

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CURITIBA

ESTADO DO PARANÁ

4º OFÍCIO DE AVALIAÇÃO

Francisco Chagas Negroão
TITULAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 520.24

Em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível, expedido nos Autos sob nº 4377-88/2003.8.16.0001 em que é requerente INVEST FACTORING - FOMENTO MERCANTIL LTDA e requerido ELVIRA ELCI HENKE OSORIO E OUTRO.

avalia o bem adiante descrito, pela forma seguinte:

- 1.- Lote de terreno nº 02 da planta Herdeiros de Paulina Peplow, na Barreirinha, situada nesta Capital, medindo 15,75 m. de frente para a Avenida Anita Garibaldi nº 4.980, por 70,00 m. de fundos em ambos os lados, com área total de 1.264,85 m²; sem benfeitorias; Matrícula nº 52.179 da 9ª Circunscrição Imobiliária; IF 92.053.016; zoneamento: ZR2; que se avalia o IMÓVEL em R\$ 2.081.894,00

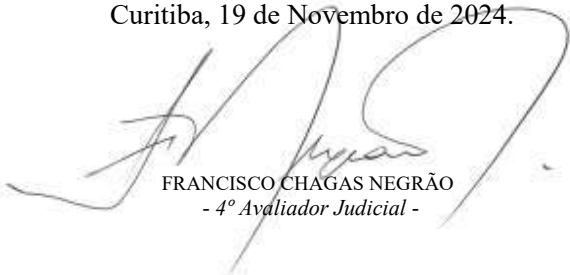
2.- Área "A" da planta Vila Iraí, situada em Piraquara, medindo 100,90 m. de frente para a Rodovia João Leopoldo Jacomel, com área total de 4.025 m²; sem benfeitorias; Matrícula nº 38.860 do Registro de Imóveis de Piraquara; que se avalia o IMÓVEL em R\$ 5.247.087,00

3.- Área "B" da planta Vila Iraí, situada em Piraquara, medindo 100,90 m. de frente para a Rodovia João Leopoldo Jacomel, com área total de 2.500 m²; contém um barracão industrial com 482 m²; Matrícula nº 38.861 do Registro de Imóveis de Piraquara; que se avalia o IMÓVEL em:

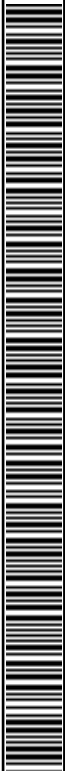
a.- Terra nua: 2.500 m² x R\$ 268,22/m²	R\$ 670.556,00
b.- Barracão: 482 m² x R\$ 2.561,13/m² x 0,50	<u>R\$ 617.233,00</u>
Total do lote B	R\$ 1.287.789,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO **R\$ 8.616.770,00**
(OITO MILHOES SEISCENTOS E DEZESSEIS MIL SETECENTOS E SETENTA REAIS)

Curitiba, 19 de Novembro de 2024.


FRANCISCO CHAGAS NEGRÃO
- 4º Avaliador Judicial -

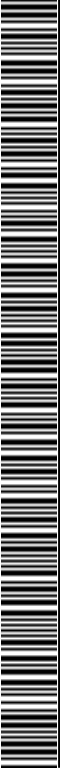
LOTE NA BARREIRINHA



METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; terreno na Barreirinha com frente para a Av. Anita Garibaldi
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	1.200.000,00	731,76	1.639,88
2	1.600.000,00	1058	1.512,29
3	1.100.000,00	616	1.785,71
	Soma		4.937,88
	Unitário	Pu (R\$/m²)	1.645,96
	Fator de Oferta	1	1.645,96
	Imóvel	m²	1.264,85
	valor	R\$	2.081.894,00

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-barreirinha-731m2-RS1200000/id-19877902/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-curitiba-barreirinha-1058m2-RS1600000/id-3035802/
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-curitiba-sao-lourenco-616m2-RS1100000/id-22098869/



Terreno à venda na Avenida Anita Garibaldi, 5421, Barreirinha, Curitiba por R\$ 1.200.000

