



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

ANDRÉ ROMEIRO GRANDE

Avaliador Imobiliário e Engenheiro Civil CREA/PR - 151367/D

LAUDO PERICIAL

*Autos nº 0002450-05.2008.8.16.0101
Vara Cível de Jandaia do Sul*

JANDAIA DO SUL
Estado do Paraná
2022

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO	📍 ESPÍRITO SANTO	📍 MINAS GERAIS	📍 RORAIMA
📍 MATO GROSSO	📍 TOCANTINS	📍 AMAPÁ	📍 RIO GRANDE DO SUL
📍 MATO GROSSO DO SUL	📍 SANTA CATARINA	📍 BAHIA	📍 DISTRITO FEDERAL
📍 RIO DE JANEIRO	📍 AMAZONAS	📍 GOIÁS	

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

1

DO LAUDO PERICIAL

O presente laudo pericial foi confeccionado pelos peritos **ANDRÉ ROMEIRO GRANDE**, Avaliador Imobiliário e Engenheiro Civil, devidamente inscrito no CREA/PR - 151367/D, com escritório profissional de perícia judicial situado na Rua Martin Afonso, 297, Zona 02, em Maringá, Estado do Paraná.

A perícia visa esclarecer a situação constante no processo de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movido por **COOPERATIVA CRÉDITO RURAL DE LIVRE ADMISSÃO REGIONAL DE MANDAGUARI - SICREDI TERRA FORTE**, contra **L.C. DO NASCIMENTO – INSUMOS. e OUTROS**.

O trabalho pericial foi realizado presencialmente às 16h00min do dia 08/07/2022.

2

SOBRE O LAUDO PERICIAL - PARECER TÉCNICO

Ab initio, vale expor que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), na condição de fórum nacional de normalização, é a entidade reguladora das determinações e diretrizes que norteiam os critérios de avaliação de imóveis¹.

Neste sentido encontram-se as normas da série NBR 14.653, pois *estabelecem as diretrizes, conceitos, métodos e procedimentos para a realização da avaliação de bens*², sendo ela constituída por 7 (sete) partes distintas:

- a) NBR 14653-1: apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativo ao exercício profissional motivo pelo qual devem ser realizadas por profissionais capacitados e legalmente habilitados em suas devidas especialidades;
- b) NBR 14653-2: fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos;
- c) NBR 14653-3: detalha as diretrizes e padrões específicos para avaliação de imóveis rurais;

¹ FREDERICO, Mendonça. Avaliação de Imóveis – Teoria e Prática. 3 ed. Recife: Ed. Do Autor, 2012. p. 53.

² IBREP. Mercado Imobiliário – Avaliação de Imóveis. 1 ed. Curitiba: Ampla, 2011. p. 8.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martin Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

- | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 📍 SÃO PAULO | 📍 ESPÍRITO SANTO | 📍 MINAS GERAIS | 📍 RORAIMA |
| 📍 MATO GROSSO | 📍 TOCANTINS | 📍 AMAPÁ | 📍 RIO GRANDE DO SUL |
| 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 SANTA CATARINA | 📍 BAHIA | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 RIO DE JANEIRO | 📍 AMAZONAS | 📍 GOIÁS | |

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

- d) NBR 14653-4: fixa as diretrizes para avaliação de empreendimentos;
- e) NBR 14653-5: impões as bases para avaliação de maquinários, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- f) NBR 14653-6: demonstra as diretrizes para a valoração de recursos naturais e ambientais; e
- g) NBR 14653-7: fixa as diretrizes para avaliação de patrimônios históricos.

Assim, o presente laudo pericial, tendo em vista o caso sob judge, segue **(a)** tanto as diretrizes da NBR 14653-1, apresentando um trabalho imparcial que visa ser capaz de orientar o Julgador a respeito de matéria específica (valor para fins de venda); **(b)** como a NBR 14653-3, pois, como se verificará, o bem avaliado se trata de imóvel rural.

Importante expor, então, que o presente LAUDO PERICIAL ainda segue obediência à **RESOLUÇÃO-COFECI no 1.066/2007** que, por sua vez, **(i)** dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis; **(ii)** estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI); **(iii)** informa os padrões mínimos obrigatórios para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM); **(iv)** torna obrigatória a fixação de selo certificador nas avaliações realizadas por corretores; e, ainda, **(v)** dá outras providenciais.

