
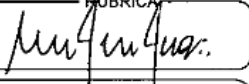


| | |
|---|---|
|  | <p>PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE MEDIANEIRA</p> |
| <p>OFÍCIO DO CONTADOR, PARTIDOR, DISTRIBUIDOR, DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL</p> <p>Av. Pedro Soccol, 1630 – Fone / Fax (45) 3264-0299 – CEP 85884-000</p> | |

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte dias do mês de setembro do ano de dois e vinte e quatro, em cumprimento ao despacho contido na sequência 460, dos autos N.U. 0000305-49.2013.8.16.0117, de Execução de Título Extrajudicial, em que é exeqüente BANCO BRADESCO S.A e executados LOURENCI CONSTRUTORA E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA e LUCIANO HENRY LOURENCI, me dirigi ao Distrito de Maralúcia, neste município e Comarca, e, sendo lá, procedi a avaliação dos seguintes bens, a saber:

a) "Matrícula nº 28.486, seq. 328.1:

| | | |
|---|----------------------------|--|
| TITULAR: VITOR HUGO DELLA PASQUA CPF: 334 230 409-04 | MATRÍCULA Nº 28.486 | RUBRICA  |
| <p>M-28.486. Protocolo nº 100.058. DATA: 22 de dezembro de 2008. IMÓVEL: LOTE RURAL Nº 15, da Gleba nº 10, do Imóvel Guairacá, com a área de 34.900,00m², oriundo da unificação dos Lotes Rurais nºs 15 e 16, situado no Distrito de Maralúcia, neste Município e Comarca, com os seguintes limites e confrontações: Roteiro: Partindo de um ponto situado na divisa com os Lotes nº 14 e lote nº 11, segue nas distâncias de 76,04 metros, rumo NE 07°04'SO e 188,55 metros, rumo NE 46°44'SO, confrontando com o Lote nº 14, deflete a direita e segue na distância de 140,71 metros, rumo NO 49°41'SE, confrontando com uma Estrada Municipal, deflete a direita e segue nas distâncias de 144,56 metros, rumo SO 46°30'NE, 68,90 metros, rumo SO 46°04'NE, e 40,30 metros, rumo SE 34°40'NO, confrontando com o perímetro urbano do Distrito de Mara Lucia, deflete a direita e segue nas distâncias de 179,06 metros, rumo SE 45°03'NO e 38,44 metros, rumo NE 47°04'SO, confrontando com o lote nº 11, chegando ao início do roteiro: Conforme mapa e memorial descritivo que ficam arquivados neste Ofício. PROPRIETÁRIO: LUCIANO HENRY LOURENCI, brasileiro, administrador de empresas, viúvo, inscrito no CPF/MF sob nº 930.709.349-00 e portador da 6.457.800-6/SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Pernambuco, nº 923, Bairro São Cristóvão, nesta cidade.</p> | | |

O imóvel fica localizado no Distrito de Maralúcia, município de Medianeira, parte do terreno em declive outra parte área plana, com cinco açudes, área verde, poço artesiano, sendo servido das redes de água e energia elétrica. A Sra. Lélia, informou que quando há muita precipitação pluviométrica, parte do imóvel fica alagado (inundado).

O imóvel possui diversas benfeitorias.



AVALIO O LOTE EM R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).

DAS BENFEITORIAS:

a-1) Uma pousada, em alvenaria, com aproximadamente 1.200,00 m², com vários pontos de infiltração na parede externa, conforme informações colhidas com o Sra. Lélia, assim constituída: pavimento térreo: restaurante (com churrasqueira, forno e fogão com chapa de ferro aquecido à gás), cozinha, despensa, dois banheiro sociais (masculino e feminino), banheiro para funcionários, sala de recepção, biblioteca, área de serviços com lavanderia; mezanino: dois quartos de solteiro com um banheiro social, sendo acesso feito por escada; segundo pavimento: um apartamento de casal, com duas sacadas individuais, sendo o acesso feito por escada; uma sala destinada para rouparia; seis apartamentos duplex (um adaptado para portadores de necessidades especiais), apartamento três com infiltração de água da chuva, sendo o acesso feito por escada e elevador social (acesso para os seis apartamentos), sendo que o acesso para a parte superior (terceiro pavimento) é feito unicamente por elevador individual, porém os elevadores estão todos desativados por falta de manutenção, piso porcelanato, portas de vidro, com aplicação de gesso no teto, tudo em regular estado de conservação. Todos os elevadores estavam desativados no ato da avaliação. Ainda, uma área de garagem coberta (capacidade 8 carros), uma sala para depósito de material de limpeza, uma sala de jogos com banheiro (50,00 m²), uma capela (paredes de pedra, piso cerâmico, coberta com telhas de barro), uma lanchonete (50,00 m²), com dois banheiros sociais (masculino e feminino), duas saunas (masculino e feminino), piso porcelanato, coberta com telhas de barro, com duas piscinas (uma para adultos e outra para crianças), mais uma área de "deck", tudo em razoável estado de conservação.

AVALIO A POUSADA EM R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

a-2) "Um galpão de madeira, medindo 11,00 m x 9,00 m, rústico, piso bruto, telhas de barro, a parte fechada é usada como depósito e a aberta como estrebaria, em regular estado de conservação."

AVALIO O GALPÃO EM R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

a-3) "Uma área coberta, medindo 12,00 m x 6,00 m, estrutura de madeira, telhas de barro, piso cerâmico, com churrasqueira, em regular estado de conservação."

AVALIO A COBERTURA EM R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

a-4) "Uma loja, medindo 7,00 m x 4,00 m, com uma pequena varanda, de tijolos a vista, piso cerâmico, telhas de barro, aberturas de vidro, em regular estado de conservação."

AVALIO A LOJA EM R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).



a-5) “Uma estufa, medindo 21,00 m x 20,00 m, estrutura de metal (parte danificada), bancada de metal para acomodação dos vasos, sem cobertura (sombrite, plástico ou manta de ‘luminete’) sem irrigação aérea, chão com pedra brita, em péssimo estado de conservação. Ainda, uma cobertura anexa, medindo 20,00 m x 8,00 m, de estrutura de madeira e metal, coberta com telhas de barro, piso bruto, em regular estado de conservação”

AVALIO A ESTUFA E A COBERTURA EM R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

a-6) “Duas estufas, uma medindo 23,00 m x 50,00 m, estrutura de metal, bancada de metal para acomodação dos vasos, sem cobertura (sombrite, plástico ou manta de ‘luminete’), sem irrigação aérea. Outra medindo 23,00 m x 58,00 m, estrutura de metal, bancada de metal para acomodação dos vasos, sem cobertura (sombrite, plástico ou ‘luminete’, sem irrigação, as quais sofrem alagamento com chuvas torrenciais, em péssimo estado de conservação.”

AVALIO AS DUAS ESTUFAS EM R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

a-7) “Uma Casa de mista, antiga, contendo três quartos, sala, cozinha e banheiro, coberta com telha de barro e fibrocimento, em péssimo estado de conservação, conforme informações colhidas com a Sra. Lélia.”

AVALIO O GALPÃO EM R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO DE ITEM “a” R\$ 4.321.000,00 (quatro milhões trezentos e vinte e um mil reais).

Observação: na avaliação não foram incluídos os móveis e utensílios, semoventes, equipamentos de canoagem, equipamentos e ferramentas agrícolas, bem como eventual fundo de comércio.

Pesquisa de mercado: Espaço 3, Pavan, Futura, Celito Corretor, Demarchi Corretor e Tabela Deral/PR.

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2024 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

| Município | A- I | A- II | A- III | A- IV | B- VI | B- VII | C- VIII |
|------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Medianeira | 152.900 | 123.300 | 97.300 | 74.300 | 54.200 | 33.800 | 18.100 |

Carlos Alberto Pagani
Avaliador Judicial

Cotas: VRC = R\$ 0,246
Diligência: 1.710,00 VRC
Condução: 164,80 VRC
Pagamento mov. 367









