



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE PRUDENTÓPOLIS – PARANÁ  
CARTÓRIO DO DISTRIBUIDOR JUDICIAL E ANEXOS  
Praça Coronel José Durski, 144 – CEP: 84.400-000

## LAUDO DE REAVALIAÇÃO

**DATA: 22/março/2024.**

**AUTOS: 1385-35.2020.8.16.0139**

**EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A – CNPJ 00.000.000/0001-91**

**EXECUTADAS: RICARDO JOSE LUBCZYK – CPF 426.749.219-00**

### **BENS AVALIADOS:**

**01): MATRICULA R-1/14.271:** – Terreno rural

localizado na Linha Esperança, constituído pelos lotes nº 42 e 44, com a área total de 492.682,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e dois mil seiscentos e oitenta e dois metros quadrados) com o seguinte memorial descritivo. Roteiro: O imóvel situa-se na região norte do município, tendo acesso através da estrada principal que demandas a Jaciaba por 75 km. Chegando nesta localidade entra a esquerda sentido Serra da Esperança por 7 km onde encontra o imóvel. O ppo teve início às margens de um arroio com rumo 44ºNF por 1150m, confrontando com Derli Cardoso de Aguiar até o marco nº 1. Do marco nº 1, segue com rumo 46ºSF por 325m cruza um arroio e uma estrada, com diversos rumos por 335m, confrontando com herdeiros de Alexandre Babczck até o marco nº 3. Do marco nº 3, segue com rumo 43ºSO por 1020m, cruza um arroio, confronta com herdeiros de Alexandre Bayczck até o marco nº 4. Do marco nº 4, segue acompanhando um arroio com rumos variados, por 425m, confrontando com José Kostestski. Sendo aproximadamente 10 (dez) alqueires mecanizado e o restante pastagem/mata nativa. Sem benfeitorias.

### **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

**Usos predominantes:** (X) Rural ( ) Erva Mate ((X) Terreno c/Pastagem/mechanizado( ) industrial

**Padrão construções predominante:**( ) alto ((X) médio( ) Baixo ( ) popular

**Acesso:** ( ) ótimo ((X) bom ( ) razoável ( ) difícil

**Valorização imobiliária:** ( ) ótima ((X) boa ( ) razoável ( ) ruim



**Distância do centro da cidade:** acesso através da estrada principal que demandas a Jaciaba por 75 km. Chegando nesta localidade entra a esquerda sentido Serra da Esperança por 7 km onde encontra o imóvel

**INFRA-ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DO LOGRADOURO:**

( ) área urbana - (X) área rural ( ) água ( ) esgoto sanitário ( ) telefone (X) energia elétrica ( ) rede pluvial ( ) iluminação pública ( ) coleta de lixo

**DADOS DO TERRENO:**

**Forma:** ( ) retangular (X) irregular

**Topografia:** ( ) plano (X) aclave/declive suave (X) aclave/declive acentuado

**Drenagem:** ( ) seco ( ) semialagado ( ) alagado

**Avalio em R\$ 1.925.000,00** (um milhão novecentos e vinte e cinco mil reais), ou seja, a razão de R\$ 120.000,00 o alqueire mecanizado e R\$ 70.000,00 o alqueire de pastagem/mata.

**02): MATRÍCULA R-1/14.269:** – Terreno rural

localizado na Jaciaba, neste tem município, com a área de 108.900,00m<sup>2</sup> (cento e oito mil e novecentos metros quadrados), ou 04 alqueires e 20 litros, com o seguinte memorial descritivo. ROTEIRO: O imóvel situa-se na região norte do município tendo acesso através da estrada que demanda a Jaciaba, percorre-se por 75 km chegando a sede desta localidade, onde se encontra o PPO teve início em um marco com rumo 72°SE, por 450m, confrontando com Espólio de Estanislau Chepanski até o marco nº 1. Do marco nº 1, segue com rumo 10°NE, por 203m, confrontando com Jorge Lubczyk até o marco nº 02. Do marco nº 2, segue acompanhando a estrada velha, com diversos rumos, por 645m confrontando com Nestor Bahri até o marco nº 3. Do marco nº 3m segue acompanhando a Estrada Gera, com rumo 10°SE, por 100m, confrontando com a Igreja Nossa Senhora da Luz até o marco nº 04. Do marco nº 4, segue rumo 83°SE por 40m, confrontando com Espólio de Aroldo Costa até o marco nº 5. Do marco nº 5, segue com rumo 9°SE por 30m, confrontando com Espólio de Aroldo Costa até o marco nº 6. Do marco nº 6, segue com rumo 77°SE por 85m, confrontando com Espólio de Aroldo Costa até o marco nº 7. Do marco nº 7, segue com o rumo 1°SE, por 107m, confrontando com Espólio de Aroldo Costa até o PPO. Sendo 02 alqueires de mata nativa e o restante área de pastagem e onde estão edificadas as benfeitorias. **Avalio em R\$ 385.000,00** (trezentos e oitenta e cinco



mil reais). **DAS BENFEITORIAS: a)**: uma casa construída em alvenaria, construída a mais de 40 anos, medindo aproximadamente oitenta metros quadrados, coberta com telhas de barro, piso em cerâmica, janelas de ferro/vidro e portas de madeira. **Avalio em 80.000,00** (oitenta mil reais), ou seja, a razão de \$ 1.000,00 o metro quadrado.

**b)**: 01 (um barracão medindo cento e sessenta metro quadrados, sendo 50% fechado e o restante aberto, coberto com telhas de Eternit 5mm, piso bruto/chão batido. **Avalio em R\$ 64.000,00** (sessenta e quatro mil reais), ou seja, a razão de R\$ 400,00 o metro quadrado.

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

**Usos predominantes:** (X) Rural ( ) Erva Mate ( ) Terreno c/Pastagem ( ) industrial

**Padrão construções predominante:** ( ) alto (X) médio ( ) Baixo ( ) popular

**Acesso:** ( ) ótimo (X) bom ( ) razoável ( ) difícil

**Valorização imobiliária:** ( ) ótima (X) boa ( ) razoável ( ) ruim

**Distância do centro da cidade:** acesso através da estrada que demanda a Jaciaba, percorre-se por 75 km.

**INFRA-ESTRUTURA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DO LOGRADOURO:**

( ) área urbana - (X) área rural ( ) água ( ) esgoto sanitário ( ) telefone (X) energia elétrica ( ) rede pluvial ( ) iluminação pública ( ) coleta de lixo

**DADOS DO TERRENO:**

**Forma:** ( ) retangular (X) irregular

**Topografia:** ( ) plano (X) aclave/declive suave (X) aclave/declive acentuado

**Drenagem:** ( ) seco ( ) semialagado ( ) alagado

**Avalio em R\$ 529.000,00** (quinhentos e vinte em nove mil reais).

**Maristela Vera Lúcia Nardi - Avaliadora Judicial**

**Critérios 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, finalidade em que é utilizado. Para a atribuição do valor consultamos a seguintes fontes: Imobiliário Portal Ltda e Imobiliária Serrana Ltda, ambas desta cidade e Comarca.

**Observação:** Em anexo fotos dos bens avaliados.

Cota: item 01: 1.710,00 VRC + item 02: 1.710,00 + diligência de condução R\$ 68,46  
Pagamento parcial das custas evento 224 = R\$ 585,48

