

Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br



Laudo Pericial

- Avaliação imobiliária -

REQUERENTE: RICARDO BARONE GASPARINI

REQUERIDOS: ✓ TEIXEIRA E HOLZMANN LTDA

[AÇÃO DE RESCISÃO / CARTA PRECATORIA]

INTRODUÇÃO AO TRABALHO PERICIAL E RESPOSTAS DOS QUESITOS

Processo n.º 0001459-82.2023.8.16.0075

2ª Vara Cível de Cornélio Procópio - Estado do Paraná



Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br



SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
2. METODOLOGIA ADOTADA.....	4
2.1 Da instauração da perícia – artigo 474 do CPC.....	4
2.2 Da busca documental – artigo 473, §3º do CPC.....	5
2.3 Da diligência realizada	5
2.4 Anexos.....	5
3. DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	6
4. DA AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA	9
5. CONCLUSÃO	10

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P46CT C3K2F PTULH S46EY



Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CORNELIO PROCOPIO - ESTADO DO PARANÁ.**

PROCESSO N.º 0001459-82.2023.8.16.0075

REQUERENTE : RICARDO BARONE GASPARINI

REQUERIDO : TEIXEIRA E HOLZMANN LTDA

ANDERSON DE SOUZA LOPES, brasileiro, casado, perito avaliador, habilitado nos termos do artigo 156 do Código de Processo Civil¹, conforme registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) sob o n.º 17.945/PR, em atendimento à intimação, e conforme habilitação nos autos com a incumbência e realização do **LAUDO PERICIAL**.

Venho apresentar o seguinte:

- 1) CONSIDERAÇÕES INICIAIS;
- 2) METODOLOGIA ADOTADA;
- 3) RESPOSTAS AOS QUESITOS;
- 4) ESCLARECIMENTOS
- 5) CONCLUSÕES anexando os documentos comprobatórios para o caso em tela.

¹ **Art. 156 do CPC** - O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.

§ 1º Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.

§ 2º Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.

§ 3º Os tribunais realizarão avaliações e reavaliações periódicas para manutenção do cadastro, considerando a formação profissional, a atualização do conhecimento e a experiência dos peritos interessados.

§ 4º Para verificação de eventual impedimento ou motivo de suspeição, nos termos dos arts. 148 e 467, o órgão técnico ou científico nomeado para realização da perícia informará ao juiz os nomes e os dados de qualificação dos profissionais que participarão da atividade.

§ 5º Na localidade onde não houver inscrito no cadastro disponibilizado pelo tribunal, a nomeação do perito é de livre escolha pelo juiz e deverá recair sobre profissional ou órgão técnico ou científico comprovadamente detentor do conhecimento necessário à realização da perícia.

Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Houve a intimação deste expert para realização da avaliação mercadológica inerente ao seguinte imóvel:

FAZ SABER a Vossa Excelência que por este Juízo e Cartório se processam os autos supra mencionados, dos quais se extrai a presente para que aí se proceda a **AVALIAÇÃO, PRACEAMENTO e DEMAIS ATOS EXPROPRIATÓRIOS** do seguinte bem penhorado nestes autos: *“Área de terras urbana medindo 1.887,70 m² (um mil, oitocentos e oitenta e sete metros quadrados e setenta centímetros), constituída pelo lote nº 60 (sessenta), do “CONDOMÍNIO COSTA DO SOL”, situada no Distrito de Paranagi, no município de Sertaneja-PR., com os limites e confrontações que constam na matrícula 8.037 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cornélio Procopio-PR”, de tudo cientificando previamente este Juízo, que protesta por reciprocidade, na formado do despacho de mov 360, cópia anexa:*

Vindo o agendamento da diligência sendo realizada em data de 26.09.2024 às 10h00min.

2. METODOLOGIA ADOTADA

2.1 Da instauração da perícia – artigo 474 do CPC

No **mov. 120.1** as partes foram informadas acerca da instauração da prova pericial, isto de acordo com o **art. 474 do CPC²**, todavia não foi possível a realização da prova, tendo em vista a ausência das partes para acompanhamento do expert, vindo o agendamento da nova data.

² Art. 474 do CPC/2015 - As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.

Central Perícias

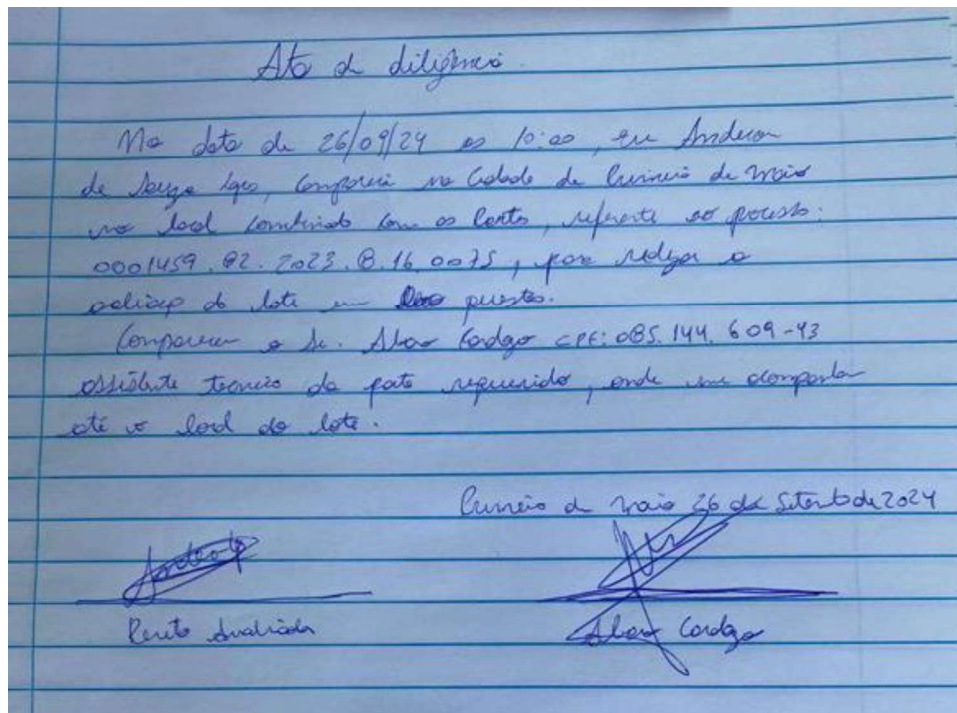
www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br

