



## 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

### FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.

Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP 86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

### 9ª VARA CÍVEL

Em atendimento à determinação judicial exarada pelo despacho do MM. Juiz constante dos autos em epígrafe, aos 20 (vinte) dias do mês de outubro do ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco), após a realização de diligências, análises criteriosas do imóvel e pesquisas pertinentes, procedi à **AVALIAÇÃO** a mim confiada do bem imóvel cuja descrição segue:

Processo	Autos nº 57758-44.2018	8.16.0014
Natureza da Ação	Cumprimento de Sentença	
Exequente	Banco do Brasil S/A	
Executado	Ivana Zelinda Teixeira e Marcos Fabian Holzmann e Teixeira e Holzmann LTDA	

#### Imóvel

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORNELIO PROCÓPIO  
Rua Paraíba, n. 150, Centro, Cornélio Procopio/PR, CEP 86300-000  
Títular: Fabrício Petinelli Vieira Coutinho  
Contato: (43) 3523-5596 / E-mail: contato@2ricp.com.br

**CERTIDÃO DA MATRÍCULA**

CNM 086140.2.0008037-70

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

REGISTRO GERAL

SERVICÓ DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO  
CORNELIO PROCÓPIO/PR  
Resposta: 01/09/2018 14:00:00

LIVRO N.º 2 -A-O

MATRÍCULA N.º 8.037 DATA 01/SETEMBRO/1998.-

IMÓVEL:

Uma área de terras urbana com 1.887,70 metros quadrados (um mil, oitocentos e oitenta e sete metros quadrados e setenta centímetros), constituída pelo lote número 60 (sessenta), do "CONDOMÍNIO COSTA DO SOL", situada no Distrito de Paranagi, no Município de Sertaneja, desta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: "ao NORTE: com o lote 61, medindo 93,92 metros; a LESTE: com a margem da Represa Capivara, medindo 20,02 metros; ao SUL: com o lote 59, medindo 94,14 metros; e a OESTE: com a Rua B, medindo 20,00 metros. Área Bruta: 2.255,45 metros quadrados; Área Privativa: 1.887,70 metros quadrados, Área comum: 367,75 metros quadrados, e Fração Ideal: 0,6092%". PROPRIETÁRIA: COSTA NORTE TURISMO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, (CGC/MP nº 01.342.206/0001-62), com sede à Rua 18 s/nº, na cidade de Primeiro de Maio-PR, com filial em Londrina-PR. MATRÍCULA ANTERIOR: nº 7.887, às fls. 87 do livro 2-A-N, desta Serventia. Cornélio Procopio, 01 de setembro de 1998. - *Assinado digitalmente*

Aurea Veloso da Silva  
Juiz de Direito

#### Características

Uma área de terras com 1.887,70 m², constituída pelo lote nº60, do Condomínio Costa do Sol, no Distrito de Paranagi, no Município de Sertaneja, nesta Comarca. Topografia leve declínio para a represa Capivara.

