



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LONDRINA – ESTADO DO PARANÁ.

Processo nº: 0011251-93.2016.8.16.0014

Classe Processual: 156 - Cumprimento de sentença

Assunto Principal: 9517 - Causas Supervenientes à Sentença

Exequente: Caio Mateus Vivan e Lilian Verginia Ramos Vivan

Executado: Pioneer II - Investimentos Imobiliários Spe Ltda e Pontual Empreendimentos Imobiliários Ltda

Terceiros: Aparecida Donizete Corck Rovina; (Espólio) Espólio De Bereneide Bernardo; Representado(A) Por Jose Antonio Bernardo Junior; Branca Garbelini Frossard; Lauro Sueo Suzuki; Marcia Rosely Eiko Oribe; Municipio De Londrina/Pr (*Citação E Intimação Online Via Dje*); Rafael De Araujo Feitosa; Rita De Cassia Ferreira Leite; Vitor Hugo Garbelini Frossard; Wanda Terezinha Garbelini Frossard.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS, corretor e avaliador de imóveis, devidamente inscrito no **CRECI/PR sob nº 25.132, CNAI nº 13.601**, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem mui respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

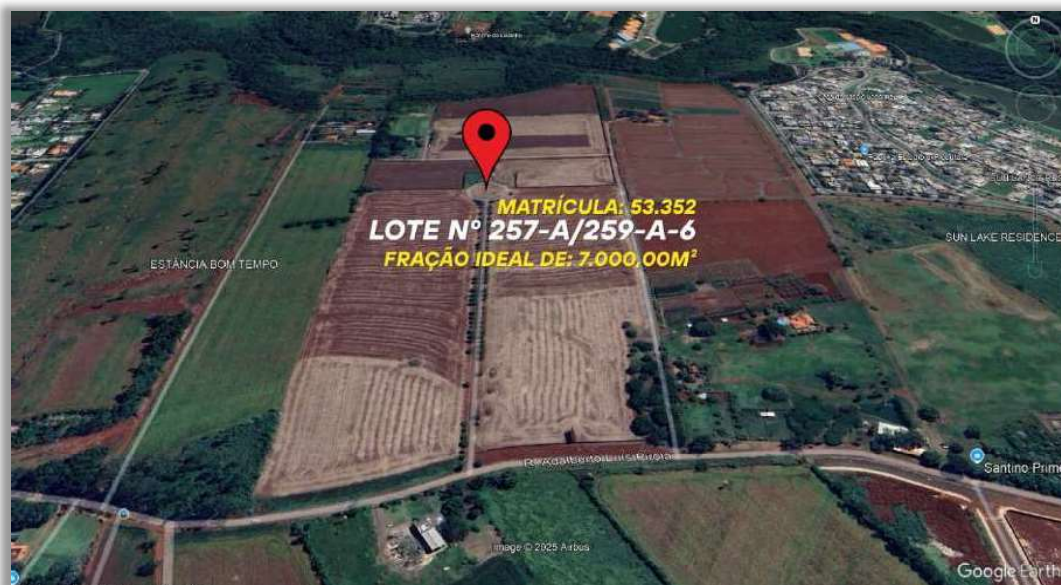
✉ cristianoas@hotmail.com



Página 1



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



(Imagem do imóvel avaliando 2025).
Imagem ilustrativa do imóvel avaliando.
Fonte: Google Earth.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 08/2025.

Localização do Imóvel: Lote nº 257-A/259-A-6, da subdivisão do lote nº 257-A/259-A, da Gleba Ribeirão Cafezal, no Município de Londrina – Estado do Paraná.

Coordenadas Geográficas: -23.360754, -51.214686

Link de Localização: <https://maps.app.goo.gl/uZNsTqNe3fy5w6TX7>

Matrícula do Imóvel: 53.352 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/Paraná.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 2





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Endereço do imóvel: Lote nº 257-A/259-A-6, da subdivisão do lote nº 257-A/259-A, da Gleba Ribeirão Cafezal, próximo a Rua Adalberto Luís Pirola.		
Cidade: Londrina	UF: PR	
Objetivo da avaliação: Levantamento de valor patrimonial		
Finalidade da avaliação: Instruir Processo nº 0011251-93.2016.8.16.0014		
Solicitante e/ou interessado: Pontual Empreendimentos Imobiliários Ltda e Outra.		
Proprietário(s): Pontual Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros (conforme matrícula com data de 31/05/2022)		
Tipo do imóvel: Imóvel Urbano (Em transição de Rural para Urbano)		
Área do terreno: 7.000,00	Área construída: Sem benfeitorias	
Matrícula: 53.352 1º Serviço de Imóveis de Londrina/PR	Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	
Especificação: Grau de fundamentação: III Completo (NBR 14653-2) Grau de precisão: II (Médio), (NBR 14653-2) Classificação: Especial.		
Pressupostos e ressalvas: Esta avaliação foi elaborada com base em informações coletadas por meio de pesquisas recentes do mercado imobiliário, realizadas diretamente em fontes confiáveis e aplicáveis à região. A inspeção técnica do imóvel e a análise documental complementaram o trabalho, assegurando clareza e fundamentação técnica no resultado.		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 3.025.000,00	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$ 2.300.000,00	
VALOR ADOTADO NA AVALIAÇÃO – ARREDONDADO R\$ 2.750.000,00 (Dois milhões setecentos e cinquenta mil reais)		
OBS. A finalidade do presente laudo de avaliação é determinar o valor atual do imóvel, considerando as condições e características verificadas na data da avaliação. A estimativa foi elaborada com base em pesquisas recentes de mercado, levando em conta imóveis semelhantes localizados na região e compostos majoritariamente por áreas inseridas em perímetro urbano ou urbanizável conforme a Lei Municipal nº 11.661/2012.		



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

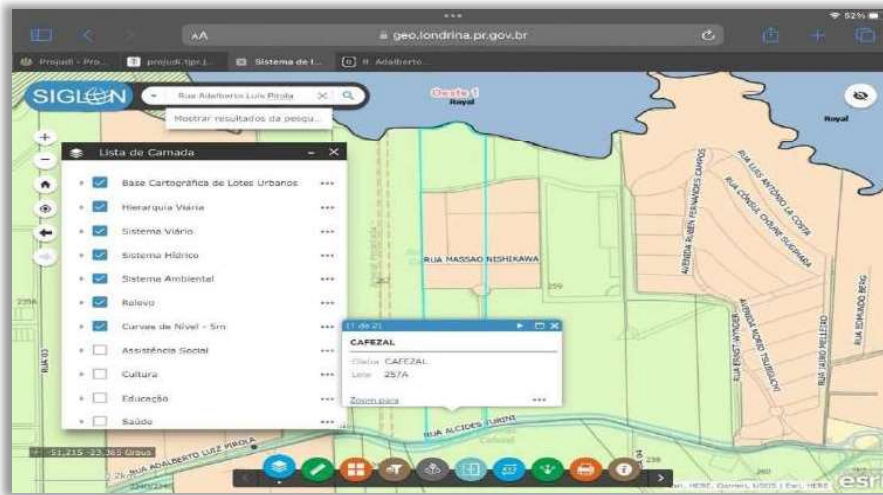
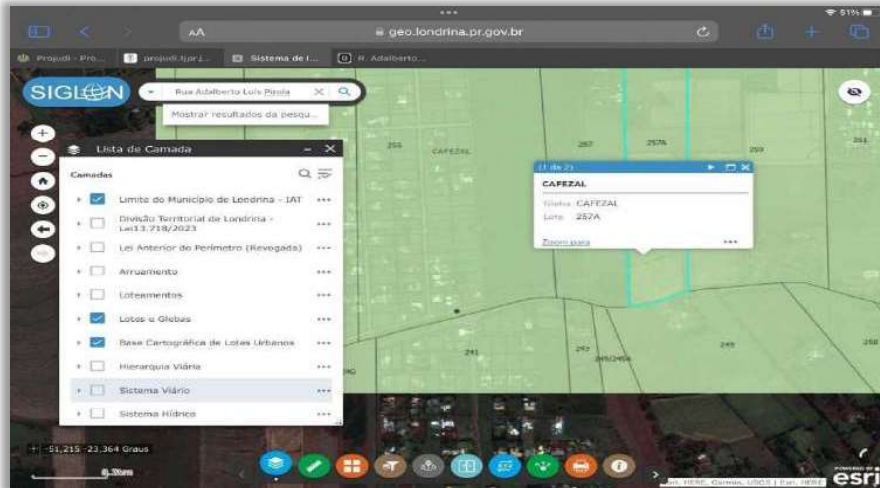




CRISTIANO ALVES
 PERITO AVALIADOR JUDICIAL



QUADRO DO RESUMO DE ÁREA



Área avaliada = 7.000,00 m²

As imagens acima estão anexadas ao fim do laudo, contendo melhor resolução

As referências do Lote 257A acima utilizadas foram extraídas do sistema SIGLOND de georreferenciamento de Londrina.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
 CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



ÍNDICE

1 – SOLICITANTE	9
2 – OBJETIVO	9
3 – FINALIDADE	9
4 – PROPRIETÁRIO.....	9
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	9
6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	12
6.1 – Localização	12
6.2 – Acesso	13
6.3 – Caracterização da Região	14
6.4 – Descrição do imóvel	20
6.4.1 – Terreno(Terra).....	21
6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias	22
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	23
8 – METODOLOGIA.....	25
8.1 – Método de avaliação	25
8.2 – Legislação pertinente.....	26
8.3. – Fontes subsidiarias.....	26
8.4. – Considerações Específicas do Imóvel Avaliado	27
8.5. – Justificativa para a Escolha da Metodologia.....	29
9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	29
9.1 – Grau de Fundamentação	29
9.2 – Grau de Precisão	31
10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	32

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 5





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	33
12 – CONCLUSÃO:	44
13 – RESPOSTAS AOS QUESITOS:	46
14 – ANEXOS	54

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

APRESENTAÇÃO:

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por um Corretor e Avaliador de formação e Perito Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeado pelo MM. Juiz de Direito, **Dr. Bruno Régio Pegoraro**.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 6





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



PREMISSAS:

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados. Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados bem como dos limites da área, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e posterior visita *in loco*, sendo admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de análises mercadológicas obtidas na elaboração deste laudo foram consideradas como confiáveis. Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Dadas as considerações iniciais, passa apresentar o laudo de avaliação, também denominado Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Bem Imóvel.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 7



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008 / 2025

Em atendimento à nomeação nos autos do processo nº 0011251-93.2016.8.16.0014, em que contende Caio Mateus Vivan, Lilian Verginia Ramos Vivian, Pioneer II - Investimentos Imobiliários SPE Ltda, Pontual Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros, a mim recai a incumbência de proceder à avaliação de uma fração de 7.000,00m² do imóvel denominado LOTE nº 257-A/259-A-6 da subdivisão do lote nº 257-A/259-A, da Gleba Ribeirão Cafezal, objeto da Matrícula nº 53.352 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina – Estado do Paraná.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA AVALIADA E CONSIDERAÇÕES SOBRE A INDEFINIÇÃO DA FRAÇÃO:

A presente avaliação refere-se a uma fração ideal de 7.000,00 m² do imóvel descrito na Matrícula nº 53.352 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina, a qual compreende o LOTE nº 257-A/259-A-6, com área total de 20.000,00 m², resultante de subdivisão da gleba maior Ribeirão do Cafezal.

