



PODER JUDICIÁRIO

## PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS

AVENIDA PEDRO BASSO, 1001 – JARDIM PÓLO CENTRO – CEP: 85.863-756

### **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O Avaliador Judicial, infra-assinada, em cumprimento ao evento 79, expedido nos Autos de **DESPESAS CONDOMINIAIS** sob nº **0010519-83.2024.8.16.0030**, em trâmite junto à Segunda Vara Cível desta Comarca, em que figura como requerente **CONDOMINIO EDIFICIO RIO PARANA**, e executado **CARLOS CRISTO NUNES**, após dirigir-me ao local onde situa o bem penhorado, vistoria-lo como de praxe, passo a proceder a seguinte avaliação, em conformidade com o Capítulo 3, seção 15, item 5 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado:

#### **DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** Apartamento de nº 81.

**LOCALIZAÇÃO:** Imóvel localizado na Rua Silva Jardim nº 499, Jardim das Nações, no 8º andar, do Edifício denominado “**EDIFICIO RIO PARANÁ**”, nesta Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu – Paraná.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** quadrante 10, quadricula 01, setor 04, quadra 04, lote 0314, economia 015

**MATRICULA:** Matrícula de nº 42.332 do Registro de Imóveis local, 1ª circunscrição Imobiliária.

**CARACTERIZAÇÃO:** A constante da Matrícula

**TOPOGRAFIA:** Terreno plano e solo firme.

**INFRA-ESTRUTURA:** O imóvel ora avaliando, é servido por:  
Esgoto/Água tratada e servida pela concessionária local  
Energia elétrica predial  
Iluminação Pública  
Sistema de telefonia  
Escola próxima  
Asfalto  
Meio Fio  
Comercio em geral  
Transporte coletivo urbano.

**DEMONSTRATIVO DAS ÁREAS** O imóvel ora avaliando, possui as seguintes áreas:

Área construída.....110,365m<sup>2</sup>  
Área comum..... 30,92m<sup>2</sup>



Garagem ..... 12,544m2  
Acesso a garagem ..... 7,43m2  
Fração ideal do solo..... 49,95m2  
Área total..... 161,259m2

**MEMORIAL DESCRITIVO:** O imóvel ora avaliando, possui as seguintes características:

01 suíte  
02 dormitórios  
01 sala estar/jantar  
01 banheiro social  
01 cozinha  
01 lavanderia  
01 dependência de empregada com banheiro  
Sacada  
Garagem.

Edificação em estrutura de concreto armado, alvenarias com fechamento de tijolos cerâmicos acabados com reboco, massa corrida e pintura, externa textura.

Porteiro eletrônico com guarda e interfone.

Salão de festas com churrasqueira e cozinha de apoio.

Hall de acesso com piso cerâmico e granito.

Portas e janelas em alumínio natural com vidros lisos.

Escada de acesso para pavimentos superiores em concreto armado, revestido de granitina e corrimão metálico do tipo tubular.

Garagem com piso cimento bruto.

Apartamento é descrito por:

Pisos de madeira, cerâmicos, azulejos até o teto nos banheiros, cozinha e lavanderia.

Portas de madeira.

Janelas de alumínio com vidros lisos.

Sacada com piso cerâmico e guarda corpo em alvenaria e grade tubular.

Totalmente murado, uma lateral com de tijolos cerâmicos acabado em reboco, pintura, outra lateral e fundo com a própria edificação, frontalmente com grades tubulares, com dois portões também tubulares, um eletrônico do tipo deslizante para passagem de veículo e outro do tipo convencional para passagem de pedestre.

Sistema elétrico e hidro/sanitário, compatível com o fim a que se destina.

**ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:**

Regular estado de conservação e acabamento, pintura desgastada.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde se localiza o imóvel ora avaliando, levando-se em consideração todos os fatores incidentes sobre a mesma, tendo sido utilizado método comparativo e método de Ross-Heidecke, chegamos a:

**VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DO SOLO:** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

**VALOR DO APARTAMENTO:** R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)



**VALOR DO IMÓVEL: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**

**OBSEVAÇÃO:** Para que se tenha uma visualização do imóvel, ora em questão, estou anexando a este laudo avaliatório, foto do mesmo.

**FONTE DE PESQUISAS:**

Imobiliárias que possuem imóveis a serem comercializados na mesma quadra e imediações

Lobato Machado [www.lobatomachado.com.br](http://www.lobatomachado.com.br)

Sol imóveis [www.solimoveis.com.br](http://www.solimoveis.com.br)

Caderno Imobiliário: A Gazeta do Iguaçu

Jornal de Negócios 1ª Linha

Nada mais havendo a ser avaliado, dou por encerrado o presente Laudo Avaliatório. Dada e passada nesta Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu-Pr., Aos vinte e seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco.



CUSTAS DEVIDAS.....2.414,80 VRC´S = R\$ 668,90  
CUSTAS RECEBIDAS.....2.414,80 VRC´S = R\$ 668,90  
SALDO A RECEBER.....0,00 VRC´S = R\$ 0,00