#### Benfeitoria

Sem benfeitorias.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

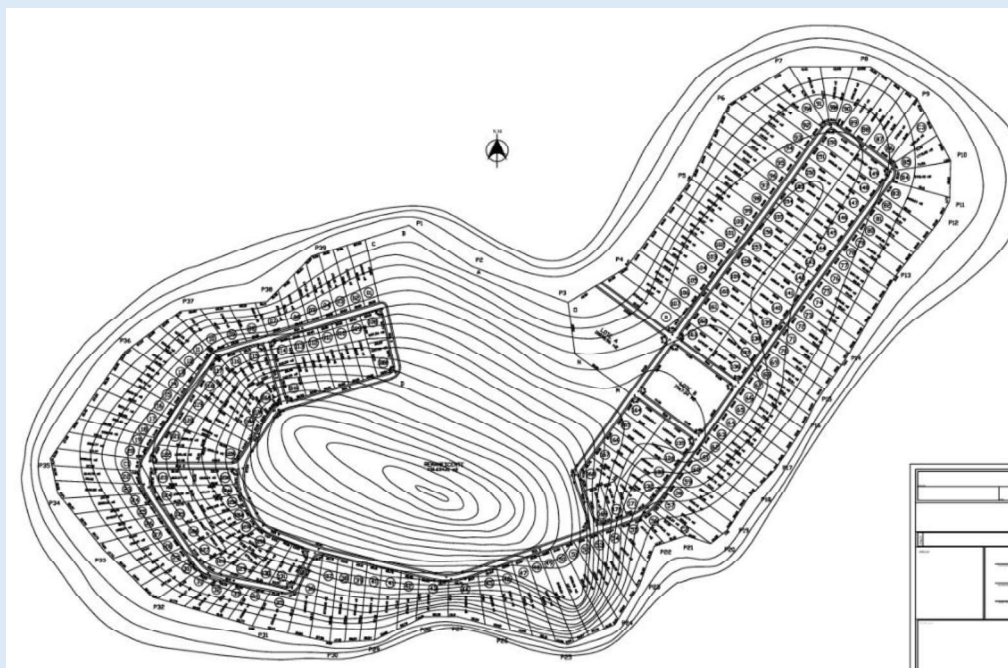
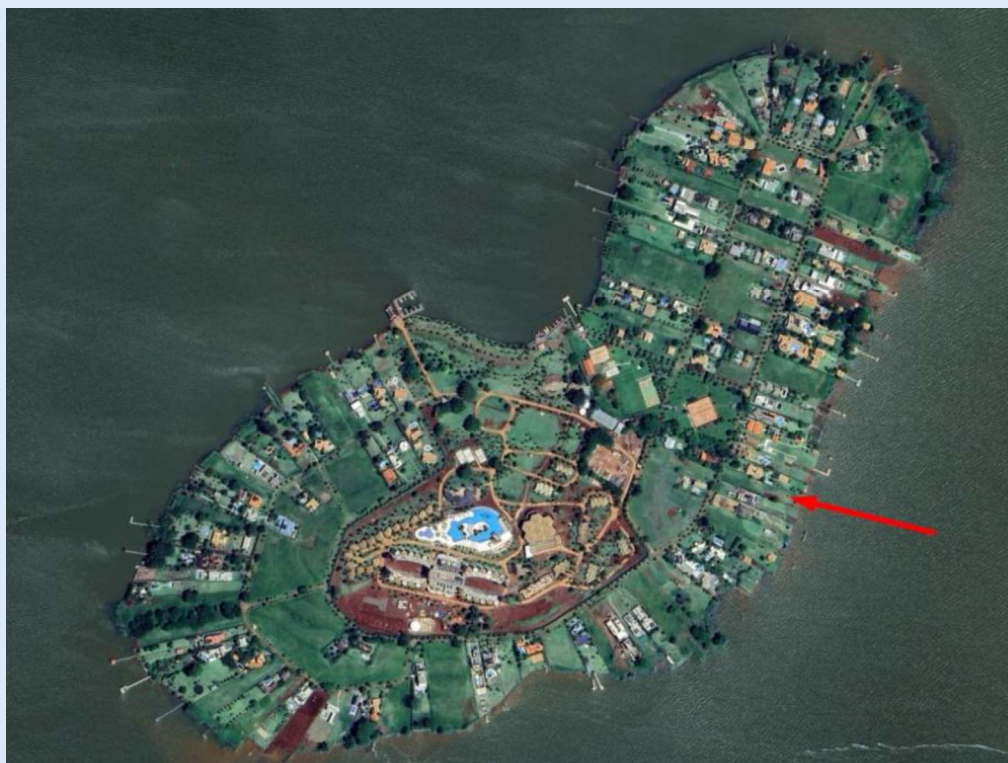




SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL







**SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL**



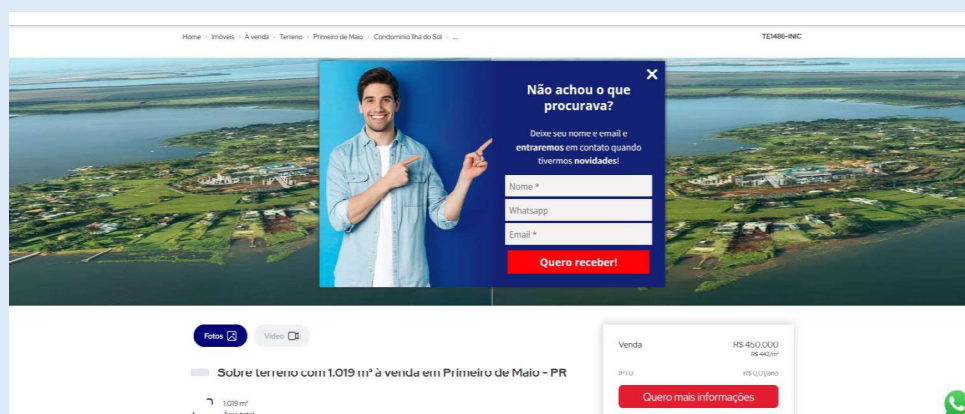


#### Metodologia empregada:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências, flutuações e estatísticas de dados contemporâneos de comportamento do mercado imobiliário. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir dos dados pesquisados após várias diligências realizadas no foco de pesquisas em imobiliárias da região, vistorias, comparação das amostras e paradigmas e a homogeneização de valores.

