



**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
 E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – 1.2

O Avaliador Judicial, que este subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, procedeu a avaliação na forma que se segue:

### 1 - QUANTO AO BEM AVALIANDO

-

**Um terreno rural com área de 242.000,00m<sup>2</sup>, igual a 10,0 alqueires paulistas constituído por partes dos lotes nºs 05 e 08, da Gleba Panaban, subdivisão do lote originário nº 04, da Gleba nº 13, Colônia Piquiri, situado no Município de Laranjal/PR, com os limites e confrontações constantes da matrícula nº 2.782 do C.R.I. desta Comarca .**

### BEM ENCONTRADO

- O acima descrito e abaixo circunstanciado;
- **1.1 - Proprietário**
- **JOSE PEREIRA**
- **1.2 – Localização:**
- **Variável de localização:**
- A variável indica a variação do nível de valor de mercado imobiliário relativo de determinada localidade:
- = Lote: subdivisão do lote originário nº 04, da Gleba nº 13, Colônia Piquiri.
- = Localidade: Gleba Panaban. Município de Laranjal, Comarca de Palmital, estado do Paraná.
- = Cidade: **Laranjal / Paraná.**





**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
 E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



- - **1.3 – Natureza:**
- **Localidade e região:**
  - Esta variável estabelece o nível de variação entre os imóveis localizados em áreas distintas ou mistas, na forma abaixo:
    - = Industrial: 0,0%;
    - = Comercial: 0,0%;
    - = Residencial: 0,0%;
    - = Turística: 0,0%;
    - = Agrícola: 100,0%;
- - **1.4 - Características do logradouro:** Variável de serviços urbanos (quadra):
  - Esta variável estabelece o nível de variação de valor entre os imóveis que dispõe e aqueles que estão a "n" metros de distância dos principais serviços urbanos em relação a sua "testada" considerando a diminuição do valor com o aumento da distância:
    - = Água: não tratada
    - = Esgoto sanitário: não
    - = Iluminação Pública: padrão copel
    - = Telefone: não
    - = Drenagem/guia e sarjetas: não
    - = Calçada: não
    - = Pavimentação: não
    - = Transporte coletivo: não
    - = Centro comercial: não
    - = Acesso pavimentado mais próximo: 100 metros.
- **1.5 - Características do terreno:**
  - **Variável do tipo superfície:**
    - Esta variável diferencia os imóveis da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo de diversas qualidades de terreno que compõe o imóvel:
      - = Área total; 10,00 alqueires (penhorados)





**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
 E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



- **1.6 – Benfeitorias:**
  - **Variável de benfeitorias:**
  - (Imóvel avaliando):
  - Esta variável da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo de diversas benfeitorias agregadas ao imóvel avaliando:
    - = Muro com chapisco:
    - = Drenagem: 0,0 m<sup>3</sup>;
    - = Galerias pluviais: 0,0 m/c;
    - = Ajardinamento: 0,0 m<sup>2</sup>;
    - = Pavimentação interna: 0,0 m<sup>2</sup>;
    - = Meio fio: 0,0 m/c;
    - = Arborização: 0,0%; m/2
    - = Reflorestamento: 0,0%;
    - = Iluminação (postes): prej.
- R= área rural não possuindo os elementos acima

#### 1.6.1 – Benfeitorias:

- Um barracão para engorda de gado, construída em madeira de eucalipto, cobertura de brasilit 2,5mm, medindo 15mx20m.
- Uma casa medindo 8mx8m, construída em pré-moldado, cobertura de brasilit 5mm, vidros ondulados, paredes com pintura a base de água, piso em cerâmica, possui 02 quartos, 01 banheiro, sala e cozinha.
- Uma mangueira para lida de gado medindo 20m20m, construído em madeira de eucalipto. Em estado regular de conservação.
- Terreno todo cercado em arame liso e parte em arame farpado.





**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
 E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



– - **1.7 – Solo:**

– **Variável de topografia e forma o terreno:**

- A variável de topografia diferencia os imóveis da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo e diversas qualidades de topografia que compõe o terreno.

- A variável de forma de terreno apresenta os que são suscetíveis a depreciação em função da dificuldade que pode apresentar para a realização de um bom projeto arquitetônico e em muitos casos parte da área não apresenta condições de aproveitamento. Baseado nisto e verificada a viabilidade, propõem-se que o terreno se desvaloriza na proporção da área não aproveitável existente.

