

Processo: 0013273-76.2020.8.16.0017

Comarca: Maringá/PR

LAUDO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Requerente: Condomínio Edifício Golden Park Residence Service

Requerido: Carlos Lazaro de Azevedo

RESUMO DA AVALIAÇÃO

ENDEREÇO: Chácara Aeroporto, lote nº 30, Núcleo A, Maringá/PR.

VALOR: R\$ 5.100.000,00

(Cinco milhões e cem mil reais)

Maringá/PR

8 de maio de 2025





SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	3
2. OBJETIVO	3
3. FINALIDADE	3
4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	3
5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO	3
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	4
6.1. Região	4
6.2. Localização	4
6.3. Tipos de ocupação circunvizinha	5
6.4. Melhoramentos públicos	5
6.5. Composição do Imóvel	5
7. AVALIAÇÃO	6
7.1. Diagnóstico de mercado	6
7.2. Metodologia aplicada	6
7.3. Especificação da avaliação	6
8. CONCLUSÃO	8
9. QUESITOS	9
9.1. Pela parte autora	Erro! Indicador não definido.
9.2. Pela parte requerida	Erro! Indicador não definido.
10. ENCERRAMENTO	9
11. IMAGENS	10
12. ANEXOS	13
12.1. Matrícula	13
12.2. Relatório estatístico (Sisdea)	14





1. SOLICITANTE

O presente laudo foi solicitado pelo juiz.

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar o valor de mercado de um terreno situado na Chácara Aeroporto, lote nº 30, Núcleo A, Maringá/PR.

3. FINALIDADE

Inferir valor de mercado para o terreno em questão para leilão judicial.

4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 20 de março de 2025, às 14:00 horas, foi realizada a vistoria do lote. Assim, foi realizada a inspeção dele conforme as normas da ABNT, a qual foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2.





6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1. Região

Maringá, situada no noroeste do Paraná, é uma cidade com forte dinamismo económico. A sua economia assenta principalmente na agroindústria, impulsionada pela produção agrícola de soja, milho e trigo, que sustenta também setores como o da exportação e transformação de alimentos.

Além disso, Maringá destaca-se pelo setor terciário, com um comércio ativo e um setor de serviços em expansão, incluindo áreas como saúde, educação e tecnologia. O município também investe na inovação, com a presença de startups e parques tecnológicos, o que contribui para a diversificação da economia local.

Este equilíbrio entre agricultura, indústria e serviços torna Maringá uma das cidades mais prósperas e organizadas do sul do Brasil.

6.2. Localização

O lote avaliado localiza-se na Chácara Aeroporto, lote nº 30, Núcleo A, Maringá/PR. A figura a seguir demonstra sua localização.





Figura 01 - Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

6.3. Tipos de ocupação circunvizinha

O lote se localiza em uma região residencial, contendo condomínios residenciais verticais, terrenos e chácaras em seu entorno.

6.4. Melhoramentos públicos

O lote possui de rede de água, pavimentação asfáltica, iluminação pública, guias e sarjetas.

6.5. Composição do Imóvel

Trata-se de um lote urbano, irregular, isento de benfeitorias, logrando em zoneamento residencial, contendo aproximadamente 9.900 metros quadrados totais de área.





7. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

7.1. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma possui características residenciais e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário, em via de médio fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 18 (dezoito) meses.

7.2. Metodologia aplicada

Para a composição do valor do imóvel, e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliado, foi considerado pelo avaliador que a metodologia mais bem aplicada à situação foi o Método Comparativo de Dados de Mercado¹ com uso de inferência estatística.

7.3. Especificação da avaliação

Para a elaboração do presente laudo foram levantados 25 dados, sendo todos de oferta, coletados no mês de maio de 2025, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

¹ Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.





7.3.1. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 14 pontos, se enquadrando em **"Grau II"** de Fundamentação.





8. CONCLUSÃO

Levando em conta os elementos comparativos localizados na pesquisa de mercado com imóveis similares, pelo comparativo de dados de mercado, na data de 8 de maio de 2025, o imóvel está avaliado no valor de:

R\$ 5.100.000,00

(Cinco milhões e cem mil reais)





9. QUESITOS

Não foram ofertados quesitos

10. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Laudo Pericial*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Laudo Pericial*, em uma única via lavrada no anverso de 26 (Vinte e seis) páginas.

Maringá/PR, 8 de maio de 2025.

Assinado digitalmente
RAFAEL FRANCISCO CONTI
Engenheiro Civil





11. IMAGENS



Imagem 01 – Vista aérea do lote



Imagem 02 – Vista aérea do lote



Imagem 03 – Vista aérea do lote



Imagem 04 – Vista aérea do lote



Imagem 05 – Vista aérea do lote



Imagem 06 – Vista aérea do lote





Imagem 07 – Logradouro de acesso



Imagem 08 – Logradouro de acesso





Imagem 09 – Vista área do entorno da área avaliada



Imagem 08 – Vista área do entorno da área avaliada



Fonte: Perito