#### Fontes de pesquisas utilizadas:

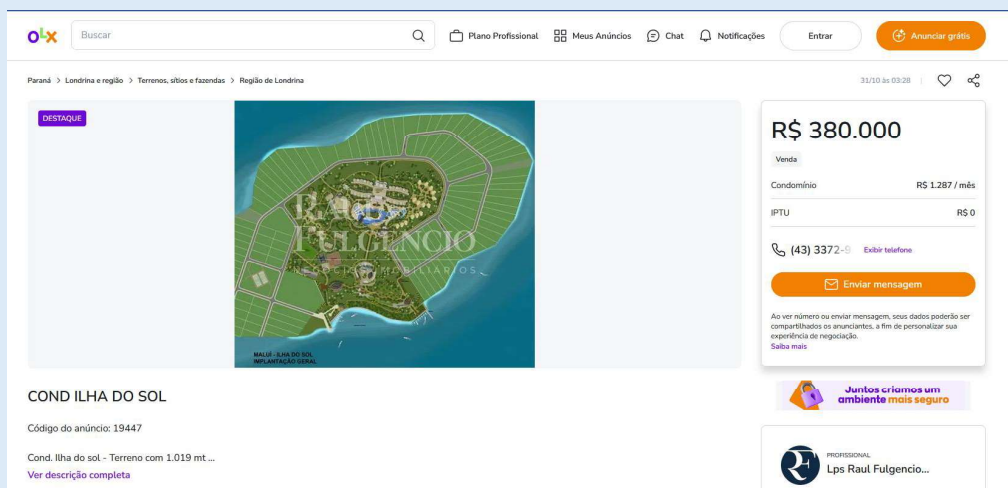
- 1) <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-primeiro-de-maio-1-019-m/TE1486-INIC?from=sale> R\$480.000,00



- 2) [https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/cond-ilha-do-sol-1436639774?is=listing\\_1100](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/cond-ilha-do-sol-1436639774?is=listing_1100) R\$380.000,00

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





COND ILHA DO SOL

Código do anúncio: 19447

Cond. ilha do sol - Terreno com 1.019 mt...

[Ver descrição completa](#)

**R\$ 380.000**

Venda

Condomínio R\$ 1.287 / mês

IPTU R\$ 0

(43) 3372-55 Exibir telefone

Enviar mensagem

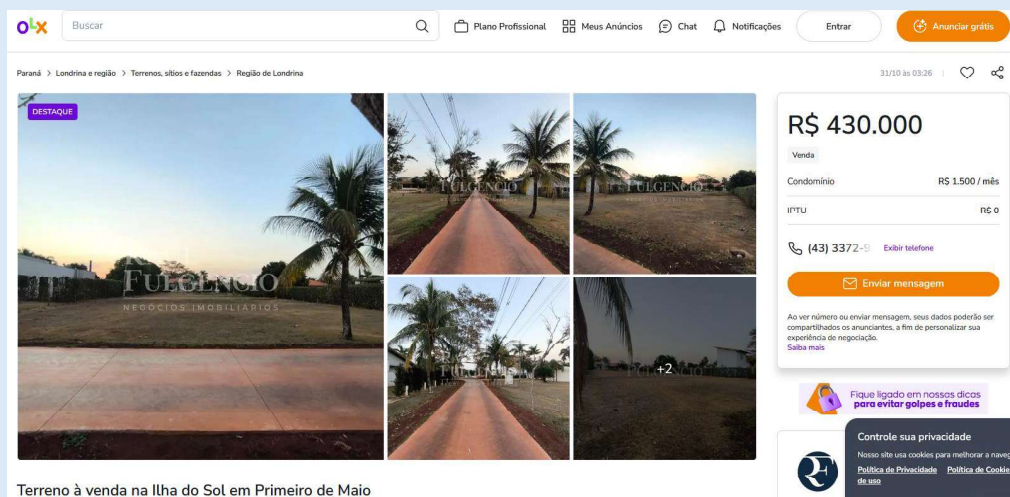
Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

Juntos criamos um ambiente mais seguro

PROFISSIONAL

Lps Raul Fulgencio...

- 3) [https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-na-ilha-do-sol-em-primeiro-de-maio-1443221556?lis=listing\\_1100](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-na-ilha-do-sol-em-primeiro-de-maio-1443221556?lis=listing_1100) R\$430.000,00



Terreno à venda na Ilha do Sol em Primeiro de Maio

**R\$ 430.000**

Venda

Condomínio R\$ 1.500 / mês

IPTU R\$ 0

(43) 3372-55 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

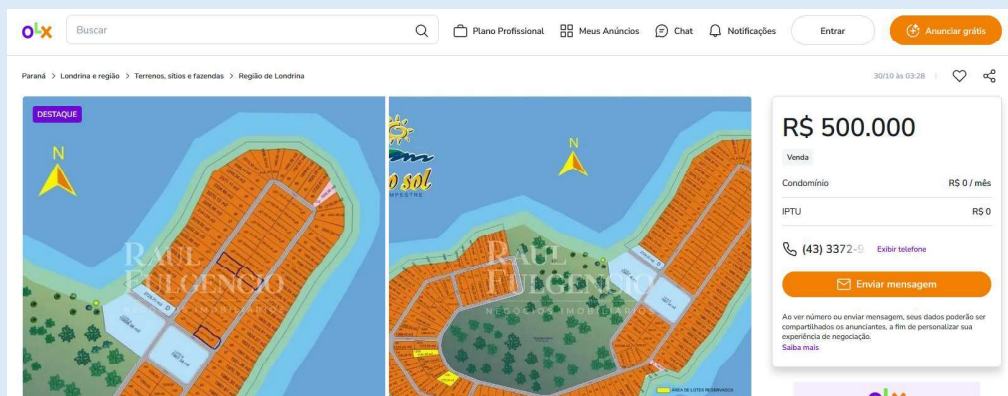
Fique ligado em nossos dicas para evitar golpes e fraudes

