



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 ao despacho de seq. 430, exarada nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** de nº 673-77.2017.8.16.0033, propostos por **FRANCISCO DE ASSIS BEZRUTCHKA e outros** contra **STUDIO DESIGN COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA e outros**, dirigiu-se ao local onde se encontra o bem penhorado (seq. 401) e procedeu a seguinte avaliação:

BEM A SER AVALIADO: Lote de terreno nº 4, da quadra nº 24, do loteamento Alphaville Graciosa, confrontando do lado direito com o lote nº 3, do esquerdo com o de nº 5, nos fundos, com a área B-02, e matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais sob nº 3.798, bem como a Fração Ideal do Solo de 0,082938%, em cada uma das Áreas de Lazer B-1, B-2 e B-3, matriculadas também no Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais sob nºs 3.200 a 3.202 (seq. 428)

BEM ENCONTRADO:

O referido terreno se localiza no Condomínio Residencial Alphaville Graciosa (Residencial Parati), o qual se situa na parte norte de Pinhais, na divisa com o Município de Colombo, com acesso pela Estrada da Graciosa.

O condomínio é subdividido em uma parte comercial e outra residencial, sendo esta composta pelos loteamentos Iguazu, Parati, Andorinhas e Araucária.

Ao todo possui aproximadamente 1.200 terrenos, de tamanhos variados, sendo que a maioria já possui edificações.

Além dos lotes, existem também áreas de lazer de uso comum (parques arborizados, campo de golf, lagos, quadras de esportes...), a seguir ilustradas:

Em todo o espaço do condomínio existem seguranças e monitoramento 24 horas.



1. Proprietário do lote a ser avaliado: Segundo a matrícula — Sicar Jorge da Silva.

2. Localização: Rua Tambaquis, 1255, Residencial Parati, Alphaville, Pinhais/PR.

3. Metragens: 20,92m de frente, por 40m de profundidade em ambos os lados, e na linha dos fundos 14,44m, perfazendo a área de 708 m².





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

4. Características do terreno: Aclive, diante de rua asfaltada, sem calçada.

Após efetuar pesquisas de mercado nas imobiliárias RE/MAX Mais (fone: 3601-1002), Cibraco (fone: 3232-2032), Apolar (fone: 3278-2222), JBA Imóveis (fone: 3525-2355) e no site www.imeveiscuritiba.com.br, concluo que o m² do terreno nu, nestas condições, custa R\$ 1.250,00.

Assim, o terreno com área de 708 m² vale **R\$ 885.000,00**.

5. Construção:



Na frente do terreno, após um recuo de aproximadamente 8m, em 2011 foi concluída a construção de uma casa de alvenaria de três pavimentos, medindo aproximadamente 553m².

Apresenta cobertura com telha shingle grafite, forro de laje, janelas de alumínio com vidros, instalação elétrica embutida. No subsolo, garagem para o abrigo de dois veículos.

O estado geral de conservação é regular.

Após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, concluo que o m² construído nesta região, considerando o regular estado de conservação, custa R\$ 5.300,00.

Assim, 553m² de área construída valem **R\$ 2.930.900,00**.

Assim, o imóvel (terreno e construção) valem conjuntamente **R\$ 3.815.900,00**

Pinhais, 27 de janeiro de 2022

Denise Miguel Zattar
Avaliadora Judicial