Vale ressaltar, portanto, que o presente perito avaliador se encontra devidamente registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), órgão mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e, portanto, nos termos da Lei Federal no 6.530/1978, está devidamente habilitado para realizar o presente laudo pericial - *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)*. Ademais, o perito está devidamente registrado junto ao Cadastro de Auxiliares da Justiça (CAJU), evidenciando, *concessa vênia*, cumprir os requisitos para a apresentação deste trabalho.

3

DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E DO PERITO

É relevante expor, também, que a avaliação imobiliária consiste na determinação do valor pecuniário de um bem imóvel, seja para fins de *compra e venda* ou *locação*, que deve ser realizado através de procedimentos cujo conhecimento técnico e percepção de mercado são de essencial importância.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

- | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 📍 SÃO PAULO | 📍 ESPÍRITO SANTO | 📍 MINAS GERAIS | 📍 RORAIMA |
| 📍 MATO GROSSO | 📍 TOCANTINS | 📍 AMAPÁ | 📍 RIO GRANDE DO SUL |
| 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 SANTA CATARINA | 📍 BAHIA | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 RIO DE JANEIRO | 📍 AMAZONAS | 📍 GOIÁS | |

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

Assim, a função do avaliador de imóveis é de auxiliar o Julgador sobre matéria de fato relativa à sua especialidade, atuando com isenção, imparcialidade, de forma criteriosa e técnica.

4

OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Lote de terras sob nº 133 (cento trinta três - A), com a área de 45,00 (quarenta e cinco) alqueires paulistas, ou seja, 1.089.000,00 m2 (subdivisão do Lote nº 133, situado na gebo do Ribeirão Marumbi. Município de Marumbi PR desta Comarca de Jandaia do Sul, Estado do Paraná.

Objetivo da perícia consiste em avaliar o valor de mercado do imóvel supracitado.

5

DA VISTORIA:

A vistoria ao imóvel, conforme petição de seq. 278.1, teve início às 16h00min do dia 08 (oito) de julho de 2022 e terminou as 18:30 do mesmo dia.

A perícia foi realizada na presença das seguintes pessoas:

- André Romeiro Grande – Perito indicado;

6

DA MATRÍCULA DO IMÓVEL JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ

Vale dizer, Excelência, que a presente perícia foi realizada no imóvel devidamente registrado na matrícula nº 5.954 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Jandaia do Sul – Estado do Paraná.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO	📍 ESPÍRITO SANTO	📍 MINAS GERAIS	📍 RORAIMA
📍 MATO GROSSO	📍 TOCANTINS	📍 AMAPÁ	📍 RIO GRANDE DO SUL
📍 MATO GROSSO DO SUL	📍 SANTA CATARINA	📍 BAHIA	📍 DISTRITO FEDERAL
📍 RIO DE JANEIRO	📍 AMAZONAS	📍 GOIÁS	

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

M. -5.954- LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Jandaia do Sul Paraná

DE 191188 LEI
DE 191188 LEI

MATRÍCULA Nº -5.954- DATA 30 DE JANEIRO DE 1.996.- FOLHA 01-(HUM)

IMÓVEL: -LOTE DE TERRAS SOB Nº 133/A-(CENTO E TRINTA TRÊS-A), COM =
A ÁREA DE 45.00ALQUEIRES PAULISTAS, OU SEJA 1.089.000,00=
M2-(SUBDIVISÃO DO LOTE Nº133), SITUADO NA GLEBA DO RIBEIRÃO MARUM
S/L, MUNICÍPIO DE MARUMBI-PR DESTA COMARCA, DIVISAS, METRAGENS E =
CONFRONTAÇÕES: -"PRINCIPIANDO DE UM MARCO DE MADEIRA DE LEI CRAVA-
DO NA MARGEM DIREITA DO CÓRREGO ASSUCENA, SEQUE CONFRONTANDO COM-
O LOTE Nº134 NO RUMO SW 45º00' COM 425,00Mts. ATÉ OUTRO MARCO,DAÍ
SEQUE PELO ESPIGÃO, NOS SEQUINTE RUMOS E DISTÂNCIAS:NW 39º31' COM
535,00Mts. NW 25º22' COM 1.516,00Mts. ATÉ OUTRO MARCO, CRAVADO EM
OUTRO ESPIGÃO,DAÍ SEQUE PELO REFERIDO ESPIGÃO NO RUMO SE 75º66' =
COM 288,00Mts,DAÍ SEQUE CONFRONTANDO COM O LOTE Nº132 E PARTE DO-
LOTE Nº132/A NO RUMO SE 47º55' COM 1.989,00Mts.ATÉ OUTRO MARCO,=
DAÍ SEQUE CONFRONTANDO COM O LOTE Nº133/REM., NO RUMO SW 42º27' =
COM 441,00Mts. ATRAVESSANDO O CÓRREGO ASSUCENA. E FINALMENTE SE-
QUE MARCEANDO E SUBINDO PELO CÓRREGO ASSUCENA, ATÉ ENCONTRAR O =
MARCO INICIAL"