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação. Saiba mais

Política de Privacidade Política de Cookies

- 4) [https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/venda-de-terreno-condominio-na-cidade-de-primeiro-de-maio-1427830837?lis=listing\\_1100](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/venda-de-terreno-condominio-na-cidade-de-primeiro-de-maio-1427830837?lis=listing_1100) R\$500.000,00



**R\$ 500.000**

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(43) 3372-55 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



- 5) <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-primeiro-de-maio-1-133-m/TE0750-INIC?from=sale> R\$420.000,00







Home > Imóveis > À venda > Terreno > Primeiro de Maio > Condomínio Ilha do Sol > Terreno à venda, 1133 m² por R\$ 420.000,00 > Condomínio Ilha do Sol - Primeiro de Maio/PR

Fotos Vídeos Mapa

Sobre terreno com 1.133 m² à venda em Primeiro de Maio - PR

Venda	R\$ 420.000
Condomínio	R\$ 27/m²
Condomínio	R\$ 1.000/mês
IPTU	R\$ 0,07/ano

- 6) <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-molhado-condominio-ilha-do-sol-sertaneja-pr-1447150402> R\$1.150.000,00

TERRENO MOLHADO, CONDOMÍNIO ILHA DO SOL, Sertaneja, PR

Código do anúncio: TE0075.BLLHM

TERRENO MOLHADO EM CONDOMÍNIO ILHA DO SOL

- Localizado na Ilha do Sol, dentro de um exclusivo condomínioresort às margens da Represa de Capivara, no município de Primeiro de Maio, a apenas 65 km de Londrina.
- Uma área de terras urbana com 2.005,03 metros quadrados (dois mil e cinco metros quadrados e noventa e três centímetros).
- Aceita permuta em imóvel de menor valor.

O condomínio oferece uma estrutura completa de lazer e conforto: lanchonete, playground, quiosques com churrasqueiras, restaurante, quadras poliesportivas e de tênis, casa de caseiro, oficinas, áreas de apoio, depósito de lixo, ruas pavimentadas e calçadas, tudo pensado para oferecer praticidade e bem-estar a moradores e visitantes.

Venda

(43) 991912

Chat

Profissional

Noeli Viana Negocios...

Nível Básico

Na OLX desde fevereiro de 2022



Sertaneja

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

- 7) <https://gniimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-ilha-do-sol> R\$350.000,00

GNi

Início Comprar Alugar Lançamentos Anuncie se

MÍDIA DESCRITIVO DO IMÓVEL LOCALIZAÇÃO FACILIDADES E C

TERRENO EM CONDOMÍNIO

TERRENO À VENDA - CONDOMINIO ILHA DO SOL - ILHA DO SOL

Sertaneja - PR REF: PTOM3

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL

Venda

R\$ 350.000,00

1.250 m² TOTAL

Acesso via balsa pelo Distrito de Paranagi, Município de Sertaneja e por Primeiro de Maio.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



- 8) <https://www.veneza.com.br/imovel/terreno-ilha-do-sol-primeiro-de-maio-1299m2-venda-rs-400000/5770/00102.012> R\$360.000,00

**veneza**  
imóveis

Terreno à venda no bairro Ilha do Sol de Primeiro de Maio com 1299m² total

00102.012  
**Terreno**  
Cond: Ilha do Sol  
REP. Usina Hidrelétrica de Capivara - Ilha do Sol. Primeiro de Maio/PR

Download da ficha

1.299,00m² total

Compra: R\$ 360.000,00

Ligue para a Veneza

Quero mais Informações

Fotos Mapa

- 9) <https://salesrocha.com.br/imovel/terreno-condominio-ilha-do-sol-1> R\$400.000,00

