



PODER JUDICIÁRIO

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS N. 0001794-74.2017.8.16.0055	VARA CÍVEL	COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
NATUREZA:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA	
EXEQUENTE	LEONADO LEONEL	
EXECUTADO	FLAVIA SCANDOLO	

Aos quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco(04/07/2025), nesta cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, em cumprimento à remessa ao r. despacho retro, dirigi-me neste município, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** dos seguintes imóveis:

Matrícula n. 7.678 do CRI local

"um imóvel identificado como lote 2, da Fazenda Floresta, localizada no Bairro Alambari, com área total de 2,50 alqueires paulistas, titular das divisas, metragens e confrontações constantes da matrícula n. 7.678 do CRI local."

Possui como benfeitorias reprodutivas em maior perímetro área de matas e florestas.

Avalio este imóvel em R\$ 875.000,00(oitocentos e setenta e cinco mil reais).

Matrícula n. 8.433 do CRI local

"um imóvel identificado como lote Sítio Ecológico Scandolo, situado no Bairro Floresta, com área total de 3,389 alqueires paulistas, titular das divisas, metragens e confrontações constantes da matrícula n. 8.433 do CRI local."

Possui como benfeitorias reprodutivas em maior perímetro área de matas e florestas, além de outros perímetros isolados, como os que albergam as edificações existentes, adiante avaliadas em apartado, além de 09(nove) tanques/lagos.

Avalio este imóvel em R\$ 1.186.150,00(um milhão, cento e oitenta e seis mil, cento e cinquenta reais).





PODER JUDICIÁRIO

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

Benfeitorias existentes

b-01 - Uma edificação em alvenaria, adequada para residência, com área total construída aproximada de 315,00 m², coberta com telhas de cerâmica, sustentadas por estrutura de madeira, cujo interior consiste em: 03 quartos(sendo uma suíte), 01 banheiro social, 01 sala e 01 cozinha, além de perímetro com varanda, mais 01 quarto(suíte), sala e cozinha no pavimento térreo.

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 488.946,15(quatrocentos e oitenta e oito mil, novecentos e quarenta e seis reais e quinze centavos).

b-02 – Uma edificação mista, em alvenaria/madeira, adequada para atividades coletivas/eventos, com área total construída aproximada de 700,00 m², sem forração interna(exceto na cozinha, onde nota-se o acabamento em PVC), predominantemente com piso em cimento queimado(vermelhão).

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 539.329,00(quinhentos e trinta e nove mil, trezentos e vinte e nove reais).

b-03 – Uma edificação em alvenaria, adequada para vestiários(masculino/feminino), com área total construída aproximada de 60,00 m²

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 26.772,00(vinte e seis mil, setecentos e setenta e dois reais).

b-04 – Uma edificação em alvenaria, adequada para lanchonete, com 2 banheiros, e área total construída aproximada de 180,00 m².

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 80.316,00(oitenta mil, trezentos e dezesseis reais).





PODER JUDICIÁRIO

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

b-05 – Uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 110,00 m², adequada para refeitório e cozinha.

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 49.082,00(quarenta e nove mil, oitenta e dois reais).

b-06 – Uma edificação em alvenaria, adequada para atividades de hospedagem, com área total construída aproximada de 346,50 m², com 5 apartamentos e 2 suítes.

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 381.874,18(trezentos e oitenta e um mil, oitocentos e setenta e quatro reais e dezoito centavos).

b-07 – Uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 195,00 m², adequada para recepção/escritórios, com forração interna em madeira, consistindo seu interior em 06 salas.

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 87.009,00(oitenta e sete mil e nove reais).

b-08 – Uma área identificada como deck da piscina, com área total construída aproximada de 60 m².

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 35.331,60(trinta e cinco mil, trezentos e trinta e um reais e sessenta centavos).





PODER JUDICIÁRIO

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

b-09 – 13(treze) quiosques, com área individual construída aproximada de 18,00 m², equipados com pia e churrasqueira.

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio cada quiosque em R\$ 4.015,80, perfazendo o total de R\$ 72.284,40(setenta e dois mil, duzentos e oitenta e quatro reais e quarenta centavos)

b-10 – Uma piscina em alvenaria, de uso privativo para hóspedes, com área total construída aproximada de 8,00 m².

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 354.184,33(trezentos e cinquenta e quatro mil, cento e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos).

b-11 – Uma piscina em alvenaria, de uso privativo para hóspedes, com área total construída aproximada de 60,00 m².

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 61.257,00(sessenta e um mil, duzentos e cinquenta e sete reais).

b-12 – Uma piscina em alvenaria, de uso comum, com área total construída aproximada de 250,00 m².

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 255.237,50(duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos).

b-13 – Uma piscina em alvenaria, de uso comum, integrante do conjunto consistente "escorrega", com área total construída aproximada de 150,00 m².





PODER JUDICIÁRIO

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

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 153.142,50(cento e cinquenta e três mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta centavos centavos).

b-14 – Uma piscina em alvenaria, de uso comum, integrante do conjunto consistente “deck”, com área total construída aproximada de 100,00 m².

Considerando-se os aspectos gerais da benfeitoria(internos/externos), tais como condições da cobertura, paredes, pintura, piso, etc, confiro a mesma o regular estado de uso e conservação, ressaltando os ambientes distintos identificados acima.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 102.095,00(cento e dois mil, noventa e cinco reais).

Importa o total do presente laudo de avaliação(imóveis objeto das matrículas n. 7678 e 8433, mais suas benfeitorias), em **R\$ 4.748.010,66(quatro milhões, setecentos e quarenta e oito mil, dez reais e sessenta e seis centavos).**

Metodologia empregada: método comparativo, através de dados relativo a outros imóveis de características similares, por amostragem estatística de dados contemporâneos do mercado de terras rurais neste município e Comarca, com enfoque ao segmento turístico.

Fontes de pesquisa utilizadas: Ofertas imobiliárias locais; Cartório Distribuidor(foro extrajudicial); Tabela Ross-Heidecke (para cálculo do valor das benfeitorias edificadas, em depreciação diante da idade/estado de conservação); Tabela CUB regional(junho/2025).

Observações:

A entrega deste laudo fora do prazo legal, reflete o fato deste serventário responder ao mesmo tempo, desde setembro/2018 por duas serventias em comarcas distintas(Cambará e Jacarezinho/PR).

PAULO BALIEIRO COUTINHO
AVALIADOR JUDICIAL

Custas pagas(GRC VINCULADA)

