



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 DE AVALIAÇÃO

AUTOS N. 0001762-64.2020.8.16.0055	VARA CÍVEL	COMARCA DE CAMBARÁ(PR)
NATUREZA:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA	
EXEQUENTE:	INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	
EXECUTADO:	ALFREDO APARECIDO MONTEIRO E OUTRA	

Aos seis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis(06/03/2026), nesta cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, em cumprimento à remessa de mov. 204, dirigi-me neste município, e sendo aí procedi a **AVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

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\$ 635.699,80.

Ressalto que a parte ideal pertencente aos executados, corresponde a 50%, ficando tal percentual avaliado em **R\$ 317.849,90(trezentos e dezessete mil, oitocentos e quarenta e nove reais e noventa 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 granito)/banheiros(masculino/feminino, piso/revestimento de paredes cerâmico), em aproximados 122,85 m², com piso cerâmico e forração interna em PVC; área de





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

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\$ 357.133,26, cuja fração de 50% corresponde a **R\$ 178.566,63(cento e setenta e oito mil, quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e três 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\$ 73.104,03, cuja fração de 50% corresponde a **R\$ 36.552,01(trinta e seis mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e um centavo).****

Desta forma, fica o imóvel objeto da matrícula 1093, acrescido de suas benfeitorias, considerando o percentual de 50%, avaliado em **R\$ 532.968,54.**

Importa o total do presente laudo de avaliação(**50% do imóvel objeto da matrícula n. 1093, mais 50% de suas respectivas benfeitorias**), em **R\$ 532.968,54(quinientos e trinta e dois mil, novecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos).**

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(02/2026).

Observações:

O valor atribuído ao terreno, fora obtido da seguinte maneira:

Existe um muro que delimita o terreno, isolando um perímetro de 1.458,00 m² no imóvel objeto da matrícula n. 1093(18 m X 81 m).

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





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

Ao perímetro remanescente, existente após o mencionado muro, com rumo ao Bairro Residencial Popular Rotary, em que repousa o perímetro de 2.404,80 m² no imóvel objeto da matrícula n. 1093 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.

Esta avaliação fora cumprida fora do prazo legal, diante do acúmulo de serviço, posto que este serventário responde por 02 (duas) serventias judiciais, em Comarcas distintas, desde o ano de 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\$ 970,16 (3502,38 VRC)
Pago conforme GRC nos autos

