

**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. 176/2025

- LAUDO DE AVALIAÇÃO -

Em cumprimento ao respeitável despacho retro, avalio os seguintes bens, relativamente aos autos n. 0005680-23.2020.8.16.0202 de Execução Fiscal, proposta pelo Município de São José dos Pinhais contra IMOBILIÁRIA GUATUPÊ LTDA – Vara da Fazenda Pública:- -----

O lote de terreno sob n. 10, da quadra B, da planta Jardim Santa Rita de Cássia, situado no lugar denominado Colônia Guatupê, quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a rua Amor Perfeito, com a área de 360,00 metros quadrados, com as demais características constantes da matrícula n. 49.779, por R\$ 186.660,00 ( cento e oitenta e seis mil, seiscentos e sessenta reais ).- -----

Sobre o lote supra, constam as seguintes benfeitorias:

Uma construção em alvenaria, destinada a residência, de baixo padrão, coberta com telhas de fibrocimento de 6 mm., forro em pvc., piso em cerâmica, com esquadrias em ferro e alumínio, com aproximadamente 110,00 metros quadrados, em mau estado de conservação, por R\$ 90.000,00 ( noventa mil reais ).- -

Uma construção em alvenaria, destinada a residência, de padrão simples, coberta com telhas de fibrocimento de 6 mm., piso em madeira e cerâmica, com esquadrias em ferro e alumínio, com aproximadamente 64,00 metros quadrados, de bom para regular estado de conservação, por R\$ 91.808,00 ( noventa e um mil, oitocentos e oito reais ).- -----

Perfaz, a presente avaliação o total de R\$ 368.468,00 ( trezentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e oito reais ).- -----

OBS:

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. – R 1 – B - R\$ 2.499,14 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, 12 de setembro de 2025.

\_\_\_\_\_  
Simone Pereira Lage  
Avaliadora Judicial - Designada



CTS. REG. – a receber  
Aval. R\$ 473,67 vrc 1.710,00  
Cond. R\$ 45,65 vrc 164,81

Pesquisa de mercado ( site )

ImóvelWeb

Cod

3016985442 – R\$ 280.000,00 : 420,00 m2 = R\$ 666,66 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/moveis-em-guatupe-3016985442.html>

3007532927 – R\$ 228.000,00 : 427,00 m2 = R\$ 533,95 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-15x28-5-m-a-venda-no-bairro-guatupe-sao-3007532927.html>

3017638860 – R\$ 400.000,00 : 680,00 m2 = R\$ 588,23 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-guatupe-de-680.00m-3017638860.html>

2994780021 – R\$ 397.500,00 : 810,00 m2 = R\$ 490,74 p/m2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-guatupe-sao-jose-dos-pinhais-com-2994780021.html>

2940517840 – R\$ 2.730.000,00 : 14.022,16 m2 = R\$ 194,69 p/m2

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-14022-m-por-r\\$-2.730.000-00-guatupe-2940517840.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-14022-m-por-r$-2.730.000-00-guatupe-2940517840.html)

Chavesnamão

Cod

00150.1001 – R\$ 290.000,00 : 456,00 m2 = R\$ 635,96 p/m2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-guatupe-456m2-RS290000/id-30823587/>

