



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS N. 1725-23.2009.8.16.0055	VARA DE COMPETÊNCIA DELEGADA	COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
NATUREZA:	EXECUÇÃO FISCAL	
CREDORA:	ESTADO DO PARANÁ	
DEVEDORA:	CHELKEM IND E COM DE ALIMENTOS LTDA	

Aos dezesseis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três(16/03/2023), nesta cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, em cumprimento à remessa de mov. 216, procedi a **AVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

IMÓVEL

"um terreno urbano, com área total de 2.942,77 m², com frente para a Rua Marechal Deodoro(49,50 m de testa), titular das demais características estampadas na matrícula n. 3.104 do CRI local."

Características:

Referido imóvel possui topografia regularmente plana, contendo benfeitorias, ora avaliadas em apartado.

Avalio este imóvel, em R\$ 882.831,00(oitocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais).

BENFEITORIAS EXISTENTES

a) " uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 120,00 m², adequada para atividades comerciais, ora utilizada como escritório, com piso cerâmico, cujo interior consiste em 05(cinco) salas e 01(um) banheiro.

Considerando os aspectos gerais da benfeitoria, tais como condições do reboco, piso, pintura, material empregado, confiro a mesma o REGULAR estado de uso e conservação ."

Avalio esta benfeitoria, em R\$ 170.674,96(cento e setenta mil, seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e seis centavos).





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

b) " uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 110,00 m², adequada para atividades comerciais, ora utilizada como casa de força/sala de recepção.

Considerando os aspectos gerais da benfeitoria, tais como condições do reboco, piso, pintura, material empregado, confiro a mesma o REGULAR estado de uso e conservação ."

Avalio esta benfeitoria, em R\$ 156.452,04(cento e cinquenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e quatro centavos).

c) " uma edificação em alvenaria, adequada para atividades coletivas(armazenagem/dépósito/produção), com área total construída aproximada de 2.200 m², com cobertura metálica, cujo interior consiste além de amplo espaço de circulação/produção de biscoitos, em outras repartições internas para ajuste nas etapas de produção, além de um refeitório, um vestiário/sanitário coletivo(masculino/feminino), piso predominante em concreto liso, e piso cerâmico nas demais unidades internas acima comentadas."

Considerando os aspectos gerais da benfeitoria, tais como condições do reboco, piso, pintura, material empregado, confiro a mesma o REGULAR estado de uso e conservação ."

Avalio esta benfeitoria, em R\$ 1.196.553,12(um milhão, cento e noventa e seis mil, quinhentos e cinquenta e três reais e doze centavos).

Importa o total do presente laudo de avaliação(**IMÓVEL + BENFEITORIAS**), em **R\$ 2.406.511,12(dois milhões, quatrocentos e seis mil, quinhentos e onze reais e doze centavos).**

Metodologia empregada: método comparativo, através de dados relativo a outros imóveis de características similares, por amostragem estatística de dados contemporâneos do mercado.

Fontes de pesquisa utilizadas: Ofertas imobiliárias locais; Cartório Distribuidor(foro extrajudicial); Tabela Ross-Heidecke (para cálculo do valor das benfeitorias edificadas, de forma individual, considerando-se a vida útil de cada categoria, em depreciação diante da idade/estado de conservação); Tabela CUB regional(valores referenciais de fevereiro/2023).





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

Observações: Os valores apontados neste laudo, divergem da última avaliação (juntada ao autos), haja vista que esta fora realizada há mais de 02(dois) anos.

Com relação às benfeitorias edificadas, fora observado seu estado de conservação, e ajustes junto à tabela CUB regional.

Este laudo está sendo juntado fora do prazo legal, diante do fato deste avaliador responder ao mesmo tempo por duas serventias em comarcas distintas(Cambará e Jacarezinho/PR), desde outubro/2018.

Para que tudo fique constado, eu, Paulo Balieiro Coutinho, avaliador judicial, o digitei, conferi, dou fé e subscrevo.

PAULO BALIEIRO COUTINHO
AVALIADOR JUDICIAL

Custas: R\$ 1723,18(7004,79 VRC)
A receber . . .