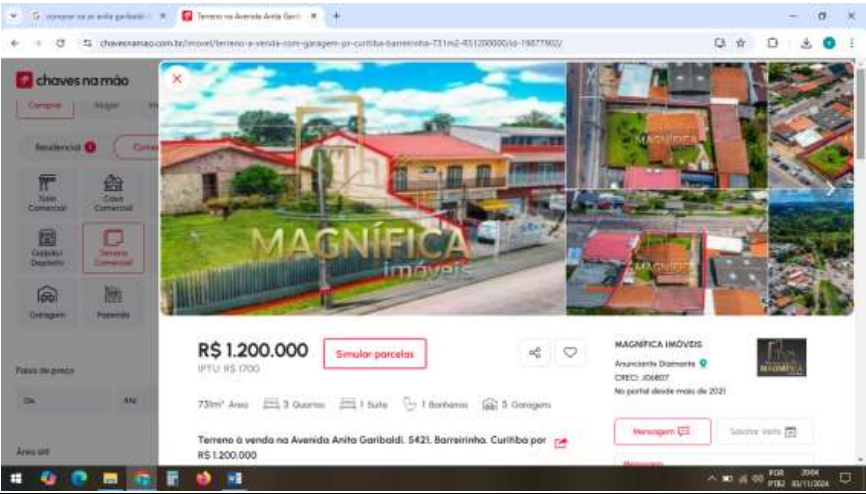
Avenida Anita Garibaldi, 5421 Barreirinha, Curitiba

Oportunidade para investidores, excelente Terreno no Barreirinha
Área total de 731,76 m medindo (19,87 x 37,60 x 32,80 x 18,95). Uso comercial (setorial 2) com aproveitamento para indústria tipo I de até 400 m. Grande potencial junto a avenida Anita Garibaldi com vários tipos de comercio nas imediações. Uso residencial - zoneamento zr2 para construção de sobrados.
Região com condomínios de sobrados, ideal para construtores e investidores. No local contem uma casa em alvenaria de aproximadamente 150,00 m sem averbação. Localização: Igreja Santa Gemma e Auto Posto Arábia.

Obs: Imóvel em processo de inventario administrativo.

