



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

AUTOS Nº 4721-26.2010.8.16.0130 - EX. FISCAL - 1<sup>a</sup> VARA.

REQUERENTE: **MUNICÍPIO DE PARANAVAÍ**.

REQUERIDO: **LUZIELI CRISTIANE PINGUELO DE CARVALHO E OUTRO.**

**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=**

(ATUALIZAÇÃO)

- 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**

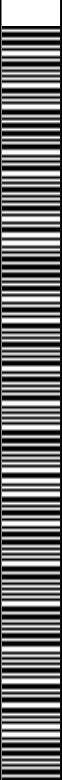
Esta Avaliação seguirá as diretrizes da Norma NBR 14653-2/2004 - **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**, a qual no item 1.2 justifica o seu emprego expondo o seguinte: "**Esta norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos 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 09, da quadra nº 01, situado no loteamento denominado Jardim Panorama, desta cidade, com área de 250,00 metros quadrados, com as divisas e confrontações constante da matrícula nº 7.298 do 2º Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca.

Lote este possuindo uma residência de alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, em razoável estado, com uma área de aproximadamente 100,00 metros quadrados de área construída.

### **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 **DUZENTOS E DEZ MIL REAIS**, que a margem sai.....**R\$ 210.000,00.**

#### **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\$ 210.000,00.**

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

Paranavaí, 19 de Fevereiro de 2025.

= AVALIADOR =

