

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA – FORO REGIONAL DE
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
DISTRIBUIDOR - CONTADOR - PARTIDOR
DEPOSITÁRIO PÚBLICO E AVALIADOR JUDICIAL

Laudo n. 167/2024

- LAUDO DE AVALIAÇÃO -

Em cumprimento ao respeitável despacho retro, avalio os seguintes bens, relativamente aos autos n. 0013372-55.2021.8.16.0035 de Cumprimento de Sentença, proposta por Fábila Doriana Carlece Montanari e Valter Rodrigues Dias contra Marcelo Alexandre Calbente – 2ª. Vara Cível:- -----

1) O apartamento n. 202 do Condomínio Residencial Victória XV, com acesso pela rua Deputado Arnaldo Faivro Busato n. 104, localizado no 2º pavimento, com a área construída de exclusiva de 70,29 m2, área de uso comum construída de 7,03 m2, área total de 77,32 m2, área de uso exclusivo destinada a vaga de veículo descoberta sob n. 4 com a área de 10,80 metros quadrados, área de uso comum descoberta destinada a pátio de 25,845 metros quadrados, fração ideal do solo de 0,1239 ou 46,6409 metros quadrados, edificado sobre o lote A248 da quadra n. 13, da planta Guanabara, situado no lugar denominado Colônia Afonso Pena, quadro urbano desta cidade, com as demais características constantes da matrícula n. 105.882, em bom estado de conservação, por R\$ 327.195,00 (trezentos e vinte e sete mil, cento e noventa e cinco reais).- -----

2) O lote de terreno sob n. 14, da quadra n. 1, da planta No Subúrbio Curitibaano 2ª. Parte, situado no lugar denominado Colônia Afonso Pena, quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a rua Ernestina de Macedo de Souza Côrtes, com a área de 451,00 metros quadrados, com as demais características constantes da matrícula n. 9.533, por R\$ 615.137,00 (seiscientos e quinze mil, cento e trinta e sete reais).- -----

Sobre o lote supra, consta a seguinte edificação:

Uma construção em alvenaria em fase de acabamento, com cinco pavimentos e 11 unidades, destinada ao uso residencial e garagem, de padrão normal, com aproximadamente 1.035,00 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 2.461.282,00 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, duzentos e oitenta e dois reais).- -----

Perfaz, a presente avaliação o total de R\$ 3.403.614,00 (três mil, quatrocentos e três reais, seiscientos e quatorze reais).- -----

OBS:

Metragem da edificação descrito no item 2 foi fornecido pela prefeitura.

Laudo elaborado através das médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo (sites), utilizando o método comparativo, vistorias “in loco”, etc. - na construção utilizou-se o CUB (Custo Unitário Básico –



Sinduscon – Pr. – R 1 – N R\$ 2.972,56 p/m2.), depreciando em virtude do tempo, fase de construção e estado de conservação pela Tabela Ross Heidecke.

Para constar, lavrei o presente Laudo de Avaliação, que vai devidamente assinado.

São José dos Pinhais, 13 de novembro de 2024.

SIMONE PEREIRA LAGE
Avaliadora Judicial - Designada

CTS. REG. – pg

Aval. R\$ 473,67 vrc 1.710,00

R\$ 473,67 vrc 1.710,00

Cond. R\$ 45,65 vrc 164,81

Pesquisa de mercado (site)

Subúrbio Curitibano - terreno

Chavesnamão

Cod

4481 – R\$ 430.000,00 : 360,00 m2 = R\$ 1.194,44 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-360m2-RS430000/id-9932405/#listPic&Maps>

10528 – R\$ 980.000,00 : 504,00 m2 = R\$ 1.944,44 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-504m2-RS980000/id-22422386/>

632990038 – R\$ 335.000,00 : 252,00 m2 = R\$ 1.329,36 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-252m2-RS335000/id-16061610/>

TE0321 – R\$ 350.000,00 : 256,00 m2 = R\$ 1.367,18 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-256m2-RS350000/id-8859804/>

