



*Juízo de Direito da Comarca de Barracão*  
*Estado do Paraná*  
*Cartório do Distribuidor, Contador, Partidor, Depositário Público e Avaliador Judicial*  
*Rua João Lirio Barsotto - 713, Jardim Vale do Capanema – Edifício do Fórum,*  
*Fone/Fax (49) 99944 5816*  
*Email – distribuidorbarracao@gmail.com*  
*Dirce Stevens Faccio – Designada cfe. Portaria 22/2019*  
*Empregados Juramentados - Vitor Hugo Pagno – cfe. Portaria 9/2022*  
*Emmanuel Fiebig Stevens – cfe. Portaria 05/20024*

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta Cidade e Comarca de Barracão, Estado do Paraná, em cumprimento a finalidade da carta precatória constante nos autos de nº 0000799-26.2024.8.16.0052, da Vara Cível da Comarca de Barracão – Paraná, sendo a parte deprecante Presidente Juquitiba Auto Posto Ltda, e a parte deprecada TRANSPORTES TUMELINI LTDA, dirigi-me a Rodovia BR-163, perímetro urbano, Colônia Santo Antônio, na Comarca de Barracão, para avaliar o imóvel em que passa a ser descrito:

### IMÓVEL RURAL:

Lote nº 62-L (sessenta e dois-L) Subdivisão do lote 62, da Gleba Divisor 3ª Parte, da Colônia Santo Antônio, localizado neste Município e Comarca de Barracão, Estado do Paraná, coma área de 13.298,84m<sup>2</sup> TREZE MIL, DUZENTOS E NOVENTA E OITO METROS E OITENTA E QUATRO CENTIMETROS QUADRADOS, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: lotes 62 e 62-J medindo 147,14m e 42,86m;

LESTE: Rodovia PRT 163 medindo 70,00;

SUL: lote 62 medindo 190,00;

OESTE: lote nº 62 medindo 70,00m;

Matriculado no CRI desta Comarca sob o nº 9.106.

### DADOS DO PERÍMETRO:

LADOS	COMPRIMENTOS	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
M-20/M-7	147,14	61°14'30"	
M-7/M-6	42,86	61°14'30"	
M-6/M-8	70,00	152°00'00"	Rodovia PRT 163
M-8/M-21	190,00	241°14'30"	
M-21/M-20	70,00	332°00'00"	



### CARACTERISTICAS DO LOTE:



Frente do Lote.



Portão de Entrada do Lote.



Panorâmica do portão para benfeitoria 01.



Panorâmica do lote pelo lado direito e estrada que leva até a benfeitoria 1 e 2.

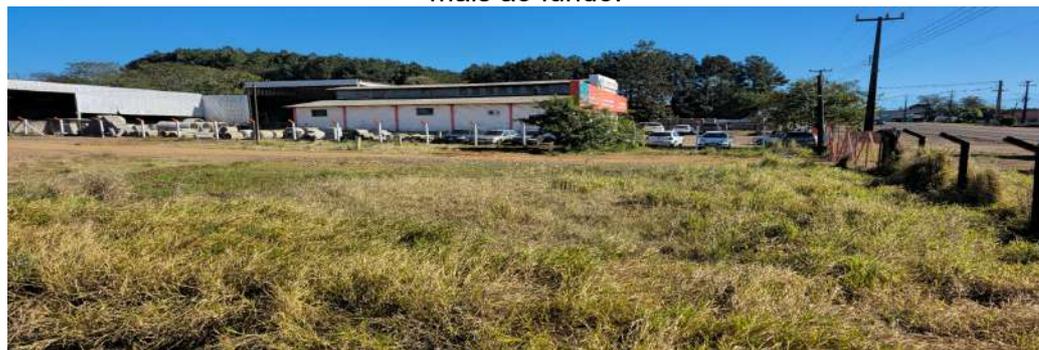


Panorâmica do lote depois da entrada mostrando o caminho para as benfeitorias 1 e 2.





Canto esquerdo do frontal do lote, mostrando a cerca de limitação e a entrada do lote mais ao fundo.



Meio do lote até sua entrada.



Canto esquerdo do lote delimitando por cerca.



