

INFORMAÇÃO

Autos nº 6566-15.2018

Em face do laudo de seq. 155, os réus apresentaram impugnação na seq. 169, alegando:

a-) que o valor informado não está em consonância com a realidade atual conforme anúncios de imóveis situados em vários bairros de Pinhais;

b-) que o Custo Básico Unitário para construções comerciais na região metropolitana supera o valor de R\$ 2.000,00.

O imóvel avaliado se situa na Rua Antônio Zielonka, 375, Vila Tarumã, esquina com as Ruas Jerônimo Busato Filho e Vinte e Quatro de Maio. O terreno mede 675m² e é plano. No ano de 1985 foi iniciada a construção do edifício de 1.342m², subdivido em apartamentos e salas comerciais, e até hoje a sua construção não foi averbada na respectiva matrícula.

Além da construção ser antiga e de não estar averbada, as salas comerciais e os apartamentos não possuem matrículas específicas e nem vagas de garagens, estacionamento para o público, reduzindo, desta forma, o seu valor de mercado.

A tabela de referência do Custo Básico Unitário para construções comerciais mencionada pelos réus é parâmetro apenas para se efetuar o planejamento de uma obra. O valor de mercado de uma construção realizada há mais de 35 anos é dado pela lei da oferta e da procura, ou seja, depende da localização do imóvel, do tipo e do estado de conservação da construção e do atual interesse dos compradores.

Com relação aos anúncios juntados pelos réus, informo que não é possível comparar o edifício penhorado com barracões, pois o tipo da construção, o custo, a finalidade e o interesse comercial são muito distintos. Quanto ao terceiro anúncio mencionado, o do edifício situado na Rua Jerônimo Busato Filho, 168, informo que também não apresenta similaridade, pois este é novo, possui 10 vagas de estacionamento, elevador e pelo preço ofertado ainda está à venda há mais de um ano.

Ainda assim, consultei novamente anúncios de venda de imóveis similares na região, abaixo mencionados:

- a-) Terreno na Av. Nossa Senhora da Boa Esperança por R\$ 1.148 o m²;
- b-) Terreno no bairro Estância por R\$ 1.066,00 o m²;
- c-) Prédio no bairro Weissópolis – antigo, 2.000m², sem estacionamento, anunciado há 200 dias por R\$ 1.500.000,00;
- d-) Prédio no bairro Maria Antonieta – antigo, 580m², com 6 vagas de estacionamento, anunciado há mais de 1 ano por R\$ 990.000,00;
- e-) Prédio no bairro Emiliano Pernetá – 26 anos, 364m² com 4 vagas de estacionamento, anunciado há mais de 1 ano por R\$ 700.000,00.

Deste modo, considerando os anúncios acima mencionados, de imóveis supostamente sem gravames e com construções averbadas, deduzindo eventuais descontos, comissão de corretagem, retifico o valor do m² construído para R\$ 900,00 e, deste modo, a construção passa a valer R\$ 1.207.800,00, o imóvel, R\$ 1.950.300,00 e, conseqüentemente, a parte ideal de 2/3, **R\$ 1.300.200,00.**

Pinhais, 22 de março de 2021.

Denise Miguel Zattar
Distribuidor e Anexos de Pinhais