Contudo, não foi fornecida nos autos qualquer planta, croqui, memorial descritivo ou coordenadas georreferenciadas que identifiquem a localização exata da fração de 7.000,00 m² dentro da área total. Também não constam registros averbados ou documentos técnicos nos órgãos de registro que delimitem fisicamente essa porção.

Diante disso, a presente avaliação foi realizada de forma genérica e proporcional, com base na média de valor do metro quadrado da gleba como um todo, considerando-se a fração ideal de 7.000,00 m² sem identificação de localização interna específica, e partindo do princípio de que a fração se encontra em área representativa e equivalente quanto a acesso, topografia e características de entorno à média da matrícula principal.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 8





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



1 – SOLICITANTE

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito **Dr. Bruno Régio Pegoraro**, a requerimento da Executada **PIONEER II - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, nos autos do processo nº: **0011251-93.2016.8.16.0014**.

2 – OBJETIVO

Determinar o valor de mercado corrente no ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco).

DELIMITAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como fundamento a análise das condições fáticas do imóvel no momento da vistoria, em conformidade com os princípios técnicos e normativos estabelecidos pela **ABNT NBR 14653**.

Os documentos disponibilizados para a realização da perícia incluem apenas a **matrícula do imóvel**.

3 – FINALIDADE

Auxiliar a justiça na instrução do processo nº 0011251-93.2016.8.16.0014.

4 – PROPRIETÁRIO(S)

Pontual Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros, conforme informações extraídas da **Matrícula nº 53.352** do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR, com data de 31/05/2022.

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para elaborar um laudo técnico de avaliação de imóvel, com o objetivo de determinar o valor do imóvel no ano corrente, é necessário seguir uma estrutura rigorosa que

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

✉ cristianoas@hotmail.com

Página 9





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



inclua pressupostos, ressalvas e fatores limitantes. Abaixo está a descrição técnica de cada um desses elementos:

Pressupostos

a) Base Legal e Normativa

O laudo é elaborado conforme a **NBR 14653-2**, que regulamenta a avaliação de **imóveis urbanos**, incluindo **Glebas urbanizáveis** (terrenos grandes com potencial de parcelamento do solo); **Unidades padronizadas** (casas, apartamentos, salas comerciais, galpões, etc.); **Servidões urbanas** (áreas destinadas a infraestrutura pública, como passagem de dutos, linhas elétricas, vias públicas, etc.), e segue as melhores práticas estabelecidas pela **ABNT**, garantindo a adoção de metodologias reconhecidas para a valoração de imóveis.

A finalidade do laudo é determinar o valor do imóvel no ano de 2025, com base em dados atuais de mercado, considerando as características e finalidade do imóvel.

b) Dados Históricos e Econômicos

A avaliação considera dados históricos e econômicos relacionados à região urbana, urbanizável e suburbana da Cidade de Londrina, no Paraná. São analisados fatores como o histórico de preços praticados para imóveis similares, a evolução do uso do solo, a infraestrutura local, além de dados econômicos, como a oferta e demanda de imóveis e o contexto socioeconômico da região.

c) Inspeção e Descrição do Imóvel

A avaliação está baseada na descrição e nas características atuais do imóvel, como área total, topografia, tipo de solo, finalidade de uso, acesso, benfeitorias e outros fatores que possam influenciar diretamente o valor de mercado.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 10





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Considera-se a análise histórica e econômica do imóvel, incluindo o uso predominante deste tipo de imóvel, sua vocação econômica e as condições gerais da região à época da análise.

Ressalvas

a) Limitações de Acesso a Informações Detalhadas

Embora a avaliação utilize dados históricos e econômicos obtidos de fontes confiáveis, como mercado direto, registros locais e informações fornecidas por terceiros com conhecimento sobre a região, deve-se destacar que nem todos os aspectos específicos do imóvel e do mercado podem ser plenamente documentados. Isso pode introduzir limitações na precisão da análise.

b) Atualização e Correção Monetária

Os valores atribuídos ao imóvel refletem as condições econômicas e de mercado vigentes no momento da análise, sem correção monetária ou ajustes inflacionários aplicados a períodos futuros. Eventuais atualizações deverão ser realizadas separadamente.

c) Incertezas Relacionadas a Benfeitorias e Uso Atual

Caso existam benfeitorias ou alterações no uso do solo posteriores ao período de análise, estas não serão consideradas na avaliação. O laudo reflete as características da propriedade no momento da inspeção e conforme os dados disponíveis sobre a região.

Fatores Limitantes

a) Disponibilidade de Dados de Mercado

A obtenção de dados de mercado atualizados para a área do Ribeirão Cafezal em Londrina pode ser limitada, especialmente devido à limitação de registros específicos de

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 11



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



transações semelhantes na região. Quando necessário, médias regionais e dados secundários serão utilizados para fundamentar a análise, mas isso pode impactar a exatidão da avaliação.

b) Condições do Imóvel no Momento da Inspeção

A avaliação considera as condições observadas durante a visita em 09/04/2025 e descritas no laudo. Caso existam dúvidas sobre o estado do imóvel ou mudanças relevantes não documentadas, o laudo poderá apresentar incertezas associadas.

c) Flutuações no Mercado Imobiliário

O mercado de imóveis pode ser afetado por diversas flutuações ao longo do tempo, impactadas por fatores como infraestrutura urbana, desenvolvimento de áreas comerciais e residenciais, políticas públicas locais, além das condições econômicas da região. Elementos como melhorias em transporte público, acessibilidade, segurança e serviços essenciais podem influenciar a valorização ou desvalorização do imóvel. Mudanças nas normas urbanísticas e no planejamento da cidade também podem alterar significativamente o valor de propriedades em determinadas áreas. Esses fatores devem ser considerados como possíveis limitadores da precisão na avaliação de imóveis urbanos em regiões urbanizáveis e suburbanos.

d) Ajustes Futuros

O valor estimado no laudo representa uma análise atual e poderá necessitar de ajustes caso novas informações sejam disponibilizadas ou em função de variações econômicas ou de mercado.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

<https://maps.app.goo.gl/8hZfxPJKqhZQsFTp8>

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 12





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



https://www.google.com/maps/@-23.3611054,-51.2142912,351m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDYwNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Coordenadas: -23.360754, -51.214686



Imagem meramente ilustrativa de satélite disponível pela plataforma *Google*.

6.2 – Acesso

O imóvel avaliado está situado no perímetro urbano do município de Londrina, Estado do Paraná, com localização privilegiada próximo a condomínio de alto padrão.

O acesso ao imóvel é considerado bom, podendo ser realizado a partir do centro da cidade de Londrina por meio da Avenida Jucelino Kubitschek seguindo até a Rua Alagoas, daí deflete para Rua Raja Gabaglia e segue até a Avenida Maringá e segue até a Avenida Ayrton Senna da Silva até a rotatória com Avenida Madre Leônia Milito e segue até a Rodovia Mábio Gonçalves Palhano até chegar na Rua Adalberto Luís Pirola.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 13





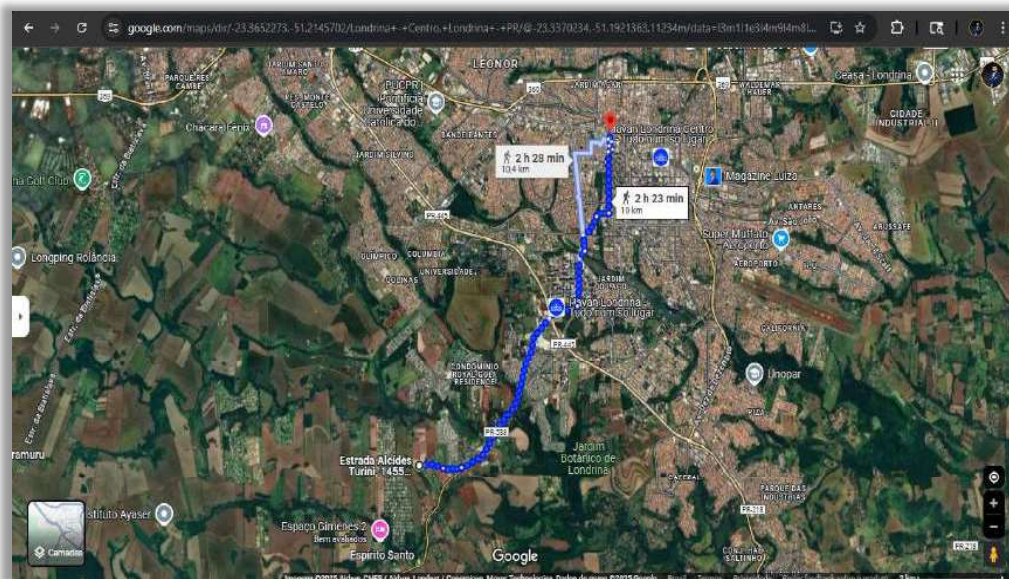
CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Todo o trajeto é feito por vias pavimentadas e em boas condições de tráfego. A distância entre o centro urbano de Londrina, especialmente as Ruas Fortaleza e Porto Alegre e a entrada do imóvel avaliando é de aproximadamente **10 quilômetros**.

