

 <p>Estado do Paraná PODERER JUDICIÁRIO</p>	<p><b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS</b> CNPJ Nº 03.892.369/0001-44 - FONE (46) 3536-1929 distribuidordv@hotmail.com Av. Dedi Barrichello Montagner, 680 - Dois Vizinhos - PR Joaoncimar Magnabosco - Distribuidor</p>	<p><b>REGISTRO Nº 076/2022</b> <b>LIVRO Nº 14</b> <b>FLS. 118/119</b></p>
<p><b><u>LAUDO DE AVALIAÇÃO</u></b></p> <p>AUTOS Nº 0004497-95.2020.8.16.0079 ORIGEM: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL REQUERENTE: BALANÇAS DOIS VIZINHOS LTDA. REQUERIDO: PEDRO VANDERLEI BAGIO</p>		
<p>Aos vinte e sete dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois (27/09/2022), nesta cidade e Comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná, em cumprimento respeitável despacho exarado pela MM. Dra. Juiz Substituto Supervisora do Juizado Especial Cível desta Comarca, evento 29.1, dos autos supra mencionados, procedi diligências à localidade denominada Linha Quatro Irmãos, Zona Rural deste município e Comarca de Dois Vizinhos, e posteriormente procedi diligências ao Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, ao Departamento de Cadastro e Tributação da Prefeitura municipal desta cidade, e em consulta a rede mundial de computadores (internet) nas páginas de três imobiliárias, a saber, Grando Corretora de Imóveis, Norberto Adoldo Lautert Corretor de Imóveis e Mauro Mugnolo Corretor de Imóveis, tudo estabelecidas nesta Comarca, no sentido de avaliar os bens a seguir descritos:</p> <p>a) O lote de terras rural sob nº 40-A (quarenta - A), da gleba nº 15-DV. (quinze - DV), do Núcleo Dois Vizinhos, Colônia Missões, situado neste município e Comarca, com a área total de 8,025 há, ou seja, 80.250,00 m<sup>2</sup> (oitenta e mil e duzentos e cinquenta metros quadrados), com os limites e confrontações gerais constantes da matrícula sob nº 20.065, lavrada no livro 02 do Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca de Dois Vizinhos - PR., imóvel situado na localidade de Linha Quatro Irmãos, Zona Rural deste município, ligado desde a saída do perímetro urbano primeiramente por rodovia estadual com pavimentação asfáltica, em seguida por estrada com pavimentação por pedras irregulares, a qual passa na frente de referida propriedade, distante aproximadamente quinze quilômetros (15 km) da sede deste município, em local de fácil acesso, pois se encontra ao lado de via pública que atende aquela comunidade, e um pequeno percurso por estrada de chão batido melhorada com cascalho, ao lado de outras propriedades do executado onde o mesmo desenvolve a atividade de avicultura, portanto, em local de fácil acesso, o referido imóvel é constituído por terras em mistas, ou seja,</p>		



