

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 m²**, 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 **m² do terreno** foi estimado atualmente em **R\$ 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),

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 **reco 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 m²**, **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 CONSTRUÍDO 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: **R\$ 392.000,00 (terreno) + R\$ 200.000,00 (construção principal) + R\$ 30.000,00 (garagem e estacionamento) = R\$ 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 **R\$ 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).

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.**
- **Este imóvel foi avaliado no mov. 100, e não sofreu alteração de valor.**

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, 24 de junho de 2026.

Gilson de Almeida
Avaliador Judicial



Fotos do imóvel

SETA INDICA ONDE TERMINA OS 14 METROS DE FRENTE DO TERRENO



Vista interna de parte do barracão.



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