INCRA: -SOB Nº717.134.002.240 - INCLUIDO O DE MAIOR ÁREA.

PROPRIETÁRIO: -OLINDO CIVIDINI, BRASILEIRO, AGRICULTOR, PORTADOR DA
C.I.R.G. Nº351.298-PR., E CPF Nº107.313.269-20, CASA-
DO SOB O REGIME DE COMUNHÃO DE BENS, COM MARIA JOSÉ
DOS SANTOS CIVIDINI, RESIDENTE E DOMICILIADO NA CIDA-
DE DE MARUMBI-PR DESTA COMARCA.

REGISTRO ANTERIOR: -MATRÍCULA Nº1.675-LV.2, DESTE OFÍCIO, -LAS.DOU.
FÉ.O OFICIAL -
PROTOD. Nº25.138 de 30/01/96 (ARG. 26/55).

ONUS: -INSCRITO NESTE OFÍCIO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA
INSCRITO SOB Nº8-6.444-LV.3, MATRÍCULA Nº1.675-LV.2, DE UMA=
C.R.P- Nº378.00024-3-9000000-NO VALOR- CR\$328.028,74 -VENCIMENTO 01
10/06/91 -EMITENTE-OLINDO CIVIDINI -EM FAVOR DO BANCO BANERJADO-
S/A AG. DE MARUMBI-PR,REGISTRO EM COMUM COM A MATRÍCULA Nº5.955-
LV.2 DESTE OFÍCIO, -LAS.DOU.FÉ.O OFICIAL -

(VIDE VERSO)

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS -
JANDAIA DO SUL-PR
Larissa Gorta Camargo da Silveira
"Certifico que o selo de autenticidade de atos foi
afixado na última folha"



SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

- | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|---------------------|
| ❖ SÃO PAULO | ❖ ESPÍRITO SANTO | ❖ MINAS GERAIS | ❖ RORAIMA |
| ❖ MATO GROSSO | ❖ TOCANTINS | ❖ AMAPÁ | ❖ RIO GRANDE DO SUL |
| ❖ MATO GROSSO DO SUL | ❖ SANTA CATARINA | ❖ BAHIA | ❖ DISTRITO FEDERAL |
| ❖ RIO DE JANEIRO | ❖ AMAZONAS | ❖ GOIÁS | |

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

7

DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 – Imagem aérea do imóvel:



Figura 1 - Imagem aérea do imóvel avaliado.



SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

- | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 📍 SÃO PAULO | 📍 ESPÍRITO SANTO | 📍 MINAS GERAIS | 📍 RORAIMA |
| 📍 MATO GROSSO | 📍 TOCANTINS | 📍 AMAPÁ | 📍 RIO GRANDE DO SUL |
| 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 SANTA CATARINA | 📍 BAHIA | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 RIO DE JANEIRO | 📍 AMAZONAS | 📍 GOIÁS | |

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

7.2 – Imagem terrestre do imóvel:



Figura 2 - Imagem terrestre do imóvel avaliado.



Figura 3- Imagem terrestre do imóvel avaliado.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO	📍 ESPÍRITO SANTO	📍 MINAS GERAIS	📍 RORAIMA
📍 MATO GROSSO	📍 TOCANTINS	📍 AMAPÁ	📍 RIO GRANDE DO SUL
📍 MATO GROSSO DO SUL	📍 SANTA CATARINA	📍 BAHIA	📍 DISTRITO FEDERAL
📍 RIO DE JANEIRO	📍 AMAZONAS	📍 GOIÁS	

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br
 contato@smartpericias.com.br



Figura 4 - Imagem terrestre do imóvel avaliado.



