



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

A Avaliadora Judicial, infra-assinada, em cumprimento ao evento 157, expedido dos Autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL sob nº. 0003997-84.2017.8.16.0030**, em trâmite junto à Quarta Vara Cível desta Comarca, em que figura como exeqüente **CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO CARLOS SBARAINI**, e executado **LUIZ CARLOS SBARAINI, MARIA ODETE SBARAINI**, após dirigir-me ao local onde se situa o bem penhorado, vistoriá-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 do Estado:

### DESCRIÇÃO DO BEM

**INFORMAÇÃO:** Informo a este Juízo que após de ter estado no local a Rua Edmundo de Barros nº 70, apto 301, por duas vezes, em horários e dias diferentes, bem como deixando recado no apartamento, e não ter encontrado pessoas que permitissem o acesso ao imóvel, esta avaliação tem como parâmetros o que este serventúrio pode constatar pelo lado externo do imóvel e também por outras avaliações elaboradas no edifício.

**IMÓVEL:** Apartamento de nº. 301.

**LOCALIZAÇÃO:** Imóvel localizado na Rua Edmundo de Barros nº 70, no 3º Pavimento ou 4º Andar, do Edifício denominado “**EDIFÍCIO CARLOS SBARAINI**”, nesta cidade e Comarca de Foz do Iguaçu – Paraná.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** Quadrante 10, quadrícula 1, setor 53, quadra 14, lote nº. 0304, economia 018.

**MATRICULA:** Matrícula de nº. 26184 do Registro de Imóveis local, 1ª circunscrição Imobiliária.

**CARACTERIZAÇÃO:** A constante da Matrícula

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

**INFRA-ESTRUTURA:** O local é servido por:  
Água/Esgoto tratada e servida pela concessionária local  
Energia elétrica predial  
Iluminação pública  
Sistema de telefonia  
Meio fio  
Asfalto  
Transporte coletivo urbano  
Escola



Comercio em geral  
Sistema de TV à cabo

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

Área útil..... 104,69m<sup>2</sup>  
Área comum..... 29,89m<sup>2</sup>  
Área total..... 134,58m<sup>2</sup>  
Fração ideal..... 35,36m<sup>2</sup> ou 2,2066%.

**MEMORIAL DESCRITIVO:** Unidade habitacional unifamiliar constituída por:

Três dormitórios  
Um banheiro social  
Uma sala  
Uma cozinha  
Uma área de serviços  
Um dormitório de empregada  
Um banheiro de empregada  
Um terraço  
Uma vaga de garagem coletiva.

Edifício em estrutura de concreto armado, alvenarias de fechamento com tijolos cerâmicos acabado em reboco e pintura.  
Hall de acesso com piso em granitina, pintura texturizada.  
Subsolo destinado à garagem com piso cimento bruto e um portão metálico eletrônico.  
Pavimento térreo destinado à portaria e salas comerciais.  
Pisos em cerâmica, mármore, granitina e porta principal metálica com vidros lisos.  
Dois elevadores.  
Escada de acesso para pavimentos superiores em concreto armado, revestido de granitina e corrimão tubular.  
Murado com a própria edificação.

**CARACTERIZAÇÃO DO APARTAMENTO:**

Portas externas em madeira do tipo almofadadas e internas do tipo chapeada.  
Janelas de alumínio adonizado com vidros lisos e canelados.  
Pisos em cerâmica e madeira do tipo laminado.  
Cerâmica nos banheiros, lavanderia meia parede e cozinha do piso ao teto.  
Massa corrida e pintura.  
Sistema elétrico e hidráulico sanitário, compatível com o fim a que se destina.

**ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO BENFEITORIA:**

Edifício em regular estado de conservação considerando a época que fora construída.



**AVALIAÇÃO:** 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 TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**

**OBSERVAÇÃO:** Para que se tenha uma visualização do bem ora avaliando, estou anexando a este laudo avaliatório, fotos do mesmo.

**FONTE DE PESQUISAS:**

Imobiliárias que possuem imóveis a serem comercializados na mesma quadra e imediações  
Caderno Imobiliário: A Gazeta do Iguazu  
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 Iguazu - Pr., Aos três dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte.



CUSTAS DEVIDAS.....2.804,78 VRC´S = R\$ 591,81  
CUSTAS RECEBIDAS.....2.804,78 VRC´S = R\$ 591,81  
SALDO A RECEBER.....0,00 VRC´S = R\$ 0,00

