

Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

LAUDO

Processo nº 0005013-30.2020.8.16.0075

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

1. PRELIMINAR:

Em 28/05/2025, em cumprimento a ordem do Juízo, mov. 604.1, este Perito realizou vistoria nos imóveis objeto desta lide, mov. 511.1, para a avaliação do valor de mercado.

Os imóveis objeto desta lide são as matrículas sob os nº 9.133; 9.153; 9.160; 9.178; e 9.185, todas do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio/PR.

Para a determinação do valor do metro quadrado, o Perito consultou algumas imobiliárias e a última venda realizada no Condomínio.

Esta última venda está registrada em escritura pública do 1º Tabelionato de Notas de Cornélio Procópio/PR, fls.020/023 – livro 516, de 08/07/2024.

No Condomínio Residencial Lago do Bosque o valor do metro quadrado varia entre: R\$ 450,00 a R\$ 680,00.

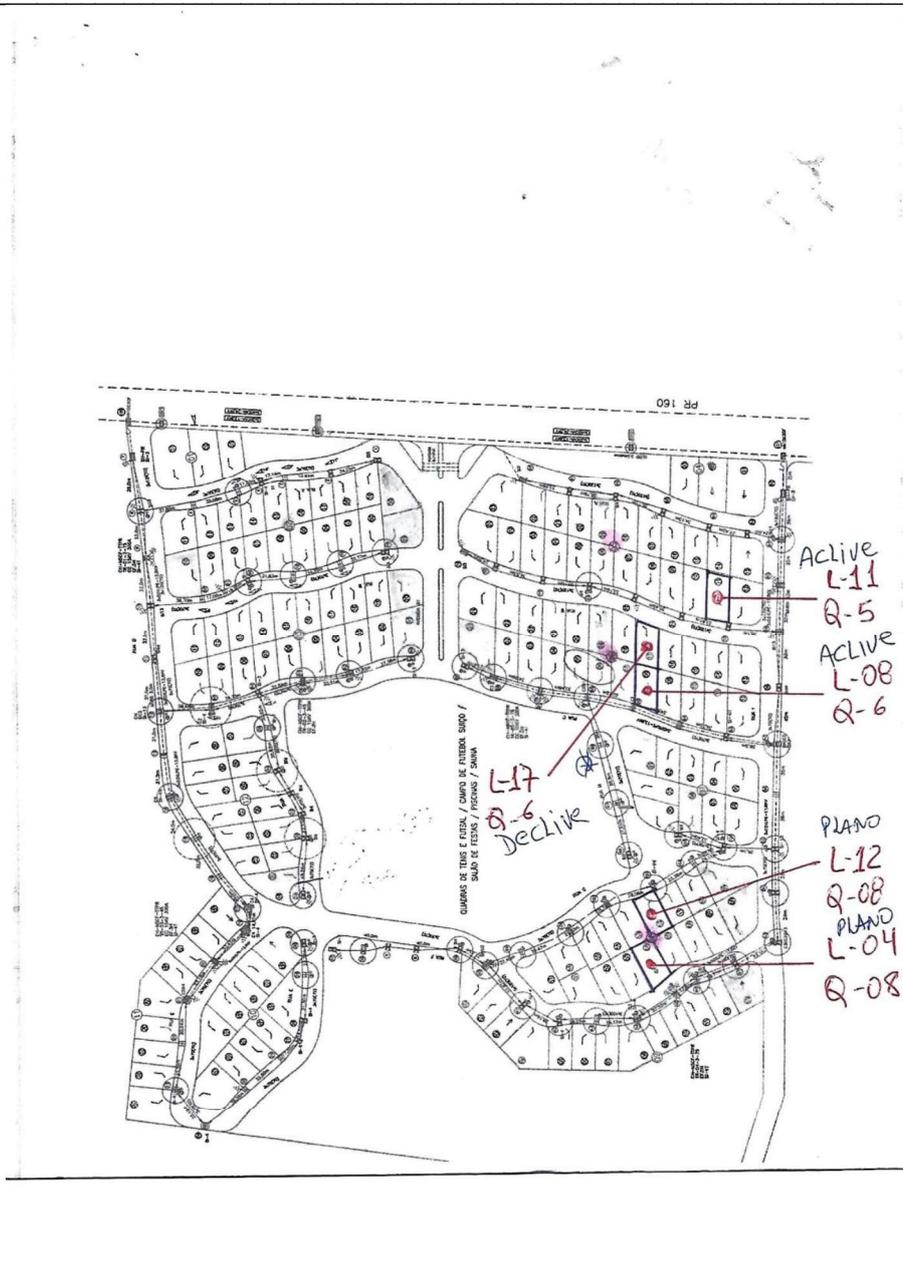
Terrenos planos próximo ao lago tem maior valor de mercado.

