

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA – FORO REGIONAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

BACHAREL - LUIZ ERNANI SETIM
DISTRIBUIDOR - CONTADOR - PARTIDOR
DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL
AUXILIARES JURAMENTADOS

ROSAURO AMAURI NOGOCEKE - SIMONE PEREIRA LAGE
KELLEN CRISTINA BUSCHMANN

Laudo n. 75/2022

- LAUDO DE AVALIAÇÃO -

Em cumprimento ao respeitável despacho retro, avalio os seguintes bens, relativamente aos autos n. 0001439-74.2018.8.16.0202 de Execução Fiscal, proposta pela Fazenda Nacional contra RONALD MICHAEL SCHULZE – (Carta Precatória da 7ª Vara Especializada de Execuções Fiscais – Justiça Federal de 1ª Instância de São Paulo – SP) – Vara da Competência Delegada:-

1) O lote de terreno rural de campo, situado no lugar denominado Curralinho, no Município de Tijucas do Sul, distrito do mesmo nome, desta Comarca, com a área de 11 alqueires e 17 litros, ou seja, 276.485,00 metros quadrados, com os demais característicos constantes da matrícula n. 24.249, por R\$ 4.769.366,00 (quatro milhões, setecentos e sessenta e nove mil, trezentos e sessenta e seis reais).- -----

Sobre o lote supra, constam as seguintes edificações:

a) Uma construção em madeira, de estilo chalé, com 2 pavimentos, destinada a residência, de bom padrão, coberta com telhas de barro, estrutura em madeira, piso em cerâmica e madeira, com esquadrias em madeira, com aproximadamente 308,00 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 277.200,00 (duzentos e setenta e sete mil e duzentos reais).- -----

b) Uma construção em alvenaria, destinada a residência, de padrão simples, coberta com telhas de barro, forro em madeira, piso em cerâmica e parque, com esquadrias em ferro, com aproximadamente 124,00 metros quadrados, em de regular para mau estado de conservação, por R\$ 92.504,00 (noventa e dois mil, quinhentos e quatro reais).- -----

c) Uma construção em madeira, destinada a galpão, de padrão simples, coberta com telhas de barro, estrutura em madeira, piso em chão batido, com aproximadamente 80,00 metros quadrados, de regular para mau estado de conservação, por R\$ 8.800,00 (oito mil e oitocentos reais).- -----

d) Uma construção em alvenaria, destinada a residência, de padrão simples, coberta com telhas de barro, com aproximadamente 36,00 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 26.352,00 (vinte e seis mil, trezentos e cinquenta e dois reais).- -----

e) Uma construção em alvenaria, com 2 pavimentos, destinada a residência e cocheira, de padrão simples, coberta com telhas de barro, piso em cimento bruto e cerâmica, com aproximadamente 96,00 metros quadrados, em



bom estado de conservação, por R\$ 80.640,00 (oitenta mil, seiscentos e quarenta reais).- -----

f) Uma construção com parte em alvenaria, destinada a churrasqueira, de padrão simples, coberta com telhas de barro, estrutura em madeira, piso em cimento bruto, com esquadrias em vidro temperado, com aproximadamente 40,00 metros quadrados, em regular estado de conservação, por R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).- -----

g) Uma construção em alvenaria, destinada a cocheira, escritório, farmácia, abrigo, depósito, refeitório e quarto de empregado, de padrão simples, coberta com telhas de barro e fibrocimento de 4 mm., estrutura em madeira, piso em cimento bruto e cerâmica, farmácia com as paredes revestidas com azulejo, com aproximadamente 1.169,00 metros quadrados, parte em mau estado e parte em regular estado de conservação, por R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).- -

h) Uma cobertura destinada a abrigo (galpão do silo), de padrão simples, coberta com telhas de fibrocimento de 6 mm., estrutura metálica, com aproximadamente 35,00 metros quadrados, em regular estado de conservação, por R\$ 3.850,00 (três mil, oitocentos e cinquenta reais).- -----

i) Duas construções em alvenaria, destinadas a cocheira, de padrão simples, coberta com telhas de barro, estrutura em madeira, piso em cimento bruto, com paredes somente chapiscada, com aproximadamente 45,00 metros quadrados, cada uma, perfazendo o total aproximado de 90,00 metros quadrados, em regular estado de conservação, por R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).- -

j) Uma construção em alvenaria de chapas de cimento pré fabricada, destinada a residência, de padrão simples, coberta com telhas de fibrocimento de 6 mm., forro em madeira, piso em cimento bruto alisado, com esquadrias em ferro, com aproximadamente 30,00 metros quadrados, em regular estado de conservação, por R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais).- -----

k) Uma construção em alvenaria de chapas de cimento pré fabricada, destinada a residência, de padrão simples, coberta com telhas de fibrocimento de 6 mm., forro em madeira, piso em cimento bruto alisado, com esquadrias em ferro, com aproximadamente 30,00 metros quadrados, de regular para mau estado de conservação, por R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais).- ----

l) Um abrigo (sem paredes), destinado a depósito, de padrão simples, coberto com telhas de fibrocimento de 4 mm., estrutura em madeira, piso em cimento bruto, com aproximadamente 60,00 metros quadrados, em mau estado de conservação, por R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais).- -----

m) Uma construção em alvenaria (meia parede), destinada a cocheira, de padrão simples, coberta com telhas de fibrocimento de 4 mm., estrutura em madeira, piso em chão batido, com aproximadamente 50,00 metros quadrados, em regular estado de conservação, por R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).- -----

n) Uma construção em alvenaria, destinada a residência, de padrão simples, coberta com telhas de barro, forro em madeira, piso em cerâmica e parque, com aproximadamente 70,00 metros quadrados, em regular estado de conservação, por R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).- -----

