



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 a evento 235, expedido nos Autos de **EXECUÇÃO FISCAL sob nº 023296-13.2018.8.16.0030**, em trâmite junto à Primeira Vara da Fazenda Pública desta Comarca, em que figura como requerente **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU**, e executado **MODULO INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA**, após dirigir-me ao local onde se situa o bem ora em questão, vistoria-los 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: Em cumprimento ao determinado, informamos a Vossa Excelência que, quem esta na posse do imóvel, é inquilino.
Quanto ao indicativo de se tratar de bem de família, o locatário é terceiro

IMÓVEL: Quadrante 06, quadricula 6, setor 50, quadra nº 28, lote nº 481

LOCALIZAÇÃO: Imóvel localizado na Rua Salvador nº 391 nesta Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu – Paraná.

MATRÍCULA: Matrícula de nº 35.834 do Registro de Imóveis – 1ª Circunscrição Imobiliária – Foz do Iguaçu – Paraná.

ÁREA TOTAL: 12.831,54m² (doze mil oitocentos e trinta e um metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados).

CARACTERIZAÇÃO: A constante da Matrícula.

TOPOGRAFIA: Terreno plano e solo firme.

SERVIÇOS PÚBLICOS: o imóvel ora avaliando, possui como serviços públicos o que segue:

Água/esgoto tratada e servida pela concessionária local

Rede de energia elétrica

Iluminação pública

Asfalto

Meio fio

Escola

Transporte coletivo urbano

Comercio de serviços gerais

Sistema de telefonia.



O imóvel ora avaliando, possui como benfeitorias o que segue;

BENFEITORIA 01:

Edificação em alvenaria destinada para galpão, com aproximadamente 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto armado alvenaria com fechamento de tijolos cerâmicos do tipo avista.

Estrutura de concreto, cobertura de telhas do tipo fibrocimento amianto.

Pisos cimento bruto.

Janelas e portas de madeira.

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

DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:

Doze baias.

ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

Edificação em regular estado de conservação e simples acabamento.

BENFEITORIA 02:

Edificação em alvenaria, com aproximadamente 90,00m² (noventa metros quadrados), de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria parcialmente fechado com tijolos cerâmicos acabado em calfino e pintura.

Estrutura de madeira com cobertura de telhas parcialmente com forro de madeira.

Piso cimento bruto.

Janelas de ferro com vidros cancelados.

Portas metálicas.

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

DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:

Três box para lavar cavalos com cerâmicas meia parede, um deposito, um box para grama.

ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

Edificação em regular estado de conservação e simples acabamento.

BENFEITORIA 03:

Edificação em alvenaria, com aproximadamente 80,00m² (oitenta metros quadrados), de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria com fechamento de tijolos cerâmicos do tipo avista e acabado em calfino e pintura.

Estrutura de madeira, cobertura de telhas do tipo fibrocimento amianto, forro de madeira.

Pisos em cerâmica e lajota.

Janelas de ferro com vidros cancelados.

Portas metálicas com vidro cancelados e grade de proteção, do tipo rolo e também de madeira.



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

DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:

Um suíte, uma sala, uma selaria, um escritório, uma despensa.

ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

Edificação em regular estado de conservação e simples acabamento.

BENFEITORIA 04:

Edificação em alvenaria, com aproximadamente 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria com fechamento de tijolos cerâmicos do tipo avista e internamente acabado em calfino e pintura.

Estrutura de madeira, cobertura de telhas do tipo fibrocimento amianto.

Piso cimento bruto.

Janelas de grades de ferro do tipo convencional.

Portas de madeira.

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

DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:

Dezessete baias.

ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

Edificação em regular estado de conservação e simples acabamento.

BENFEITORIA 05:

Edificação em alvenaria, com aproximadamente 50,00m² (cinquenta metros quadrados), de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria com fechamento de tijolos cerâmicos do tipo avista e acabado internamente com cerâmicas do piso ao teto.

Estrutura de madeira, cobertura de telhas, forro de Pvc.

Pisos em cerâmica.

Janelas metálicas com vidros lisos e grades de ferro como proteção.

Portas de madeira.

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

DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:

Dois banheiros.

ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

Edificação em regular estado de conservação e simples acabamento.

BENFEITORIA 06:

Edificação destinada para edícula em alvenaria, com aproximadamente 130,00m² (cento e trinta metros quadrados), de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria parcialmente fechado com tijolos cerâmicos do tipo avista.



Estrutura de madeira com cobertura de telhas.
Piso de tijolos maciço.
Sistema elétrico e hidráulico sanitário, compatível com o fim a que se destina.

DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:

Uma área com churrasqueira e forno a lenha com cozinha de apoio.

ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

Edificação em regular estado de conservação e simples acabamento.

BENFEITORIA 07:

Edificação em alvenaria, com aproximadamente 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), de área construída.
Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria parcialmente fechado de tijolos cerâmicos do tipo avista.
Estrutura de madeira com cobertura de telhas.
Pisos de lajota.
Sistema elétrico e hidráulico sanitário, compatível com o fim a que se destina.

DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:

Deposito.

ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

Edificação em péssimo estado de conservação e simples acabamento.

OBSERVAÇÃO: Informo que no valor do metro quadrado do imóvel ora avaliando, está incluso:

Uma pista para cavalos totalmente cercada com palanques de madeira e fios de arame galvanizado e portões de madeira.

Um redondel para cavalos totalmente cercado também com palanques de madeira e tabuas com fios de arame galvanizado e portões de madeira.

Um piquete cercado também com palanques de madeira e tabuas com fios de arame galvanizado e portões de madeira.

Totalmente murado, com tijolos cerâmicos acabados em reboco chapiscado e um portão de chapa metálica.

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 DO IMÓVEL: R\$ 1.860.000,00 (dois milhões e setenta mil reais)

VALOR DA BENFEITORIA 01: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)

VALOR DA BENFEITORIA 02: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

VALOR DA BENFEITORIA 03: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)

VALOR DA BENFEITORIA 04: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)



VALOR DA BENFEITORIA 05: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

VALOR DA BENFEITORIA 06: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

VALOR DA BENFEITORIA 07: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)

VALOR DO IMÓVEL + BENFEITORIAS: R\$: 2.290.000,00 (dois milhões duzentos e noventa 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 Iguaçu
Jornal de Negócios 1ª Linha

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



Custas a receber:

Avaliação :6.300,00 VRC´S = R\$ 1.745,10
Diligencia164,75 VRC´S = R\$ 45,63
Total6.464,75 VRC´S= R\$ 1.790,73