Terrenos em declive geralmente perdem valor de mercado em comparação com terrenos planos ou em aclave suave por causa do custo adicional e da complexidade na construção, especialmente no que se refere à necessidade de nivelamento com concreto.

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial



Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209

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: P.JL9N 4FV6C 6JZLG YSUJD



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

2. IDENTIFICAÇÃO DA REQUERENTE:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DO BOSQUE

3. IDENTIFICAÇÃO DA REQUERIDA:

HANNE MASSUD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

4. CARACTERIZAÇÃO

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 25/05/2025, no condomínio Lago do Bosque, Cornélio Procópio/PR.

a) Imóvel matr. 9.133:

MATRÍCULA 9.133	FICHA 001	CNM 086082.2.0009133-12
		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
		LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

LOTE DE TERRAS N° 11, DA QUADRA N° 05, COM A ÁREA DE 550,63 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DO BOSQUE, NESTA CIDADE, com as seguintes divisas e confrontações: **PELA FRENTE:** Com a Rua Lago Gandi (Índia), em desenvolvimento em curva de 16,67 metros com raio de 214,83 metros. **PELA DIREITA:** Com o Lote n.º 10, medindo 33,92 metros. **PELO FUNDO:** Com o Lote n.º 14, medindo 16,90 metros. **PELA ESQUERDA:** Com o Lote n.º 12, medindo 32,61 metros. **PROPRIETÁRIO:** **HANNE MASSUD - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, firma jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.907.927/0001-59 e devidamente registrada sob n.º 41105965131 na Junta Comercial do Paraná, em data de 21/03/2.006, com sede na Rua Massud Amin, 301, Sala n.º 1, Sobrado, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 8.400 desta serventia. O referido é verdade. Dou fé. Cornélio Procópio, 22 de Junho de 2.010. Francisco Dantas Neto, Agente Delegado do Primeiro Ofício de Serviço Registral da sede desta comarca.



Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209

Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

BENFEITORIAS:

Não há construção no referido imóvel.

DAS CARACTERÍSTICAS:

Área do terreno: 550,63 m2.

Encontra-se localizado em condomínio de alto padrão desta cidade;

Possui pavimentação em "paver";

Provido de saneamento básico;

Provido de distribuição de energia elétrica subterrânea;

Provido de iluminação externa em led e halógena;

Imóvel com **aclive** em relação ao nível da rua.

METODOLOGIA:

A presente avaliação fora realizada através de método comparativo, baseada em pesquisas de mercado, localização, últimas transações realizadas de imóveis oferecidos nas proximidades, benfeitorias, cadastro junto a Prefeitura Municipal e CUB.

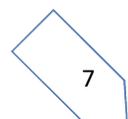
DO VALOR AVALIADO:

Valor do metro quadrado R\$ 630,00.

Área do terreno: 550,63 m2.

A avaliação do imóvel foi estimada no total de R\$ 346.896,00 (trezentos e quarenta e seis mil, oitocentos e noventa e seis reais).

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

b) Imóvel matr. 9.153:

MATRÍCULA	FICHA	CNM 086082.2.0009153-49
9.153	001	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL		

LOTE DE TERRAS N° 08, DA QUADRA N° 06, COM A ÁREA DE 499,49 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DO BOSQUE, NESTA CIDADE, com as seguintes divisas e confrontações: **PELA FRENTE:** Com a Rua Lago Atabasca (Canadá), em desenvolvimento em curva de 9,75 metros com raio de 257,67 metros e em desenvolvimento em curva de 7,92 metros com raio de 112,50 metros. **PELA DIREITA:** Com o Lote n.º 07, medindo 28,96 metros. **PELO FUNDO:** Com o Lote n.º 17, medindo 16,90 metros. **PELA ESQUERDA:** Com o Lote n.º 09, medindo 31,65 metros. **PROPRIETÁRIO:** **HANNE MASSUD - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, firma jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.907.927/0001-59 e devidamente registrada sob n.º 41105965131 na Junta Comercial do Paraná, em data de 21/03/2.006, com sede na Rua Massud Amin, 301, Sala n.º 1, Sobrado, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 8.400 desta serventia. O referido é verdade. Dou fé. Cornélio Procópio, 22 de Junho de 2.010. Francisco Dantas Neto, Agente Delegado do Primeiro Ofício de Serviço Registral da sede desta comarca.