Figura 5 - Imagem terrestre do imóvel avaliado.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
 Zona 2 - CEP 87010 - 410
 Maringá - Paraná
 (44) 3041-6377
 (44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

- | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 📍 SÃO PAULO | 📍 ESPÍRITO SANTO | 📍 MINAS GERAIS | 📍 RORAIMA |
| 📍 MATO GROSSO | 📍 TOCANTINS | 📍 AMAPÁ | 📍 RIO GRANDE DO SUL |
| 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 SANTA CATARINA | 📍 BAHIA | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 RIO DE JANEIRO | 📍 AMAZONAS | 📍 GOIÁS | |

www.smartpericias.com.br
 contato@smartpericias.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-J66F QY3HM V4RUA XXHSU





www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



Figura 6 - Imagem terrestre do imóvel avaliado.

8

DAS BASES DO TRABALHO

É importante expor, Nobre Julgador, que o presente trabalho envolve o levantamento de dados realizados durante o mês de julho de 2022. O trabalho de coleta de informações foi realizado através de pesquisas junto aos proprietários de lotes na proximidade do imóvel avaliando, bem como através de imobiliárias e *experts* que atuam na região de Jandaia do Sul/PR.

Vale informar, ainda, que as amostras presentes neste laudo são localizadas na mesma região em que se encontra o imóvel avaliando, no entanto podem ser valorizadas devido a sua posição exata.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as áreas informadas estejam corretas e que a documentação constante para consulta na Prefeitura de Tuneiras do Oeste seja a vigente.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO	📍 ESPÍRITO SANTO	📍 MINAS GERAIS	📍 RORAIMA
📍 MATO GROSSO	📍 TOCANTINS	📍 AMAPÁ	📍 RIO GRANDE DO SUL
📍 MATO GROSSO DO SUL	📍 SANTA CATARINA	📍 BAHIA	📍 DISTRITO FEDERAL
📍 RIO DE JANEIRO	📍 AMAZONAS	📍 GOIÁS	

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

Destaca-se, outra vez, que esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais que a realizaram, sendo, portanto, imparcial.

9

DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA POR SUA ESCOLHA

É importante destacar ainda, Excelência, que o método de avaliação adotado por este perito para determinar o valor de venda do imóvel foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**, que, por sua vez, define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Este método é recomendado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), eis que permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, *uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na formação dos valores.*

A escolha do *Método Comparativo de Dados do Mercado* é justificada, ainda, devido ao fato de que o valor constatado para a venda terá como base a pesquisa de preços que evidenciam o comportamento do mercado imobiliário de Jandaia do Sul/PR, levando em consideração, ainda, imóveis na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes ao do bem avaliando.



SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

- | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|---------------------|
| 📍 SÃO PAULO | 📍 ESPÍRITO SANTO | 📍 MINAS GERAIS | 📍 RORAIMA |
| 📍 MATO GROSSO | 📍 TOCANTINS | 📍 AMAPÁ | 📍 RIO GRANDE DO SUL |
| 📍 MATO GROSSO DO SUL | 📍 SANTA CATARINA | 📍 BAHIA | 📍 DISTRITO FEDERAL |
| 📍 RIO DE JANEIRO | 📍 AMAZONAS | 📍 GOIÁS | |

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

10

DO IMÓVEL AVALIANDO**10.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO**

Endereço	Lote de terras, nº 133/A.
Densidade de ocupação	Baixa
Valorização Econômica	Média
Acessibilidade	Média
Intensidade do Tráfego	Baixa

10.2 - EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Rede de água	Não Existente.
Energia Elétrica	Existente
Arborização	Existente
Iluminação Pública	Não Existente.
Pavimentação	Não Existente.

