

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE GOIOERÊ - ESTADO DO PARANÁ
OFÍCIO DO AVALIADOR E ANEXOS
DIRCEU WARKEN
Avaliador
Goioerê – PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O abaixo assinado, Avaliador Judicial designado da comarca de Goioerê, Estado do Paraná, após as diligências necessárias, **PROCEDI** a avaliação dos imóveis abaixo, a fim de instruir nos autos nº 0004833-16.2022.8.16.0084, de Cumprimento de Sentença, do Juizado Especial Cível da comarca de Goioerê-Pr, em que é requerente: Alberto Antonio Frei e requerido Mauro Oliveira Schitikoski.:

AVALIO

- 1) Lote de terreno sob nº 21, da quadra nº 48, da planta geral do Jardim Lindoia, 3ª parte, município de Goioerê, medindo 360,00 m², com as divisas e confrontações constantes na matrícula sob nº 2.596, do Lv. 02-RG do Serviço de Registro de Imóveis de Goioerê-PR.**

CARACTERÍSTICAS: Trata-se de um imóvel localizado no bairro Jardim Lindoia, com topografia plana e todo murado. No local, há infraestrutura completa.

Valor do terreno: R\$ 180.000,00

Sobre o imóvel consta uma casa residencial em alvenaria, coberta com telhas de barro, piso cerâmico e foro de laje, medindo aproximadamente 186,50 m2 e em bom estado de conservação.

Valor: R\$.335.700,00

TOTAL: R\$.515.700,00 / 6= R\$.85.950,00

- 2) Área de terras com 3,50 alqueires paulistas denominado lote nº 162, da subdivisão do lote nº 30 da Gleba nº 13, da Colônia Goioerê, situada no município de Rancho Alegre D'Oeste, comarca de Goioerê-Pr, matriculado sob nº 3.774, do Lv 02-RG do Serviço de Registro de Imóveis de Goioerê-Pr.**

CARACTERÍSTICAS: Trata-se de um lote que apresenta topografia praticamente plana, totalmente mecanizado, localizado em região com alto potencial agrícola. O acesso ao imóvel é bom, está localizado a cerca de 5 km da cidade de Rancho Alegre D'Oeste e a 1 km da rodovia PR 472, entre Goioerê e Rancho Alegre D'Oeste.

Valor: R\$.343.398,00 X 3,50= R\$.1.201.893,00

TENDO EM VISTA AS CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO, AVALIO
ambos os IMÓVEIS acima em R\$.1.287.843,00 (Um milhão, duzentos e oitenta e sete mil, oitocentos e quarente e três reais).

IMPORTA a presente avaliação em R\$.1.287.843,00 (Um milhão, duzentos e oitenta e sete mil, oitocentos e quarente e três reais).



NADA MAIS Havendo a avaliar, dei por findo o presente laudo que dato e assino.

Goioerê, 18 de junho de 2025.

DIRCEU WARKEN
Avaliador Judicial Designado

FONTES DE PESQUISA:

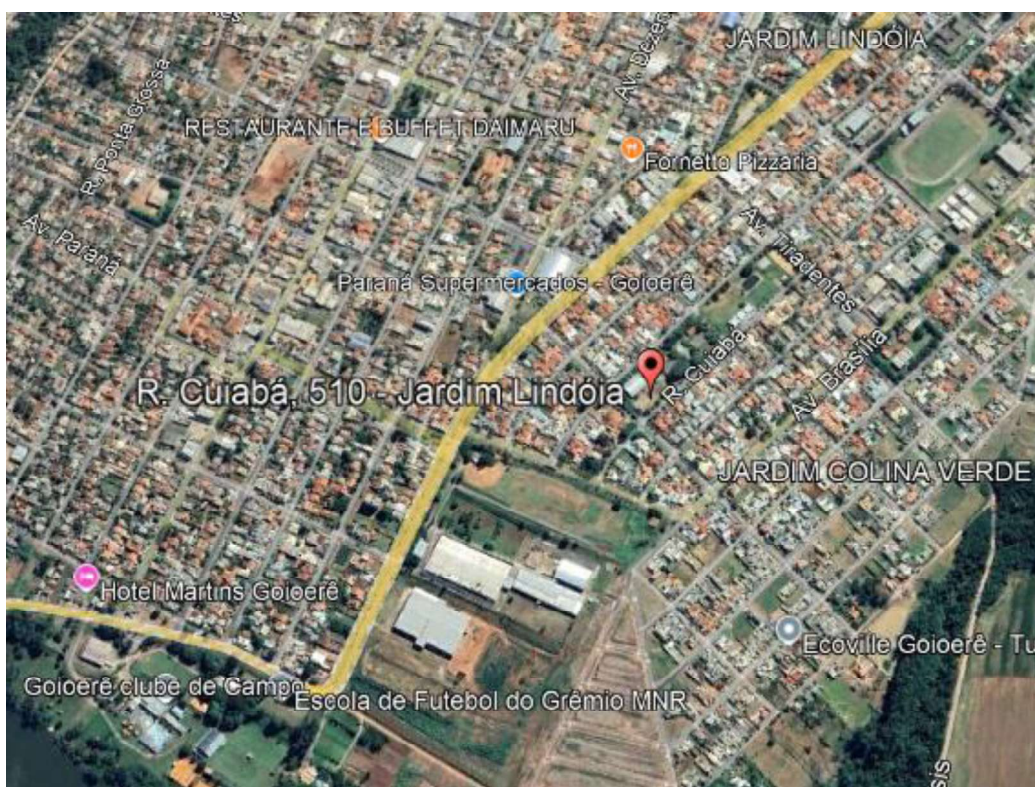
Imobiliária Habitar
CUB PR
Comercialização de outros imóveis no município
CAR
Tabela deral

