

**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  
AUXILIARES JURAMENTADOS

Laudo n.178/2022

- LAUDO DE AVALIAÇÃO -

Em cumprimento ao respeitável despacho retro, avalio os seguintes bens, relativamente aos autos n. 0025831-02.2015.8.16.0035 de Cumprimento de Sentença proposta por Idevan Cesar Rauen Lopes contra METALURGICA METAL TYPO LTDA e outros – 2ª. Vara Cível:- -----

O lote de terreno com a área de 75.000,00 metros quadrados, metade do lote 94, situado na linha Marechal Hermes da Colônia Afonso Pena, situado no quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a rua Marechal Hermes, com os demais característicos constantes da matrícula n. 31.107, por R\$ 39.600.000,00 ( trinta e nove milhões e seiscentos mil reais ).- -----

Sobre o lote supra, constam as seguintes edificações:

1) Uma construção em alvenaria com mezanino, de estilo barracão, destinada ao setor de fabricação, de padrão simples, coberta com telhas de zinco e translúcida, com estrutura em ferro, , parte do forro em isopor, pés direito em concreto, piso em cimento bruto alisado e paviflex, com esquadrias em alumínio, com a área de 3.743,44 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 2.827.008,00 ( dois milhões, oitocentos e vinte e sete mil e oito reais ).- -----

2) Uma construção em alvenaria, de estilo barracão, destinada a o setor de expedição, de padrão simples, coberta com telhas de zinco e translúcida, pés direito em concreto, piso em cimento bruto alisado, com esquadrias em alumínio, com a área de 1.616,42 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 878.087,00 ( oitocentos e setenta e oito reais e oitenta e sete centavos ).- -----

3) Uma construção em alvenaria, de estilo barracão, destinada ao setor de solda, de padrão simples, coberta com telhas de zinco e translúcida, parte do forro em madeira e laje, piso em cimento bruto alisado, com a área de 1.139,04 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 618.760,00 ( seiscentos e dezoito mil, setecentos e sessenta reais ).- -----

4) Uma construção em alvenaria, de estilo barracão, destinada ao setor de deposito, de padrão simples, coberta com telhas de zinco, com estrutura metálica, piso em cimento bruto alisado, com a área de 578,20 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 314.095,00 ( trezentos e quatorze mil, noventa e cinco reais ).- -----

5) Uma construção em alvenaria, de estilo barracão, de padrão simples, coberta com telhas de fibrocimento de 6 mm., estrutura metálica, com a área de 1.000,00 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 543.230,00 (quinhentos e quarenta e três mil, duzentos e trinta reais ).- -----



6) Uma construção em alvenaria, destinada a portaria e abrigo, de padrão simples, coberta com telhas de zinco, forro em laje, piso em mosaico, com esquadrias em alumínio, com a área de 158,10 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 85.885,00 ( oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais).

7) uma construção em alvenaria, destinada a casa de balança, coberta com telhas de zinco, forro em laje, piso em cerâmica, com esquadrias em alumínio, com a área de 12,23 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 6.643,00 ( seis mil, seiscentos e quarenta e três reais ).- -----

8) Uma construção em madeira (costaneira), destinada ao setor de refeitório, de padrão simples, coberta com telhas de barro, forro em madeira, piso em cerâmica , com esquadrias em madeira, com a área de 275,92 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 41.388,00 ( quarenta e um mil, trezentos e oitenta e oito reais ).- -----

9) Uma construção em alvenaria ( tijolos vazados ), destinada a deposito de gás, de padrão simples, coberta com telhas de barro, piso em cimento bruto, com a área de 12,56 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 3.411,00 ( três mil, quatrocentos e onze reais ).- -----

10) Uma construção em alvenaria, de padrão simples, coberta com telhas de fibrocimento de 6 mm., piso em cimento bruto com esquadrias em ferro, com a área de 124,37 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 83.925,00 ( oitenta e três mil, novecentos e vinte e cinco reais ).- -----