MAGNÍFICA IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: TE1200AD15

(41) 3598-1011 (41) 98794-8994

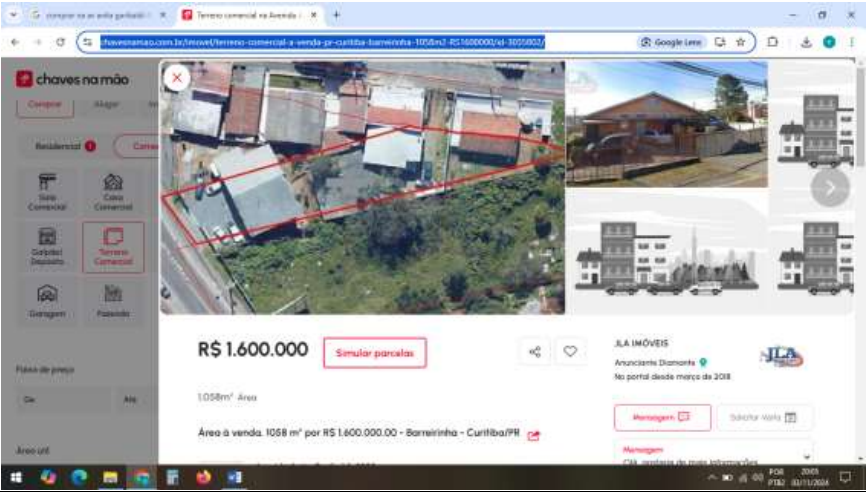


Área à venda, 1058 m² por R\$ 1.600.000,00 - Barreirinha - Curitiba/PR

Avenida Anita Garibaldi, 3908 Barreirinha, Curitiba

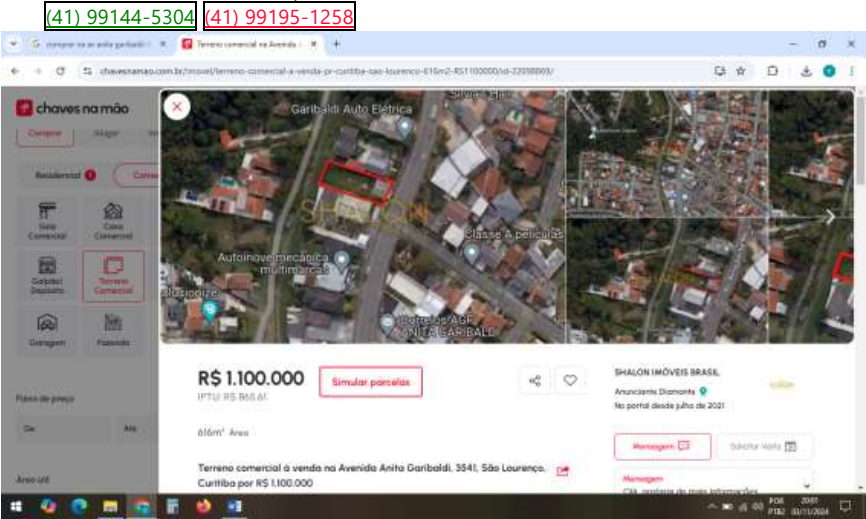
Terreno em Zoneamento ZR_2 -setorial em ótima localização na Av Anita Garibaldi. Em declive, contendo edificações sem valor comercial.
13,4m. de frente, 90,00m do lado direito de quem da rua olha, 68,00m do lado esquerdo e 33,00m na linha de fundos.

JLA IMÓVEIS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: AR0022
(41) 99829-0011 (41) 99829-0022



Terreno comercial à venda na Avenida Anita Garibaldi, 3541, São Lourenço, Curitiba por R\$ 1.100.000
Avenida Anita Garibaldi, 3541 São Lourenço, Curitiba

Ótimo Terreno Comercial à Venda na Rua Anita Garibaldi
Localização Estratégica: Este excelente terreno comercial está localizada entre varias lojas, com crescimento e pontencial de valorização do mesmo.
Benefícios de Localização:
Acesso Fácil com Conexão para Vários Bairrostaques do Terreno:
Potencial de Desenvolvimento: Ideal para loja e comercio em geral.
SHALON IMÓVEIS BRASIL, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: TEC0006 – AT



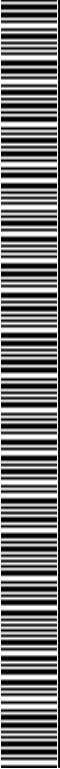
LOTE "A"



METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; terreno com frente para a Rodovia João L. Jacomel
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	530.000,00	400	1.325,00
2	800.000,00	585	1.367,52
3	6.000.000,00	3630	1.652,89
	Soma		4.345,41
	Unitário	Pu (R\$/m²)	1.448,47
	Fator de Oferta	0,9	1.303,62
	Imóvel	m²	4.025,00
	valor	R\$	5.247.087,32

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.wskimoveis.com.br/imovel/terreno-na-joao-leopoldo-jacomel-em-pinhais/329
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-piraquara-jardim-primavera-594m2-RS420000/id-21993837/?gal=1
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-piraquara-jardim-primavera-585m2-RS800000/id-21605436/
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pineville-2992487694.html



TERRENO NA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL EM PINHAIS
R\$ 530.000,00

Rodovia deputado joão leopoldo jacomel, 9102 - Vargem Grande, Pinhais/PR

Área Total: 400m²

AMPLO TERRENO LOCALIZADO NA RODOVIA JOÃO LEOPOLDO JACOMEL E CONTA COM CONTEUDO:
METRAGEM: 12,50 x 30.00 TERRENO REGISTRADO E ESCRITURADO
TERRENO COM ÓTIMA TOPOGRAFIA
POTENCIAL DE PONTO COMERCIAL
VALOR: 530.000

