



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE PRUDENTÓPOLIS – PARANÁ
CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR JUDICIAL E ANEXOS
Praça Coronel José Durski, 144 – CEP: 84.400-000.
Fone-fax: 0xx42-3446.1662

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

DATA: 26.01.2018

AUTOS DE EXECUÇÃO DE TÍTULO: 53-39.1997.8.16.0139

EXEQUENTE: BANCO SISTEMA S/A - CNPJ 76.543.1158/0001-94

EXECUTADO: - REGINA GUIL CHOCIAI – CPF 170.780.919-49

- VERGINIA GUIL – CPF 472.799.829-72

Auto de Penhora mov. 1.53

Termo de Redução de Penhora mov. 124.1

Despacho mov. 156.1

BENS AVALIADOS:

- Imóvel rural, situado em Herval Fraqueza, com a área de 125.840.00m² (cento e vinte e cinco mil oitocentos e quarenta metros quadrados), ou seja, 05 (cinco) alqueires e 08 (oito) litros, dentro de uma área maior de 750.200,00 (setecentos e cinquenta mil e duzentos metros quadrados) com as seguintes medidas e confrontações: Do marco com a divisa de Rafael Dzala, segue com 525,00m rumo 00°30´NE dividindo com terras de Edegar Melo; deste ponto segue com 560,0 metros rumo 80°00´SE confrontando com terras de Jose Andruchen e Guilherme Miranda, deste marco, segue com 285,0m rumo 27°00´SW dividindo com terra da firma Ditzel, deste marco, segue com 320,0m com o rumo 75°30´NW de 365,0m com rumo 88°NW dividindo com terras de Basilio Hretzena e João Cebrux, deste marco segue com 695,0m rumo oeste, dividindo com terras pertencentes a Rafael Dzala. Matriculado no Registro de imóveis desta Comarca sob nº R3-7626. Imóvel totalmente aberto. Sem benfeitorias.



CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Usos predominantes: Floresta nativa – totalmente preservada

Acesso: () ótimo () bom () razoável (x) difícil

Valorização imobiliária: () ótima () boa (x) razoável () ruim

Distancia do centro da cidade: Distante aproximadamente 55 km, saindo de Prudentópolis sentido Linha Esperança por 14 km de asfalto, chegando à Linha Esperança adentra-se a direita, em seguida a esquerda segue por mais 39 km por uma estrada de chão batido(cascalhada) até a Linha Herval Fraqueza, daí no cemitério do Herval Fraqueza adentra-se a direita que por mais 02 km até a chegar ao terreno. Sobre o imóvel consta uma casa de madeira em péssimo estado, totalmente abandonada (sem valor comercial).

INFRA-ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DO

LOGRADOURO: () área urbana - (x) área rural () água () esgoto sanitário () telefone (x) Estrada de chão batido (x) energia elétrica () rede pluvial () iluminação pública

DADOS DO TERRENO:

Forma: () retangular (x) irregular

Topografia: () plano () aclave/declive suave
(x) aclave acentuado (x) declive acentuado

Drenagem: () seco (x) semialagado () alagado

Informo, também, que no terreno tem 03 quedas de água, a primeira e segunda cachoeira denominada Salto Rio da Barra e a terceira cachoeira Salto dos Monges.

Informo, ainda, que no terreno não há nenhuma infraestrutura, como por exemplo, banheiros, mesas, churrasqueira etc., levando em consideração o potencial turístico a ser explorado - Avalio o terreno em R\$ 230.000,00, sendo que **50% DO IMÓVEL CORRESPONDEM A R\$ 115.000,00** (cento e quinze mil reais).

2) - Imóvel rural, situado em Linha Macacos, com a área de 145.200,00m² (cento e quarenta e cinco mil e duzentos metros quadrados), ou seja, 06 (seis) alqueires, com as seguintes medidas e confrontações: Frente com terras de Francisco Kapucinski e Miguel Bençal; de um lado com Luarindo Trachenski; de outro lado com José Zagurski e Maria Zagurski e fundos com terras de Miguel Kich e Ladislau Seniuk. Matriculado no



Registro de imóveis desta Comarca sob nº R-2-6.201. Imóvel totalmente aberto. Sem benfeitorias.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Usos predominantes: Rural - Parte da área com pastagem – destinado à agropecuária e o restante de mata nativa.

Acesso: () ótimo () bom () razoável (x) difícil

Valorização imobiliária: () ótima () boa (x) razoável () ruim

Distancia do centro da cidade: Distante aproximadamente 60 km desta cidade e Comarca.

INFRA-ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DO

LOGRADOURO: () área urbana - () área rural () água () esgoto sanitário () telefone (x) Estrada de chão batido (x) energia elétrica () rede pluvial () iluminação pública

DADOS DO TERRENO:

Forma: (x) retangular () irregular

Topografia: () plano () aclave/declive suave
(x) aclave acentuado (x) declive acentuado

Drenagem: (x) seco () semialagado () alagado

Avalio em R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), ou seja, a razão de R\$ 28.000,00 o alqueire.

TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO:

R\$ 283.000,00 (duzentos e oitenta e três mil reais).

Maristela Vera Lucia Nardi

Avaliadora Judicial

Crítérios para a avaliação: De acordo com pesquisas de mercado na região onde se localiza o bem, levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: localização, acesso, vegetação e finalidade em que é utilizado. Para a atribuição do valor fora consultado: Imobiliário Portal Ltda, Imobiliária Rios, Serrana Imóveis, David Casagrande Imóveis, todas desta cidade e Comarca, bem como moradores da localidade de Herval e Linha Macacos.

Cota a receber: 1.580,00 VRC = 319,16

