

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA – FORO REGIONAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
DISTRIBUIDOR - CONTADOR - PARTIDOR
DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL

Laudo n. 197/2022

- LAUDO DE AVALIAÇÃO -

Em cumprimento ao respeitável despacho retro, avalio os seguintes bens, relativamente aos autos n. 0000334-51.2013.8.16.0036 de Execução Fiscal, proposta pela UNIÃO contra R ZENI PARTICIPAÇÕES LTDA – Vara da Competência Delegada:-

O lote de terreno designado pela letra N, oriundo de unificação dos lotes 12-B e 13, da quadra n. 1, da plana Vila Rocco II, situado no lugar denominado Braga, quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a rua João Maria Rocco II, com a área de 856,00 metros quadrados, com os demais característicos constantes da matrícula n. 51.467, por R\$ 1.305.263,00 (um milhão, trezentos e cinco mil, duzentos e sessenta e três reais).-

Sobre o lote supra, constam as seguintes benfeitorias:

Uma construção em alvenaria, com dois pavimento (sobrado), destinada a comercio, de padrão normal, coberta com telhas zinco, forro em chapas de eucatex, piso em cerâmica e granito, com esquadrias em alumínio, com aproximadamente 403,00 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 899.955,00 (oitocentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais).-

Uma construção em alvenaria, destinada a deposito, abrigo e almoxarifado, de padrão simples, coberta com telhas de zinco, estrutura metálica, piso em cimento bruto alisado e cerâmica, com esquadrias em ferro, com aproximadamente 131,00 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 237.030,00 (duzentos e trinta e sete mil e trinta reais).-

Perfaz, a presente avaliação o total de R\$ 2.442.248,00 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais).-

OBS:

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\$ 2.180,00 e R 1 – N 2.690,52 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, 16 de novembro de 2022.



Avaliador Judicial

CTS. REG. – a receber
Aval. R\$ 420,66 vrc 1.710,00

Pesquisa de mercado (site)

Imóvelweb

Cod

2972857195 – R\$ 1.400.000,00 : 776,00 m2 = R\$ 1.804,13 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-z-central-2-sao-pedro-sao-jose-2972857195.html>

2952740469 – R\$ 640.000,00 : 540,00 m2 = R\$ 1.185,19 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-de-sao-jose-dos-pinhais-2952740469.html>

2972294677 – R\$ 1.590.000,00 : 1.380,00 m2 = R\$ 1.152,18 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-sao-pedro-2972294677.html>

2964362905 – R\$ 1.200.000,00 : 775,00 m2 = R\$ 1.548,39 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-sao-jose-dos-pinhais-sao-pedro-2964362905.html>

Chavesnamão

Cod

TE0093 – R\$ 950.000,00 : 520,00 m2 = R\$ 1.826,93 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-sao-pedro-520m2-RS950000/id-9003057/#listPic&Maps>

VivaReal

Cod

01joia – R\$ 1.290.000,00 : 721,00 m2 = R\$ 1.789,19 p/m2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-sao-jose-dos-pinhais-721m2-venda-RS1290000-id-2544645386/>

2393071 – R\$ 600.000,00 : 390,00 m2 = R\$ 1.538,47 p/m2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-pedro-bairros-sao-jose-dos-pinhais-390m2-venda-RS600000-id-2546889549/>

Valle Corretor de Imóveis

Cod

2148263 – R\$ 650.000,00 : 480,00 m2 = R\$ 1.354,17 p/m2

<https://imobiliariavalle.com.br/imovel/2148263/lote+de+terreno+>

