



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jd. Morada do Sol
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

LAUDO Dte AVALIAÇÃO

AUTOS N. 0000653-15.2020.8.16.0055	VARA CÍVEL	COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
NATUREZA:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA	
EXEQUENTE:	INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	
EXECUTADO:	ALFREDO APARECIDO MONTEIRO E OUTRA	

Aos nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco(09/10/2025), nesta cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, em cumprimento à remessa de mov. 198, dirigi-me neste município, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** dos seguintes imóveis:

Matrícula n. 1.093 do CRI local

“um terreno urbano identificado como LOTE J, com área total de 3.862,80 m², com frente para a Rua Deputado José Afonso, titular das divisas, metragens e confrontações constantes da matrícula n. 1093 do CRI local.”

Referido terreno possui topografia regularmente acidentada(gradativo declive da frente aos fundos), com testa de 18,00 metros de frente para Rua Deputado José Afonso, delimitado parcialmente por muros(lateral direita/fundos da benfeitoria b-01) e pelas próprias benfeitorias edificadas(lateral direita), enquanto a lateral esquerda está em comum com o imóvel objeto do lote K(avaliado neste laudo), e os fundos não possuem qualquer delimitação.

Avalio este terreno em R\$ 566.294,87.

Ressalto que a parte ideal pertencente aos executados, corresponde a 50%, ficando tal percentual avaliado em **R\$ 283.147,43(duzentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e sete reais e quarenta e três centavos)**

Benfeitorias existentes

b-01 - Uma edificação em alvenaria, adequada para atividades comerciais/armazenagem, com área total construída aproximada de 468,00 m², coberta com telhas de barro, sustentadas por estrutura de madeira, cujo interior consiste em: balcão de atendimento/escritório/copa-cozinha (balcão em





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jd. Morada do Sol
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

granito)/banheiros(masculino/feminino, piso/revestimento de paredes cerâmico), em aproximados 122,85 m², com piso cerâmico e forração interna em PVC; área de almoxarifado e oficina, em aproximados 345,15 m²(área de trabalho, com piso em concreto e banheiro, este último com piso cerâmico).

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, cuja fração de 50% corresponde a **R\$ 177.092,16(cento e setenta e sete mil, noventa e dois reais e dezesseis centavos)**.

b-02 – uma cobertura metálica, com área total construída aproximada de 420,00 m², em regular estado de uso e conservação.

Avalio esta benfeitoria em **R\$ 72.500,40, cuja fração de 50% corresponde a **R\$ 36.250,20(trinta e seis mil, duzentos e cinquenta reais e vinte centavos)**.**

Desta forma, fica o imóvel objeto da matrícula 8096, acrescido de suas benfeitorias, considerando o percentual de 50%, avaliado em **R\$ 496.489,79(quatrocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e setenta e nove centavos)**.

Matrícula n. 343 do CRI local

“um terreno urbano identificado como LOTE K, com área total de 5.724,00 m², com frente para a Rua Deputado José Afonso, titular das divisas, metragens e confrontações constantes da matrícula n. 343 do CRI local.”

Referido terreno possui topografia regularmente acidentada [gradativo declive da frente aos fundos, corrigido apenas no perímetro das benfeitorias edificadas(b-03 e b-04)], com testa de 24,00 metros de frente para Rua Deputado José Afonso, delimitado parcialmente por muros(na lateral esquerda, e fundos da benfeitoria b-01, além do muro que delimita este imóvel com parte maior nos fundos), sem qualquer delimitação nos fundos e lateral direita, onde divisa com o lote J, também avaliado neste laudo.

Avalio este terreno em R\$ 893.138,40.

Ressalto que a parte ideal pertencente aos executados, corresponde a 50%, ficando tal percentual avaliado em **R\$ 446.569,20(quatrocentos e quarenta e seis mil, quinhentos e sessenta e nove reais e vinte centavos)**





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jd. Morada do Sol
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

Benfeitorias existentes

b-03 - Uma edificação em alvenaria, adequada para residência ,com área total construída aproximada de 221,00 m², coberta com telhas de cerâmica, sustentadas por estrutura de madeira, cujo interior consiste em:

pavimento térreo: sala de estar(piso cerâmico); sala de jantar(piso cerâmico, com vitraux maxim-ar); quarto(piso cerâmico, com veneziana); cozinha(piso/revestimento de parede cerâmico, com vitraux quadriculado; banheiro social(piso/revestimento de paredes cerâmico);

pavimento superior: acessível por escadarias de madeira em dois lances: hall de circulação(piso taco, vitraux maxim-ar); sala de TV(piso taco, com sacada); dois quartos simples(piso taco, com venezianas); quarto suíte(piso taco, com porta-balcão em madeira); banheiro social(piso/revestimento de parede cerâmico, com armário e box blindex).

