



# PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR PÚBLICO E ANEXOS

AVENIDA PEDRO BASSO, 1001 – JARDIM PÓLO CENTRO – CEP: 85.863-756

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Avaliadora Judicial, infra-assinada, em cumprimento ao evento 408, expedido dos Autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** sob nº 0016590-34.2006.8.16.0030, em trâmite junto à Primeira Vara da Fazenda Publica desta Comarca, em que figura como requerente **COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANA SANEPAR**, e requerido **SOTELPA HOTEIS LTDA**, após dirigir-me novamente ao local onde se situa o bem ora em questão, vistoria-lo como de praxe, passo a proceder à nova avaliação, em conformidade com o Capítulo 3, Seção 15, Item 5 do Código de Normas da Corregedoria do Estado:

### DESCRIÇÃO DO BEM

**INFORMAÇÃO:** Informo Vossa Excelência que por falta de conhecimento técnico, deixamos de proceder a avaliação da fonte de água mineral.

**IMÓVEL:** Quadrante 10, quadricula 1, setor 54, quadra 12, lote nº 791.

**LOCALIZAÇÃO:** Imóvel localizado na Avenida Jorge Schimmelpfeng nº 827, nesta Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu – Paraná.

**MATRICULA:** Matrícula de nº 15.587 do Registro Imobiliário local, 1ª circunscrição.

**ÁREA TOTAL:** 6.014,80m<sup>2</sup> (seis mil e quatorze metros e oitenta decímetros quadrados), de área total, parte do estacionamento com pedras irregulares.

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** A constante da Matrícula

**TOPOGRAFIA:** Terreno em desnível da rua sendo que o Rio Boicy corta o meio do terreno e solo firme.

**INFRA-ESTRUTURA:** O terreno é servido por:  
Água/esgoto tratada e servida pela concessionária local  
Rede de energia elétrica  
Iluminação pública  
Asfalto  
Meio fio  
Escola  
Transporte coletivo urbano  
Comercio de serviços gerais  
Sistema de telefonia.

Sobre o imóvel acima descrito existem as seguintes benfeitorias:

**BENFEITORIA 01:**

Edificação comercial destinada para hotel com nove pavimentos em alvenaria com aproximadamente 7.844,79m<sup>2</sup> (sete mil oitocentos e quarenta e quatro metros e setenta e nove decímetros quadrados), de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria com fechamento de tijolos cerâmicos acabado em reboco, massa corrida e pintura.

Estrutura de madeira cobertura de telhas do tipo fibrocimento amianto, forro de laje e gesso.

Pisos cerâmicos, carpet, ardósia, granito e granitina.

Janelas de alumínio natural e vidros lisos.

Portas de alumínio natural e vidros lisos, internas de madeira.

Banheiros dos apartamentos revestidos com cerâmica do piso ao teto.

Cozinha revestida com cerâmica do piso ao teto.

Três elevadores

Escadas de acesso aos pavimentos superiores de concreto e corrimão metálico revestido com piso de granitina.

Sacadas

Sistema elétrico e hidráulico sanitário, compatível com o fim a que se destina.

Demais pavimentos constituídos por:

**SUBSOLO**

Garagem

Salão de Eventos com banheiros, bar e cozinha de apoio

Lavanderia

Almoxarifado

Refeitório dos funcionários

Sala de manutenção

Escritório

**PAVIMENTO TERREO**

Recepção

Lobby

Quatro salas comerciais

Quatro salas de administração e financeiro

Salas de espera

Banheiros

Restaurante

Cozinha

Copa

Sala para Café

Portaria de Serviços, área de funcionários

Casa de Lixo

**Área externa:**

Piscinas em concreto revestida em azulejos, na cor azul, equipada com kit completo para o seu funcionamento, tais como: motor elétrico, filtro, escada, etc., com piso ao redor de pedra mineira e deck de madeira.

Bar, choupana  
Banheiros masculinos e femininos.

**PRIMEIRO PAVIMENTO**

Vinte e três apartamentos com banheiros

**SEGUNDO PAVIMENTO**

Vinte e três apartamentos com banheiros

**TERCEIRO PAVIMENTO**

Vinte e três apartamentos com banheiros

**QUARTO PAVIMENTO**

Vinte e um apartamentos com banheiros

**QUINTO PAVIMENTO**

Dezenove apartamentos com banheiros

**SEXTO PAVIMENTO**

Dezenove apartamentos com banheiros

**SETIMO PAVIMENTO**

Treze apartamentos com banheiros

**OITAVO PAVIMENTO**

Sala para costureira e deposito

**NONO PAVIMENTO**

Casa de maquinas

**ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:**

Regular estado de conservação e reparos simples, andares com pintura danificada faltando reparos, parte externa também com pintura danificada, apresentando algumas rachaduras.