BENFEITORIAS:

Não há construção no referido imóvel.

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209

Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

DAS CARACTERÍSTICAS:

Área do terreno: 499,49 m2.

Encontra-se localizado em condomínio de alto padrão desta cidade;

Possui pavimentação em “paver”;

Provido de saneamento básico;

Provido de distribuição de energia elétrica subterrânea;

Provido de iluminação externa em led e halógena;

Imóvel com **acive** em relação ao nível da rua.

METODOLOGIA:

A presente avaliação fora realizada através de método comparativo, baseada em pesquisas de mercado, localização, últimas transações realizadas de imóveis oferecidos nas proximidades, benfeitorias, cadastro junto a Prefeitura Municipal e CUB.

DO VALOR AVALIADO:

Valor do metro quadrado R\$ 660,00.

Área do terreno: 499,49 m2.

A avaliação do imóvel foi estimada no total de R\$ 329.663,00 (trezentos e vinte e nove mil, seiscentos e sessenta e três reais).

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

c) Imóvel matr. 9.160:

MATRÍCULA	FICHA
9.160	001

CNM 086082.2.0009160-28
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

LOTE DE TERRAS N° 17, DA QUADRA N° 06, COM A ÁREA DE 488,48 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DO BOSQUE, NESTA CIDADE, com as seguintes divisas e confrontações: PELA FRENTE: Com a Rua Lago Gandhi (Índia), em desenvolvimento em curva de 17,60 metros com raio de 229,83 metros. PELA DIREITA: Com o Lote n.º 16, medindo 28,50 metros. PELO FUNDO: Com o Lote n.º 08, medindo 16,90 metros. PELA ESQUERDA: Com o Lote n.º 18, medindo 30,95 metros. PROPRIETÁRIO: HANNE MASSUD - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, firma jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.907.927/0001-59 e devidamente registrada sob n.º 41105965131 na Junta Comercial do Paraná, em data de 21/03/2.006, com sede na Rua Massud Amin, 301, Sala n.º 1, Sobrado, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 8.400 desta serventia. O referido é verdade. Dou fé. Cornélio Procópio, 22 de Junho de 2.010. Francisco Dantas Neto, Agente Delegado do Primeiro Ofício de Serviço Registral da sede desta comarca.



Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

BENFEITORIAS:

Não há construção no referido imóvel.

DAS CARACTERÍSTICAS:

Área do terreno: 488,48 m2.

Encontra-se localizado em condomínio de alto padrão desta cidade;

Possui pavimentação em "paver";

Provido de saneamento básico;

Provido de distribuição de energia elétrica subterrânea;

Provido de iluminação externa em led e halógena;

Imóvel com **declive** em relação ao nível da rua.

METODOLOGIA:

A presente avaliação fora realizada através de método comparativo, baseada em pesquisas de mercado, localização, últimas transações realizadas de imóveis oferecidos nas proximidades, benfeitorias, cadastro junto a Prefeitura Municipal e CUB.

DO VALOR AVALIADO:

Valor do metro quadrado R\$ 480,00.

Área do terreno: 488,48 m2.

A avaliação do imóvel foi estimada no total de R\$ 234.470,00 (duzentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e setenta reais).

