



**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA**  
**FORO REGIONAL DE PINHAIS – PARANÁ**  
**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A avaliadora judicial, em cumprimento à determinação de seq. 12, exarada nos autos de **CARTA PRECATÓRIA** nº **2868-64.2019.8.16.0033**, propostos por **ELIZABETH HORO NAKAMURA** em face de **JOSE RODRIGUES PINHEIRO e outro**, dirigiu-se ao local onde se encontra o imóvel penhorado (seq.1.9 pág.15) e passou a proceder a seguinte avaliação:

**BEM A SER AVALIADO:**

**Lote de terreno nº 67, da Planta Núcleo Colonial de Pinhais, confrontando do lado direito com lote nº 66, do esquerdo com o de nº 68, nos fundos com o de nº 62 e matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais sob nº 3.097 (seq. 1.6 – fl. 78, 79).**

**BEM ENCONTRADO**



**1. Proprietário:** José Rodrigues Pinheiro.

**2. Localização** Rua Casimiro de Abreu, 208, Núcleo Colonial de Pinhais, Pinhais/PR.

**3. Metragens:** 11 metros de frente por 33 metros de profundidade ambos os lados, perfazendo a área total de 363 m<sup>2</sup>.

**4. Características do terreno:** plano, murado, diante de rua asfaltada e com calçada.

Após efetuar pesquisas de mercado nas imobiliárias MM Imóveis (Av. Jacob Macanhã, 311, Pinhais, fone: 3668-2296) e na Apolar Imóveis (Av. Camilo di Lellis, 739, Pinhais, fone: 3667-2333), concluiu que o m<sup>2</sup> do terreno nu, nesta região, custa R\$ 700,00.

Assim, o terreno com área de 363 m<sup>2</sup> vale **R\$ 254.100,00**.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA**  
**FORO REGIONAL DE PINHAIS – PARANÁ**  
**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS**

## 5. Benfeitorias

### 5.1 Casa



Frente da casa



Lateral



Fundos

Na parte da frente do terreno, após um recuo de uns 5 metros, foi construída em 1976 uma casa de alvenaria com 6,50 metros de frente por 13 metros de profundidade, perfazendo uma área aproximada de 84m<sup>2</sup>.

É subdividida em quatro quartos, uma sala, uma cozinha, uma copa e dois banheiros. Apresenta forro misto em madeira e PVC, portas em madeira, esquadrias de ferro, piso em cerâmica, instalação sanitária simples e cobertura mista (telhas de barro e de cimento amianto).

Após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, concluo que o m<sup>2</sup> construído nesta região, considerando o precário estado de conservação do imóvel, custa R\$ 300,00.

Assim, 84m<sup>2</sup> de área construída valem **R\$ 25.200,00**

### 5.2 Cobertura garagem



Na lateral direita do terreno, após a casa anteriormente descrita, foi construída uma edificação em madeira de 40m<sup>2</sup>, coberta com telhas de cimento amianto e com piso de cerâmica. Em virtude do seu precário estado de conservação, não possui valor comercial.





**PODER JUDICIÁRIO**  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA  
FORO REGIONAL DE PINHAIS – PARANÁ  
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS

### 5.3 Casa



Nos fundos do terreno foi construída em alvenaria uma casa de 80 m<sup>2</sup>, subdividida em 3 quartos, cozinha, banheiro e lavanderia. Apresenta piso de cerâmica, cobertura com telhas de cimento amianto, esquadrias de ferro e porta de madeira.

Após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, concluo que o m<sup>2</sup> construído nesta região, considerando o precário estado de conservação, custa R\$ 150,00.

Assim, 80 m<sup>2</sup> de área construída valem **R\$ 12.000,00**.

Deste modo, avalio o imóvel (terreno e as duas benfeitorias) em **R\$ 291.300,00 (duzentos e noventa e um mil e trezentos reais)**.

Pinhais, 2 de dezembro de 2019

Denise Miguel Zattar  
Avaliadora Judicial

Custas a receber:  
Benfeitoria 1: 470 VRC= R\$ 99,17  
Benfeitoria 3: 400 VRC= R\$ 84,40