FONTE:

https://www.google.com/maps/dir/-23.3652273,-51.2145702/Londrina+-+Centro,+Londrina+-+PR/@-23.3370234,-51.1921363,9178m/data=!3m1!1e3!4m9!4m8!1m0!1m5!1m1!1s0x94eb44b06759f66d:0x367dfb9140ef3e3!2m2!1d-51.1701401!2d-23.3028427!3e2?entry=tu&q_ep=EgoyMDI1MDYwNC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D



6.3 – Caracterização da Região

A região da Gleba Ribeirão Cafezal, localizada na zona sul do município de Londrina/PR, encontra-se em processo avançado de urbanização, integrando o vetor de expansão urbana da cidade. Trata-se de uma área originalmente composta por glebas rurais, mas que ao longo dos últimos anos tem passado por intensa transformação fundiária e ocupacional,

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 14





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



impulsionada pela valorização imobiliária e pela implantação de loteamentos e condomínios fechados de alto padrão.

Nas imediações do imóvel avaliado, observa-se a presença de empreendimentos residenciais verticais e horizontais consolidados, como os condomínios Royal Golf Residence, Royal Park Residence, Alphaville Londrina, Sun Lake Residence, dentre outros, além de loteamentos residenciais recentes, ruas pavimentadas, infraestrutura básica (energia elétrica, rede de água, iluminação pública) e facilidade de acesso por vias arteriais como a Avenida Maria Alves Bergamo e Avenida Dez de Dezembro, além da proximidade com o acesso à Rodovia Celso Garcia Cid (PR-445).

A vocação predominante da região é residencial de médio e alto padrão, com expansão gradual de atividades comerciais e de serviços voltadas ao atendimento da população local, como escolas, mercados, farmácias e centros esportivos.

Em termos urbanísticos, trata-se de zona de transição entre o meio rural e urbano, com crescente demanda por uso urbano e forte potencial de valorização fundiária, o que influencia diretamente no comportamento do mercado imobiliário da região.

1. Localização Geográfica do Imóvel

O imóvel avaliado está localizado no perímetro urbano do município de **Londrina**, Estado do Paraná, sendo uma fração do LOTE Nº 257-A/259-A-6, situado nas proximidades da **Rua Adalberto Luís Pirolo**. Trata-se de um terreno com área total de **7.000,00 m²** (fração ideal de uma área total de 20.000m²), inserido nas terras conhecidas como **Ribeirão Cafezal**.

O entorno do imóvel avaliado caracteriza-se por uma região em processo avançado de **transformação urbana**, originalmente composta por glebas rurais, mas que atualmente abriga

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 15



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



loteamentos e condomínios fechados de médio e alto padrão, como Royal Park Residence, Royal Golf Residence, Sun Lake Residence, entre outros. A presença desses empreendimentos evidencia a valorização da área e sua integração progressiva ao contexto urbano de Londrina, especialmente na zona sul da cidade.

2. Topografia da Região

A região onde se localiza o imóvel avaliado apresenta **topografia predominantemente plana a suavemente**, com declividades suaves que favorecem a ocupação urbana e o parcelamento do solo. Essa característica facilita tanto a implantação de empreendimentos residenciais quanto a execução de obras de infraestrutura, contribuindo para a atratividade da área junto ao mercado imobiliário.

Do ponto de vista técnico, a topografia local **não apresenta restrições significativas**, sendo compatível com projetos de loteamentos horizontais e condomínios fechados, já existentes no entorno. As condições naturais do relevo proporcionam boa drenagem superficial e favorecem a visibilidade, aspectos que valorizam o uso urbano e residencial da gleba.

3. Desenvolvimento Econômico da Região

A região da Gleba Ribeirão Cafezal, situada na zona sul de Londrina/PR, tem apresentado **notável desenvolvimento econômico** nos últimos anos, impulsionado pela expansão urbana do município e pela crescente valorização imobiliária local. A transformação de antigas áreas rurais em zonas residenciais tem atraído investimentos privados significativos, sobretudo na implantação de **condomínios verticais fechados, loteamentos planejados e empreendimentos de padrão elevado**.

Além do setor imobiliário, observa-se o crescimento de **comércios e serviços de apoio**, como supermercados, shopping, escolas, centros esportivos, clínicas, farmácias e postos

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 16



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



de combustível, que acompanham a densificação populacional da região. A infraestrutura viária vem sendo gradualmente ampliada, com melhorias no acesso e integração com os principais corredores de mobilidade urbana, como a Rodovia PR-445. Esse cenário indica um **forte potencial de valorização fundiária** e consolidação do bairro como um novo polo de desenvolvimento urbano e econômico de Londrina.

4. Acessibilidade

O **acesso ao imóvel** é facilitado, cerca de **10 km do centro da cidade de Londrina**.

6. Infraestrutura:

A região do Ribeirão Cafezal, majoritariamente conta com infraestrutura urbana básica, bem como com escolas, postos de saúde, comércio local, internet e serviços públicos.

Contudo, o imóvel propriamente dito, em que pese seja urbanizado e por obvio inserido no contexto urbano, não possui todas as infraestruturas básicas comparadas aos bairros, condomínios e loteamentos vizinhos.

Conclusão:

O imóvel avaliado consiste em um terreno sem benfeitorias edificadas, localizado em área pertencente à Gleba Ribeirão Cafezal, na zona sul do município de Londrina/PR. No momento da vistoria, verificou-se que a área encontra-se com uso rural, destinada ao plantio de milho, característica predominante nas glebas maiores da região. Não foram identificadas

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 17



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



construções, instalações permanentes ou parcelamento regular do solo com características urbanas no interior do imóvel.

Apesar de constar na matrícula a averbação da alteração de imóvel rural para urbano (Av. 12/53.352, em 30/04/2018), o imóvel avaliado, para fins práticos e mercadológicos, não pode ser considerado um terreno urbano plenamente consolidado, uma vez que não possui a infraestrutura básica mínima exigida para tal classificação funcional. A área integra uma gleba maior, com uso ainda predominantemente agrícola, e conta apenas com uma via de acesso não pavimentada, sem meio-fio, calçadas, rede de esgoto, abastecimento de água potável, galeria pluvial, iluminação pública ou rede elétrica instalada de forma individualizada. Assim, embora a alteração da natureza jurídica seja formalmente reconhecida, a situação fática permanece condizente com imóveis em contexto de transição rural-urbano.

Embora conste na matrícula a averbação da alteração da natureza do imóvel de rural para urbano, a mera classificação jurídica não é suficiente, por si só, para caracterizar plenamente um imóvel como urbano para fins de avaliação. A caracterização efetiva de um imóvel urbano exige a existência de infraestrutura básica instalada, além de parcelamento regular do solo e condições de uso compatíveis com a urbanização, o que não se verifica na situação atual da área avaliada. Dessa forma, a classificação e a valoração do imóvel devem refletir a realidade física, o uso atual agrícola e a ausência de infraestrutura, ainda que exista uma expectativa de urbanização futura na região, dada sua localização estratégica.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 18



**CRISTIANO ALVES**
PERITO AVALIADOR JUDICIAL**Quadro Comparativo – Infraestrutura Obrigatória x Situação do Imóvel Avaliado**

Item de Infraestrutura Obrigatória (Lei 6.766/79, Art. 4º)	Situação do Imóvel Avaliado
I – Vias de circulação	Ausentes. Apenas uma via de acesso sem pavimentação, sem definição formal de logradouro.
II – Rede de energia elétrica pública e domiciliar	Inexistente. Não há iluminação pública nem rede individualizada no imóvel.
III – Rede de escoamento de águas pluviais (galeria pluvial)	Inexistente. A área é drenada naturalmente, sem infraestrutura urbana instalada.
IV – Rede de esgoto sanitário	Inexistente. Não há rede coletora nem sistema de tratamento ou disposição adequada.
V – Rede de abastecimento de água potável	Inexistente. Não há rede pública instalada ou hidrômetro individualizado.
VI – Meio-fio e calçamento (calçadas)	Inexistentes. Não há urbanização na forma de meio-fio, sarjeta ou passeio público.
VII – Pavimentação asfáltica das vias	Inexistente. O acesso ao imóvel ocorre por via de terra.

Análise Técnica

Diante da ausência dos elementos mínimos exigidos por lei para caracterização de um lote urbano, constata-se que o imóvel avaliado não possui infraestrutura urbana instalada. Portanto, ainda que inserido em área de expansão urbana com expectativa de urbanização futura, a gleba em questão deve ser avaliada conforme sua condição atual, como imóvel urbano em transição ou suburbano, uma vez que possui uso agrícola e ausência de parcelamento formal individual e identificável do solo.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 19





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



6.4 – Descrição do imóvel

“FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 7.000 M2 do imóvel assim descrito:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote nº 257-A/259-A-6, com 20.000,00 m²., da subdivisão do lote nº 257-A/259-A, da Gleba Ribeirão Cafesal, deste Município, com as seguintes divisas: Iniciando-se em um ponto na divisa do lote nº 257-A/259-A-6 com o lote nº 257-A/259-B, deste ponto segue em reta por uma distância de 122,00 metros com rumo NE 15°19'20" SW, confrontando com o lote 257-A/259-B até atingir o próximo ponto, deste ponto deflete à direita e segue em reta por uma distância de 163,9954 metros com rumo SE 74°40'40" NW confrontando com o lote nº 257-A/259-A-5 até atingir o próximo ponto, deste ponto deflete à direita e segue em reta por uma distância de 122,00 metros com rumo SW 15°19'20" NE confrontando com o lote nº 257-A/259-A-7 até atingir o próximo ponto, deste ponto deflete à direita e segue em reta por uma distância de 163,9954 metros com rumo NW 74°40'40" SE confrontando com o lote nº 257-A/259-A-1 até atingir o próximo ponto, ponto este onde teve início esta descrição”.