10.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da região	Rural
Distância até o centro	Aproximadamente 10km
Via de acesso	Estrada rural
Ponto de Referência	Nenhum

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO 📍 ESPÍRITO SANTO 📍 MINAS GERAIS 📍 RORAIMA
 📍 MATO GROSSO 📍 TOCANTINS 📍 AMAPÁ 📍 RIO GRANDE DO SUL
 📍 MATO GROSSO DO SUL 📍 SANTA CATARINA 📍 BAHIA 📍 DISTRITO FEDERAL
 📍 RIO DE JANEIRO 📍 AMAZONAS 📍 GOIÁS

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br





www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

11

DA FORMAÇÃO DO VALOR

Antes de expor o valor de mercado do imóvel, necessário mencionar que o imóvel avaliando está inserido em uma zona rural consolidado e em uma área de média valorização.

12

DAS AMOSTRAS

Amostra 01	
Cidade	Marialva - PR
Área do terreno (Alqueires)	57
Valor	R\$ 10.000.000,00
Fonte	(44)3142-1021
Amostra 02	
Cidade	Jandaia do sul - PR
Área do terreno (Alqueires)	27
Valor	R\$ 5.500.000,00
Fonte	(43) 99957 3427
Amostra 03	
Cidade	Apucarana - PR
Área do terreno (Alqueires)	116,5
Valor	R\$ 36.000.000,00
Fonte	(43) 3344-9090
Amostra 04	
Cidade	Jandaia do sul - PR
Área do terreno (Alqueires)	146
Valor	R\$ 19.000.000,00
Fonte	(43) 99990-7621

**SEDE - UNIDADE PARANÁ**

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO	📍 ESPÍRITO SANTO	📍 MINAS GERAIS	📍 RORAIMA
📍 MATO GROSSO	📍 TOCANTINS	📍 AMAPÁ	📍 RIO GRANDE DO SUL
📍 MATO GROSSO DO SUL	📍 SANTA CATARINA	📍 BAHIA	📍 DISTRITO FEDERAL
📍 RIO DE JANEIRO	📍 AMAZONAS	📍 GOIÁS	

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

13

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando levando-se em consideração o fator localização, em especial pelo fato de estar em localidade longe do centro e em área periférica da cidade de Marumbi/PR.

Há de se expor, ainda, que os imóveis presentes nas amostras que não se assemelharam ao lote avaliando já foram previamente desconsiderados.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o preço de mercado se torna mais condizente com a realidade dos imóveis avaliados.

14

DO QUADRO AMOSTRAL

Amostra	Valor	Área (Alqueires)	Valor/área
Amostra 01	R\$ 10.000.000,00	57	R\$ 175.438,60
Amostra 02	R\$ 5.500.000,00	27	R\$ 203.703,70
Amostra 03	R\$ 12.000.000,00	145	R\$ 82.758,62
Amostra 04	R\$ 19.000.000,00	146	R\$ 130.136,99

OBS : Na tabela de amostras, é possível identificar a variação do preço por alqueire próxima a região onde foi elaborado a perícia, em imóveis rurais que apresentam características semelhantes ao analisado nesta perícia. Com isso, percebesse que um custo médio por alqueira é de R\$148.009,48.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO 📍 ESPÍRITO SANTO 📍 MINAS GERAIS 📍 RORAIMA
 📍 MATO GROSSO 📍 TOCANTINS 📍 AMAPÁ 📍 RIO GRANDE DO SUL
 📍 MATO GROSSO DO SUL 📍 SANTA CATARINA 📍 BAHIA 📍 DISTRITO FEDERAL
 📍 RIO DE JANEIRO 📍 AMAZONAS 📍 GOIÁS

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

15

DO FATOR OFERTA

No entanto, também é importante mencionar que o *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE)*, atendendo as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004 e fornecendo diretrizes/procedimentos para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, explicou, sobre o valor apresentado pelas imobiliários/proprietários de imóveis, que:

A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.³

Deste modo, imperioso se faz descontar 10% (dez cento) do valor médio, e, apenas então, se verificará o real valor mercadológico por alqueire.

Assim, o valor médio será:

VALOR MÉDIO	FATOR OFERTA (- 10%)	VALOR MÉDIO FINAL
R\$ 148.009,48	R\$ 14.800,95	R\$ R\$ 133.208,53

Portanto, o valor médio do metro quadrado na região para fins de venda, após desconto do fator oferta, é de R\$ 133.208,53 por alqueire.