Enviar mensagem por who

**Fale conosco**

Informe o seu nome:  
Seu nome \*

Informe o seu telefone:  
Seu telefone \*

Informe o seu e-mail:  
Seu e-mail

Selecione a finalidade:  
Selecione

Escreva a sua mensagem:  
Deixe a sua mensagem

I'm not a robot  
reCAPTCHA is changing its terms of service

**ilha do sol**  
Sales Rocha  
corretora de imóveis

INFORMAÇÕES VER NO MAPA

**TERRENO - CONDOMÍNIO ILHA DO SOL**

**Descrição**

VENDO

Condomínio Ilha do Sol

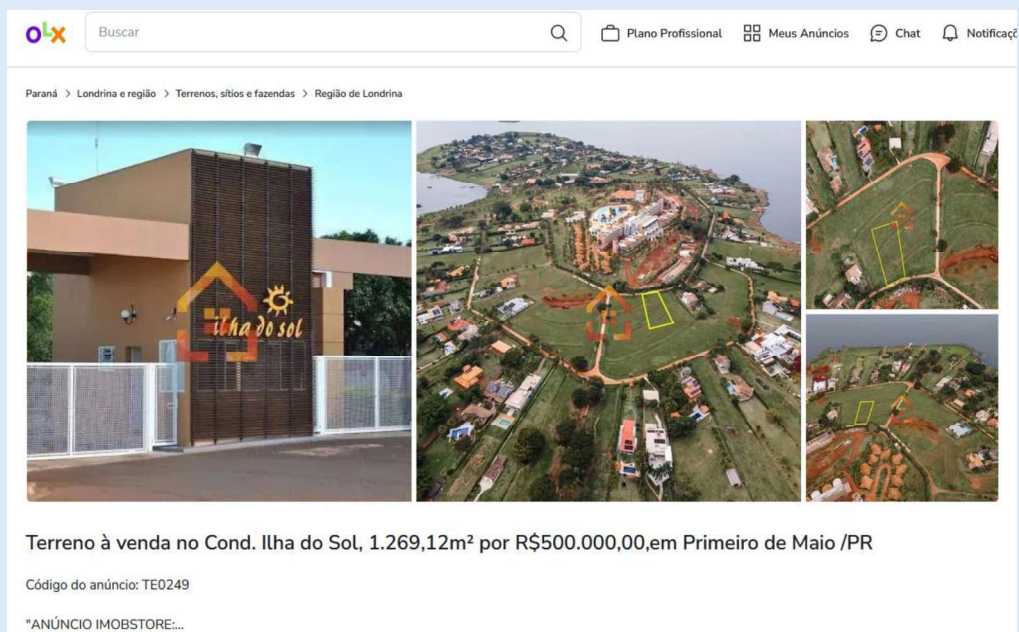
1.494m² - na parte "SECA" da ilha

- 10) [https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-no-cond-ilha-do-sol-1-269-12m-por-r-500-000-00-em-primeiro-de-maio-pr-1446541134?lis=listing\\_1100](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-no-cond-ilha-do-sol-1-269-12m-por-r-500-000-00-em-primeiro-de-maio-pr-1446541134?lis=listing_1100) R\$500.000,00

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL







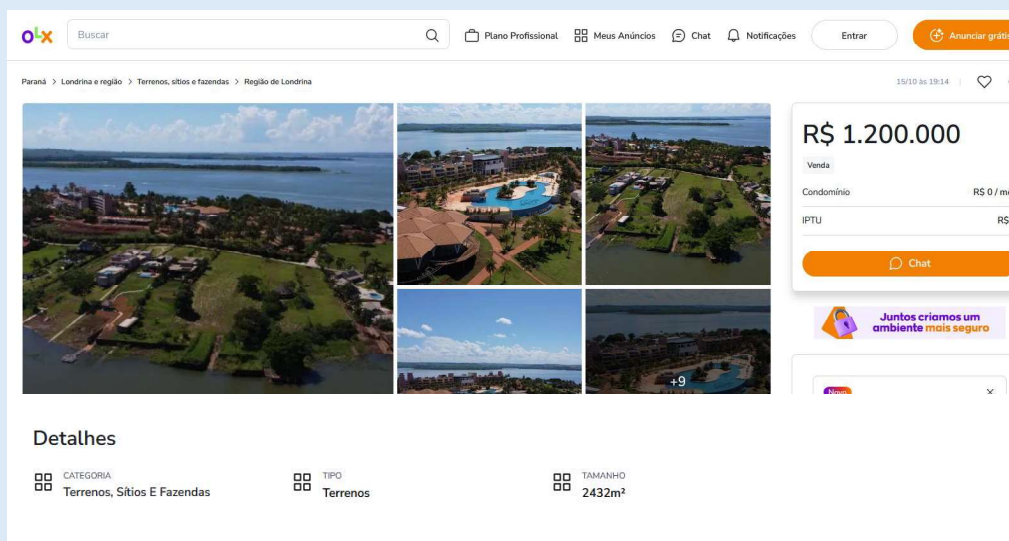
Paraná > Londrina e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Londrina

Terreno à venda no Cond. Ilha do Sol, 1.269,12m² por R\$500.000,00, em Primeiro de Maio /PR

Código do anúncio: TE0249

\*ANÚNCIO IMOBSTORE....

- 11) [https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-dos-sonhos-em-primeiro-de-maio-viva-com-qualidade-de-vida-1445311018?lis=listing\\_1100](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-dos-sonhos-em-primeiro-de-maio-viva-com-qualidade-de-vida-1445311018?lis=listing_1100)  
R\$1.200.000,00



Paraná > Londrina e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Londrina

R\$ 1.200.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

Chat

Juntos criamos um ambiente mais seguro

Detalhes

CATEGORIA: Terrenos, Sítios E Fazendas

TIPO: Terrenos

TAMANHO: 2432m²

- 12) <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-primeiro-de-maio-1-250-m/TE1642-INIC> R\$530.000,00



Fotos Vídeos

Sobre terreno com 1.250 m² à venda em Primeiro de Maio - PR

1 1.250 m² Área total

Venda R\$ 530.000 R\$ 424/m²

Condomínio R\$ 1.200/mês

IPTU R\$ 0,00/mês

Quero mais informações

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





- 13) [https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-na-ilha-do-sol-localizacao-privilegiada-primeiro-de-maio-pr-1444125255?lis=listing\\_1100](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-na-ilha-do-sol-localizacao-privilegiada-primeiro-de-maio-pr-1444125255?lis=listing_1100)  
R\$540.000,00

**R\$ 540.000**

Venda

(43) 3341-5555 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados aos anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.