Avalio esta benfeitoria em R\$ 559.129,30, cuja percentual de 50% pertencente aos executados, importa em **R\$ 279.564,65(duzentos e setenta e nove mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)**

b-04 – uma dependência em alvenaria, com área total construída aproximada de 47,50 m², com churrasqueira em alvenaria/balcão com base de granito, além de banheiro(piso/revestimento de parede parcial cerâmico), coberta com telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira.

Avalio esta benfeitoria em R\$ 128.565,88, cujo percentual de 50% pertencente aos executados, importa em **R\$ 64.282,94(sessenta e quatro mil, duzentos e dois reais e noventa e quatro centavos)**

Desta forma, fica o imóvel objeto da matrícula 8096, acrescido de suas benfeitorias, avaliado em **R\$ 790.416,79(setecentos e noventa mil, quatrocentos e dezesseis reais e setenta e nove centavos).**

Importa o total do presente laudo de avaliação(50% dos imóveis objeto das matrículas n. 1093 e 343, mais suas respectivas benfeitorias), em **R\$ 1.286.906,58(um milhão, duzentos e oitenta e seis mil, novecentos e seis reais e cinquenta e oito centavos).**





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jd. Morada do Sol
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

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.

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.

Observações:

Os valores atribuídos aos terrenos, foram obtidos da seguinte maneira.

Existe um muro que delimita ambos terrenos, isolando um perímetro de 1.458,00 m² no imóvel objeto da matrícula n. 1093(18 m X 81 m), e de 1.944,00 m² no imóvel matriculado sob n. 393(24 m X 81m).

Nestes perímetros fora utilizada a cifra de R\$ 300,00 ao metro quadrado, considerando-se a dimensão e topografia dos terrenos.

Ao perímetro remanescente, existente após o mencionado muro, com rumo ao Bairro Residencial Popular Rotary, repousam os perímetros de 2.404,80 m² no imóvel objeto da matrícula n. 1093, e 3.780,00 m² no imóvel matriculado sob n. 393.

Nestes perímetros fora atribuído o valor de R\$ 82,46 ao metro quadrado, aqui considerando uma expectativa de loteamento.

Considerando-se a média de valores dos lotes que circundam o perímetro alvo da avaliação(lotes de 200,00 m² para residências populares), encontramos o valor do metro quadrado oscilando entre R\$ 150,00 e R\$ 200,00, de onde se extrai um valor médio de R\$ 175,00.

Considerando-se ainda, que o processo de loteamento do perímetro em foco, resultaria em perda de espaço aproximado de 35% da área total, quando da construção de ruas, praças, linhas de energia elétrica, e ainda, considerando os custos com todo o processo de urbanização, tais como galerias de esgoto, pavimentação de vias públicas, abastecimento de água, e outros, referidas operações consumiriam facilmente 27,50%.

Vencidos extirpes, atingimos o valor do metro quadrado a estes perímetros, em R\$ 82,46(oitenta e dois reais e quarenta e seis centavos).

Os valores encontrados nestes laudo, divergem em parte da outra avaliação realizada nos autos, diante do lapso temporal decorrido(mais de dois anos), período em que a face comercial dos lotes(a que deflete a Rodovia Deputado José Afonso) experimentou valorização, bem como as benfeitorias, diante da manutenção de seu estado de conservação, tiveram seus valores atualizados pela tabela CUB/Sinduscon.

No que tange a outra face dos imóveis, que fora avaliada com expectativa de loteamento, os valores permaneceram inalterados, diante da ausência de fatores que influenciassem valorização/desvalorização dos mesmos.





PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
CARTÓRIO CONTADOR/AVALIADOR JUDICIAL
Rua Joaquim Rodrigues Ferreira n. 1260 – Jd. Morada do Sol
PAULO BALIEIRO COUTINHO
TITULAR

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

PAULO BALIEIRO COUTINHO
AVALIADOR JUDICIAL

