



**PODER JUDICIÁRIO**  
COMARCA DE PARANAÍ – PR.  
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS  
TELEFONE/FAX:0xx44-422-0801

AUTOS Nº 8572-68.2013.8.16.0130 – EX. FISCAL – 2ª VARA.  
REQUERENTE: **MUNICÍPIO DE PARANAÍ.**  
REQUERIDO: **ANTONIO BEZERRA CAVALCANTI.**

**Bel. Edilberto Ferreira da Silva**, Titular do  
Ofício Distribuidor e Anexos, Avaliador Judicial, nestes Autos supra  
mencionado, após haver procedido aos estudos e às diligências que  
se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência, o  
seguinte

**=LAUDO DE AVALIAÇÃO=**  
(RETIFICAÇÃO)

- 1) MÉTODOS E CRITÉRIOS
- 2) DADOS DO IMÓVEL;
  - a) Caracterização do imóvel;
- 3) DADOS DAS BENFEITORIAS;
- 4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL E PROCEDIMENTO;
- 5) CONCLUSÃO./

**1) MÉTODOS E CRITÉRIOS**

Esta Avaliação seguirá as diretrizes da Norma  
NBR 14653-2/2004 – **ABNT – Associação Brasileira de Normas  
Técnicas**, a qual no item 1.2 justifica o seu emprego expondo o  
seguinte: **"Esta norma é exigida em todas as manifestações  
escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis,  
de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos"**.

**a) MÉTODO COMPARATIVO DAS VENDAS**

O método é assim definido pela NBR 14653-  
2/2004 da ABNT, item 4.1. **"É aquele em que o valor do imóvel  
ou de suas partes constitutivas, é obtido através da  
comparação de dados de mercado relativos a outros de  
características similares"**.

Ou seja, este método se divide em  
comparações de vendas (ou ofertas) de imóveis, para indicar o  
valor comparável do imóvel avaliado.



**b) MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO**

O valor das benfeitorias será calculado segundo o Método do Custo de Reprodução. É o método de análise de avaliação baseado na premissa de que um comprador bem informado não pagará mais do que o custo de produzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando.

**c) DEPRECIÇÃO**

O valor atual das benfeitorias é obtido pela dedução, do custo de reprodução como novas, da quantia correspondente à diminuição conhecida como depreciação. Ela abarca todas as influências que atacam os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste uma perda de utilidade, decorrente de fatores tais como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

**d) MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE**

A depreciação das benfeitorias será determinada segundo o Método de Ross-Heidecke, adotado pela ABNT. Neste cálculo da depreciação física, a ser aplicada ao custo de reposição como nova, será através da entrada dupla na tabela (Tabela anexa) do estado em que se apresenta a edificação examinada e a sua idade em percentual da vida útil provável.

**2) DADOS DO IMÓVEL**

a) Caracterização do imóvel

**Lote nº 13, da quadra nº 46, situado no Jardim Morumbi, perímetro urbano, desta cidade, com a área de 276,00 metros quadrados,** com as divisas e confrontações constante da matrícula nº 26.932 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca.

Possuindo uma construção de alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, com uma área aproximada de 276,00 metros quadrados, em razoável estado de uso e conservação, localizado a Rua Santa Tereza de Avila nº 697, Parque Morumbi.

**3) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL E PROCEDIMENTO**

a) PESQUISA DE MERCADO



Além de informações adquiridas com Corretores e possuidores de imóveis próximos ao avaliado neste laudo, faz-se consulta também as imobiliárias:

Com estas informações faz-se uma média dos valores fornecidos para avaliação do imóvel, considerando o lote e o que o cerca, sua área, localização, se está bem posicionado em relação a outras construções próximas, enfim a caracterização da região onde se encontra (item 2.a), o qual avalio em **TREZENTOS E VINTE MIL REAIS**, que a margem sai.....**R\$ 320.000,00.**

#### 4. CONCLUSÃO

Estando os fundamentos supra mencionados dentro das Normas e padrões adotados pela ABNT, e conforme rege o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, chegamos ao valor total de:

**TOTAL AVALIAÇÃO.....R\$ 320.000,00.**

Laudo de Avaliação lavrado conforme Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, o qual dato e assino em público e raso.

Paranavaí, 27 de Fevereiro de 2025.

= AVALIADOR =



Navegar Identificar Medir Rota



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: PJDQB 87NK5 4VKZR LRYLU

