



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

AUTOS Nº 3013-33.2013.8.16.0130 – EX. FISCAL – 2ª VARA.
 REQUERENTE: **MUNICÍPIO DE PARANAÍ.**
 REQUERIDO: **AGRICIO F. DA SILVA.**

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=
 (ATUALIZAÇÃO)**

- 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 de terras sob nº 20, da quadra nº 02, situado no conjunto Habitacional Sumaré, desta cidade, com a área de 315,00 metros quadrados, com as divisas e confrontações constante da matrícula nº 16.006 do 2º Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca.

Lote este possuindo uma construção de alvenaria, com uma área aproximada de 100,00 metros quadrados, coberta com telhas de barro, em razoável estado de uso e conservação de boa localização.

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 o lote com sua benfeitoria em **NOVENTA MIL REAIS**, que a margem sai.....**R\$ 90.000,00.**

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\$ 90.000,00.

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, 22 de Agosto de 2023.

= AVALIADOR =





Município de Paranavaí

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta

Cadastro: 27590 **Inscrição:** 02.02.003.0064.001 **Data:** 25/08/2023

Dados Cadastrais

Loteamento: CASAS POP SUMARE **Quadra:** 0002 **Lote:** 0020
Logradouro: ARAUCARIA **Número:** 10
Bairro: CASAS POP SUMARE **Testada Principal:** 12,60 **Testada Secund. (m):** 0,00
Área Lote: 315,00 **Área Un. (m²):** 104,24 **Núm. Unidades:** 1 **Área Total. (m²):** 104,24

Mapa de Localização

Latitude: 23° 4' 13,92" S **Longitude:** 52° 25' 57,89" O



Informações Territoriais

Piscina	Não	PATRIMONIO	
OCUPACAO	CONSTRUIDO	LOCALIZACAO DO TERRENO	UMA FRENTE
UTILIZACAO	RESIDENCIAL	PAVIMENTACAO	SIM
AFORAMENTO		PEDOLOGIA	FIRME/NORMAL
TOPOGRAFIA	PLANO	USO	
SETOR LIXO	SETOR C	CALÇADA	SEM

Informações de Edificação

SITUACAO DA EDIFICACAO	FRENTE	EST. CONSERVACAO	RUIM
COBERTURA	FIBROCIMENTO	CALCADA	SEM
GRUPO COLETA DE LIXO	GRUPO I	SETOR LIXO	SETOR C
MATRICULA SANEPAR	08069514	INSTALACAO SANITARIA	INTERNA
REVESTIMENTO INTERNO	REBOCO	UTILIZACAO	RESIDENCIA
TIPO DE CONSTRUCAO	CASA	INSTALACAO ELETRICA	EMBUTIDA
PINTURA INTERNA	CAIACAO	SIT.EDIFICACAO TERRENO	CONJUGADA
PINTURA EXTERNA	CAIACAO	ESQUADRIA	FERRO
ALVENARIA	TIJOLO	PISCINA	NAO
PISO	TACO / CERAMICA	REVESTIMENTO EXTERNO	REBOCO
FORRO	MADEIRA	ESTRUTURA	CONCRETO
ALINHAMENTO DA EDIFICACAO	RECUADA	Matricula	16006
MATRICULA IMOBILIARIA -	2017-02-20		