Salva mais

**GEUM** G1 Imob

Nível Básico

**Detalhes**

CATEGORIA: Terrenos, Sítios E Fazendas

TIPO: Terrenos

TAMANHO: 1269m²

- 14) [https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-no-cond-ilha-do-sol-com-1216-m-por-r-600-000-ilha-do-sol-primeiro-d-1434555866?rec=a&lis=vi\\_web%7C1100%7Csimilar\\_ads\\_model%7C1](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-no-cond-ilha-do-sol-com-1216-m-por-r-600-000-ilha-do-sol-primeiro-d-1434555866?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Csimilar_ads_model%7C1)  
R\$600.000,00

**R\$ 600.000**

Venda

Condomínio: R\$ 0 / m²

(43) 3028-5555 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados aos anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.

Salva mais

**Imobstore Imobiliária**

Terreno à venda no Cond Ilha do Sol, com 1216 m² por R\$ 600.000 - Ilha do Sol - Primeiro d

Terreno à venda no Cond Ilha do Sol, com 1216 m² por R\$ 600.000 - Ilha do Sol - Primeiro d - Foto 2

Terreno à venda no Cond Ilha do Sol, com 1216 m² por R\$ 600.000 - Ilha do Sol - Primeiro d

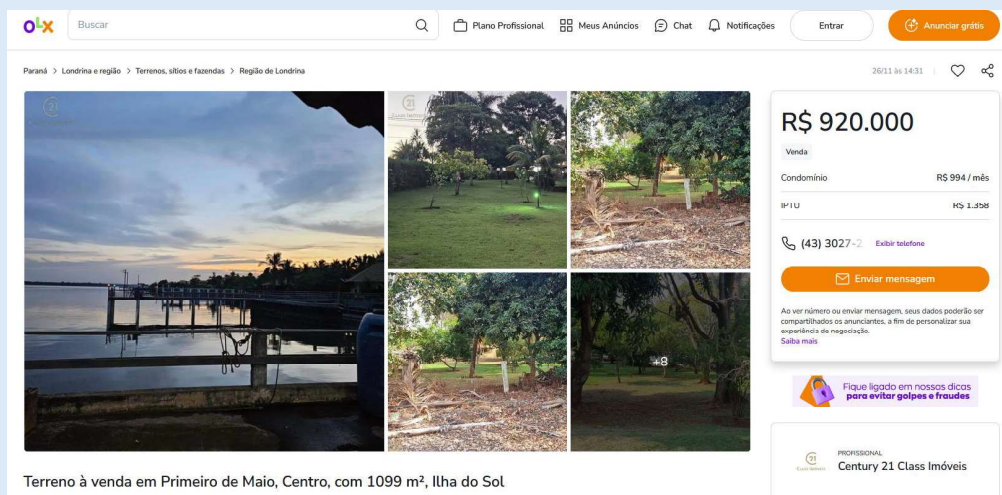
Design do anúncio: TFO251

\*ANÚNCIO IMOBSTORE...

- 15) [https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-em-primeiro-de-maio-centro-com-1099-m-ilha-do-sol-1357673610?rec=a&lis=vi\\_web%7C1100%7Csimilar\\_ads\\_model%7C1](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-em-primeiro-de-maio-centro-com-1099-m-ilha-do-sol-1357673610?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Csimilar_ads_model%7C1)  
R\$960.000,00

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





Paraná > Londrina e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Londrina

26/11 às 14:31

**R\$ 920.000**

Venda

Condomínio R\$ 994 / mês

IP+U R\$ 1.358

(43) 3027-2 Exibir telefone

Enviar mensagem

Atenção: Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de navegação. Saiba mais

Fique ligado em nossos dicas para evitar golpes e fraudes

PROFISSIONAL  
Century 21 Class Imóveis

Terreno à venda em Primeiro de Maio, Centro, com 1099 m², Ilha do Sol

### Análise Detalhada dos 15 Lotes de Terreno na Ilha do Sol

#### Lote 1:

- \* URL: <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-primeiro-de-maio-1-019-m/TE0456-INIC>
- \* Tipo de Chácara: Chácara Seca
- \* Área: 1.019 m²
- \* Valor de Pedida: R\$ 480.000,00
- \* Valor por m²: R\$ 471,05 / m²

#### Lote 2:

- \* URL: <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-primeiro-de-maio-1-250-m/TE1641-INIC>
- \* Tipo de Chácara: Chácara Seca
- \* Área: 1.250 m²
- \* Valor de Pedida: R\$ 380.000,00
- \* Valor por m²: R\$ 304,00 / m²