COTA:

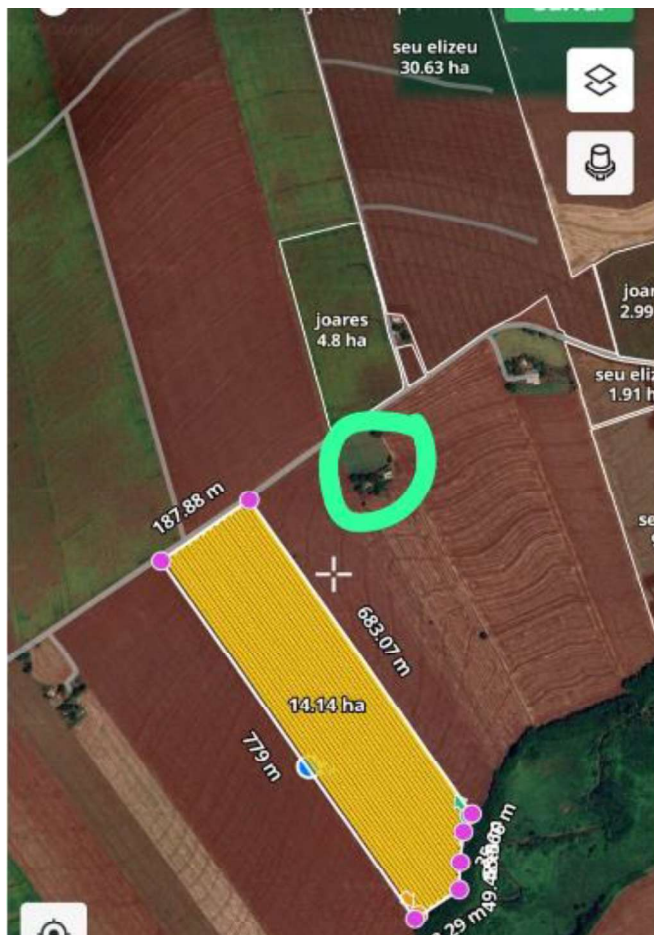
Sem custas



Imagem da casa



Imagens da área rural





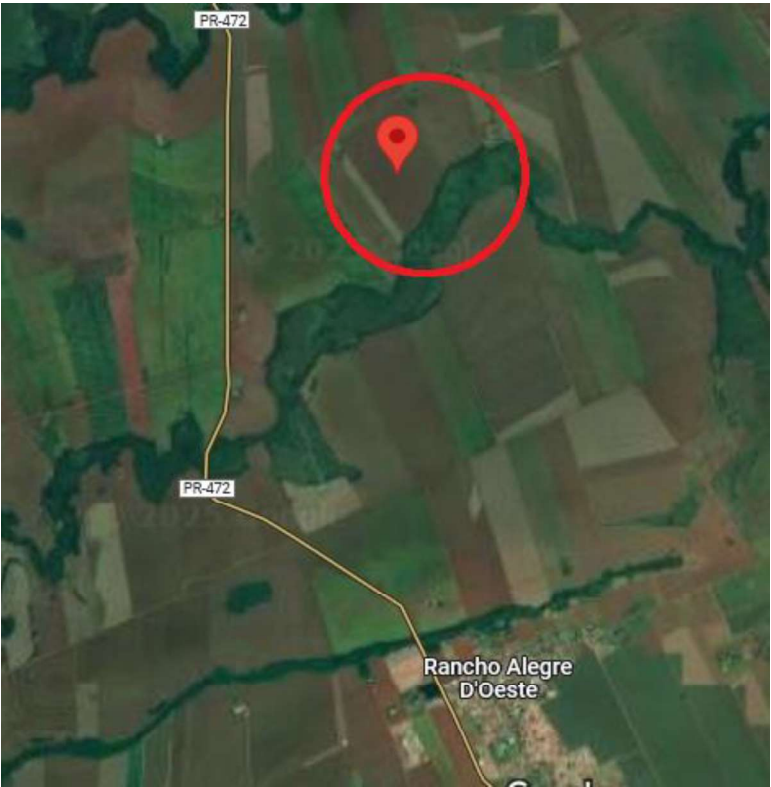


Tabela deral



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare
detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Rancho Alegre d'Oeste	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800