**BENFEITORIA 02:**

Edificação em alvenaria, com aproximadamente 752,40m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta e dois metros e quarenta decímetros quadrados), de área construída.

Edificação esta em estrutura de concreto e alvenaria com fechamento em tijolos cerâmicos acabado em reboco massa corrida e pintura e parte com tijolos do tipo avista.

Estrutura de madeira com cobertura em zinco e telhas do tipo fibrocimento amianto, forro laje.

Pisos em cerâmica e cimento bruto.

Janelas de alumínio natural e vidros lisos.

Portas de alumínio natural e madeira.

Sistema elétrico e hidráulico sanitário, compatível com o fim a que se destina.

**DEPENDÊNCIAS DA EDIFICAÇÃO:**

Deposito para matéria prima  
Deposito para matéria acabada  
Salas para escritórios  
Vestiários e banheiros  
Laboratório  
Fabrica

**ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:**

Edificação em regular estado de conservação e reparos importantes, atualmente em reforma.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** De acordo com novas pesquisas de mercado, efetuadas na região onde se localiza o imóvel ora avaliando, levando-se em conta todos os fatores incidentes sobre o mesmo, tendo sido utilizado o método comparativo, conforme método de Ross-Heidecke, que, para sua utilização, embora a construção tenha aproximadamente 30 anos, consideramos tão somente a depreciação 10 anos, para fins adequação ao preço de mercado e reformas efetuadas em determinados andares, tendo sido apurado o valor de:

**VALOR DO IMÓVEL:** R\$ 13.232.560,00 (treze milhões duzentos e trinta e dois mil quinhentos e sessenta reais)

**TABELA DE ROSS-HEIDECKE padrão comercial (HOTEL – BENFEITORIA 01)**

Idade em % de vida útil = 10 anos  
----- = 0,25 ou 24%  
40 anos

Estado D (entre regular e reparos simples) 24% de idade em % de vida útil  
= 21,8

(100 – 21,8)  
(-----) = 0,782  
( 100 )

Valor Unitário Depreciado = R\$ 1.877,20m<sup>2</sup> x 0,782 = R\$ 1.467,97  
arredondamento R\$ 1.470,00

**VALOR DA BENFEITORIA 01:** R\$ 11.531.841,30 (onze milhões quinhentos e trinta e um mil oitocentos e quarenta e um reais e trinta centavos)

**TABELA DE ROSS-HEIDECKE padrão galpão (fabrica – BENFEITORIA 02)**

Idade em % de vida útil = 24 anos  
----- = 0,60 ou 60%  
40 anos

Estado F (entre reparos simples e importantes) 60% de idade em % de vida útil = 65,3

(100 – 65,3)  
(-----) = 0,347  
( 100 )

Valor Unitário Depreciado = R\$ 1.549,19m<sup>2</sup> x 0,347 = R\$ 537,56  
arredondamento R\$ 540,00

**VALOR DA BENFEITORIA 02:** R\$ 406.296,00 (quatrocentos e seis mil duzentos e noventa e seis reais)

**VALOR TOTAL DO IMOVEL + BENFEITORIAS: R\$ 25.170.697,30 (vinte e cinco milhões cento e setenta mil seiscentos e noventa e sete reais e trinta centavos).**

**OBSERVAÇÃO:** Para que se tenha uma visualização do bem ora avaliando, estou anexando a este laudo avaliatório, fotos do mesmo.

**FONTE DE PESQUISAS:**

Imobiliárias que possuem imóveis a serem comercializados na mesma quadra e imediações  
Caderno Imobiliário: A Gazeta do Iguazu  
Jornal de Negócios 1ª Linha

Nada mais havendo a ser avaliado, dou por encerrado o presente laudo avaliatório. Dada e passada nesta cidade e Comarca de Foz do Iguaçu - Pr. Aos doze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezessete.



Custas a receber:

Avaliação : .....	5.130,00 VRC'S = R\$ 1.010,61
Diligencia ate 30 KM.....	164,80 VRC'S = R\$ 32,46
Total .....	5.294,80 VRC'S = R\$ 1.043,07