#### Lote 3:

- \* URL: <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-primeiro-de-maio-1-250-m/TE1643-INIC>
- \* Tipo de Chácara: Chácara Seca
- \* Área: 1.250 m²
- \* Valor de Pedida: R\$ 430.000,00
- \* Valor por m²: R\$ 344,00 / m²

#### Lote 4:

- \* URL: <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-primeiro-de-maio-1-242-m/TE1645-INIC>
- \* Tipo de Chácara: Chácara Seca
- \* Área: 1.242 m²
- \* Valor de Pedida: R\$ 500.000,00
- \* Valor por m²: R\$ 402,58 / m²

#### Lote 5:

- \* URL: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-em-primeiro-de-maio-com-1133m-1445778280?lis=listing1100>
- \* Tipo de Chácara: Chácara Seca
- \* Área: 1.133 m²
- \* Valor de Pedida: R\$ 420.000,00
- \* Valor por m²: R\$ 370,69 / m²

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





**Lote 6:**

\* **URL:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-molhado-condominio-ilha-do-sol-sertaneja-pr-1447150402>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Molhada

\* **Área:** 2.005,93 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 1.150.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 573,30 / m<sup>2</sup>

**Lote 7:**

\* **URL:** <https://qniimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-condominio-ilha-do-sol>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Seca

\* **Área:** 1.250 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 350.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 280,00 / m<sup>2</sup>

**Lote 8:**

\* **URL:** <https://www.veneza.com.br/imovel/terreno-ilha-do-sol-primeiro-de-maio-1299m2-venda-rs-400000/5770/00102.012>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Seca

\* **Área:** 1.299 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 360.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 277,14 / m<sup>2</sup>

**Lote 9:**

\* **URL:** <https://salesrocha.com.br/imovel/terreno-condominio-ilha-do-sol-1>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Seca

\* **Área:** 1.494 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 400.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 267,74 / m<sup>2</sup>

**Lote 10:**

\* **URL:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-no-cond-ilha-do-sol-1-269-12m-por-r-500-000-00-em-primeiro-de-maio-pr-1446541134?lis=listing1100>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Seca

\* **Área:** 1.269,12 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 500.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 394,00 / m<sup>2</sup>

**Lote 11:**

\* **URL:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-dos-sonhos-em-primeiro-de-maio-viva-com-qualidade-de-vida-1445311018?lis=listing1100>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Molhada

\* **Área:** 2.432 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 1.200.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 493,42 / m<sup>2</sup>

**Lote 12:**

\* **URL:** <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-primeiro-de-maio-1-250-m/TE1642-INIC>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Seca

\* **Área:** 1.250 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 530.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 424,00 / m<sup>2</sup>

**Lote 13:**

\* **URL:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-na-ilha-do-sol-localizacao-privilegiada-primeiro-de-maio-pr-1444125255?lis=listing1100>

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



\* **Tipo de Chácara:** Chácara Seca

\* **Área:** 1.269 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 540.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 425,53 / m<sup>2</sup>

**Lote 14:**

\* **URL:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-no-cond-ilha-do-sol-com-1216-m-por-r-600-000-ilha-do-sol-primeiro-d-1434555866?rec=a&lis=viweb%7C1100%7Csimilaradsmode%7C1>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Seca

\* **Área:** 1.216 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 600.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 493,42 / m<sup>2</sup>

**Lote 15:**

\* **URL:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-em-primeiro-de-maio-centro-com-1099-m-ilha-do-sol-1357673610?rec=a&lis=viweb%7C1100%7Csimilaradsmode%7C1>

\* **Tipo de Chácara:** Chácara Molhada

\* **Área:** 1.099 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 960.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 873,52 / m<sup>2</sup>

**Análise de Valor de Mercado para Chácara Molhada com Marina e Testada para a Represa Capivara**

Para uma avaliação precisa do valor de mercado de um imóvel, é fundamental selecionar amostras comparáveis que possuam características o mais próximas possível do bem avaliando. No presente caso, o lote em questão se distingue por ser uma **chácara molhada, com marina e testada direta para a Represa Capivara**.

**Desclassificação das Amostras "Chácara Seca":**

As amostras de número **1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13 e 14**, apesar de estarem localizadas no mesmo condomínio e, em alguns casos, próximas à marina, são **desclassificadas** como comparáveis diretos. A principal razão para essa desclassificação é a ausência da característica "molhada", ou seja, elas não possuem acesso direto à água nem testada para a Represa Capivara. Essa diferença intrínseca de acesso, vista e usufruto da represa confere um valor significativamente distinto ao imóvel, tornando as chácaras secas inaptas para homogeneização e comparação direta com um lote avaliando que possui tais atributos. A posse de uma marina particular e a frente para a represa representam um diferencial de mercado substancial que as demais amostras não oferecem.

