



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - PR
FORO CENTRAL DE LONDRINA – PROJUDI
2º OFICIO DO AVALIADOR JUDICIAL DE LONDRINA - PR
TITULAR: Marcos Spoladore Jampietro. (Mat.16.488)

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO JUDICIAL
E AVALIAÇÃO INDIRETA DE BENFEITORIAS

Autos n. 73465.23.2016 – EXECUÇÃO - 7ª Vara Cível.

Partes: Danilo M Pereira e ou X Pioner II Invest SPE Ltda.

Em cumprimento a ordem prolatada no respeitável despacho retro dos autos declinados, após pesquisas junto aos autos n. 58692.70.2016, Laudo de Vistoria e Avaliação Indireta seq.202.2, documentos apresentados naqueles autos, unifiquei a avaliação anterior, restando ambas (terreno e benfeitorias /indireta) na forma seguinte:

LOTE DE TERRAS n. 4D-2, destacado do lote 4D, coma área de 10.000,00m², situado na Avenida/Estrada dos Pioneiros n. 2665, Bairro Gleba Lindóia, nesta cidade, contendo como benfeitorias fundações das obras para Edificações residencial previstas para construção/edificações futuras, terreno plano, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.05.0095.1.1600.0001 e da respectiva matrícula.

VALOR MÉDIO DE CADA M2 DO TERRENO = R\$450,00 (R\$4.500.000,00)

Importando a presente avaliação do terreno no valor total médio de **R\$4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais); e**



BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES abandonadas e obras iniciadas. Na frente do lote as obras do plantão de vendas encontram-se em ruínas, porém, andando pelo terreno percebe-se que a obra de fundações para quatro (4) blocos de edifícios foram iniciadas, bem como o lote está murado na lateral leste e nos fundos e em parte da lateral oeste que se confronta com o lote D1 denominada chácara dos 30 (trinta). A posição do lote não confere com o mapa do município. Percebe-se que no site da prefeitura ainda consta como lote D/2 em uma área maior que a atual em desconformidade com o termo de penhora, em diligências observei e constatei que o lote foi desmembrado e encontra-se ao lado do lote D/1 (chácara dos 30 n.º 2677 da avenida dos Pioneiros), não constante dos mapas do município e do termo de penhora. Partindo-se (documento abaixo) do Resumo de valores aplicados na obra do Condomínio Pioneiros.

PIONEER 2

Londrina, 30 de novembro de 2017

Resumo dos valores aplicados na obra do Condomínio Pioneiros.

Código	Descrição	Valor Pioneer II
1	Muro de Armo	414.534,00
2	Fundações	242.222,94
3	Blocos	161.461,89
	sub total	818.239,13
4	instalações hidráulicas	768,00
5	instalações elétricas	17.611,46
	Cred. Estrutural, Projeto Estrutura, = pos pré	
6	moldacos	165.119,00
7	Equipamentos	3.072,81
	Total Unidade Construtiva.	1.009.770,99

Código	Descrição	Valor Pioneer II
1	Projetos e Taxas	180.100,45
2	Laudos e Licenciamento	6.050,82
3	Equipamentos locação	8.268,11
4	Plantão de Vendas	89.895,96
5	Mão de Obra (funcionários e empreiteiros)	566.076,53
	Total Unidade Construtiva.	848.408,85
	Total Geral	1.858.179,84

Pioneer 2 Invest. Investimentos Imobiliários SPE
Renato Alcântara Pagaça

Importando a presente avaliação indireta das benfeitorias no valor total **R\$1.858.179,84 (Hum milhão, oitocentos e cinquenta e oito mil, cento e setenta e nove reais e oitenta e quatro centavos).**



Metodologia Aplicada: Metodologias comparativas, considerando todos os dados do(s) avaliado(s), relativamente a outros de características similares e na região, por amostragem, estatísticas e dados modernos/atuais de mercado junto à empresas, institutos, imprensa/classificados, internet/sites.

Fontes: Imobiliária Itapuã. Imobiliária Atual. Walid Kaus Imóveis. Resumo de Valores.

Nada mais havendo para ser avaliado ou diligenciado, dou por encerrado o presente.

Londrina 11 de Dezembro de 2.018.

Marcos Spoladore Jampietro
Avaliador Judicial Titular

Cota deste

Avaliação R\$345,42 (1.710 vrc) **À RECEBER**

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYTN BT6RX RUNJR KWDK3