WSK imóveis Piraquara (41) 98887-8400

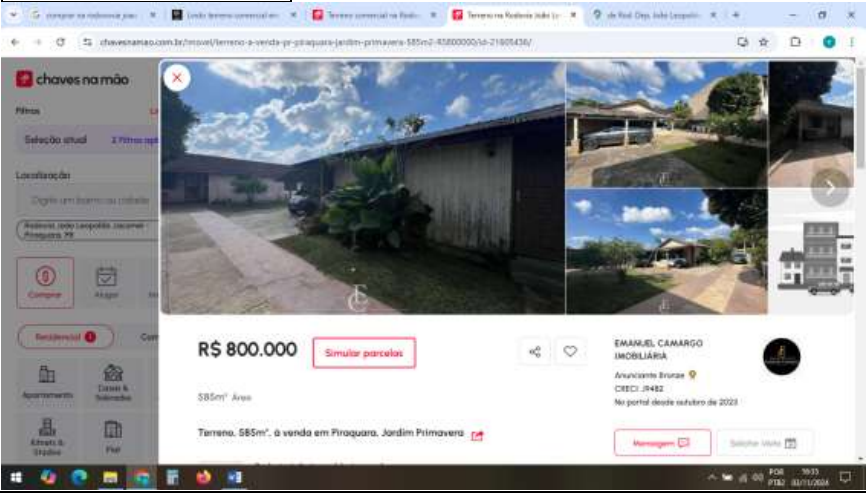


Terreno, 585m², à venda em Piraquara, Jardim Primavera
Rodovia João Leopoldo Jacomel,
Jardim Primavera, Piraquara

Terreno/Lote **Referência: te0013**

Terreno Comercial a venda em Piraquara, localizado a A venida João Leopoldo Jacomel, medindo 585 m², documentação ok, aceita financiamento, agende sua visita.
Fale com Emanuel Camargo
Há mais de 20 anos no mercado Imobiliário, agilidade e experiência é nosso diferencial!
EMANUEL CAMARGO IMOBILIÁRIA
Para facilitar o atendimento, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: te0013

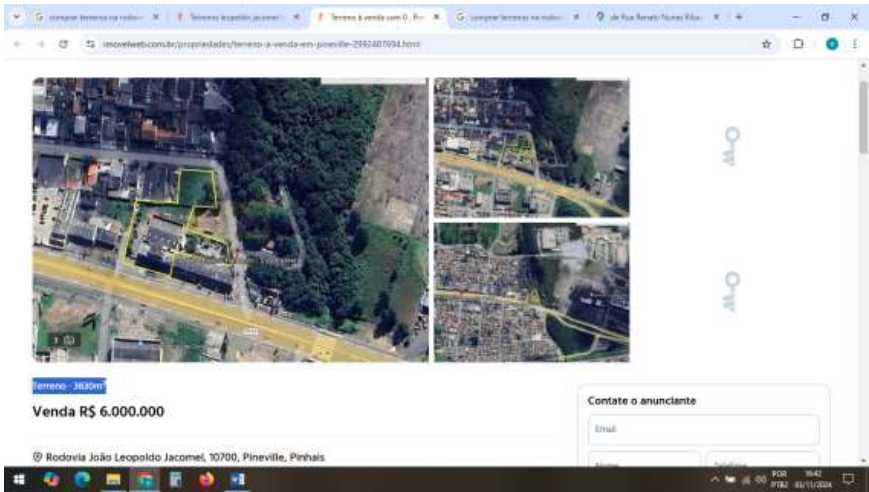
(41) 3673-0800(41) 99689-0160



Terreno à venda - em Pineville venda R\$ 6.000.000
Rodovia João Leopoldo Jacomet, 10700, Pineville, Pinhais
Terreno · 3630m²

- Ótimo imóvel em localização privilegiada de Pinhais!!
Oportunidade para investidores e construtores!!!
Imóvel contem: 2 Salas comerciais; 2 Barracões de 600,00m² cada; 2 Apartamentos presidenciais.
- * Com rendimento mensal de alugueis.
 - * Aceita financiamento.
 - * Estua permuta.
 - * Permite contruir imóvel comercial e residencial com taxa de ocupação de 50%.