“Av.12/53.352 - Prenot. 361.037, em 30/04/2018. **ALTERAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO.** Conforme autorização contida na Escritura Pública, lavrada pelo 8º Tabelionato de Notas de Londrina-PR, às fls. 172/173, do Livro nº 333-N, em 12.01.2017, Certidão Narrativa nº 370/2016 de Perímetro Urbano e Certidão de Regularidade Específica do Imóvel nº 1028508/2017, expedidas pela Prefeitura Municipal de Londrina-PR, hoje arquivadas, fica averbado que o imóvel objeto desta matrícula está localizado no perímetro urbano definido pela Lei Municipal nº 11.661/2012 e não mais se destina a atividades agropecuárias. Inscrição municipal nº 06.01.0213.2.0012.0001. Dou fé. Emolumentos: 315,00 VRCext (R\$ 60,80). Funrejus: R\$ 15,20. ISS: R\$ 1,21. Fadep: R\$ 3,04”.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 20





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



6.4.1 – Terreno

O imóvel objeto da presente avaliação possui área total de aproximadamente **7.000,00 m²**, sendo parte integrante de uma gleba maior registrada sob a Matrícula nº 53.352 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR. Trata-se de um terreno com **topografia levemente inclinada para os fundos**, quando observado a partir da **Rua Adalberto Luís Priolo**, principal via de acesso à área. Essa conformação do relevo favorece a drenagem natural e contribui para uma **vista privilegiada da cidade de Londrina**, especialmente dos bairros localizados na porção leste e sul do município.

A gleba está inserida em **área urbana e de transição rural-urbana**, em processo de valorização, com forte influência da expansão urbana observada na zona sul de Londrina. O entorno imediato já apresenta presença significativa de condomínios residenciais fechados e loteamentos planejados, o que evidencia o **potencial de aproveitamento urbano-funcional do terreno** em médio prazo. No entanto, para fins desta avaliação, o imóvel ainda **não possui parcelamento formalizado, nem infraestrutura urbana mínima**, permanecendo com características físicas predominantemente suburbanas e rurais.

A localização estratégica, a **topografia favorável** e a **visibilidade panorâmica** do lote conferem ao imóvel **alto potencial de uso futuro para fins residenciais de padrão médio a elevado**, especialmente na forma de loteamento ou condomínio vertical ou horizontal. No momento da vistoria, no entanto, **não foram identificadas benfeitorias edificadas ou instalações permanentes** sobre o terreno, sendo o seu uso limitado à **atividade agrícola temporária**, com cultivo de milho em parte da área.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 21



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



IMAGENS DO ACESSO (À PARTIR DA ROTATÓRIA DA R. ADALBERTO LUÍS PIROLA)



6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

Não foram identificadas benfeitorias no imóvel, trata-se tão somente de um terreno urbano sendo ainda utilizado para produção rural(agrícola).

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 22





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A análise do mercado imobiliário é etapa essencial na determinação do valor de um imóvel, especialmente quando se trata de terrenos localizados em áreas em processo de transição entre o rural e o urbano, como é o caso da região gleba avaliada. A dinâmica imobiliária da região sul de Londrina tem sido fortemente influenciada pelo crescimento urbano, expansão de empreendimentos residenciais e mudanças na destinação do solo. A seguir, apresenta-se um diagnóstico baseado em aspectos objetivos da demanda, valorização, contexto econômico e situação atual do mercado.

1. Demanda por Terrenos e Áreas Semelhantes:

Na região da Gleba Ribeirão Cafezal e imediações, tem-se observado uma **demanda crescente por terrenos de médio e grande porte**, impulsionada por incorporadoras, loteadoras e investidores voltados ao desenvolvimento de **condomínios verticais, horizontais e loteamentos fechados**. A procura se concentra, especialmente, em glebas com topografia favorável, localização estratégica e possibilidade de regularização urbanística. A proximidade com bairros consolidados e a existência de vias de acesso (como a PR-445) tornam a área atrativa para investimentos futuros.

2. Valorização do Terreno:

A valorização dos terrenos na zona sul de Londrina tem apresentado **índices superiores à média da cidade**, reflexo direto da expansão urbana ordenada e do surgimento de empreendimentos de alto padrão. Mesmo áreas ainda não loteadas, mas com características de transição, vêm registrando **valorização progressiva**, devido à especulação imobiliária e à escassez de glebas maiores disponíveis próximas ao perímetro urbano consolidado. Essa tendência é reforçada pelo avanço da infraestrutura pública e pela verticalização controlada em

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 23



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



outros setores da cidade, que desloca o vetor de crescimento horizontal para regiões como a do imóvel avaliado.

3. Fatores Econômicos:

Fatores econômicos locais e regionais também influenciam diretamente o valor e o potencial de desenvolvimento do terreno. Londrina possui uma **economia diversificada**, com destaque para o setor de serviços, agronegócio e educação, além de apresentar indicadores positivos de crescimento populacional e desenvolvimento urbano. Mesmo diante de variações econômicas nacionais, o mercado local tem se mantido **resiliente e atrativo para investimentos**. O crédito imobiliário, a baixa oferta de terrenos com áreas amplas e a política de expansão urbana do município contribuem para a manutenção do interesse por glebas como a aqui avaliada.

4. Mercado Imobiliário Atual:

O mercado imobiliário de Londrina encontra-se em um **ciclo de expansão gradual**, com aumento na oferta de empreendimentos de médio e alto padrão, especialmente na zona sul. O surgimento de novos condomínios residenciais e a consolidação de bairros planejados demonstram o **potencial urbanístico e econômico da região**. Embora o imóvel em questão ainda não possua toda infraestrutura básica urbana, sua localização e características físicas o colocam em uma posição estratégica para futuras transformações. O cenário atual é favorável para aquisição por agentes com perfil de médio e longo prazo, especialmente aqueles que buscam áreas para desenvolvimento de empreendimentos residenciais.

Conclusão:

O imóvel avaliado encontra-se em uma região de alto potencial de valorização e desenvolvimento, com forte influência da expansão urbana observada no município de Londrina. Embora haja averbação na matrícula indicando a alteração de sua natureza jurídica de rural para urbana, **sua condição física atual ainda reflete predominantemente o uso rural**, com ausência

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 24



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



de infraestrutura urbana essencial e exploração agrícola em andamento. A demanda existente por áreas com características semelhantes, somada à crescente valorização fundiária do entorno e à atratividade do mercado local, reforça sua relevância econômica no contexto da urbanização em curso. Assim, a **precificação deve considerar não apenas o status jurídico, mas principalmente o estágio atual de transição do imóvel**, que ainda não possui consolidação urbana, mas apresenta **potencial construtivo e econômico significativo**.

8 – METODOLOGIA

Para a presente avaliação do imóvel localizado no Ribeirão Cafezal, na zona sul da cidade de Londrina, Estado do Paraná, foram observadas rigorosamente as diretrizes e normas estabelecidas pela **ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens - Parte 2: Terrenos Urbanos e Glebas urbanizáveis** é a norma que regulamenta a avaliação de imóveis, incluindo:

- **Terrenos urbanos**
- **Glebas urbanizáveis** (terrenos grandes com potencial de parcelamento do solo);
- **Unidades padronizadas** (casas, apartamentos, salas comerciais, galpões, etc.);
- **Servidões urbanas** (áreas destinadas a infraestrutura pública, como passagem de dutos, linhas elétricas, vias públicas, etc.).

Essa norma complementa a **ABNT NBR 14653**, que define os princípios gerais da avaliação de bens, e traz critérios específicos para imóveis urbanos, glebas urbanizáveis e outros. A adoção dessas normas assegura a confiabilidade, a consistência e a padronização dos critérios empregados.

8.1 – Método de avaliação

O método escolhido para esta avaliação é o **MÉTODO DE COMPARAÇÃO DIRETA DE MERCADO**, por ser considerado o mais adequado para a determinação do valor de

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 25





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



bens imóveis quando há disponibilidade de dados sobre transações ou ofertas de imóveis similares. Este método se baseia na comparação do imóvel avaliado com outros similares, analisando-se suas características físicas, econômicas e legais, bem como as condições de mercado vigentes no momento.

O método comparativo direto de mercado é utilizado para determinar o valor de um terreno com base na comparação de propriedades similares que foram recentemente transacionadas ou estão no mercado. Esse método envolve a análise de dados de venda de terrenos semelhantes em termos de localização, tamanho, topografia, acessibilidade e uso do solo.

Através da homogeneização dos preços desses imóveis comparáveis, é possível estimar o valor do terreno em questão, levando em consideração as particularidades da área e as condições de mercado.

8.2 – Legislação pertinente

Toda a análise foi realizada em conformidade com as legislações federais e estaduais aplicáveis, especialmente:

8.3. – Fontes subsidiárias

O Método Comparativo Direto de Mercado foi considerado suficiente para a avaliação deste terreno, pois a comparação com propriedades similares na mesma região, com características semelhantes em termos de localização, tamanho e uso, forneceu dados adequados para estimar seu valor de mercado.

Não foi necessário recorrer a fontes subsidiárias adicionais, uma vez que a análise dos imóveis comparáveis foi capaz de refletir com precisão as condições do mercado local, permitindo uma avaliação precisa sem a necessidade de fontes externas.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 26



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



8.4. – Considerações Específicas do Imóvel Avaliado

A presente avaliação recai sobre uma fração de **7.000,00 m²** de uma área maior descrita na **Matrícula nº 53.352** do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR, correspondente ao lote nº 257-A/259-A-6, com área total de 20.000,00 m². Contudo, cumpre destacar que **não foram acostados aos autos o mapa georreferenciado nem o memorial descritivo da fração de 7.000 m²**, impossibilitando a identificação precisa de sua **localização geográfica e limites internos dentro da matrícula maior**. Dessa forma, a avaliação considera a fração inserida **de forma genérica e proporcional dentro do conjunto da área registrada**.

Embora o imóvel esteja inserido em um contexto urbano ou de transição rural-urbano — evidenciado pela proximidade com bairros e condomínios residenciais consolidados — , **ainda apresenta, na prática, características físicas e de uso predominantemente rurais**. Ressalta-se que, apesar de haver averbação na matrícula do imóvel registrando a alteração de sua natureza de rural para urbano (Av. 12/53.352), **persistem registros anteriores e não muito antigos que dão indícios documentais típicos de imóvel rural**, como CCIR, certidões negativas de débitos rurais e ausência de individualização por meio de desmembramento ou loteamento urbano aprovado.

No momento da vistoria, foi constatado que a área está sendo utilizada para **atividade agrícola**, com presença de plantação de milho. Tanto a fração de 7.000 m² objeto da avaliação quanto a totalidade da gleba de 20.000 m² descrita na matrícula **não contam com infraestrutura urbana individual implantada**, como pavimentação asfáltica, rede de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica individualizada, calçadas, meio-fio ou iluminação pública — em contraste com os empreendimentos vizinhos, formalizados como condomínios fechados ou loteamentos com infraestrutura completa.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 27





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Diante dessas características, a presente avaliação será conduzida **com base em imóveis que compartilhem condições físicas e documentais semelhantes às do imóvel avaliado**, ou seja, glebas ou terrenos situados em áreas de transição rural-urbano ou abrangidos pela Lei Municipal de Urbanização, sem infraestrutura urbana implantada e sem parcelamento do solo regularizado. Portanto, **não serão utilizados como comparativos imóveis urbanos plenamente consolidados ou situados em condomínios residenciais formalizados**, dada a incompatibilidade de padrão e finalidade de uso no momento atual.

