



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - PR
FORO CENTRAL DE LONDRINA – PROJUDI
2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL DE LONDRINA - PR
TITULAR: Marcos Spoladore Jampietro. (Mat.16.488)

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO JUDICIAL

Autos n. 63661-60.2018 – EXECUÇÃO - 5ª Vara Cível.

Partes: Itau Unibanco SA X Curtidora Igapó Ltda e ou.

Em cumprimento a ordem prolatada nos autos declinados, após pesquisas e conduções com veículo próprio, desloquei-me e procedi a avaliação na forma seguinte:

LOTE DE TERRAS n. 01-A, com área de 1.212,43m² (no cadastro municipal constam 42.103.24m² – lotes n. 01-A e 1 estão unificados), da Gleba Ribeirão Cambé, localizado na Avenida Tiradentes n. 6.611, nesta cidade, contendo como benfeitorias parte da área total construída de 1.541,58m² + aumentos (aprox. total de 4.000,00m²), sendo o seguinte:

- 1- Pavilhão Industrial com área de 2.140,85m²;
- 2- Depósito de Produtos Químicos 1, com área de 107,56m²;
- 3- Depósito de Produtos Químicos 2, com área de 150,00m²;
- 4- Setor de Expedição, com área de 339,66m²;
- 5- Setor de bicicletário com área de 36,19m²;
- 6- Casa da Caldeira com área de 66,00m²;
- 7- Sala de Lixas com área de 87,36m²;
- 8- Setor de Oficina com área de 30,00m²;
- 9- Escritório com área de 86,87m²;
- 10- Residência do Caseiro com área de 79,80m²;
- 11- Vestiário e Caixa D'Água com área de 115,19m²;
- 12- Refeitório com área de 63,24m²;
- 13- Sala Arquivo Morto com área de 7,75m²;
- 14- Casa de Força com área de 18,00m²;
- 15- Sala Transformador com área de 1,00m²;

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr. F:(43) 9 9920-2676

2º OFÍCIO DE AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J82Y 6Z4WM K6JFG LFJLA



- 16- Sala Dijuntores com área de 1,00m²;
- 17- Sala de Chave Seccionadora com área de 1,00m²;
- 18- Sala Banco de Capacitores com área de 1,00m²;
- 19- Piscina com área de 1,00m²;
- 20- Área pavimentada/circulação e meio fio com área de 7.314,52m²;
- 21- Setor de Energia Elétrica Interna com área de 1,00m²;
- 22- Galerias de AP com área de 400,00m²;
- 23- Cercas e muros.

Estando tudo em regular estado de uso, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 05.02.0044.6.0900.0001/003 e da matrícula n. 10.342 do C.R.I. 1º Ofício desta Comarca.

VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DO TERRENO	= R\$450,00	(R\$545.000,00)
VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DAS CONSTRUÇÕES	= R\$500,00	(R\$2.000.000,00)
	TOTAL	R\$2.545.000,00

LOTE DE TERRAS n. 01, com área de 40.890,81m² (no cadastro municipal constam 42.103.24m² – lotes n.01 e 1-A estão unificados), da Gleba Ribeirão Cambé, localizado na Avenida Tiradentes n. 6.611, nesta cidade, contendo como benfeitorias parte da área total construída de 1.541,58m² + aumentos (aprox. total 4.000,00m²), sendo o seguinte:

- 24- Pavilhão Industrial com área de 2.140,85m²;
- 25- Depósito de Produtos Químicos 1, com área de 107,56m²;
- 26- Depósito de Produtos Químicos 2, com área de 150,00m²;
- 27- Setor de Expedição, com área de 339,66m²;
- 28- Setor de bicicletário com área de 36,19m²;
- 29- Casa da Caldeira com área de 66,00m²;
- 30- Sala de Lixas com área de 87,36m²;
- 31- Setor de Oficina com área de 30,00m²;
- 32- Escritório com área de 86,87m²;
- 33- Residência do Caseiro com área de 79,80m²;
- 34- Vestiário e Caixa D'Água com área de 115,19m²;
- 35- Refeitório com área de 63,24m²;
- 36- Sala Arquivo Morto com área de 7,75m²;
- 37- Casa de Força com área de 18,00m²;

