

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5014539-34.2010.4.04.7000
Requerente	União – Fazenda Nacional
Requerido	Instituto de Cultura Espírita do Paraná

1. FINALIDADE

Em cumprimento a Ordem Judicial, diligencie no endereço do imóvel abaixo descrito – Avenida Tertuliano Ferreira de Souza, 988, Libanópolis ou Dom Rodrigo, São José dos Pinhais, Paraná, no intuito de estabelecer o valor do referido bem.

2. BEM REAVALIADO

- **Lote de terreno sob nº 09 (nove)**, da quadra nº 03 (três), da Planta Libanópolis, situado no lugar Borda do Campo ou Capão da Ilha, neste distrito, medindo: 15,07m de frente para a Avenida Marginal; 26,20m pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, divide com o lote 10; 25,70m pelo lado esquerdo, divide com o lote 08; 15,00m na linha de fundos, divide com a rua nº 01; área total de 389,25m².

3. BENFEITORIAS

- 01 (uma) casa em madeira, com aproximadamente 95,00m², contendo 3 quartos, cozinha, salão rústico com churrasqueira, depósito, banheiro em alvenaria e varanda. Acabamentos: telha de barro, parte em piso de madeira e parte em piso bruto, janelas de ferro e de madeira, parte com forro de madeira e parte sem forro. Tem padrão rústico, aparenta mais de 30 anos da construção, e está em péssimo estado de conservação. Utiliza água de poço.
- 01 (uma) casa em tijolos, com aproximadamente 80,00m², contendo sala, cozinha, 2 quartos, banheiro e varanda. Edificada em tijolos, ~~estando quase por completa sem chapisco, sem reboco e sem emboço~~, com telha de barro, com piso bruto, janelas de ferro e sem forro. Tem padrão rústico, aparenta ter 08 anos de idade, e está em mau estado de conservação.

4. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

- Imóvel de meio de quadra, plano, localizado de frente para Avenida Tertuliano Ferreira de Souza (avenida marginal da Rodovia BR-277) e Rua João de Oliveira Silva, bairro Libanópolis, São José dos Pinhais, antes denominadas Avenida Marginal e Rua 01, respectivamente.
- O imóvel não está cercado.
- As ruas ao redor do terreno não possuem asfalto nem calçadas, somente antipó.
- Local próximo ao pedágio, linha de ônibus próxima, escola, posto de combustível próximos, aproximadamente 30 minutos do Aeroporto Afonso Pena e 27 minutos do Shopping São José, com fácil acesso ao centro de Curitiba e ao litoral pela BR-277.
- Imóvel **OCUPADO**.

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Terreno regular.
- Benfeitorias: Péssimo / mau estado.

6. VALOR UNITÁRIO DE REAVALIAÇÃO

- Considerando as pesquisas em anúncios no meio eletrônico, de imobiliárias e afins, características de localização, finalidade e mercado imobiliário e, ainda, a qualidade dos

materiais e tempo de uso, **reavalio os imóveis como descritos em:**

- **Terreno: R\$ 90.300,00 (noventa mil e trezentos reais);**
- **Benfeitoria madeira: R\$ 0,00 (sem valor comercial);**
- **Benfeitoria tijolos: R\$ 33.300,00 (trinta e três mil e trezentos reais).**

• **VALOR TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$ 123.600,00 (cento e vinte e três mil e seiscentos reais).**

• **Métodos de avaliação utilizados:**

- Terreno – Método Comparativo Direto (com confecção de amostra e saneamento);
- Benfeitoria casa de madeira – desconsiderada para efeitos de avaliação/reavaliação, em vista do péssimo estado de conservação (sem valor de mercado).
- Benfeitoria tijolos – Apuração do custo do metro quadrado de obra nova para construção equivalente, através do CUB, com subsequente aplicação de fator depreciativo pelo Método de Hoos-Heideck.
- Obs. Mesmos critérios aplicados na avaliação no evento³⁵ dos autos, porém com atualização dos índices utilizados.

Curitiba, 08 de fevereiro de 2021.



SOLANGE PREHS IZAR

Oficial de Justiça Avaliadora

31B

Recibido de sup. 8/2/21

Plínio de Jesus de Jesus
8-2-21-