2.2 Da busca documental – artigo 473, §3º do CPC

Em apreciação documental, verificou-se a necessidade de diligência para a devida análise e posterior avaliação e assim foi realizado.

2.3 Da diligência realizada

A diligência foi realizada na data agendada sendo lavrada a ata abaixo estando presente o assistente técnico da empresa Requerida, vejamos:



2.4 Anexos

Abaixo os anexos do laudo pericial.

- ✓ **ANEXO 1** – Ata de diligência;
- ✓ **ANEXO 2** – Fotos tiradas na diligência

Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br

3. DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Com o exposto temos que destacar que o imóvel está localizado em um condomínio fechado, alto padrão, com infraestrutura completa, área de lazer comum completa, ressalva-se que o condomínio está localizado em uma ilha e o acesso é através de embarcação, vejamos fotos tiradas quando da diligência – integra em **anexo 2**:



Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br



E como detalhe o terreno esta localizado na beira da represa,
vejamos:



Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6CT C3K2F PTULH S46EY



Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br

4. DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este expert levou em consideração o que preconiza **NBR ABNT 14653-2** para a avaliação de imóveis urbanos levando em consideração os valores mercadológicos dos imóveis para compra e venda, locação, custo de construção entre outras, bem como o custo oportunidade, senão vejamos:

Custo de oportunidade

O Custo de Oportunidade representa o custo associado a uma determinada escolha medido em termos da melhor oportunidade perdida. Por outras palavras, o custo de oportunidade representa o valor que atribuímos à melhor alternativa de que prescindimos quando efetuamos a nossa escolha.

O custo de oportunidade está, desta forma, diretamente relacionado com o fato de vivermos num mundo de escassez.

De fato, é a escassez que nos obriga a efetuar escolhas o que implica prescindirmos de determinados bens e, portanto, implica a existência de um custo de oportunidade sempre que tomamos uma decisão.

O custo de oportunidade é um termo usado na economia para indicar o custo de algo em termos de uma oportunidade renunciada, ou seja, o custo, até mesmo social, causado pela renúncia do ente econômico, bem como os benefícios que poderiam ser obtidos a partir desta oportunidade renunciada ou, ainda, a mais alta renda gerada em alguma aplicação alternativa.

Em outras palavras: O custo de oportunidade representa o valor associado a melhor alternativa não escolhida. Ao se tomar determinada escolha, deixase de lado as demais possibilidade, pois excludentes. À alternativa escolhida, associa-se como "custo de oportunidade" o maior benefício NÃO obtido dentre as possibilidade NÃO escolhidas, isto é, "a escolha de determinada opção impede o usufruto dos benefícios que as outras opções poderiam proporcionar". O mais alto valor associado aos benefícios não escolhidos, pode ser entendido como um custo da opção escolhida, custo chamado "de oportunidade".

http://www2.tjce.jus.br:8080/esmec/wp-content/uploads/2008/10/custo_de_oportunidade.pdf
[destaque nosso]

Conforme determina as normas acima transcritas este expert levou em consideração a infraestrutura do condomínio, localização do lote de terras, estado de conservação, localização do empreendimento, bem como logradouros do condomínio, modificações realizadas, entre outras.

Central Perícias

www.centralpericias.com.br
central@centralpericias.com.br

Sendo realizada a avaliação de mercado isto em contato com empresas especializadas da região, ressaltando que estamos diante de um terreno com 1.887,20m² do Condomínio Costa do Sol situada no distrito de Paranagi, município de Sertaneja/PR.

Desta feita tendo em como base o ora exposto e avaliação realizada, o valor apurado do bem objeto da lide perfaz ao importe de **R\$ 910.000,00 (novecentos e dez mil reais)**.

5. CONCLUSÃO

O Laudo Pericial (Avaliação imobiliária) teve como base a diligência realizada, pesquisas de mercado e os documentos disponibilizados nos autos, bem como coletados quando da diligência realizada, e encontra-se em anexo e no decorrer deste Laudo Pericial.

Colocando a disposição das partes e do r. juízo.

Atenciosamente,

Londrina/PR, 04 de outubro de 2024.

ANDERSON DE SOUZA LOPES

Perito nomeado – Avaliador Imobiliário

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6CT C3K2F PTULH S46EY