

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE
JANDAIA DO SUL – PR

Processo: 0001333-47.2006.8.16.0101

Requerente: COOPERATIVA DE CRÉDITO,
POUPANÇA E INVESTIMENTO VALOR
SUSTENTAVEL - SICREDI VALOR
SUSTENTAVEL PR/SP.

Requerido(a): VAGNER FERNANDES
MERELLO.

Jandaia do Sul – PR
Agosto – 2025





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000
Telefone: (43) 99816-9860 E-mail: cartorio.distribuidorjandaia@hotmail.com

SUMÁRIO

1.	Introdução	3
1.1	Objetivo.....	3
1.2	Do trabalho pericial.....	3
2.	Localização	4
3.	Identificação	4
4.	Realização do laudo	5
4.1	Valor do terreno	5
5.	Conclusão	6





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000
Telefone: (43) 99816-9860 E-mail: cartorio.distribuidorjandaia@hotmail.com

1. Introdução

O presente laudo tem por base as informações existentes nos autos, inspeção efetuada nas propriedades, medições, levantamento topográfico e por fim, a determinação do valor de mercado, sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria o bem aqui exposto. Para tanto, procurou-se observar as Normas Brasileiras vigentes, e em especial ABNT - NBR 14653 parte 01 (procedimentos gerais) e os estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE.

O objeto do presente Laudo de Avaliação refere-se a 01 (um) imóvel situado na cidade de Jandaia do Sul, estado do Paraná, conforme a descrição abaixo:

- a) ***“Lote de terras sob nº 358-A/1, subdivisão do Lote nº 358-A, com área de 60.500,00m², ou seja, 6,0500 hectares, iguais a 2,50 alqueires paulistas, situado na Gleba Keller, neste Município e Comarca de Jandaia do Sul/PR”.***

1.1 Objetivo

Constitui o objetivo do presente trabalho técnico a determinação do valor do imóvel acima especificado.

1.2 Do trabalho pericial

A elaboração deste laudo técnico implicou nos seguintes procedimentos:

- a) **Estudo dos autos:** este avaliador procedeu à leitura dos autos do processo ao longo do prazo estipulado por este Juízo, de forma a consolidar as informações de ambas as partes envolvidas através de um exame acurado dos documentos acostados ao processo;
- b) **Vistoria presencial, objeto do presente Laudo Pericial:** a realização da vistoria se torna indispensável à medida que os levantamentos sobre a situação atual do bem são necessários para a averiguação da causa.
- c) **Elaboração do Laudo de Avaliação:** a documentação englobando toda a análise do processo, procedimentos para a elaboração da perícia, dados pertinentes e a conclusão deste avaliador serão apresentados neste documento passível de verificação de todos os interessados.





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000
Telefone: (43) 99816-9860 E-mail: cartorio.distribuidorjandaia@hotmail.com

2. Localização

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação fica localizado na área rural do município de Jandaia do Sul, Estado do Paraná.

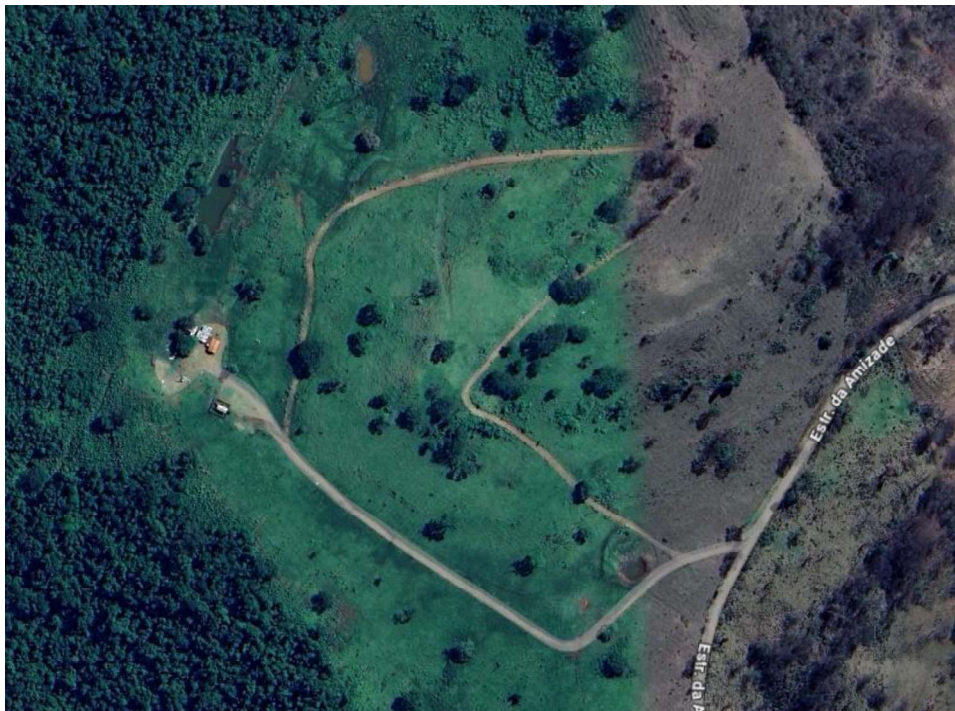


Figura 1: Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

3. Identificação

- a fração correspondente a cada um dos Executados sobre o Lote de terras sob nº 57 – C, com área de 8,00 alqueires paulistas, ou seja, 19,36 hectares, sub-divisão dos lotes n. 57 a 80, situado na Gleba Kaloré, distrito de Jussara, Município de Kaloré, da Comarca de Jandaia do Sul/PR, com as seguintes metragens, divisas e confrontações: "princiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Córrego Sitka, segue confrontando com o lote de terras nº 57 –B, no rumo NE 46°20' numa distância de 1.020,00 metros, até um marco cravado na beira de uma estrada, daí deflete à esquerda e segue margeando pela estrada, numa distância de 182,66 metros, até um marco cravado na divisa com o lote de terras nº 58; daí segue confrontando com este, no rumo SO 47°46', numa distância de 1.075,60 metros, até um marco cravado na margem esquerda do Córrego Sitka e, finalmente, descendo por este até o ponto de partida", tudo, conforme Matrícula nº 689, Livro nº 2, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Jandaia do Sul/PR.





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000
Telefone: (43) 99816-9860 E-mail: cartorio.distribuidorjandaia@hotmail.com

4. Realização do laudo

O valor final deu-se após:

- Análise de informações coletadas no Paço Municipal da cidade de Jandaia do Sul;
- Análise das características da região na qual o imóvel está inserido;
- Comparação entre os valores praticados no mercado (MÉTODO COMPARATIVO);
- Análise de informações contidas na Tabela de Preços Médios de Terras Agrícolas, do Departamento de Economia Rural (DERAL), da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento (SEAB);
- Análise de informações contidas nos autos do processo;
- Outros fatores qualitativos e quantitativos.

4.1 Valor do terreno

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Jandaia do Sul	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700

Considerando que o terreno contém terras onduladas próprias para pastagem, classifico-a como pertencente ao Grupo B – Classe VI, da tabela ilustrada acima.

6,05 ha x R\$58.300,00 = R\$ 352.715,00*.

**Valor sem arredondamento e considerações finais.*





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000
Telefone: (43) 99816-9860 E-mail: cartorio.distribuidorjandaia@hotmail.com

5. Conclusão

Após a coleta de informações e estudo detalhado, chegamos ao valor final de:

R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

E por nada mais haver a avaliar, dou por encerrado o presente Laudo de Avaliação, que vai devidamente datado e assinado.

Pedro Ferreira Bonfogo
Avaliador judicial