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

d) Imóvel matr. 9.178:

MATRÍCULA
9.178

FICHA
001

CNM 086082.2.0009178-71
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

LOTE DE TERRAS N° 04, DA QUADRA N° 08, COM A ÁREA DE 524,09 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DO BOSQUE, NESTA CIDADE, com as seguintes divisas e confrontações: **PELA FRENTE:** Com a Rua Lago Huron (Canadá/Usa), em desenvolvimento em curva de 17,25 metros com raio de 93,58 metros. **PELA DIREITA:** Com o Lote n.º 03, medindo 31,96 metros. **PELO FUNDO:** Com o Lote n.º 13, medindo 17,00 metros. **PELA ESQUERDA:** Com o Lote n.º 05, medindo 29,16 metros. **PROPRIETÁRIO:** **HANNE MASSUD - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, firma jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.907.927/0001-59 e devidamente registrada sob n.º 41105965131 na Junta Comercial do Paraná, em data de 21/03/2.006, com sede na Rua Massud Amin, 301, Sala n.º 1, Sobrado, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 8.400 desta serventia. O referido é verdade. Dou fé. Cornélio Procópio, 30 de Junho de 2.010. Francisco Dantas Neto, Agente Delegado do Primeiro Ofício de Serviço Registral da sede desta comarca.



BENFEITORIAS:

Não há construção no referido imóvel.

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209

Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

DAS CARACTERÍSTICAS:

Área do terreno: 524,09 m2.

Encontra-se localizado em condomínio de alto padrão desta cidade;

Possui pavimentação em “paver”;

Provido de saneamento básico;

Provido de distribuição de energia elétrica subterrânea;

Provido de iluminação externa em led e halógena;

Imóvel **plano** em relação ao nível da rua.

METODOLOGIA:

A presente avaliação fora realizada através de método comparativo, baseada em pesquisas de mercado, localização, últimas transações realizadas de imóveis oferecidos nas proximidades, benfeitorias, cadastro junto a Prefeitura Municipal e CUB.

DO VALOR AVALIADO:

Valor do metro quadrado R\$ 660,00.

Área do terreno: 524,09 m2.

A avaliação do imóvel foi estimada no total de R\$ 345.899,00 (trezentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e noventa e nove reais).



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

e) Imóvel matr. 9.185:

MATRICULA 9.185	FICHA 001	CNM 086082.2.0009185-50 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
		LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

LOTE DE TERRAS Nº 12, DA QUADRA Nº 08, COM A ÁREA DE 478,85 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO DO BOSQUE, NESTA CIDADE, com as seguintes divisas e confrontações: **PELA FRENTE:** Com a Rua Lagoa Araruama (Brasil), em desenvolvimento em curva de 17,18 metros com raio de 127,57 metros. **PELA DIREITA:** Com o Lote n.º 11, medindo 27,12 metros. **PELO FUNDO:** Com o Lote n.º 05, medindo 17,00 metros. **PELA ESQUERDA:** Com o Lote n.º 13, medindo 29,61 metros. **PROPRIETÁRIO:** HANNE MASSUD - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS, firma jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.907.927/0001-59 e devidamente registrada sob n.º 41105965131 na Junta Comercial do Paraná, em data de 21/03/2.006, com sede na Rua Massud Amin, 301, Sala n.º 1, Sobrado, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 8.400 desta serventia. O referido é verdade. Dou fé. Cornélio Procópio, 30 de Junho de 2.010. Francisco Dantas Neto, Agente Delegado do Primeiro Ofício de Serviço Registral da sede desta comarca.



BENFEITORIAS:

Não há construção no referido imóvel.

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209

Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

DAS CARACTERÍSTICAS:

Área do terreno: 478,85 m2.

Encontra-se localizado em condomínio de alto padrão desta cidade;

Possui pavimentação em "paver";

Provido de saneamento básico;

Provido de distribuição de energia elétrica subterrânea;

Provido de iluminação externa em led e halógena;

Imóvel plano em relação ao nível da rua.

METODOLOGIA:

A presente avaliação fora realizada através de método comparativo, baseada em pesquisas de mercado, localização, últimas transações realizadas de imóveis oferecidos nas proximidades, benfeitorias, cadastro junto a Prefeitura Municipal e CUB.

DO VALOR AVALIADO:

Valor do metro quadrado R\$ 670,00.

Área do terreno: 478,85 m2.

A avaliação do imóvel foi estimada no total de R\$ 320.829,00 (trezentos e vinte mil, oitocentos e vinte e nove reais).

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209



Artur Bonini do Prado
Perito Judicial

Artur Bonini do Prado

CREA/SP: 5060237180

OAB/SP: 303.468

Endereço: Praça Arthur Pagnozzi, nº 13, Sala 502, Dracena/SP
Fone: (18) 3823-1614 – (18) 99670-6209

