



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE PINHAIS – PARANÁ
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A avaliadora judicial, em cumprimento ao despacho de seq. 136, exarado nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 5235-13.2009.8.16.0033**, propostos pelo **NOVA PINHAIS DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA** em face de **SILVENEI DE CAMPOS** e outro, dirigiu-se ao local onde se encontra o bem penhorado (seq.78) e procedeu a seguinte avaliação:

BEM A SER AVALIADO: Residência nº 17, do tipo 1, do Condomínio Pineland e matriculado no Registro de Imóveis de Pinhais sob nº 28190 (seq. 127.2).

BEM ENCONTRADO



Entrada do condomínio



Salão de festas e bosque



Quadras tênis e poliesportiva



Playground

O referido terreno se localiza no Condomínio Residencial Pineland, com acesso pela Av. Pineville.

O condomínio possui 109 unidades autônomas, compostas de três edifícios ainda não construídos (projeto para 45 apartamentos) e 64 terrenos de tamanhos variados, onde muitas residências já foram construídas.

Além dos lotes, existem também áreas de lazer de uso comum (bosque, salão de festas playground...). Em todo o espaço do condomínio há monitoramento 24 horas.



Vista Aérea do Imóvel



Vista frontal do Lote



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE PINHAIS – PARANÁ
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS

1. Proprietário: Segundo a matrícula – Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano Ltda.

2. Localização: Rua das Castanheira, 229 – Pineland – Pinhais/PR.

3. Metragens: 16m de frente por 30m de profundidade, perfazendo a área de uso privativo de 480m², e área de uso comum de 214,04m². A sua área total e cota do terreno é de 694,04m².

4. Características do terreno: plano, cercado, diante de rua asfaltada e com calçada.

Após efetuar pesquisas de mercado nas imobiliárias MM Imóveis (Av. Jacob Macanhan, 311, Pinhais, fone: 3668-2296) e na Apolar Imóveis (Av. Camilo de Lellis, 739, Pinhais, fone: 3667-2333), concluo que o m² do terreno nu, nesta região, custa R\$ 900,00.

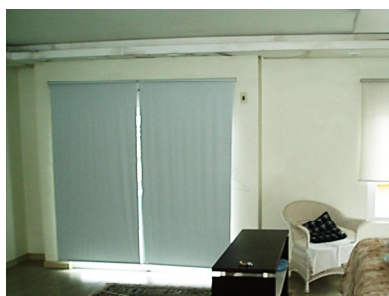
Assim, a área de 694,04m² vale **R\$ 624.636,00.**

5. Benfeitoria



Em 2013 foi construída uma residência de alvenaria de 3 pavimentos, o inferior com aproximadamente 210m², incluindo uma garagem para três veículos, o segundo com 166m² e o superior com 54m².

A casa apresenta algumas infiltrações nos forros dos três pisos e em algumas paredes, como pode ser observado nas imagens abaixo:



Quarto 2º piso



Lavanderia piso térreo

O piso inferior é subdividido por uma garagem para três veículos, hall de entrada, uma sala para dois ambientes, quarto, banheiro, escritório, cozinha churrasqueira e uma lavanderia.





PODER JUDICIÁRIO

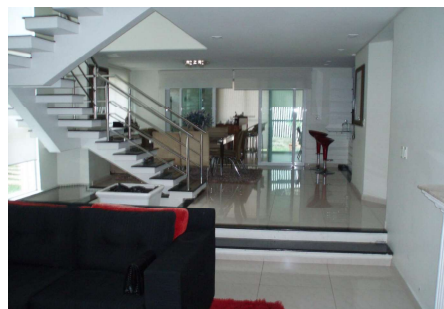
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

FORO REGIONAL DE PINHAIS – PARANÁ

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS



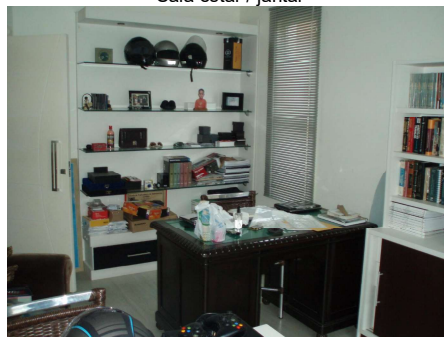
Entrada – porta da frente



Sala estar / jantar



Cozinha



Escritório

No segundo piso existem dois dormitórios e duas suítes, com closet, hidromassagem e uma sacada.



Suíte

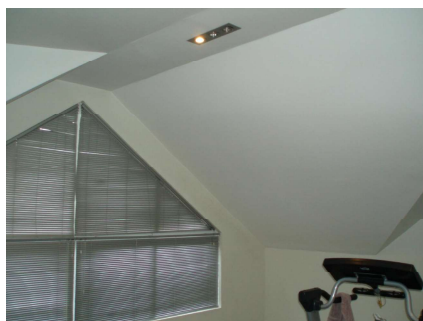


Banheiro



Quarto

No piso superior há uma sala de tv, banheiro e sacada.



Sala de tv



Banheiro





PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE PINHAIS – PARANÁ
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS

As esquadrias são de alumínio com vidro, o forro é em gesso, o piso no primeiro pavimento é misto (porcelanato e cerâmica) e nos demais pavimentos é laminado e a cobertura é de telhas de cimento.

Para evitar equívocos com relação à metragem, solicitamos na Prefeitura a cópia do processo de concessão do alvará de construção. Porém, lá não foi localizado nenhum processo referente a este lote, o que demonstra que desde 2013 a construção é irregular.

Após efetuar o recolhimento de todos os encargos, provavelmente será possível regularizar essa construção junto à Prefeitura e averbá-la no Cartório de Registro de Imóveis. Mas não são todas as pessoas que se dispõem a adquirir um imóvel sabendo que além das infiltrações, terão que dispendir tempo e dinheiro para regularizar a construção da casa.

Deste modo, após efetuar pesquisas de mercado nas referidas imobiliárias, concluo que o m² construído nesta região, considerando o regular estado de conservação e a ausência de registro da benfeitoria, custa R\$ 2.000,00.

Assim, 430m² de área construída valem **R\$ 860.000,00**.

Deste modo, avalio o imóvel (terreno e a benfeitoria) em **R\$ 1.484.636,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e trinta e seis reais)**.

Pinhais, 31 de agosto de 2018.

Denise Miguel Zattar
Avaliadora Judicial

Custas recebidas:
Terreno: 1.710 VRC= R\$ 345,42
Benfeitoria: 1.710 VRC= R\$ 345,42
Condução 3 (29/06, 25/07, 27/07): 494,40 VRC= R\$ 99,87
Busca em arquivos do Município de Pinhais: 63,86 VRC= R\$ 12,90
Total: 3.978,26 VRC= R\$ 803,61