Resumo da Situação do Imóvel e Entorno:

Em síntese, trata-se de uma área de dimensão considerável, localizada supostamente às margens da **Rua Adalberto Luís Pirola**, em região que apresenta subdivisões informais em lotes de grandes proporções, mas que **ainda carece da implantação completa de infraestrutura urbana**. Apesar da averbação da alteração de natureza rural para urbana na matrícula, **não se observa a consolidação do uso urbano** nem a presença de moradias edificadas no imóvel avaliado ou nos lotes vizinhos confrontantes.

Tanto a área total de 20.000 m² quanto a fração de 7.000 m² objeto desta avaliação **não apresentam benfeitorias edificadas nem ocupação residencial**, mantendo-se em uso agrícola. A ausência de construções também se verifica nos lotes adjacentes, o que confirma que, apesar da pressão urbana e da crescente valorização fundiária da região, **o uso predominante da área permanece não edificado e desprovido de infraestrutura consolidada**, vejamos:

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 28



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Graus de Fundamentação

Os graus de fundamentação na avaliação de bens imóveis estão definidos pelas normas da **NBR 14653** e servem para determinar o nível de precisão e embasamento técnico, variando conforme a natureza e a finalidade da avaliação. A seguir, estão os principais graus de fundamentação:

Grau de Fundamentação 1 (Mínimo)

Descrição: Utilizado em situações com disponibilidade limitada de dados, quando a análise é feita de forma mais genérica. Esse grau de fundamentação apresenta precisão restrita, mas atende a finalidades em que o detalhamento técnico não seja essencial.

Exemplo de uso: Avaliações preliminares ou imóveis com pouca documentação disponível.

Grau de Fundamentação 2 (Normal)

Descrição: Requer uma quantidade moderada de dados e informações que permitam uma análise técnica mais detalhada, considerando fatores como condições físicas do imóvel, características específicas e condições de mercado. Esse grau é amplamente utilizado para avaliações regulares e comumente aceitas para finalidades de mercado e outros usos convencionais.

Exemplo de uso: Avaliações de imóveis com base em metodologias consolidadas, utilizando dados confiáveis e análise técnica adequada.

Grau de Fundamentação 3 (Máximo)

Descrição: Representa o grau mais elevado de precisão e detalhamento técnico. Exige uma ampla coleta de dados primários e secundários, análise detalhada das características

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 30



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



do imóvel e aplicação de metodologias de alta complexidade. Esse grau é aplicado em situações que demandam um alto nível de fundamentação e precisão.

Exemplo de uso: Avaliações realizadas para finalidades judiciais ou administrativas, em que o nível de detalhamento e rigor técnico seja essencial.

9.2 – Grau de Precisão

O grau de precisão refere-se à exatidão esperada na avaliação de imóveis, dependendo do método de avaliação utilizado, da quantidade e qualidade dos dados disponíveis e da complexidade do bem avaliado. De acordo com as normas da **NBR 14653**, a precisão pode ser dividida em diferentes níveis:

Grau de Precisão Mínimo

Descrição: Aplicável quando há **poucos dados disponíveis**, seja por limitações no mercado ou na documentação do imóvel. A incerteza é maior, e a precisão da avaliação é menor.

Exemplo de uso: Avaliações estimativas ou preliminares, quando não se exige um alto nível de exatidão.

Grau de Precisão Normal

Descrição: Utilizado em **avaliações com dados moderados**, onde há boa quantidade de informações disponíveis, como dados de mercado, características do imóvel e comparações adequadas. A precisão é considerada satisfatória para a maioria das finalidades, mas não chega ao nível máximo de detalhamento.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 31





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Exemplo de uso: Avaliações de mercado regulares e situações em que se tem acesso a fontes confiáveis (como os dados diretos de mercado, REGISTRADOR, DERAL e SEAB).

Grau de Precisão Máximo

Descrição: Requer uma **extensa coleta de dados**, tanto primários quanto secundários, com o objetivo de minimizar qualquer incerteza. É utilizado em avaliações que demandam o maior nível de exatidão, como em disputas judiciais de grande valor ou avaliações de alto impacto econômico.

Exemplo de uso: Avaliações complexas, com dados de mercado comparáveis robustos e fontes diretas.

No caso da avaliação em tela, o grau de precisão mais adequado é o **Grau de Precisão Normal**. Esse grau reflete a análise detalhada das características específicas do imóvel, considerando fatores como a característica, tipo de bem, topografia, localização, acessibilidade e finalidade.

A presente avaliação atende rigorosamente aos padrões estabelecidos pelas normas da **NBR 14653**, garantindo precisão suficiente e confiabilidade técnica para a finalidade pretendida, especialmente considerando as particularidades do terreno em tela e pode seguramente ser classificada no **Grau de Precisão Normal** exigido.

10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o objetivo de conferir ao trabalho o nível de rigor técnico necessário, considerando as características específicas do imóvel avaliado, foi adotada a metodologia de comparação direta de mercado, conforme preconizado pelas normas da **NBR 14653**.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 32





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Foi realizada a análise comparativa de imóveis com características semelhantes ao imóvel em questão, destacando-se a metragem de **7.000,00 m²**, tamanho relevante para a determinação do valor de mercado. **Foram considerados imóveis com dimensões, contexto, localização, topografia, finalidade, ocupação do terreno e infraestrutura semelhantes, aplicando, se necessários os devidos deságios de preço.**

A partir dessa análise, os dados foram ajustados conforme as diferenças entre as propriedades, utilizando o **Método Comparativo Direto de Mercado**. O resultado final identificou o valor estimado do imóvel, refletindo as condições atuais do mercado para terrenos de características equivalentes.

Essas condições foram devidamente analisadas e ponderadas na definição do valor do imóvel, assegurando que os resultados obtidos estejam alinhados com a realidade mercadológica a região, em conformidade com os parâmetros técnicos estabelecidos pelas normas aplicáveis

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel urbano localizado na cidade de **Londrinas**, próximo à Rua Adalberto Luís Pirola e Sun Lake Residence, foi conduzida de acordo com os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14653-2**, com base em uma metodologia rigorosa e na análise de dados diretos do mercado imobiliário da área, considerando especialmente a **Localização, Possibilidade de Urbanização, Destinação, Ocupação e Potencial** como característica predominante do imóvel.

Metodologia

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

✉ cristianoas@hotmail.com

Página 33





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



A pesquisa de mercado foi abrangente, englobando dados de ofertas imobiliárias recentes e informações de mercado relacionadas a imóveis similares. Foram coletados dados de propriedades com características comparáveis, levando em conta aspectos como:

- **Contexto Urbanístico;**
- **Locais de abrangência da Lei Municipal de Urbanização;**
- **Localização do imóvel;**
- **Topografia;**
- **Tipo do bem;**
- **Metragem;**
- **Acessibilidade e infraestrutura local;**
- **Usos e potenciais de exploração.**

A análise de mercado incluiu a verificação de imóveis com características similares, como localização, tamanho, acesso e finalidade, chegando assim nos valores praticados na região da zona sul de Londrina/PR.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, bem como os fatores relativos ao imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado, foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 95% em torno do valor central da estimativa.

A seguir, apresenta-se elementos amostrais direitos de mercado e uma tabela contendo as pesquisas de mercado realizadas, com informações sobre imóveis semelhantes ao objeto da presente avaliação.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 34



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Os elementos reúnem dados relevantes de imóveis que possuem características comparáveis, como localização, tamanho, finalidade, topografia, acesso, uso da terra e outras especificidades, a fim de fornecer uma base sólida para a definição do valor de mercado do imóvel avaliado.

Posteriormente, a tabela apresenta as áreas, valores ofertados e os valores da metragem quadrada. Sendo assim feita homogeneização de modo que possa determinar o valor justo e preciso para o imóvel em tela.

Feitas as considerações, passamos aos elementos amostrais na página seguintes, vejamos:

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 35



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



QUADRO DE COMPARAÇÕES DIRETAS DE MERCADO

COMPARAÇÃO 01

IMÓVEL OFERTADO À VENDA:

Tipo de Bem: Terreno Urbano

Matrícula: Não informado

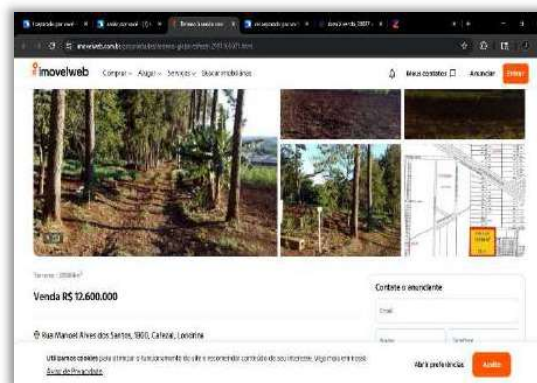
Metragem: 39.584m²

Localização: Rua Manoel Alves dos Santos, nº 1.800, Cafezal, Londrina.

Fonte: Imóvelweb (2991165071)

Valor Ofertado: R\$ 12.600.000,00

Valor do M²: R\$ 318,31



Anúncio: Terreno - Gleba Cafezal - Terreno · 39584m² - venda R\$ 12.600.000

Rua Manoel Alves dos Santos, 1800, Cafezal, Londrina

Terreno em rua em Londrina - Referência: TE0122 - Área total: Ver dados.0 - Aceita permuta:

Sim - Imóvel vago: Sim - Estado de preservação: - Ano de entrega: 0 - Anunciante: IRINEU

PEREIRA Enviado pelo SIMBO CRM em 12/01/2024

Fonte: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-gleba-cafezal-2991165071.html>



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 36





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



COMPARAÇÃO 02

IMÓVEL OFERTADO:

Tipo de Bem: Terreno Urbano

Matrícula: Não informada

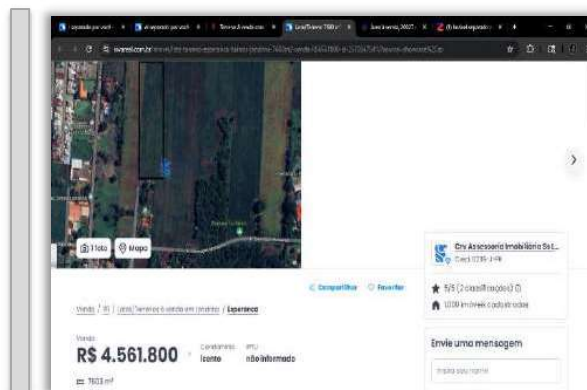
Metragem: 7.603m²

Localização: Entre as Rua Domingos Massaruti e Av. Gil de Abreu e Souza, Bairro Esperança, Londrina, a 3,2km do imóvel avaliando.