CUB/m ² Custos Unitários Básicos de Construção																	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/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 Maio/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 do preço 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																	
<table><tr><th colspan="3">PADRÃO BAIXO</th></tr><tr><td>R-1</td><td>2.428,36</td><td>0,41%</td></tr><tr><td>PP-4</td><td>2.232,24</td><td>0,56%</td></tr><tr><td>R-8</td><td>2.118,42</td><td>0,54%</td></tr><tr><td>PIS</td><td>1.678,61</td><td>0,47%</td></tr></table>			PADRÃO BAIXO			R-1	2.428,36	0,41%	PP-4	2.232,24	0,56%	R-8	2.118,42	0,54%	PIS	1.678,61	0,47%
PADRÃO BAIXO																	
R-1	2.428,36	0,41%															
PP-4	2.232,24	0,56%															
R-8	2.118,42	0,54%															
PIS	1.678,61	0,47%															
<table><tr><th colspan="3">PADRÃO NORMAL</th></tr><tr><td>R-1</td><td>3.026,25</td><td>0,27%</td></tr><tr><td>PP-4</td><td>2.832,61</td><td>0,28%</td></tr><tr><td>R-8</td><td>2.469,68</td><td>0,31%</td></tr><tr><td>R-16</td><td>2.393,91</td><td>0,30%</td></tr></table>			PADRÃO NORMAL			R-1	3.026,25	0,27%	PP-4	2.832,61	0,28%	R-8	2.469,68	0,31%	R-16	2.393,91	0,30%
PADRÃO NORMAL																	
R-1	3.026,25	0,27%															
PP-4	2.832,61	0,28%															
R-8	2.469,68	0,31%															
R-16	2.393,91	0,30%															
<table><tr><th colspan="3">PADRÃO ALTO</th></tr><tr><td>R-1</td><td>3.706,73</td><td>0,30%</td></tr><tr><td>R-8</td><td>3.007,73</td><td>0,28%</td></tr><tr><td>R-16</td><td>3.047,50</td><td>0,29%</td></tr></table>			PADRÃO ALTO			R-1	3.706,73	0,30%	R-8	3.007,73	0,28%	R-16	3.047,50	0,29%			
PADRÃO ALTO																	
R-1	3.706,73	0,30%															
R-8	3.007,73	0,28%															
R-16	3.047,50	0,29%															

Imóveis a venda no Jardim Lindóia em Goioerê e imóvel rural em Rancho Alegre D'Oeste



**Terreno à venda - 376.5m² -
Jardim Lindóia**
Goioerê-PR
Cod: TE110055

R\$180.000,00



**Casa à venda - 90m² - Jardim
Lindóia**
Goioerê-PR
Cod: CA20034

R\$280.000,00



**Casa à venda - 100m² -
Jardim Lindóia**
Goioerê-PR
Cod: CA20051

R\$300.000,00



**Casa à venda - 172.25m² -
Jardim Lindóia**
Goioerê-PR
Cod: CA20089

R\$650.000,00



**Casa à venda - 114.4m² -
Jardim Lindóia**
Goioerê-PR
Cod: CA20132

R\$388.224,00

Chácara à venda - 48.4m² - Rural

Gleba - nº 13 - Rural - Rancho Alegre D'Oeste - PR

R\$500.000,00



● ● ● ● ●

Tenho interesse

Nome completo

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel, código
CH60005. Aguardo seu retorno, obrigado!

WHATSAPP

E-MAIL

Imprimir

Compartilhe



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA SUPERVISORA DO
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE GOIOERE - ESTADO
DO PARANÁ**

**ALBERTO ANTONIO FREI, já qualificado,
através de seu procurador, concorda com os valores atribuídos
pelo sr. Avaliado, requerendo a expropriação dos bens
através de leilão intimando-se os co-proprietários, desde já
apresentamos calculo atualizado dos valores devidos.**

Nestes termos,

Pede deferimento.

Goioerê, 04 de fevereiro de 2020.

WANDERSON MOREIRA ELIZIÁRIO
OAB 32091