11) Uma construção em alvenaria, destinada a o setor administrativo, de padrão simples, coberta com telhas de zinco, forro em isopor, piso em cerâmica e laminado, com esquadrias em alumínio, com a área de 724,61 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 700.813,00 ( setecentos mil, oitocentos e treze reais ).- -----

12) Uma construção em alvenaria, destinada a cisterna/caixa d água, com a área de 26,64 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 14.471,00 ( quatorze mil, quatrocentos e setenta e um reais ).- -----

13) Uma construção em alvenaria, destinada a casa de força (medição), de padrão simples, com a área de 18,69 metros quadrados, por R\$ 10.153,00 ( dez mil, centos e cinquenta e três reais ).- -----

Perfaz, a presente avaliação o total de R\$ 45.727.869,00 ( quarenta e cinco milhões, setecentos e vinte e sete mil, oitocentos e sessenta e nove reais ).- ----

OBS:

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 - B R\$ 2.178,27 p/m2. e GI R\$ 1.223,48 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, 10 de outubro de 2022

\_\_\_\_\_  
Avaliador Judicial

CTS. REG. – pg  
Aval. R\$ 420,66 vrc 1.710,00  
Cond. R\$ 40,54 vrc 164,79



### PESQUISA DE MERCADO (sites)

#### Imóveisajose

Cod

2443511 – R\$ 1.050.000,00 : 1.050,00 m2 = R\$ 1.000,00 p/m2

<https://imoveissajose.com/imovel/venda-lote terreno-sao jose dos pinhais pr-ina-Antena-Imoveis/2443511/4#carousel>

2443512 – R\$ 2.100.000,00 : 2.100,00 m2 = R\$ 1.000,00 p/m2

<https://imoveissajose.com/imovel/venda-lote terreno-sao jose dos pinhais pr-ina-Antena-Imoveis/2443512/4>

2486554 – R\$ 14.000.000,00 : 14.000,00 m2 = R\$ 1.000,00 p/m2

<https://imoveissajose.com/imovel/venda-area-sao jose dos pinhais pr-afonso pena-Antena-Imoveis/2486554/4#carousel>

#### Imovelweb

Cod

2963720937 – R\$ 8.900.000,00 : 19.091,00 m2 = R\$ 466,19 p/m2

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-19091-m-sup2--por-r\\$8.900.000-vila-ina-2963720937.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-19091-m-sup2--por-r$8.900.000-vila-ina-2963720937.html)

2967765618 – R\$ 1.900.000,00 : 2.952,00 m2 = R\$ 643,64 p/m2

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2952-m-sup2--por-r\\$1.900.000-afonso-2967765618.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2952-m-sup2--por-r$1.900.000-afonso-2967765618.html)

2954379531 – R\$ 5.465.232,00 : 9.108,72 m2 = R\$ 600,00 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-afonso-pena-sao-jose-dos-2954379531.html>

2948048379 – R\$ 17.550.000,00 : 31.915,00 m2 = R\$ 549,90 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-31.915-m-sup2--em-sao-jose-dos-pinhais-2948048379.html>

2946679848 – R\$ 6.875.000,00 : 66.875,00 m2 = R\$ 102,81 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-afonso-pena-2946679848.html>

#### Vivareal

Cod

AR0004 – R\$ 12.189.500,00 : 27.181,00 m2 = R\$ 448,46 p/m2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-afonso-pena-bairros-sao-jose-dos-pinhais-27181m2-venda-RS12189500-id-2451749919/>

AR0036 – R\$ 2.632.500,00 : 5.265,00 m2 = R\$ 500,00 p/m2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-afonso-pena-bairros-sao-jose-dos-pinhais-5265m2-venda-RS2632500-id-2451748702/>

#### Maiaimóveis

Cod

TE0300-CTS – R\$ 21.000.000,00 : 47.629,00 m2 = R\$ 440,91 p/m2 – rua Marechal  
Hermes

<https://www.maiaimoveissjp.com.br/imovel/terreno-de-47629-m-afonso-pena-sao-jose-dos-pinhais-a-venda-por-21000000/TE0300-CTS?from=sale>