- = Firme: 100 %;
- = Seco: 100 %;
- = Aterrado: 0,0 %;
- = Pantanoso: 0,0 %;
- = Brejoso: 0,0 %;
- = Permanentemente inundado: 0,0 %;
- = Alagadiço: 0,0 %;
- = Areia: 0,0 %;
- = Argila: 0,0 %;
- = Material orgânico: 0,0 %;
- = Afloramento de rocha: 10,0 %;

- **1.7.1 – Nível:** (quem olha de frente aos fundos do imóvel avaliando):

- = Plano: 30 %;
- **Active**
- = Suave: 70,0 %;
- = Acentuado: 30,0 %;
- **Declive**
- = Suave: 70,0 %;
- = Acentuado: 30,0 %;





**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
 E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



**- 1.8 - Dados do Zoneamento:**

**- Variável de zoneamento urbano:**

- Dado o diferencial de capacidade construtiva dos terrenos em zonas urbanas diferentes em função dos seus coeficientes de aproveitamento, e somente em determinados casos onde existe quase que superposição de zoneamento e pequenas diferenças em relação ao aproveitamento, excepcionalmente pode ser estudada a viabilidade desta variável, de outra forma deve-se sempre procurar os elementos de amostra numa mesma zona urbana:

- = Área: 10,0 alqueires paulistas;
- = Taxa de ocupação: 100%;
- = Coeficiente de aproveitamento: 75,00 %;

R= a Área em questão tem como principal ocupação pastagem e arborização nativa

**- 1.8.1- Classificação:**

**- 1.8.1.1- Zona:**

- = Estritamente residencial: 0,0 %;
- = Predominantemente residencial: 0,0 %;
- = Comercial: 0,0 %;
- = Mixta: 0,0%;
- = Agrícola: 100,0 %;
- = Industrial: 0,0 %;

**- 1.8.1.2- Densidade demográfica:**

- = Baixa: 100,0 %;
- = Média: 00,0 %;
- = Alta: 00,0 %;





**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
 E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



### - 1.8.1.3- Classes sociais:

- = Baixa: 30,0 %;
- = Média: 70,0 %;
- = Alta: 0,0 %;

- = Registro no CRI sob nº: 2.782.

- = Livro nº: 01

- = Circunscrição: Palmital

### **VARIÁVEL DE INFLUÊNCIA DE VALOR**

- As variáveis utilizadas, conforme acima se contém, é a forma utilizada por este Avaliador Judicial, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.

### **QUANTO AS EDIFICAÇÕES**

Consta do item 1.6.1.

### **CÁLCULO DE DEPRECIÇÃO**

- Utilizamos para o cálculo da depreciação do imóvel avaliando, o "Critério de Heidecke", que considera como princípios básicos os seguintes: - "a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção; - as reparações podem apenas dilatar a durabilidade; - um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente".

- Com base nesses princípios estabelece cinco categorias principais de estados de conservação, com quatro categorias intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios:





