



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Cartório Distribuidor Público e Anexos
Comarca de Toledo – Estado do Paraná
Osmar dos Santos – Oficial Designado
Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010
Fone/Fax (45) 3252-6530

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 189/2025

Em cumprimento a decisão de mov. 1065.1 do MM. Dr Eugênio Giongo, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível, exarado dos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0006029-30.2017.8.16.0170**, em que figuram como em que figuram como Exequente **PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL** e Executado **HENRIQUE MACIEL LOURENÇO JUNIOR e outros**, procedo a seguinte avaliação, cumprindo as determinações contidas no Art.144 e seguintes do Código de Normas da Doutra Corregedoria Geral da Justiça, como segue:

Bens:

Imóvel Urbano.

Identificação:

LOTE URBANO Nº 296, com a área de **275,00m²** (duzentos e setenta e cinco metros quadrados), da Quadra **nº 40**, situado no Loteamento **CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO**, localizado neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Complemento:

Imóvel está servido de pavimentação, rede água, luz, esgoto, tratando-se de imóvel residencial.

Com testada de 11,00m e cadastro municipal nº 30091.

Superfície Plana, sem necessidade de correção, com a frente para o SUL.

Localização:

Rua Reinaldo Barilli, nº 5778, Bairro São Francisco, entre as Ruas Otávio Scremim e Ricardo Otto Schmidt.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Cartório Distribuidor Público e Anexos
Comarca de Toledo – Estado do Paraná
Osmar dos Santos – Oficial Designado
Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010
Fone/Fax (45) 3252-6530



Município de Toledo/PR

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 30091

INDICAÇÃO FISCAL: 00.01.835.0040.0296.0

DADOS DO IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA REINALDO BARILLI, 5778
COMPLEMENTO:

BAIRRO: SAO FRANCISCO

INFORMAÇÕES DO REGISTRO DO IMÓVEL

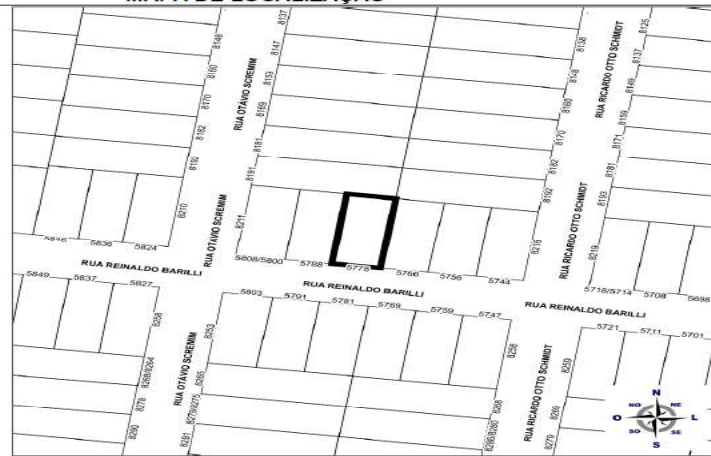
OFÍCIO	MATRÍCULA	QUADRA	LOTE	LOTEAMENTO
	3000-2	0040	0296	C.J. H. SAO FRANCISCO

INFORMAÇÕES DO TERRENO

ÁREA:	275.00	FRENTE:	11.00	LATERAL DIREITA:	25.00
QUOTA:	275.00	FUNDOS:	11.00	LATERAL ESQUERDA:	25.00

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

24°45'49.329"S
53°44'49.366"W





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Cartório Distribuidor Público e Anexos
 Comarca de Toledo – Estado do Paraná
 Osmar dos Santos – Oficial Designado
 Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010
 Fone/Fax (45) 3252-6530

Benfeitorias:

Conforme Art. 144 e seguintes do Código de Normas consta:

1 - Uma construção em alvenaria, servindo como moradia, coberta com fibrocimento, forro PVC, aberturas de ferro e madeira, piso de cerâmica misto. Contendo: quatro, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço, dispensa, garagem e varanda parcialmente aberta, medindo aproximadamente **86m²**, em regular a precário estado de conservação, apresentando alguns pontos de infiltração de água e rachaduras nas paredes, necessitando de pequenas reformas.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Cartório Distribuidor Público e Anexos
 Comarca de Toledo – Estado do Paraná
Osmar dos Santos – Oficial Designado
Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010
Fone/Fax (45) 3252-6530

2 - Uma construção em alvenaria, coberta com fibrocimento, sem forro, aberturas de ferro e madeira, piso de cerâmica misto. Contendo: quarto, sala de estar, cozinha, banheiro e dispensa, medindo aproximadamente **42m².**, em regular a precário estado de conservação, necessitando de pequenas reformas.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Cartório Distribuidor Público e Anexos
Comarca de Toledo – Estado do Paraná
Osmar dos Santos – Oficial Designado
Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010
Fone/Fax (45) 3252-6530

3 – O terreno é todo murado e com grades de ferro na parte frontal.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Cartório Distribuidor Público e Anexos
Comarca de Toledo – Estado do Paraná
Osmar dos Santos – Oficial Designado
Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010
Fone/Fax (45) 3252-6530

Documento:

Matricula nº3.000 do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca.