**Seleção e Classificação das Amostras "Chácara Molhada:**

Em contrapartida, as amostras de número **6, 11 e 15** são classificadas como **chácaras molhadas**, identificando-se com as características essenciais do lote avaliando. Esses lotes, por possuírem acesso ou frente para a Represa Capivara, oferecem um comparativo mais justo e representativo.

Análise de valores por metro quadrado:

\* **Lote 6 (Chácara Molhada):**

\* **Área:** 2.005,93 m<sup>2</sup>

\* **Valor de Pedida:** R\$ 1.150.000,00

\* **Valor por m<sup>2</sup>:** R\$ 573,30 / m<sup>2</sup>

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL





**\* Lote 11 (Chácara Molhada):**

\* Área: 2.432 m<sup>2</sup>

\* Valor de Pedida: R\$ 1.200.000,00

\* Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 493,42 / m<sup>2</sup>

**\* Lote 15 (Chácara Molhada):**

\* Área: 1.099 m<sup>2</sup>

\* Valor de Pedida: R\$ 960.000,00

\* Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 873,52 / m<sup>2</sup>

Essas três amostras são consideradas adequadas para a homogeneização, pois compartilham a principal característica de ser "molhada", um fator determinante para o valor do lote a ser avaliado.

**Cálculo do Valor Médio Homogeneizado por m<sup>2</sup> das Amostras "Chácara Molhada":**

Para obter um valor de referência para chácaras molhadas, calculamos a média dos valores por metro quadrado das amostras 6, 11 e 15:

\* Soma dos Valores por m<sup>2</sup> = R\$ 573,30 + R\$ 493,42 + R\$ 873,52 = R\$ 1.940,24

\* Média do Valor por m<sup>2</sup> = R\$ 1.940,24 / 3 = **R\$ 646,74 / m<sup>2</sup>**

Este valor de R\$ 646,74 por metro quadrado representa a homogeneização dos preços das chácaras molhadas selecionadas, refletindo o custo por unidade de área de imóveis com acesso à represa.

**Cálculo do Valor de Mercado do Lote Avaliando (1.887,70 m<sup>2</sup>):**

Considerando a área do lote n.º 60 (sessenta) que necessitamos avaliar possui 1.887,70 m<sup>2</sup> e aplicando o valor médio homogeneizado por metro quadrado das chácaras molhadas (R\$ 646,74/m<sup>2</sup>):

\* **Valor de Mercado Estimado** = Área do Lote x Média do Valor por m<sup>2</sup>

\* Valor de Mercado Estimado = 1.887,70 m<sup>2</sup> x R\$ 646,74 / m<sup>2</sup>

\* **Valor de Mercado Estimado = R\$ 1.220.851,09**

**Homogeneização e Arredondamento do Valor de Mercado Estimado**

Para a determinação final do valor de mercado estimado do lote avaliado, e considerando a necessidade de apresentar um valor prático e de fácil compreensão para transações imobiliárias, procedemos à homogeneização final e arredondamento do valor originalmente calculado. O critério estabelecido é uma margem de aceitabilidade de até 1% (um por cento), para cima ou para baixo, em relação ao valor exato obtido na etapa anterior.

O valor de mercado inicialmente calculado, baseado na análise e homogeneização do valor por metro quadrado das amostras comparáveis de chácaras molhadas, foi de R\$ 1.220.851,09 (Um milhão, duzentos e vinte mil, oitocentos e cinquenta e um reais e nove centavos).

Optamos por arredondar o valor para R\$ 1.220.000,00 (Um milhão, duzentos e vinte mil reais). Esta escolha se justifica pela praticidade de um valor nominal em negociações e por se encontrar confortavelmente dentro do limite de tolerância estabelecido.

Esta diferença, em termos percentuais, representa aproximadamente 0,07% (zero vírgula zero sete por cento) do valor original (R\$ 851,09 / R\$ 1.220.851,09 \* 100 ≈

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



0,0697%). Este percentual está significativamente abaixo do limite máximo de 1% estabelecido para a homogeneização e arredondamento, indicando que a homogeneização proposta é plenamente aceitável.

Dessa forma, o valor de mercado final estimado para o lote, após o processo de homogeneização e arredondamento dentro dos critérios definidos, é de: R\$ 1.220.000,00 (Um milhão, duzentos e vinte mil reais).

Este valor reflete a média de mercado para imóveis com características semelhantes (chácara molhada, com marina e testada para a Represa Capivara), com um ajuste mínimo para fins de apresentação e negociação, respeitando a margem de erro estabelecida.

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
EM R\$1.220.000,00  
(Um milhão duzentos e vinte mil reais).**

Para que fique constando, eu, Vantuil Natalino de Carvalho, Bacharel em Direito, juramentado do 2º Ofício de Avaliador Judicial, Portaria 90/2012, Perito Judicial inscrito no CRECI/Pr-F.27785, Técnico em Transações Imobiliárias com Registro no COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis e Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário, CNAI nº 19985, digitei o presente laudo de quatorze páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

**Vantuil Natalino de Carvalho  
Avaliador Judicial Port. 90/2017  
Creci Pr F. 27785 - CNAI 19.985**

Cota Recebida.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