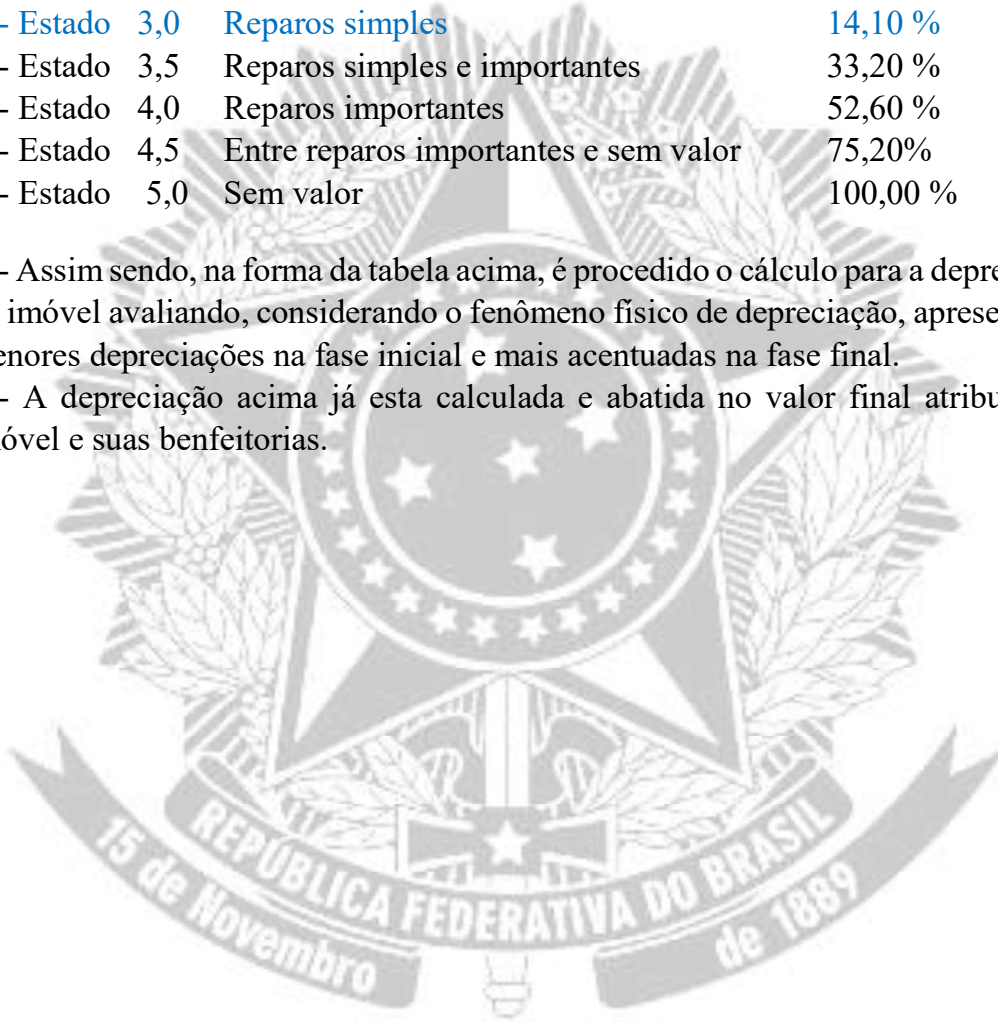
**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
 E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



<b>Estado</b>	<b>Condições físicas</b>	<b>Coefficiente</b>
- Estado 1,0	Novo	0,00 %
- Estado 1,5	Entre novo e regular	0,32 %
- Estado 2,0	Regular	2,52 %
- Estado 2,5	Entre regular e reparos simples	8,00 %
- Estado 3,0	Reparos simples	14,10 %
- Estado 3,5	Reparos simples e importantes	33,20 %
- Estado 4,0	Reparos importantes	52,60 %
- Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
- Estado 5,0	Sem valor	100,00 %

- Assim sendo, na forma da tabela acima, é procedido o cálculo para a depreciação do imóvel avaliando, considerando o fenômeno físico de depreciação, apresentando menores depreciações na fase inicial e mais acentuadas na fase final.

- A depreciação acima já esta calculada e abatida no valor final atribuído ao imóvel e suas benfeitorias.





**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



## **PESQUISAS EFETUADAS**

- I - Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de terrenos de referências, ou seja, dos próximos ao local avaliando;
- II - Através de metodologia comparativa, com análises de opiniões diretas (moradores da região);
- III - Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação (segue memorial em anexo);
- IV - Exatoria Estadual, verificando sua cotação por metro quadrado para fins de tributação;
- V - Imobiliárias e incorporadores locais e da região metropolitana, que realizam transações neste Município;
- VI - Corretores de Imóveis;
- VII - Através de anúncios em jornais como “Gazeta do Povo”, “gazeta Mercantil”, “Alo Negócios” e outras publicações diárias na mídia escrita, bem como outros publicados na mídia escrita, televisiva e falada;
- VIII - Benfeitorias agregadas ao imóvel;
- IX - Usuários de bens tomados como elementos de referência;
- X - Valores de alugueis; aplicando o método comparativo de dados de mercado e conforme disposto no Art. 115 e Art. 116, do Código de Normas da Corregedoria do Estado do Paraná;







**COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ**  
**Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.**  
**Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715**  
**Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.**  
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850  
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141  
 E-Mail – [distribuidorpalmitalpr@gmail.com](mailto:distribuidorpalmitalpr@gmail.com)



## VARIÁVEL DE INFLUÊNCIA DE VALOR

- As variáveis utilizadas, conforme acima se contém, é a forma utilizada por este Avaliador Judicial, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.

Para chegar ao valor final, na depuração de diversas variáveis, na forma acima descrita, encontramos o preço dos bens como sendo:

**Sendo o valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) por alqueires x 10,0 alqueires:**

**Benfeitorias R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais):**

**Total..... R\$- 1.050.000,00**

**- (Hum milhão e cinquenta mil reais).**

Datado e assinado digitalmente

**Arlindo Osni Lichtenfels**  
 Serventuário da Justiça  
 Avaliador Judicial Designado

