



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. 15, exarada nos autos de **CARTA PRECATÓRIA nº 9671-29.2020.8.16.0033**, propostos por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A** em face de **JOSE ALBERTO MACHADO MOREIRA E OUTRO**, dirigiu-se ao local onde se encontra o bem penhorado (seq.1.6 pág.66) e procedeu a seguinte avaliação:

**BEM A SER AVALIADO:** Lote de terreno nº 21, da quadra nº 49, da Planta Vila Amélia, confrontando do lado direito com o lote nº 22, do esquerdo com a Rua Costa e Silva e, nos fundos, com o de nº 13, e matriculado no Registro de Imóveis de Pinhais sob nº 13.560 (seq.1.6 pág.17).

### **BEM ENCONTRADO**



Frente



Imagem Aérea

- 1. Proprietário:** Jose Alberto Machado Moreira.
- 2. Localização:** Rua Prudente de Moraes, 87, Vila Amélia – Pinhais/PR, esquina com a Rua Costa e Silva.
- 3. Metragens:** 17m de frente por 30m de profundidade, perfazendo a área de 510m<sup>2</sup>.
- 4. Características do terreno:** plano, murado, de esquina, diante de ruas asfaltadas, ambas 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 di Lellis, 739, Pinhais, fone: 3667-2333), concluo que o m<sup>2</sup> do terreno nu, nesta região, custa R\$ 615,00.

Assim, o terreno com área de 510m<sup>2</sup> vale **R\$ 313.650,00**.

### **5. Benfeitorias**

#### **5.1 Casa I**

Na frente do terreno, após um recuo de aproximadamente 5m, foi construída em 1973 uma casa de alvenaria com 9m de frente por 12m de fundos, perfazendo uma área total de 108m<sup>2</sup>.





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



Frente



Lateral esquerda

Apresenta instalação elétrica embutida, forro de madeira, esquadrias de ferro com vidros e cobertura com telhas do tipo francesa. No lado esquerdo há um espaço para o abrigo de dois veículos (com 22m<sup>2</sup>), com piso de cimento alisado.

Após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, concluo que o m<sup>2</sup> construído nesta região, considerando o regular estado de conservação, custa R\$ 400,00.

Assim, 108m<sup>2</sup> de área construída valem **R\$ 43.200,00**.

## 5.2 Edícula



Após um espaço de uns 6m de distância da casa anteriormente descrita, foi construída uma edícula de alvenaria encostada no muro dos fundos, com 17m de frente por 6m de profundidade, perfazendo a área de 102m<sup>2</sup>. Apresenta piso de cerâmica, esquadrias de ferro, forro de laje e cobertura com telhas de cimento amianto.

Após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, concluo que o m<sup>2</sup> construído nesta região, considerando o regular estado de conservação, custa R\$ 240,00.

Assim, 102m<sup>2</sup> de área construída valem **R\$ 24.480,00**.

Deste modo, avalio o imóvel (terreno e as duas benfeitorias) em **R\$ 381.330,00**.

Pinhais, 24 de maio de 2021.

Denise Miguel Zattar  
Avaliadora Judicial

Custas recebidas:

Terreno: 1.710 VRC= R\$ 371,07  
Benfeitoria 1: 800 VRC= R\$ 173,60  
Benfeitoria 2: 540 VRC= R\$ 117,18  
Condução: 164,80 VRC= R\$ 35,76  
Total: 3.214,80 VRC= R\$ 697,61

