

AVALIADOR JUDICIAL
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em observação ao contido no movimento 295., pela Vara Cível desta comarca e em cumprimento ao artigo 115, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, havendo a necessidade de avaliação do imóvel, Autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** nº 0002542-61.2019.8.16.0112, distribuído sob nº. 369/2019, em que, figura como Exequente: NELDO KESSLER e executado: ALEXANDRE CANTO MENA E SCHAIANA HACK MENA, procedo a seguinte avaliação:

LOTE RURAL Nº 05/A, do 19º Perímetro da Fazenda Britânia, situado na Linha Ajuricaba, no interior do Município de Marechal Cândido Rondon, nesta Comarca, com a área total de 89.104,00m² (oitenta e nove mil, cento e quatro metros quadrados).

Nesta avaliação foi avaliado a área de 55.265,69m², (cinquenta e cinco mil, duzentos e sessenta e cinco mil metros quadrados) correspondente a 2,28alq. (dois vírgula vinte e oito alqueires paulista), com benfeitorias. Localizada a aproximadamente 20 km da cidade, com acesso por estrada em pedra regular e chão. Área mecanizada destinada plantio na proporção aproximada de 20.000m², área de benfeitorias com aproximadamente 20.000m² e restante composta por área de reserva ambiental próximo ao rio Arroio Fundo, que encosta na propriedade na parte baixa, contendo (02) dois aviários destinados a criação de aves abandonados, uma casa em madeira antiga abandonada, uma construção em alvenaria destinada a moradia não acabada e abandonada, um chiqueiro de suínos abandonado e uma casa de passagem abandonada. Importante mencionar que os dois aviários destinados a criação de aves são antigos, ou seja, fora dos parâmetros estipulados pelas Cooperativas integradas, assim os mesmos não tem valor comercial para a atividade. Limites e confrontações constantes da matrícula nº 47.820 do CRI desta Comarca.

Avalio o bem em R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais).

Delimitação APROXIMADA da área avaliada



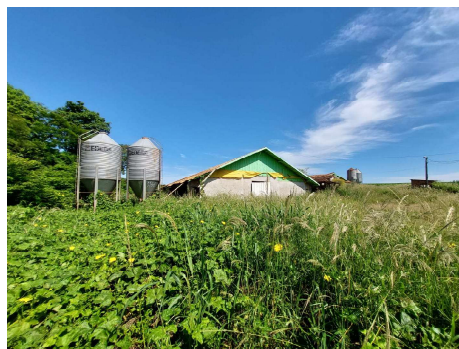
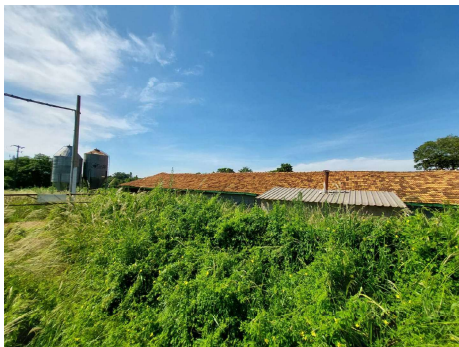
AVALIADOR JUDICIAL
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ

Fotos do Imóvel

Área de Aproximadamente 20.000m² destinada a plantio



Aviários destinados a criação de aves



AVALIADOR JUDICIAL
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ

Outras Benfeitorias Existentes



Importa o total da presente avaliação em: R\$700.000,00 (Setecentos mil reais).

CRITÉRIOS UTILIZADOS:

- ⇒ Os bens objetos da avaliação são vistoriados pessoalmente;
- ⇒ É respeitada a depreciação pelo tempo e o estado de conservação;
- ⇒ Pesquisa-se em, no mínimo, duas empresas e/ou pessoas físicas, que fabricam, produzem, constroem ou comercializam o produto a ser avaliado, ou de qualquer forma possuem conhecimento do preço atual do mesmo, ou ainda, na falta dessas, compara-se com produtos similares, em ofertas ou transações recentes salientando que, o que esta Serventia procura obter, é sempre uma **MÉDIA** dos valores apresentados, eis que espelham mais verdadeiramente o real valor de mercado dos bens em questão;
- ⇒ Quanto aos imóveis, considera-se a localização, a dimensão, o aproveitamento, e ainda, em se tratando de áreas rurais, considera-se a superfície (se plana ou dobrada), a quantidade de área mecanizada, se houver, bem como a sua produtividade, ressaltando ainda que, em nossa região, as áreas de terras em geral são comercializadas com base no preço da saca de soja*, por *alqueire paulista* ou *hectare*;
- ⇒ Em relação às benfeitorias, além da depreciação pelo tempo e o estado geral de conservação, leva-se também em conta o padrão de acabamento, ou seja, a qualidade dos materiais empregados na edificação, tais como aberturas, piso, material elétrico, etc;

AVALIADOR JUDICIAL
COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON - PARANÁ

Os valores dos bens imóveis são sempre arredondados, haja vista que, costumeiramente, o mesmo acontece quando bens dessa natureza são anunciados e negociados.

FONTES DE PESQUISA:

- ⇒ Imobiliária Arno Imoveis;
- ⇒ Imobiliária Edemar Imoveis;
- ⇒ Imobiliária Aluga bem vende bem;
- ⇒ <http://www.copagril.com.br>;
- ⇒ <https://nucleoimobiliariomarechal.com.br>

Certifico que dou andamento ao feito apenas nesta data em razão do volume de trabalho concentrado nesta serventia, atrelado ao curto lapso temporal para seu cumprimento, devido as recorrentes chuvas que dificultaram a vistoria do imóvel rural.

Sendo a expressão da verdade e nada mais a ser avaliado, dou fé.