3045537 – R\$ 430.000,00 : 250,00 m2 = R\$ 1.720,00 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-250m2-RS430000/id-21573044/#listPic&Maps>

VivaReal

Cod

2701845689 – R\$ 450.000,00 : 400,00 m2 = R\$ 1.125,00 p/m2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boneca-do-iguacu-bairros-sao-jose-dos-pinhais-400m2-venda-RS450000-id-2701845689/>

Imóveis Portal CIC

Cod

2690 – R\$ 4.900.000,00 : 3.325,00 m2 = R\$ 1.473,68 p/m2



<https://imoveisportalcic.com.br/imovel/2960/terreno-afonso-pena-sao-jose-dos-pinhais/>

ImovelWeb

Cod

2998072123 – R\$ 450.000,00 : 330,00 m2 = R\$ 1.363,63 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-leopoldo-precoma-parque-da-fonte-sao-2998072123.html>

2987072710 – R\$ 520.000,00 : 420,00 m2 = R\$ 1.238,09 p/m2

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-420m--potencial-construtivo-para-2987072710.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_cu

2992683126 – R\$ 532.000,00 : 420,00 m2 = R\$ 1.266,66 p/m2

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-otima-localizacao-no-bairro-boneca-do-2992683126.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_cu

Lar Real Imoveis

Cod

TE0063-LAR4 – R\$ 8.000.000,00 : 6.708,00 m2 = R\$ 1.192,60 p/m2

<https://www.larrealimoveis.com/imovel/terreno-sao-jose-dos-pinhais-7-m/TE0063-LAR4?from=sale>

ZAP

Cod

2752414942 – R\$ 1.400.000,00 : 1.215,00 m2 = R\$ 1.152,26 p/m2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-da-fonte-sao-jose-dos-pinhais-pr-1215m2-id-2752414942/>

Guanabara - Apartamento (local e similares)

Chavesnamão

Cod

18241 – R\$ 490.000,00 : 134,56 m2 = R\$ 3.641,49 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-135m2-RS490000/id-25018559/#listPic&Maps>

427 – R\$ 209.900,00 : 45,00 m2 = R\$ 4.664,44 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-47m2-RS209900/id-20847393/>

AP0234 – R\$ 265.000,00 : 61,00 m2 = R\$ 4.344,26 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-81m2-RS265000/id-18079192/>

477 – R\$ 279.000,00 : 77,00 m2 = R\$ 3.623,37 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-77m2-RS279000/id-23442115/>

632995251 – R\$ 365.000,00 : 83,20 m2 = R\$ 4.387,01 p/m2



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-RS365000/id-25166297/>

AP00866 – R\$ 375.000,00 : 106,00 m2 = R\$ 3.537,73 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-RS375000/id-10691027/#listPic&Maps>

AP0097 – R\$ 260.000,00 : 58,00 m2 = R\$ 4.482,75 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-58m2-RS260000/id-26272581/>

207774v – R\$ 238.000,00 : 62,00 m2 = R\$ 3.838,70 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-sao-jose-dos-pinhais-afonso-pena-68m2-RS238000/id-17199961/>

ZAP

Cod

2743210364 – R\$ 490.000,00 : 135,00 m2 = R\$ 3.629,62 p/m2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-afonso-pena-sao-jose-dos-pinhais-pr-135m2-id-2743210364/>

2734690317 – R\$ 290.000,00 : 60,00 m2 = R\$ 4.833,33 p/m2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-afonso-pena-sao-jose-dos-pinhais-pr-60m2-id-2734690317/>

VivaReal

Cod

2734690317 – R\$ 290.000,00 : 60,00 m2 = R\$ 4.833,33 p/m2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-afonso-pena-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-60m2-venda-RS290000-id-2734690317/>

2646311555 – R\$ 295.000,00 : 53,00 m2 = R\$ 5.566,03 p/m2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-afonso-pena-bairros-sao-jose-dos-pinhais-com-garagem-53m2-venda-RS295000-id-2646311555/>