Metade do lote até seu final do canto esquerdo.



Panorâmica do lote mostrando sua entrada, e caminho que passa ao lado do pinheiro que leva a benfeitoria 2.





Panorâmica do lote feito no canto esquerdo frontal do imóvel.



“Valeta” que escorre água da chuva e se alastra pelo lote até as benfeitorias, divide o lote em duas partes, visto que a valeta se encontra bem no meio, e, coberta por vegetação.



Panorâmica do lote pelo lado esquerdo da valeta.



Panorâmica do lado esquerdo do lote.





Panorâmica do lado direito do lote.



Panorâmica do lote após a entrada.



Ponto em que o caminho de terra faz uma bifurcação levando a benfeitoria 2, e a valeta que percorre até perto das benfeitorias.



Panorâmica feita pelo lado direito do lote mostrando a bifurcação existente no caminho.



Foto em frente a benfeitoria 2, mostrando o limite do lote pelo lado esquerdo.





Foto feita em frente da benfeitoria 2, ao máximo do canto esquerdo do lote.

O referido imóvel situa-se na localidade denominada Colônia Santo Antonio, em frente a BR PRT 163 acessado por via asfáltica.

O imóvel é assim constituído:

O imóvel contém 13.298,84 metros quadrados de área total, com um caminho de terra que se bifurca levando as duas benfeitorias.

Todo o lote é tomado por vegetação rasteira e média, com algumas árvores em frente a benfeitoria 1, enquanto todo o lado esquerdo e os fundos do lote se delimitam por árvores em frente da cerca metálica que percorre todo o terreno exceto por um pequeno trecho ao lado do lote nº 62 – J, o qual é dividido por um muro de concreto.

O lote, ainda, quase se subdivide em duas partes, por conta da valeta que percorre todo o meio do lote.

**Terra nua avaliada em R\$**

**3.350.000.00**

#### **CARACTERÍSTICAS BENFEITORIA 1:**



Foto panorâmica da Benfeitoria 1.



Foto da frente da Benfeitoria 1 para o restante do lote.





Foto panorâmica da benfeitoria 1 feita pelo canto direito do lote.



Foto da lateral da benfeitoria 1.



Foto do lado Direito da Benfeitoria, delimitada por árvores logo à frente da cerca que delimita o lado direito do terreno.





Fotos do final do terreno do lado direito da benfeitoria 1, com diversos entulhos.



Ripas de madeira encontradas no canto dos fundos da benfeitoria 1.



Fotos da parte traseira da benfeitoria 1





### DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA 1:

A benfeitoria 1 consiste em uma casa de alvenaria, suas divisórias internas em madeira, coberta com telhas de cimento amianto e forro de PVC, o assoalho é revestido com cerâmica de dois tamanhos diferentes, com rodapé metade em madeira e metade em cerâmica, janelas feitas de alumínio pintado em branco assim como as duas portas que tem vidros quebrados em seu meio.

As portas internas são de madeira, estão emperradas, exceto a do meio, que funciona normalmente, as luzes dos cômodos funcionam, entretanto, o interruptor interno tem duas teclas sem funcionalidade.

As duas portas então sem chave, tendo acesso apenas pela segunda, pois a primeira encontra-se fechada e as janelas estão todas emperradas.

Rede de esgoto e água funciona normalmente, porém, no banheiro externo o chuveiro e a descarga da privada estão com defeito, inclusive, a porta do banheiro não fecha pois está emperrada.

A benfeitoria 1 tem o tamanho total informado pelo dono do terreno de 80 metros quadrados e foi construída a 15 anos.

**Avaliada em R\$**

**12.000.00**





Foto panorâmica de outro ângulo, feita no canto esquerdo traseiro da benfeitoria 2.



Foto mostrando a estrutura interna da parte frontal da benfeitoria 2.

### **DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA 2:**

A benfeitoria 2 consiste em um galpão de alvenaria, construído com base de vigas metálicas, coberto com telhas de zinco e assoalho de concreto, externamente tem uma escada que leva a lateral da benfeitoria, feita em blocos de concreto.

Sua pintura externa é alaranjada, com algumas pichações, enquanto internamente não há pintura evidente.

