

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, *Gilson de Almeida*, avaliador judicial em cumprimento ao r. despacho proferido nos autos n.º 0001722.24.2023.8.16.0105, de Execução, em que é exequente Prefeitura municipal de Loanda e Executado Moia e Cia Ltda, dirigi-me nesta cidade e comarca de Loanda, nesta comarca, na Avenida Presidente Vargas, onde procedi a avaliação do seguinte bem:

- Imóvel urbano localizado nesta cidade e comarca de Loanda, Estado do Paraná, consistente no **lote nº 01 da quadra nº 400**, da planta geral do município, com área total de **392,00 metros quadrados**, situado em local de expressiva valorização, na saída de Loanda em direção ao município de Nova Londrina, região esta caracterizada por uso **predominantemente comercial**, contando com ocupações mistas de pequeno e médio porte, além de boa movimentação de veículos e fácil acesso a serviços urbanos. O imóvel está devidamente registrado sob a matrícula nº **7519** do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca.

O terreno apresenta **topografia plana** e está localizado em **esquina**, confrontando-se pela frente com a **Avenida Presidente Vargas** (14,00 metros), pelo lado direito com a **Rua Humberto de Campos** (28,00 metros), pelo lado esquerdo com o **lote nº 02** (28,00 metros) e pelos fundos com o **lote nº 09** (14,00 metros), totalizando área de **392,00 m<sup>2</sup>**, conforme descrição matricial.

A região é dotada de **infraestrutura urbana completa**, com acesso por vias asfaltadas, calçamento, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo, telefonia e internet. O imóvel possui vocação comercial consolidada, e sua localização em esquina favorece a visibilidade e o fluxo de veículos, características que valorizam seu uso atual e eventual aproveitamento futuro.

A metodologia utilizada para a presente avaliação é o **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme previsto nas Normas da ABNT (NBR 14.653) e nos termos do Código de Normas do Estado do Paraná

Com base em pesquisa de mercado local, considerando terrenos comerciais de esquina com características semelhantes, o valor do **m<sup>2</sup> do terreno** foi estimado atualmente em **RS 1.000,00**, o que resulta em um valor total do terreno de:



$392,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.000,00 = \text{R\$ } 392.000,00$  (trezentos e noventa e dois mil reais), ou seja, **1.415.162,45 VRCj**.

#### **BENFEITORIAS SOBRE O IMÓVEL:**

Sobre o referido lote, existe edificado um **barracão comercial** em alvenaria, construído há muitos anos, porém em **bom estado de uso e conservação**. A construção é coberta com **estrutura metálica** e telhas de **chapas onduladas de alumínio**, possuindo **piso de tijolos quadrados**, e acesso por **porta metálica de chapa de ferro** de grande dimensão (para entrada até de caminhões e carretas). Ressalta-se que a edificação foi implantada com **recoo frontal**, o que permite o uso da parte da frente do lote como **estacionamento pavimentado com piso tipo paver**. Ao lado, no mesmo lote, com recuo lateral, encontra-se ainda uma **estrutura utilizada como garagem**, coberta com **telhas metálicas de zinco**.

A área construída estimada do barracão é de aproximadamente **800,00 m<sup>2</sup>**, **superando a área do lote original** por integração parcial de construção com lotes vizinhos e aproveitamento com cobertura avançada, situação comum em edificações industriais ou comerciais antigas, especialmente em zonas urbanas com maior permissividade construtiva. Cabe destacar que, para fins de avaliação, será considerada exclusivamente a edificação situada dentro dos limites do **lote 01**, conforme matrícula.

**Obs. COMO A CONSTRUÇÃO ABRANGE OUTROS LOTES DO EXECUTADO, SOBRE O LOTE 01 DA QUADRA 400, VAI ESTAR CONSTRUIDO APENAS A PAREDE DE FRENTE COM O PORTÃO DE FERRO E A PAREDE LATERAL DA DIREITA DE QUEM OLHA DA RUA, OU SEJA, O IMÓVEL É SUSCETIVEL DE DIVISÃO, MAS SENDO NECESSÁRIO CONSTRUÇÃO DE PAREDES OU ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL.**

Desta forma a parte do barracão comercial, construída sobre o lote foi avaliada levando em conta seu tipo construtivo (padrão simples), estado de conservação (bom), idade estimada da construção, padrão dos materiais empregados, funcionalidade e metragem construída. O valor estimado para a construção, considerando depreciações e estado atual, sobre a parte construída no lote é de..... R\$ 200.000,00

Adicionalmente, a garagem coberta e área de estacionamento com pavimentação em paver, embora de padrão simples, agregam valor ao imóvel, estimado em..... **R\$ 30.000,00**



Portanto, o valor total do imóvel, considerando terreno e benfeitorias, é: **RS 392.000,00** (terreno) + **RS 200.000,00** (construção principal) + **RS 30.000,00** (garagem e estacionamento) = **RS 622.000,00 (seiscentos e vinte e dois mil reais)**

Desta forma, conclui-se que o valor de mercado atual do imóvel urbano localizado no lote nº 01 da quadra nº 400, na cidade de Loanda – PR, inscrito sob matrícula nº 7519 do CRI local, é de **RS 622.000,00 (seiscentos e vinte e dois mil reais)**, valor este apurado com base em critérios técnicos e legais, respeitando os parâmetros estabelecidos pelo Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná e normas técnicas aplicáveis.

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL COM AS RESPECTIVAS BENFEITOIRAS R\$ R\$ 622.000,00 (seiscentos e vinte e dois mil reais), ou seja, 2.245.487,36**

Obs. Valor obtido junto a imobiliárias entre elas Rodrigo imóveis, chaves imobiliárias, corretores do ramo de compra e venda de imóveis, dentre eles Sr. Gilvan Alves Vilar Junior, Marcelo Mota bem como junto a sites de internet, bem como com o empresário vizinho Edvan Capelin, Rogerio Batista, Ailton carlos.

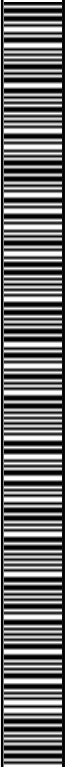
- **Onus- não foram efetivadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidente sobre o imóvel avaliado.**
- **O imóvel é suscetível de divisão na forma em que esta atualmente.**
- **O Valor pode oscilar, conforme lei de oferta e procura.**

A avaliação foi realizada por este avaliador judicial, respeitando os princípios da imparcialidade, boa-fé, objetividade e fundamentação técnica, conforme exigido pela legislação vigente e normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná.

Loanda, 18 de agosto de 2025.

**Gilson de Almeida**  
*Avaliador Judicial*

Quota  
Laudo.....1.710 vrc. –  
Diligência.....01 lda -R\$ 46,65– 164,82 vrc.



SETA INDICA ONDE TERMINA OS 14 METROS DE FRENTE DO TERRENO





Vista área com as construções e divisas dos lotes para que seja observado as construções sobre o lote, sublinhado em vermelho lote nº 01