16

DA DETERMINAÇÃO DO VALOR ATUALIZADO DE MERCADO PARA FINS DE VENDA

³ Disponível em <http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO.pdf>. Acesso em 20/04/2019.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO 📍 ESPÍRITO SANTO 📍 MINAS GERAIS 📍 RORAIMA
 📍 MATO GROSSO 📍 TOCANTINS 📍 AMAPÁ 📍 RIO GRANDE DO SUL
 📍 MATO GROSSO DO SUL 📍 SANTA CATARINA 📍 BAHIA 📍 DISTRITO FEDERAL
 📍 RIO DE JANEIRO 📍 AMAZONAS 📍 GOIÁS

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

Pelo exposto, em atenção às determinações da **Resolução n. 1066/2007 COFECI**, bem como em função do atributo que a Lei confere ao profissional imobiliário e tendo em vista a localização, formato, dimensão, condições de aproveitamento, características da Zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, e, ainda, o atual mercado imobiliário de Marumbi/PR, avaliamos o alqueire do imóvel sub judice pelo valor de:

R\$ R\$ 133.208,53

Cento e trinta e três mil, duzentos e oito reais e cinquenta e três centavos.

Por fim, aplicado nos 45 alqueires em quantão do imóvel avaliado, o valor de avaliação se totaliza em R\$5.994.383,81 (Cinco milhões novecentos e noventa e quatro mil duzentos e oito reais e cinquenta e três centavos).

17 - QUESITOS DO JUIZ

Este Juízo não apresentou quesitos.

18 - QUESITOS DO AUTOR

A parte Requerente não apresentou quesitos.

19 - QUESITOS DO RÉU

A parte Requerida não apresentou quesitos.

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-J66F QY3HM V4RUA XXHSU



SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO	📍 ESPÍRITO SANTO	📍 MINAS GERAIS	📍 RORAIMA
📍 MATO GROSSO	📍 TOCANTINS	📍 AMAPÁ	📍 RIO GRANDE DO SUL
📍 MATO GROSSO DO SUL	📍 SANTA CATARINA	📍 BAHIA	📍 DISTRITO FEDERAL
📍 RIO DE JANEIRO	📍 AMAZONAS	📍 GOIÁS	

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

De Maringá para Jandaia do Sul/PR, 13 de setembro de 2022.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J66F QY3HM V4RUA XXHSU



SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

OUTRAS UNIDADES:

📍 SÃO PAULO	📍 ESPÍRITO SANTO	📍 MINAS GERAIS	📍 RORAIMA
📍 MATO GROSSO	📍 TOCANTINS	📍 AMAPÁ	📍 RIO GRANDE DO SUL
📍 MATO GROSSO DO SUL	📍 SANTA CATARINA	📍 BAHIA	📍 DISTRITO FEDERAL
📍 RIO DE JANEIRO	📍 AMAZONAS	📍 GOIÁS	

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br



www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

Ao Juízo da Vara Cível da Comarca de
JANDAIA DO SUL
Estado do Paraná.

Autos de nº 0002450-05.2008.8.16.0101

ANDRÉ ROMEIRO GRANDE, perito já qualificado nos autos, vem à presença de V. Excelência, informar que já apresentou o **LAUDO PERICIAL**, motivo pelo qual roga V. Excelência o levantamento e transferência dos valores para a conta bancária da empresa que este perito faz parte:

Smart Perícias e Avaliações Imobiliárias Ltda.
Conta Corrente: 15.201-3
Agência: 1026
Banco: 133
CNPJ: 33.663.989/0001-72

Termos em que,
Pede deferimento.

Maringá/PR, 13 de setembro de 2022.

ANDRÉ ROMEIRO GRANDE.

SEDE - UNIDADE PARANÁ

Rua Martim Afonso, 297
Zona 2 - CEP 87010 - 410
Maringá - Paraná
(44) 3041-6377
(44) 99107-9898

📍 SÃO PAULO
📍 MATO GROSSO
📍 MATO GROSSO DO SUL
📍 RIO DE JANEIRO

OUTRAS UNIDADES:

📍 ESPÍRITO SANTO
📍 TOCANTINS
📍 SANTA CATARINA
📍 AMAZONAS
📍 MINAS GERAIS
📍 AMAPÁ
📍 BAHIA
📍 GOIÁS

📍 RORAIMA
📍 RIO GRANDE DO SUL
📍 RONDÔNIA
📍 ACRE

📍 DISTRITO FEDERAL

www.smartpericias.com.br
contato@smartpericias.com.br