A iluminação funciona, assim como o saneamento básico do banheiro, como descarga e água da torneira.

Há alguns vidros quebrados em todo o galpão, e o cômodo do lado direito do galpão está fechado e sem chave.

As portas do galpão são em material metálico, tanto a frontal, quanto a lateral, a porta frontal ainda consta uma porta menor para entrada sem veículos.

O galpão tem área total informada pelo dono de 1.500 metros quadrados e foi construída a 15 anos, atualmente, o galpão, bem como o restante do terreno, está sendo alugado para um terceiro proceder carga e descarga de carretas.

**Avaliado em R\$**

**975.000.00**

### **CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA 3:**





### DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA 3:

A benfeitoria 3 consiste em um pequeno galpão, com sua base feita de tijolos, e o restante de chapas finas de alumínio, não há assoalho nem iluminação, bem como, o dono do terreno não sabia informar o tamanho da benfeitoria.

A porta da benfeitoria é feita de grades de ferro, está fechada, sem chave e internamente tem apenas uma caixa de madeira.

**Avaliada em R\$**

**3.000.00**

### DESCRIÇÕES GERAIS:

**GEOLOGIA:** Solo classificado como Lato Solo Amarelo, seco, com presença arenosa e de pequenos pedregulhos, terreno de pousio, com presença de floresta secundária e vegetação nativa.

**CRITÉRIOS:** Utilizou-se como critérios para referida avaliação, o tamanho da área, a localização, vias de acesso, topografia, hidrografia, tipo de solo, capacidade de uso, seu estado e utilização.

A metodologia indicada para a avaliação de imóveis urbanos recomenda decompor a avaliação das propriedades urbanas em pelo menos dois elementos distintos: Terra Nua e benfeitorias. Na avaliação das benfeitorias, é comum separar em Benfeitorias Reprodutivas (capital fundiário produtivo), composta pelas culturas comerciais ou domésticas (reflorestamento, pomares, etc.); e Benfeitorias Não Reprodutivas (capital fundiário auxiliar), composta pelas edificações em geral (casas, galpões, estábulos, pocilgas, currais e outras).

### PESQUISAS DE MERCADO:

Em pesquisas realizadas junto as Imobiliárias desta Cidade Tabela de Tributos da Prefeitura Municipal (somente para fins de informação), Tabela própria desta Serventia, a qual é elaborada através de informações coletadas, com pessoas e profissionais idôneos e conhecedores do mercado imobiliário, em transações efetuadas recentemente na região, embasadas sempre na lei da livre oferta e procura, com preços para pagamento à vista, em moeda corrente, buscando alcançar a realidade de mercado, junto aos Cartórios, os quais lavram Escrituras Públicas e Contratos de Compra e Venda.

Os valores do imóvel foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo as particularidades dos imóveis, como suas características físicas e a localização.

**Terra nua avaliada em R\$ 3.350.000.00 (três milhões, trezentos e cinquenta mil reais).**

**Benfeitorias 01 avaliadas em R\$ 12.000.00 (doze mil reais).**

**Benfeitorias 02 avaliadas em R\$ 975.000.00 (novecentos e setenta e cinco mil reais).**

**Benfeitorias 03 avaliadas em R\$ 3.000.00 (três mil reais).**

**Total da avaliação R\$ 4.340.000.00 (quatro milhões, trezentos e quarenta mil reais).**



**Cota:**

Item II - Avaliação de imóveis e outros bens  
Terra nua avaliada em R\$ 3.340.000,00  
Até 650.000,00 = R\$ 180.050,00 - 1.710,00 = R\$ 473,67  
Benfeitorias avaliadas em R\$ 990.000,00  
Até 650.000,00 = R\$ 180.050,00 - 1.710,00 = R\$ 473,67  
Diligência La. Planalto - R\$ 45,65  
Total das Custas - R\$ 992,99 = 3.584,80 vrc

**Pagamento - cfe. evento 51.1 = R\$ 519,32**

**Débito - R\$ 473,67**

Dirce Stevens Faccio  
Avaliadora Judicial – cfe. Portaria 22/2019