aproximadamente cinquenta por cento (50%) por terras planas e semi-planas, as quais são cultivadas com equipamentos de tração mecânica, e o restante, na proporção aproximada de 50% (cinquenta por cento) por terras semi-planas e dobradas, as quais são utilizadas como pastagem, reflorestamento, matas nativas e capoeiras, e sobre o mesmo encontram-se edificadas diversas cercas todas com palanques em madeira e arames farpados, e em regular estado de conservação, necessitando receber pequenas obras de reparos e manutenção, possui boa aguada, sobre o mesmo foram edificadas as seguintes benfeitorias: a) uma casa residencial de edificação mista, aberturas de tipos diversos, chão parte de piso bruto revestido com cerâmica, e outra em madeira, forro em madeira, cobertura com telhas de cimento amianto, medindo aproximadamente 280,00 (duzentos e oitenta metros quadrados), em bom estado de conservação, a qual vem recebendo obras de reparo e manutenção necessárias; b) um galpão agrícola edificado em alvenaria, coberto com telhas de cimento amianto, aberturas de madeira, sem forro, chão de piso bruto, medindo aproximadamente 80,00 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), em bom estado de conservação, o qual vem recebendo obras de reparo e manutenção necessárias; c) um paiol agrícola que é utilizado em parte como garagem, edificada em madeira, coberta com telhas de barro, parte com paredes em madeira, e outra aberta, aberturas em madeira rústica, medindo aproximadamente 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metro quadrados), em péssimo estado de conservação, necessitando receber obras de reparo e manutenção de elevada monta; tudo de conformidade com as fotografias em anexo, as quais ficam fazendo parte integrante do presente laudo de avaliação, motivos pelos quais, após consulta na rede mundial de computadores Internet, nas páginas das imobiliárias a saber, imobiliárias Grando Corretora de Imóveis, que oferta um imóvel similar pelo valor de R\$ 6,20 (seis reais e vinte centavos) o metros quadrados, totalizando assim a área em R\$ 497.550,00 (quatrocentos e noventa e sete mil e quinhentos e cinquenta reais), e Norberto Adolfo Lautert Corretor de Imóveis, a qual disponibiliza imóvel similar por R\$ 6,61 (seis reais e sessenta e um centavos) o metros quadrados, desta forma a propriedade em questão em R\$ 530.452,50 (quinhentos e trinta mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), e ainda, Mauro Mugnol Corretor de Imóveis, que anuncia um imóvel similar pelo valor de R\$ 6,20 (seis reais e vinte centavos) o metro quadrados, portanto a área total em R\$ 497.550,00 (quatrocentos e noventa e sete mil e quinhentos e cinquenta reais), de conformidade com as previsões juntadas em anexo, as quais ficam fazendo parte integrante deste laudo, e ainda a grande procura por imóveis rurais em virtude das boas safras colhidas e os bons preços por ocasião da comercialização, além da alta produtividade das lavouras desta região em virtude das novas técnicas aplicadas nas culturas, apesar das notícias veiculas nos últimos tempos dando conta de uma recessão na economia brasileira, avalio o total do imóvel e seus benfeitorias em R\$ 508.517,50 (quinhentos e oito mil e quinhentos e dezessete reais e cinquenta centavos).-

S e g u e . . .





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS**  
CNPJ Nº 03.892.369/0001-44 - FONE (46) 3536-1929  
distribuidordv@hotmail.com  
Av. Dedi Barrichello Montagner, 680 - Dois Vizinhos - PR  
Joaoncimar Magnabosco - Distribuidor

**REGISTRO Nº 076/2022**  
**LIVRO Nº 14**  
**FLS. 118/119**  
**(CONTINUAÇÃO)**

Que em avaliação anterior, confeccionada nestes mesmos autos e em outros em andamento nesta Comarca, foi atribuído o valor de R\$ 308.363,00 (trezentos e oito mil e trezentos e sessenta e três reais), e nesta oportunidade, o mesmo é avaliado em R\$ 508.517,50 (quinhentos e oito mil e quinhentos e dezessete reais e cinquenta centavos), em virtude dos motivos antes relatados, e ainda, a procura por mais áreas para agricultura em virtude da capitalização por parte dos produtores rurais.-