MM – Imóveis [41 3668 2296](tel:4136682296)



LOTE "B"

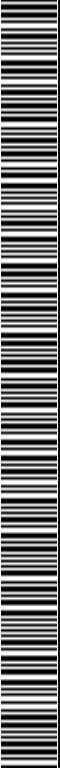




METODOLOGIA - CRITÉRIOS
Método adotado: Método Comparativo de Dados do Mercado
Critérios: Ofertas de vendas; Terrenos na Planta Vila Irai;
Classificação quanto à liquidez: média

	valor	área	PU
1	370.000,00	1350	274,07
2	375.000,00	1250	300,00
3	440.000,00	1375	320,00
	Soma		894,07
	Unitário	Pu (R\$/m²)	298,02
	Fator de Oferta	0,9	268,22
	Imóvel	m²	2.500,00
	valor	R\$	670.555,56

ELEMENTOS PESQUISADOS
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-piraquara-planta-vila-irai-1350m2-RS370000/id-21605434/?gal=1
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-piraquara-planta-vila-irai-RS375000/id-15699457/
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planta-vila-irai-bairros-piraquara-1375m2-venda-RS440000-id-2738727789/



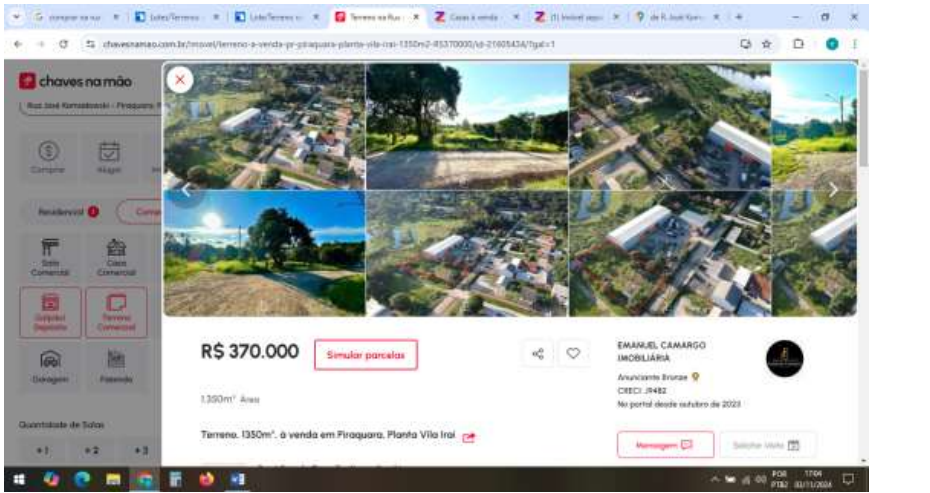
Terreno, 1350m², à venda em Piraquara, Planta Vila Iraí R\$ 370.000
Rua Lilian de Carvalho Neme Kenski, Planta Vila Iraí, Piraquara

Terreno a venda em Piraquara-Pr, rua Lilian de Carvalho Neme Kenski esquina com rua Professor Eduardo Corrêa Lima, bairro vila Iraí
medindo 1.350,00 m2, 25 de frente e fundos por 54 nas laterais
está a 100 metros da rodovia Leopoldo Jacomel
terreno esquina
valor R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)

Fale com Emanuel Camargo

Há mais de 20 anos no mercado Imobiliário, agilidade e experiência é nosso diferencial!

EMANUEL CAMARGO IMOBILIÁRIA, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência:
te0012 (41) 3673-0800 (41) 99689-0160

