



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 à determinação de seq. 159, exarada nos autos de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO nº 10721-61.2018.8.16.0033**, propostos pelo **RODRIGO ZANETTI GARCIA** em face de **ROSSANA ZANETTI GARCIA DA COSTA**, dirigiu-se ao local onde se encontra o bem e procedeu a seguinte avaliação:

BEM A SER AVALIADO:

Lote de terreno de nº 28, da quadra nº 46, da Planta Vila Maria Antonieta, confrontando do lado direito com o lote nº 27, do esquerdo com o lote nº 29A e 4A, e nos fundos com o de nº 13, e matriculado no Registro de Imóveis de Pinhais sob nº 17.808 (seq. 1.11).

BEM ENCONTRADO



- 1. Proprietário:** Rossana Zanetti Garcia Da Costa e Rodrigo Zanetti Garcia.
- 2. Localização:** Rua Maria Antonieta Santos, 169 – Maria Antonieta – Pinhais/PR.
- 3. Metragens:** 12m de frente por 64m de profundidade, perfazendo a área de 768m².
- 4. Características do terreno:** plano, meio de quadra, murado, de frente para rua asfaltada, 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 di Lellis, 739, Pinhais, fone: 3667-2333), concluo que o m² do terreno nu, nesta região, custa R\$ 1.100,00

Assim, o terreno com área de 768m² vale **R\$ 844.800,00.**





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

5. Benfeitorias



No ano de 1976 começaram a ser efetuadas edificações informalmente, uma encostada na outra, abaixo descritas:

Nº 1 – Sobrado em alvenaria, sem recuo, contendo no piso inferior duas salas comerciais e no piso superior dois apartamentos, perfazendo uma área construída de 144m².

Nº 2 – Sobrado em alvenaria construído encostado no anteriormente descrito, contendo no piso inferior uma sala comercial e no piso superior três apartamentos, com uma área total de 144m².

Nº 3, 4 e 5 – Após o sobrado, foram construídas outras cinco casas e uma área coberta usada como lavanderia de uso comum com uma área total aproximada de 318m².

Nº 6 – Casa de madeira construída nos fundos do lote de 100m².

Após efetuar pesquisas nas referidas imobiliárias, concluo que o m² construído nesta região, considerando o regular estado de conservação, custa R\$ 350,00.

Assim, 706m² de área construída valem **R\$ 247.100,00**.

Deste modo, avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) em **R\$ 1.091.900,00**.

6. Locação

Primeiramente é importante mencionar que apenas as duas salas comerciais diante da rua possuem livre acesso, o que favorece a atividade comercial.

Já as demais unidades se situam na parte interna do lote, com acesso somente através de um portão do lado esquerdo.

Após consultar as referidas imobiliárias, informo os seguintes valores de locação:

- a-) duas salas comerciais diante da rua: R\$ 700,00 por mês cada uma;
- b-) uma sala comercial interna: R\$ 500,00 por mês;
- c-) onze moradias: R\$ 500,00 por mês cada uma.

Assim, informo que o valor de locação de todas as unidades (salas comerciais e moradias) é de **R\$ 7.400 por mês**.

Pinhais, 27 de outubro de 2022.

Denise Miguel Zattar
Avaliadora Judicial

Custas a receber:
Benfeitorias: 1.710 VRC = R\$ 420,66;
Locação: 400 VRC = R\$ 98,40;
Condução: 164,80 VRC = R\$ 40,54;
Total: 2.2748 VRC = R\$ 559,60.