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr. F:(43) 9 9920-2676



- 38- Sala Transformador com área de 1,00m²;
- 39- Sala Dijuntores com área de 1,00m²;
- 40- Sala de Chave Seccionadora com área de 1,00m²;
- 41- Sala Banco de Capacitores com área de 1,00m²;
- 42- Piscina com área de 1,00m²;
- 43- Área pavimentada/circulação e meio fio com área de 7.314,52m²;
- 44- Setor de Energia Elétrica Interna com área de 1,00m²;
- 45- Galerias de AP com área de 400,00m²;
- 46- Cercas e muros.

Estando tudo em regular estado de uso, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 05.02.0044.6.0900.0001/003 e da matrícula n. 71.234 do C.R.I. 1º Ofício desta Comarca.

VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DO TERRENO	= R\$450,00	(R\$18.500.000,00)
VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DAS CONSTRUÇÕES	= R\$500,00	(R\$2.000.000,00)
		TOTAL R\$20.500.000,00

DATA DE TERRAS n. 06, da quadra n. 04, com a área de 1.264,14m², (terrenos ns. 06 e 07, da quadra 04, unificados) situada na rua Cruzeiro do Sul s/n (ao lado do n. 79), Bairro Jardim Bela Suíça, nesta cidade, sendo terreno plano, gramado, contendo muros, cerca elétrica e portão de acesso frontal, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 06.03.0041.3.0539.0001 e da matrícula n. 19.820 do C.R.I. desta Comarca.

VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DO TERRENO	= R\$1.200,00	(R\$1.500.000,00)
VALOR <u>MÉDIO</u> DE CASA M2 DAS BENFEITORIAS	= R\$500,00	(R\$10.000,00)
		TOTAL R\$1.510.000,00

DATA DE TERRAS n. 07, da quadra n. 04, com a área de 1.395,16m², (terrenos ns. 06 e 07, da quadra 04, unificados) situada na rua Cruzeiro do Sul s/n (ao lado do n. 79), Bairro Jardim Bela Suíça, nesta cidade, sendo terreno plano e contendo como benfeitorias a área total construída de aprox. 555,00m², sendo residência de alto padrão e em dois pavimentos contendo quatro dormitórios suítes, banheiros, salas, copa, cozinha, lareira, sacada, área de serviços gerais/lavanderia, escada, garagens, área de lazer/espaço gourmet, piscina, pisos internos cerâmica/mármore/madeira, forro

Avenida Duque de Caxias, 689 – Fórum Estadual Foro Central de Londrina Pr. F:(43) 9 9920-2676



laje/madeira/gesso, jardins, estando em bom estado de uso e conservação, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 06.03.0041.3.0560.0001 e da matrícula n. 19.825 do C.R.I. desta Comarca.

VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DO TERRENO	= R\$1.200,00	(R\$1.600.000,00)
VALOR <u>MÉDIO</u> DE CADA M2 DA CONSTRUÇÃO	= R\$1.200,00	(R\$650.000,00)
TOTAL		R\$2.250.000,00

Importando a presente avaliação no valor total médio de **R\$26.805.000,00 (Vinte e seis milhões, oitocentos e cinco mil reais).**

Metodologia Aplicada: Metodologias comparativas, considerando todos os dados do(s) avaliado(s), relativamente a outros de características similares e na região, por amostragem, estatísticas e dados modernos/atuais de mercado junto à empresas, institutos, imprensa/classificados, internet/sites.

Fontes: Kairos Imoveis. Century 21 Class Imoveisl. Imobiliária Franco. Imobiliária Itapuã. Cadastro Municipal.

OBS: Seguem abaixo cópias dos extratos do Cadastro Municipal.

Nada mais havendo para ser avaliado ou diligenciado, dou por encerrado o presente.

Londrina 23 de Agosto de 2.019.

Marcos Spoladore Jampietro
Avaliador Judicial Titular

Cota paga