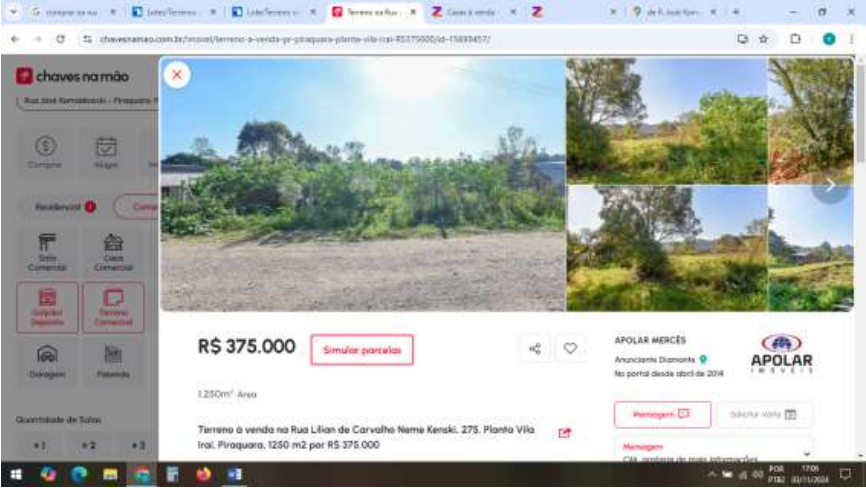


Terreno à venda na Rua Lilian de Carvalho Neme Kenski, 275, Planta Vila Iraí, Piraquara, 1250 m2 por R\$ 375.000
Rua Lilian de Carvalho Neme Kenski, 275 Planta Vila Iraí, Piraquara

- * APOLAR VENDE OTIMA AREA EM PIRAQUARA PROXIMO AO PARQUE DAS AGUAS
- * AREA COM 1.250 M2
- * BAIRRO TRANQUILO
- * OTIMO PARA SUA CASA DE CAMPO OU PEQUENA CHACARA
- * SEGUINDO A JOAO LEOPOLDO ENTRA A ESQUERDA EM FRENTE AO RECANTO 2

APOLAR MERCÊS, fale que viu o anúncio no Chaves Na Mão. Referência: 947094V

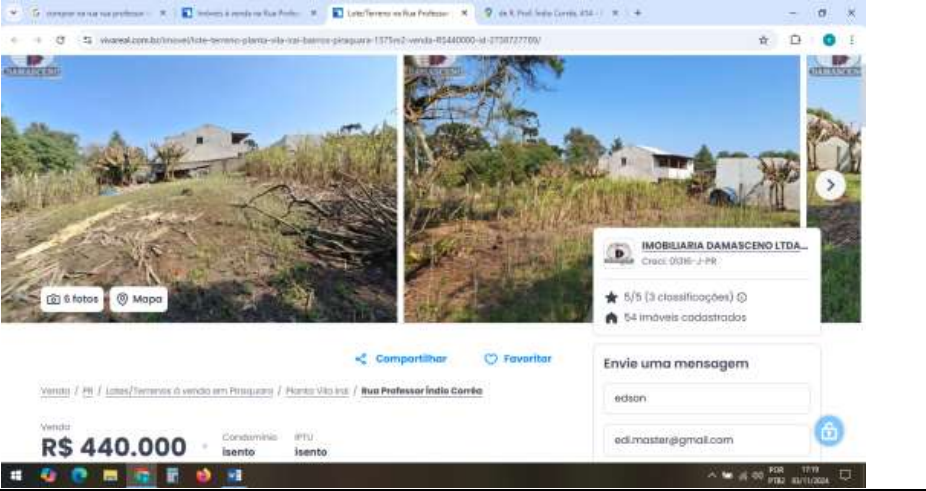
(41) 3014 - 3031 (41) 99946-0352



Lote/Terreno à Venda, 1375 m² por R\$ 440.000
Rua Professor Índio Corrêa - Planta Vila Irai, Piraquara - PR

PLANTA VILA IRAI
MUNICIPIO PITAQUARA
ÁREA TOTAL 1.375,00M²
TESTADA 27,50M²
TIPO DE USO RESIDENCIAL
OCUPAÇÃO VAGO
VALOR R\$.440.000,00

IMOBILIARIA DAMASCENO LTDA - EPP - (41) 3232-8735 (41) 99682-8886



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações; submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.380,19	0,31%
PP-4	2.182,95	0,47%
R-8	2.074,03	0,49%
PIS	1.643,69	0,32%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.972,56	0,35%
PP-4	2.781,27	0,40%
R-8	2.425,06	0,44%
R-16	2.350,60	0,43%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.627,52	0,34%
R-8	2.946,25	0,41%
R-16	2.989,90	0,51%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.735,86	0,34%
CSL-8	2.373,83	0,41%
CSL-16	3.169,63	0,45%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.941,24	0,34%
CSL-8	2.643,37	0,40%
CSL-16	3.525,36	0,44%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.561,13	0,21%
GI	1.320,41	0,33%