



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

AUTOS Nº 11213-87.2017.8.16.0130 – EX. FISCAL – 2ª VARA CÍVEL.
 REQUERENTE: **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE PARANAÍ.**
 REQUERIDO: **CONSTRUA – CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA E OUTRA.**

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=

- 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 01, subdivisão da chácara nº 202, da Gleba Ivaí, seção da colônia Paranavai, com a área de 7.452,00 metros quadrados, situado no perímetro urbano desta cidade e Comarca, com as divisas e confrontações constante da matrícula nº 8.429 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca.

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 **UM MILHÃO E OITOCENTOS MIL REAIS**, que a margem sai.....**R\$ 1.800.000,00.**

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\$ 1.800.000,00.

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, 24 de Junho de 2024.

= AVALIADOR =

