



**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 atendimento à determinação de seq. 186, exarado nos autos de **DESPESAS CONDOMINIAIS** nº **0006115-63.2013.8.16.0033**, proposto pelo **CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL NOVA CIDADE III** em face de **ADILSON APARECIDO FERNANDES MENDONÇA** e **NILZA BATISTA FERREIRA MENDONÇA**, dirigiu-se ao local onde se encontra o bem penhorado (seq. 151) e procedeu a seguinte avaliação:

**BEM A SER AVALIADO:** Apartamento nº 203, do bloco nº 5, do “Conjunto Residencial Nova Cidade III”, situado na Rua das Palmeiras e matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais sob nº 2.8275 (seq. 158.2)

### **BEM ENCONTRADO**



Entrada do condomínio



Bloco nº 5

- 1. Proprietário:** Conforme matrícula - Adilson Aparecido Fernandes Medonça e outro.
- 2. Localização:** Rua das Palmeiras, 456, Bloco nº 5, Aptº 203, Varginha, Pinhais.
- 3. Metragens:** apresenta 50,74m<sup>2</sup> de área exclusiva coberta e 4,25m<sup>2</sup> de área construída de uso comum coberta, totalizando, assim, 54,99m<sup>2</sup>.
- 4. Características do terreno:** plano, cercado, de frente para rua asfaltada, sem calçada.

Após efetuar pesquisas de mercado nas imobiliárias MM Imóveis (Av. Jacob Macanhan, 311, Pinhais, fone: 3668-2296) e na Apolar Imóveis (Av. Camilo de Lellis, 739, Pinhais, fone: 3667-2333), concluo que o m<sup>2</sup> do terreno nu, nesta região, custa R\$ 900,00.

Assim, o terreno com área de 55m<sup>2</sup> vale **R\$ 49.500,00**.





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

### 5. Benfeitorias

Em 1.999 começou a ser construído o Conjunto Residencial Nova Cidade III, o qual era previsto para ter 11 blocos de apartamentos, todos com 4 pavimentos.

Até a presente data foram construídos somente 4 blocos.

Cada pavimento contém quatro apartamentos, todos com uma vaga de estacionamento.

O condomínio apresenta um playground e vias internas pavimentadas com bloquetes de cimento e saibro.



Áreas de uso comum

O apartamento objeto dessa avaliação apresenta 50,74m<sup>2</sup> e se situa no bloco denominado nº "5", no 2º andar ou 3º pavimento, sob nº 203.

É subdividido em sala de jantar/estar, dois quartos, um banheiro, uma sacada e uma cozinha/área de serviço.

As janelas são de ferro, as portas de madeira e o forro é em laje. O piso na sala e nos quartos é vinílico, diferindo da cozinha e do banheiro, que é de cerâmica.

Após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, concluo que o m<sup>2</sup> construído nesta região, considerando o regular estado de conservação do imóvel, custa R\$ 1.900,00.

Assim, 51m<sup>2</sup> de área individual construída valem **R\$ 96.900,00**.

Deste modo, avalio o imóvel (terreno e a benfeitoria) em **R\$ 146.400,00 (cento e quarenta e seis mil e quatrocentos reais)**

Pinhais, 10 de setembro de 2019.

Denise Miguel Zattar  
Avaliadora Judicial

Custas recebidas:

Terreno: 670 VRC = R\$ 141,37

Benfeitoria: 1.320 VRC = R\$ 278,52

Condução: 164,80 VRC = R\$ 34,77

Total: 2.154,80 VRC = R\$ 454,66





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PE  
Validação deste em <https://projudi.jpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAR F5EHN EGQFD 93JZD

