmente o contido nos autos no Termo de Penhora de mov. 115.1, matrículas de mov. 120.1 e demais documentos de mov. 135.1, bem como pela constatação in loco ao imóvel, conforme demonstra as fotografias em anexo, e ainda em consultas verbais junto a Corretora de Imóveis Cabredo, na pessoa de Rodrigo S. Cabredo, fone 46 99103-2165, Corretora de Imóveis Tombini, na Pessoa de Juliano Tombini, através do WhatsApp 46 98400-2000 e Romani Empreendimentos Imobiliários, na pessoa de seu representante sr. Lucas Romani, através do WhatsApp 46 99912-5597, todas desta cidade e comarca de Dois Vizinhos/PR., bem como em pesquisa junto ao site <https://www.nidv.com.br>, e ainda junto ao setor de tributação do município conforme demonstra as avaliações em anexo.

A REFERIDA É VERDADE E DOU FÉ.

Salto do Lontra, 19 de fevereiro de 2025

**MARIO CESAR MAFRA**  
Aux. Juramentado

