



PODER JUDICIÁRIO

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

AUTOS N. 0001668-05.2009.8.16.0055	VARA DE COMPETÊNCIA DELEGADA	COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
NATUREZA:	EXECUÇÃO FISCAL	
CREDORA:	UNIÃO	
DEVEDORA:	CHELKEM IND E COM DE ALIMENTOS LTDA	

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 de mov. 269, procedi a **AVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

**IMÓVEL**

"um terreno urbano, com área total de 2.942,77 m<sup>2</sup>, 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\$ 1.029.969,50(um milhão, vinte e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta centavos).**

**BENFEITORIAS EXISTENTES**

a) " uma edificação em alvenaria, com área total construída aproximada de 120,00 m<sup>2</sup>, 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\$ 148.574,40(cento e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quarenta centavos).**



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO 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 m<sup>2</sup>, 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\$**  
**68.096,60(sessenta e oito mil, noventa e seis reais e sessenta centavos).**

c) " uma edificação em alvenaria, adequada para atividades coletivas(armazenagem/depósito/produção), com área total construída aproximada de 2.200 m<sup>2</sup>, 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\$**  
**913.836,00(novecentos e treze mil, oitocentos e trinta e seis reais).**

Importa o total do presente laudo de avaliação(**IMÓVEL + BENFEITORIAS**), em **R\$ 2.160.476,50(dois milhões, cento e sessenta mil, quatrocentos e setenta e seis reais e cinquenta 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 junho/2025).

**Observações:** Os valores apontados neste laudo, divergem da avaliação pretérita, haja vista que esta fora realizada há aproximados 08 anos, período em que o mercado imobiliário, bem com a o CUB experimentaram valorização expressiva.



*PODER JUDICIÁRIO*

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

Este laudo está sendo entregue fora do prazo legal, diante do acúmulo de trabalho pelo fato deste serventário atender a duas serventias em Comarcas distintas ao mesmo tempo(Cambará e Jacarezinho) deste setembro/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\$ 1.580,22(5704,76 VRC)**  
**A receber . . .**