Proprietário conforme Matrícula:

Leonir Francisco Latreille
 Maria Goretti Latreille

Avaliação:

R\$ 149.149,00 referente ao terreno
 R\$ 177.149,44 referente as benfeitorias

R\$ 326.298,44 (trezentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e oito reais e quarenta e quatro centavos).

Pesquisas:

Com as imobiliárias Ativa, Investindo Toledo e HabitabemBrasil e pelos classificados.

Critérios:

O imóvel acima avaliado foi vistoriado “*in loco*” procedendo as pesquisas de mercado efetuadas conforme acima mencionado, solicitando sempre que os valores sejam fornecidos como para pagamento **à vista**, levando-se em conta a **lei da oferta e procura**, obtendo sempre uma média dos valores apresentados, podendo ter uma variação de aproximadamente de 5% a 8%. Sendo que o valor médio, apurado conforme classificados em anexo, para o metro quadrado do terreno foi de R\$ 542,36 (quinhentos e quarenta e dois reais e trinta e seis centavos).

Quanto aos valores das benfeitorias, estas foram todas calculadas pelo metro quadrado de construção, levando em conta o tipo de construção, a qualidade, o acabamento, respeitando a depreciação pelo tempo de construção e o estado em que se encontra. Utilizando-se como um dos critérios, os valores indicados na Tabela do CUB/PR (Residência Popular – RP1Q), em razão do estado atual das benfeitorias.

Obs.: esclareço que em nova vistoria, foi constatado que não foi mencionado as medidas corretas das benfeitorias e também não foi mencionado uma construção existente na parte dos fundos do imóvel.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Cartório Distribuidor Público e Anexos
Comarca de Toledo – Estado do Paraná
Osmar dos Santos – Oficial Designado
Rua Almirante Barroso, 3222 CEP – 85.905-010
Fone/Fax (45) 3252-6530

Sendo assim, porque nada mais me foi apresentado para ser avaliado, dou por finda a presente avaliação e para constar, lavrei este **LAUDO**, observadas as prescrições legais e na melhor forma de direito, para que produza seus devidos fins e efeitos.

Toledo, 16 de novembro de 2025.

Edinilson Roberto dos Santos
CRECI/PR nº F25.008 / CNAI – 24.936



16/11/25, 10:18

Terreno em São Francisco, Toledo - PR ID:16868134

- ←

Anúncio

Fotos

Mapa



Home >

Brasil >

PR >

Toledo >

São Francisco

Venda

R\$ 135.000

IPTU R\$ --



Ver parcelas

Terreno / Lote

Endereço Indisponível

São Francisco, Toledo/ PR

Área útil

250m²

Área total

250m²

Contatar

WhatsApp

Terreno a venda em São Francisco, Toledo

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: PJ88N UT5YH E3XL6 TKSYR

16/11/25, 10:20

Terreno na Rua Mathias Fuhr, São Francisco, Toledo - PR ID:31213968



Home >

Brasil >

PR >

Toledo >

São Francisco >

Rua Mathias Fuhr

Venda

R\$ 145.000

IPTU R\$ --

Ver parcelas

 Terreno / Lote



Rua Mathias Fuhr, São Francisco, Toledo/PR



Área total

 264m²

Terreno à venda no bairro sao francisco em toledo por r\$ 145.000,00

Descrição

Última atualização: 16/11/2025 às 09:16h | Ref: 17755

Excelente terreno à venda no bairro Jardim São Francisco

Disponível



Contatar



WhatsApp

Ideal para construção de sua nova residência ou investimentos.



16/11/25, 10:17

Terreno em São Francisco, Toledo - PR ID:14611099

[←](#) **Anúncio** 7 Fotos [Mapa](#)



[Home >](#)

[Brasil >](#)

[PR >](#)

[Toledo >](#)

[São Francisco](#)



Venda

R\$ 135.000

IPTU R\$ --

[Ver parcelas](#)

Terreno / Lote

Endereço Indisponível

São Francisco, Toledo/ PR

[>](#)

Área útil

251m²

Área total

251m²

Terreno à venda, loteamento cruzeiro de minas, são francisco, toledo - pr

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.516,65	0,25%	R-1	3.145,75	0,23%	R-1	3.837,48	0,19%
PP-4	2.295,41	0,27%	PP-4	2.942,24	0,20%	R-8	3.103,81	0,18%
R-8	2.177,93	0,30%	R-8	2.558,50	0,21%	R-16	3.157,52	0,20%
PIS	1.730,94	0,24%	R-16	2.480,84	0,21%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.891,34	0,18%	CAL-8	3.103,49	0,16%
CSL-8	2.503,27	0,23%	CSL-8	2.780,99	0,21%
CSL-16	3.340,76	0,20%	CSL-16	3.708,42	0,20%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.704,19	0,37%
GI	1.383,98	0,29%