o) Uma construção em alvenaria, destinada a cocheira dos garanhões, com mezanino, de padrão simples, coberta com telhas de barro, estrutura metálica e madeira, piso em cimento bruto e madeira, com aproximadamente 322,00 metros quadrados, em regular estado de conservação, por R\$ 134.596,00 (cento e trinta e quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais).- ----



p) Uma construção em alvenaria (meia parede), destinada a redondão, de padrão simples, coberta com telhas de barro, estrutura em madeira, piso em chão batido com revestimento em pedrisco, com aproximadamente 10,00 metros de diâmetro, ou seja, aproximadamente 78,54 metros quadrados, em regular estado de conservação, por R\$ 7.068,00 (sete mil e sessenta e oito reais).-----

q) Uma construção em alvenaria de chapas de cimento pré fabricada, destinada a residência e abrigo, de padrão simples, coberta com telhas de fibrocimento de 4 e 6 mm., estrutura em madeira, forro em madeira, piso em cimento bruto e cimento bruto alisado, com aproximadamente 56,00 metros quadrados, ou seja, 32,00 metros quadrados de residência e 24,00 metros quadrados de abrigo, em regular estado de conservação, por R\$ 9.296,00 (nove mil, duzentos e noventa e seis reais).- -----

2) O lote de terreno rural, designada de área B, oriundo da planta de subdivisão, situado no lugar denominado Currealinho, situado no Município de Tijuca do Sul, distrito do mesmo nome, desta Comarca, com a área de 5 alqueires e 12 litros, ou seja, 128.260,00 metros quadrados, com os demais característicos constantes da matrícula n. 34.803, por R\$ 2.212.485,00 (dois milhões, duzentos e doze mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais).- -----

3) O lote de terreno sob n. 3, resultante da subdivisão do lote de terreno rural situado no lugar denominado Tabatinga, no Município de Tijuca do Sul, distrito do mesmo nome, desta Comarca, com a área de 3 alqueires, 26 litros e 534,50 metros quadrados, ou seja, 81.604,50 metros quadrados, com os demais característicos constantes da matrícula n. 34.810, por R\$ 1.407.677,00 (um milhão, quatrocentos e sete mil, seiscentos e setenta e sete reais).- -----

4) O lote de terreno sob n. 4, resultante da subdivisão do lote de terreno rural situado no lugar denominado Tabatinga, no Município de Tijuca do Sul, distrito do mesmo nome, desta Comarca, com a área de 3 alqueires, 26 litros e 534,50 metros quadrados, ou seja, 81.604,50 metros quadrados, com os demais característicos constantes da matrícula n. 34.811, por R\$ 1.407.677,00 (um milhão, quatrocentos e sete mil, seiscentos e setenta e sete reais).- -----

5) O lote de terreno designado pela letra A, resultante da unificação dos lotes 5-A e 6-A, situado no lugar denominado Tabatinga, no Município de Tijuca do Sul, distrito do mesmo nome, desta Comarca, com a área de 3 alqueires, 26 litros e 534,50 metros quadrados, ou seja, 81.604,50 metros quadrados, com os demais característicos constantes da matrícula n. 34.812, por R\$ 1.407.677,00 (um milhão, quatrocentos e sete mil, seiscentos e setenta e sete reais).- -----

Perfaz, a presente avaliação o total de R\$ 12.293.588,00 (doze milhões, duzentos e noventa e três mil, quinhentos e oitenta e oito reais).- -----

OBS:

PENHORA - MATRICULA 34.802 - SUBDIVIDO EM DOIS

LOTES:

A- PERTENCENTE A ATILIO LOURENÇO DA ROCHA

B- PERTENCENTE A RONALD MICHEL SCHULZE – MATRICULA

34.803

Localização indicada pelo executado.

Para constar, lavrei o presente Laudo de Avaliação, que vai devidamente assinado.

Laudo elaborado através das médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo (sites), utilizando o método comparativo,



vistorias “in loco”, etc. . – na construção utilizou-se o CUB (Custo Unitário Básico – Sinduscon – Pr. – R 1 - B R\$ 2.009,69 p/m2. , R 1 N – 2.473,78 p/m2 e GI 1.112,92 p/m2), depreciando em virtude do tempo, fase de construção e estado de conservação pela Tabela Ross Heidecke.

Para constar, lavrei o presente Laudo de Avaliação, que vai devidamente assinado.

São José dos Pinhais, 28 de abril de 2022.

 LUIZ ERNANI SETIM
 Avaliador Judicial

CTS. REG. – a receber

Aval. R\$ 420,66 vrc 1.710,00

R\$ 420,66 vrc 1.710,00

R\$ 420,66 vrc 1.710,00

R\$ 420,66 vrc 1.710,00

R\$ 420,66 vrc 1.710,00

Pesquisa de mercado (sites)

AltairMansur

Cod

0133 – R\$ 600.000,00 : 96.800,00 m2 = R\$ 6,19 p/m2

0287 – R\$ 110.000,00 : 31.544,00 m2 = R\$ 3,48 p/m2

Zepechouka

Cod

113 – R\$ 350.000,00 : 34.000,00 m2 = R\$ 10,29 p/m2

139 – R\$ 200.000,00 : 6.100,00 m2 = R\$ 32,78 p/m2

Olx

Cod

976135425 – R\$ 480.000,00 : 70.300,00 m2

(33.600,00 + 36.700,00 m2) = R\$ 6,82 p/m2

Mgf

Cod

283556309 – R\$ 6.309.000,00 : 226.200,00 = R\$ 27,89 p/m2

Local

Sr. Eloi – 99933-0321 – R\$ 150.000,00 : 4.500,00 m2 = R\$ 33,33 p/m2

(rua Jorge Plantes dos Santos