Fonte: Portal Viva Real Imóveis

Valor ofertado: R\$ 4.561.800,00

Valor do M²: R\$ 600,00



Anúncio: Esperança, Londrina – PR - 7603 m²

Lote/Terreno à Venda, 7603 m² por R\$ 4.561.800

(Código do anunciante: TE0370 | Código no Viva Real: 2573047541)

Excelente terreno medindo 179,34 X 42,03

totalizando 7603 m² - **próximo a Rodovia Mabio Gonçalves Palhano**

e Av. Gil de Abreu e Souza e condomínio Bello Villagio

Venha conhecer este imóvel e faça um bom negocio.

Entre em contato com os corretores da CRV sua imobiliária em Londrina.

Ligue -

[Crv Assessoria Imobiliária Ss Ltda](https://www.crv.com.br/)

Creci: 02119-J-PR

Fontes: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-esperanca-bairros-londrina-7603m2-venda-RS4561800-id-2573047541/?source=showcase%2Crp>

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 37





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



COMPARAÇÃO 03

IMÓVEL OFERTADO:

Tipo de Bem: Terreno Urbano
Matrícula: Não informada
Metragem: 20.027m²
Localização: Rodovia Celso Garcia Cid,
 PR-445, Ribeirão do Cafezal, Londrina.
Fonte: www.imobiliariainglaterra.com.br/
Valor ofertado: R\$ 8.011.066,00
Valor do M²: R\$ 400,00



Anúncio: Área à venda, 20027 m² por R\$ 8.011.066,00 - Ribeirão do Cafezal - Londrina/PR
 R\$ 8.011.066 Home>Imóveis>À venda>Área>Londrina>Ribeirão do Cafezal

Área à venda, 20027 m² por R\$ 8.011.066,00 - Ribeirão do Cafezal - Londrina/PRAR0033-INIC
 Para venda, temos uma excelente área comercial ZR3 **localizada na Rodovia Celso Garcia Cid**, sentido Londrina. Essa área é ideal para empreendimentos comerciais e possui um ótimo potencial de visibilidade e acesso. Com uma localização estratégica, proporciona facilidade de deslocamento e um grande fluxo de pessoas. A área oferece amplo espaço para construção, possibilitando a criação de um negócio personalizado e de acordo com as necessidades do empreendedor. Aproveite essa oportunidade única de investimento e venha conhecer essa área comercial com grande potencial de retorno. Agende sua visita hoje mesmo!

Fontes: <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/area-londrina-20-027-m/AR0033-INIC?from=sale>

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 38





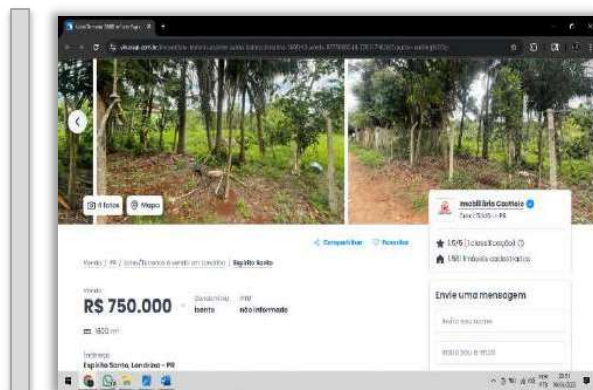
CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



COMPRARAÇÃO 04

IMÓVEL OFERTADO:

Tipo de Bem: Terreno Urbano
Matrícula: Não informada
Metragem: 1.600m²
Localização: Próximo ao imóvel avaliando,
denominado Espírito Santo, Londrina.
Fonte: Portal Viva Real Imóveis
Valor ofertado: R\$ 750.000,00
Valor do M²: R\$ 468,75



Anúncio: Lote/Terreno à Venda, 1600 m² por R\$ 750.000
(Código do anunciante: TE0446 | Código no Viva Real: 2783174820)
Excelente terreno com 1600m² localizado no Patrimônio Espírito Santo, Zona Sul nas **proximidades você encontra os Condomínios de alto padrão e Shopping Catuaí.**
Está buscando a oportunidade ideal para construir um investimento seu? Essa é a sua oportunidade!
Além de ser um terreno amplo, possui uma ótima localização.

A região é ótima para quem busca comodidade.

Este é o endereço que você sempre sonhou!
Agende logo uma visita e venha conferir!

Mais uma ótima oportunidade de:
CASTTELO SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-espírito-santo-bairros-londrina-1600m2-venda-RS750000-id-2783174820/?source=ranking%2Ccrp>

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 39





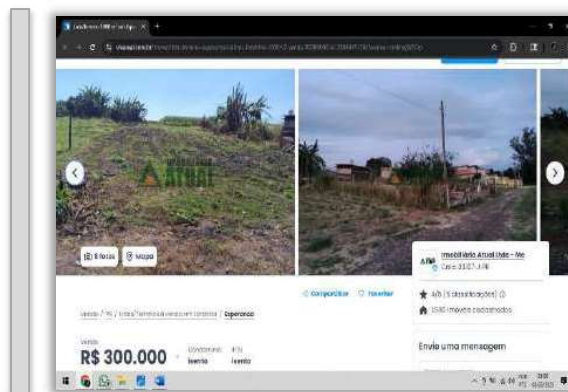
CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



COMPARAÇÃO 05

IMÓVEL OFERTADO:

Tipo de Bem: Terreno Urbano
Matrícula: Não informada
Metragem: 1.000m²
Localização: Próximo ao avaliando, Bairro denominado Esperança, Londrina.
Fonte: Portal Viva Real Imóveis
Valor ofertado: R\$ 300.000,00
Valor do M²: R\$ 300,00



Anúncio: Lote/Terreno à Venda, 1000 m² por R\$ 300.000
(Código do anunciante: 15230.18823 | Código no Viva Real: 2804645120)
Excelente terreno ZC4!!

Próximo ao Cond. Recanto do Salto e Sun Lake!

Excelente para investidores. Região em alto crescimento e valorização.
Agende uma visita.

Fonte: <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/area-londrina-20-027-m/AR0033-INIC?from=sale>

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 40





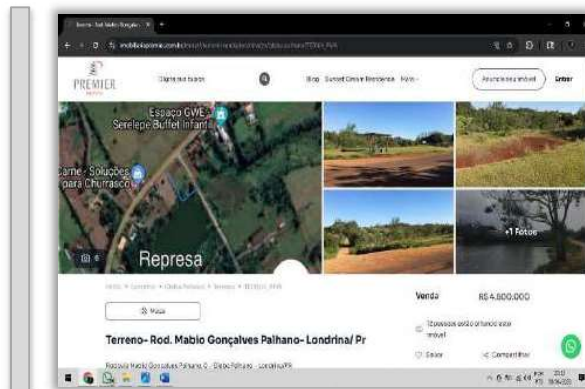
CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



COMPRARAÇÃO 06

IMÓVEL OFERTADO:

Tipo de Bem: Terreno Urbano
Matrícula: Não informada
Metragem: 8.000m²
Localização: Rodovia Mabio Gonçalves
Palhano, 0 - Gleba Palhano - Londrina/PR
Fonte: www.imobiliariapremier.com.br/
Valor ofertado: R\$ 4.500.000,00
Valor do M²: R\$ 562,50



Anúncio: Terreno- Rod. Mabio Gonçalves Palhano- Londrina/ Pr
Rodovia Mabio Gonçalves Palhano, 0 - Gleba Palhano - Londrina/PR
8000 m² total
Descrição
2 lotes diponiveis para venda.1 lote de 3000m² 2 lote de 5000m² Venda somente dos 2 juntos

Fonte: https://www.imobiliariapremier.com.br/imovel/terreno/venda/londrina/pr/gleba-palhano/TE0004_PMR



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 41



**CRISTIANO ALVES**
PERITO AVALIADOR JUDICIAL

Resultado

Após a análise criteriosa do mercado imobiliário local e regional, por meio da aplicação do **método comparativo direto de dados de mercado**, foi possível identificar e selecionar imóveis com características semelhantes ao do bem avaliado, especialmente no que diz respeito à característica, finalidade, contexto, localização geográfica, vocação de uso, metragem, condições de acesso e situação fática.

Através da devida homogeneização dos dados coletados, levando-se em conta fatores de diferenciação como localização, distância do centro, finalidade, característica, acesso, ocupação e potencial, foi estabelecido um **valor médio unitário compatível com a realidade do mercado atual**.

Assim, considerando as especificidades do imóvel avaliado, foi possível **apurar o valor de mercado do bem objeto desta avaliação**, o qual está detalhado no tópico seguinte.

QUADRO RESUMO

#	COMPARAÇÕES	Área de Terreno	Valor do Imóvel(oferta)	Valor Médio(R\$)
01	Elemento amostral 01	39.584m ²	R\$ 12.600.000,00	R\$ 318,31
02	Elemento amostral 02	7.603m ²	R\$ 4.561.800,00	R\$ 600,00
03	Elemento amostral 03	20.027m ²	R\$ 8.011.066,00	R\$ 400,01
04	Elemento amostral 04	1.600m ²	R\$ 750.000,00	R\$ 468,75
05	Elemento amostral 05	1.000m ²	R\$ 300.000,00	R\$ 300,00
06	Elemento amostral 06	8.000m ²	R\$ 4.500.000,00	R\$ 562,50
VALOR TOTAL DA SOMATÓRIA.....				R\$ 2.649,57
SOMATÓRIA TOTAL ÷ PELO NÚMERO DE AMOSTRAS (6) =				R\$ 441,59

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

✉ cristianoas@hotmail.com

Página 42





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



DEPRECIÇÃO PELA OFERTA E DEMANDA

Considerando que todos os elementos amostrais utilizados na presente avaliação referem-se a **ofertas de mercado**, e não a negócios efetivamente concluídos, entende-se necessário aplicar um fator de depreciação para adequar o valor estimado à realidade de transações efetivas na região.

