

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. 77/2025

- LAUDO DE AVALIAÇÃO -

Em cumprimento ao respeitável despacho retro, avalio os seguintes bens, relativamente aos autos n. 0018651-17.2024.8.16.0035 de Cumprimento de Sentença, proposta por ERN e Garcia Advogados contra THORATEX COMERCIAL EXPOSTADORA E IMPORTADORA EIRELI – (Carta Precatória da 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville – SC.) – 1ª Vara Cível:- -----

1) Uma parte ideal correspondente a 50%, ou seja, 235,63 metros quadrados, do lote de terreno com a área total 471,25 metros quadrados, sob n. 9, da quadra n. 3, da planta Jardim Alfredo Lincoln, situado no lugar denominado Colônia Afonso Pena, quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a rua Godofredo Machado esquina com a rua Alfredo Vosguerau, com as demais características constantes da matrícula n. 8.648, por R\$ 334.720,00 (trezentos e trinta e quatro mil, setecentos e vinte reais).- -----

Sobre o lote supra, consta a seguinte edificação:

Uma parte ideal correspondente a 50%, ou seja, aproximadamente 132,00 metros quadrados de uma construção em alvenaria com a área total aproximada de 264,00 metros quadrados, de estilo barracão, destinada a depósito, de padrão simples, coberta com telhas de zinco, estrutura metálica, piso em cimento bruto, com esquadrias em ferro, em regular estado de conservação, por R\$ 65.477,00 (sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais).- -----

2) Uma parte ideal correspondente a 50%, ou seja, 2.086,13 metros quadrados, do lote de terreno com a área total 4.172,25 metros quadrados, designado de lote B, oriundo da unificação dos lotes 5, 7, 16, 17, e 18, da quadra n. 3, da planta Jardim Alfredo Lincoln, situado no lugar denominado Colônia Afonso Pena, quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a rua Godofredo Machado esquina com as ruas Alfredo Vosguerau e Annelise Gellert Krigsner, com as demais características constantes da matrícula n. 41.550, por R\$ 2.963.430,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e três mil, quatrocentos e trinta reais).- -----

Sobre o lote supra, consta a seguinte edificação:

Uma parte ideal correspondente a 50%, ou seja, aproximadamente 704,00 metros quadrados de uma construção em alvenaria com a área total aproximada de 1.408,00 metros quadrados, de estilo barracão, destinada a depósito, de padrão simples, coberta com telhas de zinco, estrutura metálica, piso em cimento bruto, com esquadrias em ferro, em regular estado de conservação, por R\$ 349.212,00 (trezentos e quarenta e nove mil, duzentos e doze reais).- -----

3) Uma parte ideal correspondente a 50%, ou seja, 211,25 metros quadrados, do lote de terreno com a área total 422,50 metros quadrados, sob n. 3, da

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: PJSPP DE77M 3U9JK H3UQU

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: PJSWW VDY92 WPZQU 83NDR

quadra n. 3, da planta Jardim Alfredo Lincoln, situado no lugar denominado Colônia Afonso Pena, quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a rua Godofredo Machado, com as demais características constantes da matrícula n. 63.282, por R\$ 300.090,00 (trezentos mil, noventa reais).- -----

Sobre o lote supra, consta a seguinte edificação:

Uma parte ideal correspondente a 50%, ou seja, aproximadamente 164,00 metros quadrados de uma construção em alvenaria com a área total aproximada de 328,00 metros quadrados, de estilo barracão, destinada a depósito, de padrão simples, coberta com telhas de zinco, estrutura metálica, piso em cimento bruto, com esquadrias em ferro, em regular estado de conservação, por R\$ 81.350,00 (oitenta e um mil, trezentos e cinquenta reais).- -----

Perfaz, a presente avaliação o total de R\$ 4.094.279,00 (quatro milhões, noventa e quatro mil, duzentos e setenta e nove reais).- -----

OBS:

Metragem obtida junto a prefeitura.

Laudo elaborado através da média aritmética obtida 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. – GI - R\$ 1.333,46 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, 23 de abril de 2025.

SIMONE PEREIRA LAGE
Avaliadora Judicial - Designada

CTS. REG. – pg

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

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)

VivaReal

Cod

83289601 – R\$ 4.000.000,00 : 3.500,00 m2 = R\$ 1.142,86 p/m2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-afonso-pena-bairros-sao-jose-dos-pinhais-3500m2-venda-RS4000000-id-83289601/>

Chavesnamão

Cod

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: PJSPP DE77M 3U9JK H3UQU

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: PJSWW VDY92 WPZQU 83NDR

PROJUDI - Processo: 0004038-21.2026.8.16.0035 - Ref. mov. 1.1 - Assinado digitalmente por Pamela Rafaela Pizzaia
27/02/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: documentos

Processo 5003144-75.2016.8.24.0038, Evento 189, LAUDO AVAL3, Página 3

PROJUDI - Processo: 0018651-17.2024.8.16.0035 - Ref. mov. 40.1 - Assinado digitalmente por Rosauro Amauri Nogoceke
23/04/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO

TE01949 – R\$ 900.000,00 : 490,00 m2 = R\$ 1.836,73 p/m2
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-ina-490m2-RS900000/id-25246012/#listPic&Maps>
834 – R\$ 900.000,00 : 490,00 m2 = R\$ 1.836,73 p/m2
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-ina-490m2-RS900000/id-26041643/#listPic&Maps>
TE0101 – R\$ 599.000,00 : 432,00 m2 = R\$ 1.386,57 p/m2
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-ina-432m2-RS599000/id-10839131/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda
17457 – R\$ 525.000,00 : 405,00 m2 = R\$ 1.296,30 p/m2
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-ina-405m2-RS525000/id-18081754/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-backup_venda

ImovelWeb
Cod
2972888441 – R\$ 1.200.000,00 : 1.067,00 m2 = R\$ 1.124,65
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1067-m-por-r\\$-1.200.000-00-afonso-2972888441.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1067-m-por-r$-1.200.000-00-afonso-2972888441.html)

ZAP
2738659814 – R\$ 750.000,00 : 432,00 m2 = R\$ 1.736,11 p/m2
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-boneca-do-iguacu-sao-jose-dos-pinhais-pr-432m2-id-2738659814/>

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: PJSPP DE77M 3U9JK H3UQU

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: PJSWW VDY92 WPZQU 83NDR