b) O lote de terras rural sob nº 38 (trinta e oito), da gleba nº 15-DV. (quinze - DV), do Núcleo Dois Vizinhos, Colônia Missões, situado neste município e Comarca, com a área total de 8,5 ha, ou seja, 85.000,00 m<sup>2</sup> (oitenta e cinco mil metros quadrados), com os limites e confrontações gerais constantes da matrícula sob nº 1.722, lavrada no livro 02 do Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca de Dois Vizinhos - PR., imóvel situado na localidade de Linha Quatro Irmãos, Zona Rural deste município, ligado desde a saída do perímetro urbano primeiramente por rodovia estadual com pavimentação asfáltica, em seguida por estrada com pavimentação por pedras irregulares, a qual passa na frente de referida propriedade, distante aproximadamente quinze quilômetros (15 km) da sede deste município, em local de fácil acesso, pois se encontra ao lado de via pública que atende aquela comunidade, e um pequeno percurso por estrada de chão batido melhorada com cascalho, ao lado de outras propriedades do executado onde o mesmo desenvolve a atividade de avicultura, portanto, em local de fácil acesso, o referido imóvel é constituído por terras em mistas, ou seja, aproximadamente cinquenta por cento (50%) por terras planas e semi-planas, as quais são cultivadas com equipamentos de tração mecânica, e o restante, na proporção aproximada de 50% (cinquenta por cento) por terras semi-planas e dobradas, as quais são utilizadas como pastagem, reflorestamento, matas nativas e capoeiras, e sobre o mesmo encontram-se edificadas diversas cercas todas com palanques em madeira e arames farpados, e em regular estado de conservação, necessitando receber pequenas obras de reparos e manutenção, possui boa aguada, sobre o mesmo não foi edificada qualquer outra benfeitoria; tudo de conformidade com as fotografias em anexo, as quais ficam fazendo parte integrante do presente laudo de avaliação, motivos pelos quais, após consulta na rede mundial de computadores Internet, nas páginas das imobiliárias a saber, imobiliárias Grando Corretora de Imóveis, que oferta um imóvel similar pelo valor de R\$ 6,20 (seis reais e vinte centavos) o metros quadrados, totalizando assim a área em R\$ 527.000,00 (quinhentos e vinte e sete mil reais), e Norberto Adolfo Lautert Corretor de Imóveis, a qual disponibiliza imóvel similar por R\$ 6,61 (seis reais e sessenta e um



centavos) o metros quadrados, desta forma a propriedade em questão em R\$ 561.850,00 (quinhentos e sessenta e um mil e oitocentos e cinquenta reais), e ainda, Mauro Mugnol Corretor de Imóveis, que anuncia um imóvel similar pelo valor de R\$ 6,20 (seis reais e vinte centavos) o metro quadrados, portanto a área total em R\$ 527.000,00 (quinhentos e vinte e sete mil reais), de conformidade com as previsões juntadas em anexo, as quais ficam fazendo parte integrante deste laudo, e ainda a grande procura por imóveis rurais em virtude das boas safras colhidas e os bons preços por ocasião da comercialização, além da alta produtividade das lavouras desta região em virtude das novas técnicas aplicadas nas culturas, apesar das notícias veiculadas nos últimos tempos dando conta de uma recessão na economia brasileira, avalio o total do imóvel e seus benfeitorias em R\$ 538.617,00 (quinhentos e trinta e oito mil e seiscentos e dezessete reais).-

Que em avaliação anterior, confeccionada nestes mesmos autos e em outros em andamento nesta Comarca, foi atribuído o valor de R\$ 430.667,00 (quatrocentos e trinta mil e seiscentos e sessenta e sete reais), e nesta oportunidade, o mesmo é avaliado em R\$ 538.617,00 (quinhentos e trinta e oito mil e seiscentos e dezessete reais), em virtude dos motivos antes relatados, e ainda, a procura por mais áreas para agricultura em virtude da capitalização por parte dos produtores rurais.-

Total da Presente avaliação em R\$ 1.047.134,50 (um milhão e quarenta e sete mil e cento e trinta e quatro reais e cinquenta centavos).-

E, nada mais havendo por avaliar, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado. Eu, (Joaoncimar Magnabosco) Avaliador Judicial, o digitei e subscrevi.-

Custas:

- a) Tab XVII, Item II = 1.710,00 VRC = R\$ 420,66 e Condução = 164,79 VRC = R\$ 40,54; e  
b) Tab XVII, Item II = 1.710,00 VRC = R\$ 420,66 e Condução = 164,79 VRC = R\$ 40,54

Dois Vizinhos - PR., 27 de setembro de 2022.-

Joãoncimar Magnabosco  
Avaliador Judicial