Durante as diligências, foram consultadas **imobiliárias e corretores de imóveis atuantes na área da Gleba Ribeirão Cafezal e entorno**, com o intuito de obter informações sobre **vendas concretizadas de imóveis com características semelhantes** à do bem avaliado. Contudo, **não foram identificadas transações efetivamente realizadas** em período recente, o que impossibilita a aferição direta do comportamento real de mercado, sendo a base de comparação limitada a valores anunciados.

Dessa forma, e visando maior prudência e realismo na precificação, **aplica-se um redutor de 10% (dez por cento) sobre o valor médio do metro quadrado obtido nas ofertas**, de forma a aproximar o valor final de avaliação às condições prováveis de negociação.

Assim, o valor unitário inicialmente estimado em **R\$ 441,59/m²** (quatrocentos e quarenta e um reais e cinquenta e nove centavos) é corrigido para **R\$ 397,43/m²** (trezentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavos), valor este que será considerado para fins da presente avaliação.

Este valor reflete adequadamente a realidade mercadológica do imóvel, considerando sua atual condição física, a ausência de infraestrutura urbana implantada, o uso predominantemente agrícola da área, bem como a limitação de dados concretos de vendas efetivas na região. Também foram levados em conta os entraves práticos relacionados à individualização formal da fração avaliada e à ausência de parcelamento regular do solo.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 43



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO FINAL DO IMÓVEL

Por fim, considerando os elementos amostrais utilizados, a condição atual do imóvel, a inexistência de infraestrutura urbana implantada como em condomínios e loteamentos, bem como a aplicação do fator de depreciação sobre os valores de oferta, conclui-se que:

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL

VALOR DO IMÓVEL = 7.000,00 m² X R\$ 397,43/m² = R\$ 2.782.010,00 (Dois milhões setecentos e oitenta e dois mil e dez reais).

FONTE SUBSIDIÁRIA

Não foram utilizadas fontes subsidiárias.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A depreciação aplicada ao valor do metro quadrado do imóvel avaliado decorre, essencialmente, do fato de que todos os elementos amostrais utilizados foram extraídos de ofertas de mercado, sem comprovação de transações efetivamente concluídas na região. Apesar de ter sido realizada ampla pesquisa junto a imobiliárias e corretores atuantes na área, não foi possível localizar registros recentes de vendas concretizadas de imóveis com características semelhantes.

Dessa forma, aplica-se uma depreciação de 10% sobre o valor médio obtido nas ofertas comparativas, resultando em um valor de metro quadrado mais compatível com a condição real do imóvel e com a liquidez observada no mercado local para terrenos com características similares.

12 – CONCLUSÃO:

Cumpri salientar que o perito avaliador goza de prerrogativa que o permite arredondar o valor avaliado.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 44





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Por derradeiro, ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado mais representativo para o imóvel em questão na presente data é:

R\$ 2.750.000,00
(DOIS MILHÕES SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

O presente laudo foi elaborado constando 85 (oitenta e cinco) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Santo Antônio da Platina/PR, 07 de maio de 2025.

-Assinado digitalmente-
Cristiano Alves dos Santos
Responsável técnico
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 45



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



PARÂMETROS DE SELEÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS E CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS SOBRE A DEFINIÇÃO DE AMOSTRAS

Antes de adentrar aos quesitos formulados, este Perito Avaliador entende ser fundamental apresentar algumas observações de caráter técnico que, por sua relevância, podem futuramente ser objeto de questionamento ou mesmo de impugnação ao presente laudo pericial.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a mera classificação ou natureza do imóvel como urbano, rural ou em transição, por si só, não autoriza sua comparação automática com quaisquer outros imóveis inseridos sob a mesma denominação. Em outras palavras, o fato de o imóvel ora avaliado apresentar elementos que o inserem no contexto urbano não o torna tecnicamente equiparável a qualquer outro terreno classificado como urbano. A avaliação imobiliária exige, além da tipologia, a análise criteriosa de diversos atributos físicos, legais, urbanísticos, ambientais, mercadológicos e locais, que são determinantes para a justa comparação entre imóveis.

Tal consideração se torna ainda mais relevante no presente caso, haja vista que o imóvel avaliado encontra-se localizado em uma região com forte presença de condomínios horizontais de alto padrão, como Royal Park Residence, Royal Golf Residence, Sun Lake Residence, entre outros. Esse contexto poderia, equivocadamente, levar à conclusão de que o valor do terreno avaliado deve guardar correlação direta com os valores praticados nos referidos empreendimentos. No entanto, do ponto de vista técnico, essa associação não se sustenta.

Para que terrenos inseridos em condomínios de alto padrão possam ser utilizados como elementos válidos de comparação, é necessário que o imóvel avaliado compartilhe, minimamente, atributos compatíveis, como: infraestrutura urbana completa implantada, parcelamento do solo regularizado, padrão construtivo permitido, sistema de segurança, controle de acesso, serviços internos e restrições urbanísticas específicas. Ausentes tais elementos, como

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 46



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



é o caso da gleba avaliada, a comparação com terrenos de condomínios fechados se torna inadequada e pode gerar distorções significativas no resultado da avaliação.

O simples critério de proximidade geográfica entre imóveis tampouco é, por si só, justificativa suficiente para comparação. Como exemplo amplamente conhecido — aqui utilizado meramente a título ilustrativo —, citamos o contraste entre o bairro nobre do Morumbi e a comunidade de Paraisópolis, em São Paulo. Apesar de serem vizinhos e estarem separados apenas por muros, esses territórios apresentam realidades sociais, econômicas e estruturais completamente distintas, o que inviabiliza qualquer tentativa de equiparação para fins de valoração imobiliária. Embora o presente caso não envolva desigualdades tão acentuadas, o exemplo serve para reforçar o entendimento técnico de que a localização contígua não configura, por si só, compatibilidade entre imóveis.

Assim, reafirma-se que a escolha dos elementos comparativos adotados nesta avaliação seguiu critérios técnicos compatíveis com as características físicas, jurídicas e mercadológicas do imóvel avaliado, respeitando as diretrizes normativas da ABNT NBR 14.653.

Por fim, ainda que as partes litigantes eventualmente apresentem impugnação ao presente laudo pericial sob o argumento de que a área de 20.000m² encontra-se, documentalmente, inserida em um condomínio, cumpre destacar que tal informação, por si só, não autoriza tecnicamente sua comparação direta com lotes urbanos situados em condomínios residenciais consolidados ou de alto padrão.

Como já fundamentado anteriormente, a caracterização jurídica ou registral como condomínio não implica, necessariamente, na existência de infraestrutura efetiva, individualização de lotes, nem tampouco na equivalência de padrão urbanístico, construtivo e de valorização com empreendimentos como o Royal Park Residence, Royal Golf Residence ou Sun Lake Residence.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 47



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Estes, por sua vez, além de apresentarem padrão elevado, contam com infraestrutura completa, controle de acesso, equipamentos urbanos e valorização mercadológica consolidada — atributos ausentes no imóvel avaliado.

Inclusive, conforme demonstrado nos elementos amostrais a seguir, mesmo que se atribuisse ao imóvel uma condição equivalente a de condomínios menos estruturados e com padrão inferior ao dos empreendimentos citados, a diferença estimada no valor total do imóvel, após homogeneização e aplicação proporcional de depreciação, resultaria em uma majoração de aproximadamente R\$ 93.000,00 — valor que, embora relevante, não altera substancialmente a precificação obtida, tampouco desqualifica a metodologia adotada neste laudo, vejamos:

a) **Condomínio Terras de Canaã: R\$ 572,09 o m²**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-esperanca-bairros-londrina-1713m2-venda-RS980000-id-2791657327/?source=ranking%2Crp>

b) **Condomínio Residencial Maanaim: R\$ 552,02 o m²**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-esperanca-bairros-londrina-1259m2-venda-RS695000-id-2798303519/?source=ranking%2Crp>

c) **Condomínio Estância Cabral: 309,60**

<https://pr.mgfimoveis.com.br/terreno1condominio1estancia1cabral1venda1pr1londrina-296315221>

Homogeneização: R\$ 572,09 + R\$ 552,02 + R\$ 309,60 = 1.433,71 / 3 = 477,90 –
15% = R\$ 406,22 o m² x 7.000 m² = R\$ 2.843.540,00 = R\$ 93.540,00 de diferença.

10% em relação a meras ofertas de mercado + 5% para ausência de benfeitoras condominiais.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 48



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Sendo absolutamente aceitável aumentar o percentual de depreciação, em razão da supressão de benfeitorias na gleba avaliada em relação aos elementos acima descrito.

Portanto, a consideração da natureza jurídica da área como condomínio, desprovida da correspondente estrutura física e urbanística, não justifica tecnicamente a comparação com imóveis de padrão e uso distintos, tampouco a aplicação de valores de mercado superiores aos adotados nesta avaliação.

Diante de todo o exposto, o perito avaliador afirma, com a devida segurança técnica, que a presente avaliação está plenamente fundamentada, elaborada em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas previstas pela ABNT NBR 14.653, e pautada por critérios objetivos, coerentes e adequados à natureza e às condições do imóvel avaliado.

A metodologia utilizada observa os princípios da imparcialidade, da consistência técnica e da razoabilidade mercadológica, tendo como base dados reais, pesquisas de campo, consultas a profissionais do mercado local e análise criteriosa dos fatores que influenciam na formação do valor da propriedade.

Assim, conclui-se que o valor final apurado representa, de forma fidedigna, o valor de mercado do imóvel na data da vistoria, refletindo sua situação atual, suas potencialidades e limitações, bem como seu posicionamento no contexto urbano em que se insere.

Portanto, esta avaliação pode ser considerada tecnicamente correta, fundamentada e alinhada à realidade de mercado.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 49



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



13 – RESPOSTAS AOS QUESITOS:

Quesitos apresentados nos autos do processo 0011251-93.2016.8.16.0014 -
Ref. mov. 1179.1.

