



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. 20, exarado nos autos de **CARTA PRECATÓRIA nº 1086-51.2021.8.16.0033**, propostos por **LYA GONÇALVES MAZALOTTI** em face de **CREDIFONE COMPRA E VENDA DE LINHAS TELEFÔNICAS LTDA e outro**, dirigiu-se ao local onde se encontra o imóvel (seq. 1.1) e procedeu a seguinte avaliação:

BEM A SER AVALIADO Lote nº 1, da quadra nº 83, da Planta Vila Maria Antonieta, confrontando do lado direito com o lote nº 30, do lado esquerdo com a Rua Antônio Andrade e, nos fundos, com o lote de nº 2, e matriculado no Registro de Imóveis de Pinhais sob nº 29.985 (seq. 1.3)

BEM ENCONTRADO



Vista Aérea



Vista Frontal

- 1. Proprietários:** Segundo a matrícula – João Carlos Derbli.
- 2. Localização:** Rua Adalberto Andrade, 211, esquina com a Rua Antônio Andrade – Vila Maria Antonieta – Pinhais/PR.
- 3. Metragens:** Apresenta 13m de frente por 32m de fundos, perfazendo 416m².
- 4. Características do terreno:** plano, murado, de esquina, diante de ruas asfaltadas, com calçada.

Após efetuar pesquisas de mercado nas imobiliárias Galvão (fone: 3014-1101), Cibraco (fone:3232-2032), Apolar (fone: 3278-2222), Arcos (fone: 3365-4030) e nos sites www.imoveiscuritiba.com.br e www.vivareal.com.br, concluo que o m² do terreno nu, nestas condições, custa R\$ 860,00.

Assim, o terreno com área de 416m² vale **R\$ 357.760,00**.

5. Benfeitorias:

5.1 Edifício

Em 2016, foi construído um prédio de três andares, sendo um piso térreo comercial e dois pisos superiores residenciais, todos com 120m², totalizando, assim, 360m². No piso térreo atualmente está instalada a Panificadora Bom Sabor.





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



Frente



Vista da Rua Antônio Andrade

Apresenta esquadrias de ferro, piso de cerâmica, forro de laje no primeiro e no segundo piso e PVC no terceiro piso, divisórias internas de madeira nas residências e instalações elétricas embutidas. Após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, considerando o precário estado de conservação, concluo que o m² construído nesta região custa R\$ 560,00. Assim, 360m² área construída valem **R\$ 201.600,00**.

5.2 Depósito



Após o prédio descrito anteriormente e encostado no muro do lado direito, foi construído um depósito em alvenaria de 20m², coberto com telhas de cimento amianto. Após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, considerando o precário estado de conservação, concluo que o m² construído nesta região custa R\$ 250,00. Assim, 20m² área construída valem **R\$ 5.000,00**.

5.3 Casa



Nos fundos do terreno encostado nos muros dos fundos e laterais, está sendo construída uma casa em alvenaria em forma de "L" de uns 130m², que ainda não possui valor comercial.

Deste modo, avalio o imóvel (terreno e as benfeitorias) em **R\$ 564.360,00**.

Pinhais, 8 de julho de 2021.

Denise Miguel Zattar
Avaliadora Judicial

Custas a receber:
Terreno: 1.710VRC= R\$ 371,07
Condução: 164,80 VRC = R\$ 35,76
Total: 1.874,80 VRC= R\$ 406,83

