



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

AUTOS Nº 10689-61.2015.8.16.0130 – EXECUÇÃO – 2ª VARA.

REQUERENTE: **BANCO DO BRASIL S/A.**

REQUERIDO: **ASSECREDPARANÁ E OUTROS.**

Bel. Edilberto Ferreira da Silva, Titular do Ofício Distribuidor e Anexos, Avaliador Judicial, nestes Autos supra mencionado, após haver procedido aos estudos e ás 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) DEPRECIAÇÃO

O valor atual das benfeitorias é obtido pela dedução, do custo de reprodução como novas, da quantia correspondente à diminuição conhecida como depreciação. Ela abrange todas as influências que atacam os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço

A depreciação consiste numa 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 nº 28, da quadra nºA, situado no loteamento denominado Jardim Alvorada do Sul – 1ª parte, perímetro urbano, desta cidade, com a área de 338,00 metros quadrados, com as divisas e confrontações constante da matrícula nº 7.296 do 2º Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca.

Possuindo uma construção de alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, em péssimo estado de uso e conservação.

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 **CENTO E CINQUENTA MIL REAIS**, que a margem sai.....**R\$ 150.000,00**.

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\$ 150.000,00.

Laudo de Avaliação lavrado conforme Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, o qual dató e assino em público e raso.

Paranavaí, 21 de Fevereiro de 2025.

= AVALIADOR =