1. Qual é a natureza do imóvel em questão?

Resposta: Bem imóvel Urbano

2. Conforme o zoneamento municipal de Londrina, qual é a classificação e identificação do imóvel?

Resposta: **"FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 7.000 M2** do imóvel assim descrito: **MATRÍCULA 53.352 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote nº 257-A/259-A-6, com 20.000,00 m²., da subdivisão do lote nº 257-A/259-A, da Gleba Ribeirão Cafesal, deste Município, [...]. **ALTERAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO.** Conforme autorização contida na Escritura Pública, lavrada pelo 8º Tabelionato de Notas de Londrina-PR, às fls. 172/173, do Livro nº 333-N, em 12.01.2017, Certidão Narrativa nº 370/2016 de Perímetro Urbano e Certidão de Regularidade Específica do Imóvel nº 1028508/2017, expedidas pela Prefeitura Municipal de Londrina-PR, hoje arquivadas, fica averbado que o imóvel objeto desta matrícula está localizado no perímetro urbano definido pela Lei Municipal nº 11.661/2012 e não mais se destina a atividades agropecuárias. Inscrição municipal nº 06.01.0213.2.0012.0001

Embora conste na matrícula averbação de alteração de rural para urbano, é importante esclarecer que, na prática, o imóvel ainda apresenta características predominantemente subornas, sem parcelamento formal do solo, sem benfeitorias ou infraestrutura urbana implantada, como rede de água potável, esgoto sanitário, pavimentação, calçadas, meio-fio ou iluminação pública.

A topografia do terreno é levemente inclinada para os fundos, com frente voltada para a Rua Adalberto Luis Pirola, e o uso atual da área é agrícola, tendo sido constatada, no momento da vistoria, plantação de milho.

Dessa forma, para fins de avaliação, o imóvel é classificado como **gleba urbana em transição de uso**, com uso atual rural e potencial urbanístico futuro, situado em região de expansão

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 50





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



urbana, porém ainda carente das características técnicas que o equiparariam a um lote urbano ou a terrenos integrantes de condomínios formalizados.

3. Qual é o potencial construtivo do imóvel, incluindo características do terreno como tipo de solo, presença de pedras e declividades?

Resposta: O imóvel avaliado apresenta **potencial construtivo moderado a elevado**, considerando sua inserção em zona de expansão urbana do município de Londrina/PR, em região que vem recebendo loteamentos e condomínios residenciais em seu entorno.

O terreno possui **topografia levemente inclinada**, o que favorece o escoamento superficial e não impõe limitações relevantes ao uso construtivo, podendo inclusive ser aproveitada em projetos que contemplem desníveis para melhor implantação das edificações.

O **solo é do tipo vermelho, areno-argiloso, típico da região Norte do Paraná**, reconhecido por sua boa resistência e estabilidade para edificações convencionais, desde que respeitadas as normas técnicas pertinentes e precedido de estudos geotécnicos complementares, especialmente para projetos de maior porte.

Não foram identificadas formações rochosas, presença significativa de pedras ou outros impedimentos físicos que comprometam a ocupação do imóvel. A área encontra-se limpa, atualmente utilizada para cultivo agrícola (milho), o que demonstra sua viabilidade de uso.

Contudo, é importante destacar que, **embora o imóvel tenha sido averbado como urbano na matrícula, ainda não possui infraestrutura básica implantada**, como rede de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica individualizada, vias pavimentadas, meio-fio, calçadas e iluminação pública, o que limita seu aproveitamento imediato para fins urbanos.

Assim, o **potencial construtivo existe, mas está diretamente condicionado à regularização urbanística e implantação de infraestrutura essencial**, conforme exigências da legislação municipal.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 51



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



4. Levando em consideração a proximidade do imóvel a shoppings e condomínios de alto padrão, qual é o potencial de valorização da propriedade?

Resposta: O imóvel avaliado apresenta elevado potencial de valorização, especialmente em razão de sua localização estratégica, situada em região de franca expansão urbana no município de Londrina/PR. A área encontra-se próxima a empreendimentos de alto padrão, como os condomínios fechados, além da relativa proximidade de centros comerciais e shoppings, o que confere maior atratividade e potencial de demanda futura.

Tais fatores tornam a região valorizada e visada por investidores, construtoras e incorporadoras, ainda que o imóvel avaliado não possa ser comparado diretamente com terrenos inseridos em condomínios de luxo — uma vez que não possui as mesmas características, infraestrutura nem padrão construtivo.

Embora o imóvel ainda careça de infraestrutura básica (como pavimentação, rede de esgoto, iluminação pública e abastecimento de água potável), seu entorno imediato vem recebendo investimentos em urbanização, o que indica tendência de incorporação urbana gradual.

Portanto, mesmo que atualmente o imóvel não atinja os valores praticados por terrenos urbanizados e consolidados, o cenário urbano em transformação favorece a valorização futura da gleba, especialmente se houver implantação de infraestrutura, parcelamento do solo e regularização junto aos órgãos competentes.

Diante disso, o perito entende que o imóvel possui potencial latente de valorização no médio e longo prazo, alinhado ao ritmo de desenvolvimento da região, devendo ser considerado como um ativo com forte vocação para usos urbanos planejados.

5. Existem imóveis semelhantes na região, especialmente em termos de tamanho e características?

Resposta: Sim, conforme podemos ver nos elementos amostrais aqui trazidos, além desses, existem imóveis com características semelhantes na região do imóvel avaliado, especialmente no que diz respeito à tipologia de glebas ou terrenos não urbanizados, com áreas médias e grandes, inseridos em zonas de transição rural-urbana. Esses imóveis geralmente ainda não contam com infraestrutura urbana completa, nem estão inseridos formalmente em loteamentos aprovados ou condomínios regularizados.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 52





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



6. O imóvel possui benfeitorias? Se sim, quais são suas dimensões e qual é o valor estimado dessas melhorias?

Resposta: No momento da vistoria realizada pelo perito avaliador, não foram identificadas benfeitorias edificadas ou permanentes sobre o imóvel avaliado. A área encontra-se com uso agrícola, sendo observada, à época da inspeção, a presença de plantio de milho, o que caracteriza uma utilização rural da gleba, sem construções, cercas, galpões ou instalações fixas aparentes que pudessem ser consideradas benfeitorias para fins de avaliação.

Assim, não há benfeitorias a serem mensuradas nem valores adicionais a serem acrescidos ao valor da terra nua avaliada, permanecendo a valoração restrita ao terreno em si, conforme metodologia de avaliação adotada e descrita ao longo do presente laudo.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 53



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



14 – ANEXOS

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO (*vistoria em 2025*)

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL (Matrícula do Imóvel Data: 31/05/2022)

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 54

**CRISTIANO ALVES**
PERITO AVALIADOR JUDICIAL

ANEXO I MEMÓRIA DE CÁLCULO

Quadro de resumo com elementos amostrais.

#	COMPARAÇÕES	Área de Terreno	Valor do Imóvel(oferta)	Valor Médio(R\$)
01	Elemento amostral 01	39.584m ²	R\$ 12.600.000,00	R\$ 318,31
02	Elemento amostral 02	7.603m ²	R\$ 4.561.800,00	R\$ 600,00
03	Elemento amostral 03	20.027m ²	R\$ 8.011.066,00	R\$ 400,01
04	Elemento amostral 04	1.600m ²	R\$ 750.000,00	R\$ 468,75
05	Elemento amostral 05	1.000m ²	R\$ 300.000,00	R\$ 300,00
06	Elemento amostral 06	8.000m ²	R\$ 4.500.000,00	R\$ 562,50
VALOR TOTAL DA SOMATÓRIA.....				R\$ 2.649,57
SOMATÓRIA TOTAL ÷ PELO NÚMERO DE AMOSTRAS (6) =				R\$ 441,59

**CRISTIANO ALVES DOS SANTOS**
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

✉ cristianoas@hotmail.com

Página 55



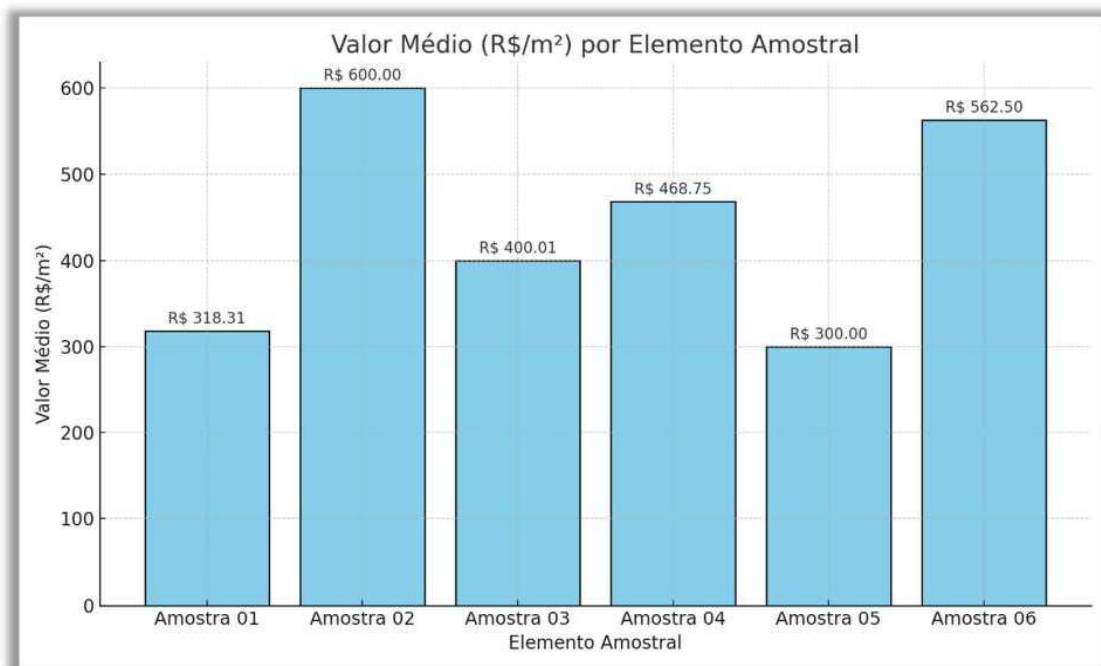


CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



GRÁFICOS DE BARRAS:

1. Valor Médio (R\$/m²) para cada elemento amostral.
2. Valor do Imóvel (R\$) de cada elemento.
3. Área do Terreno (m²) de cada amostra.



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 56

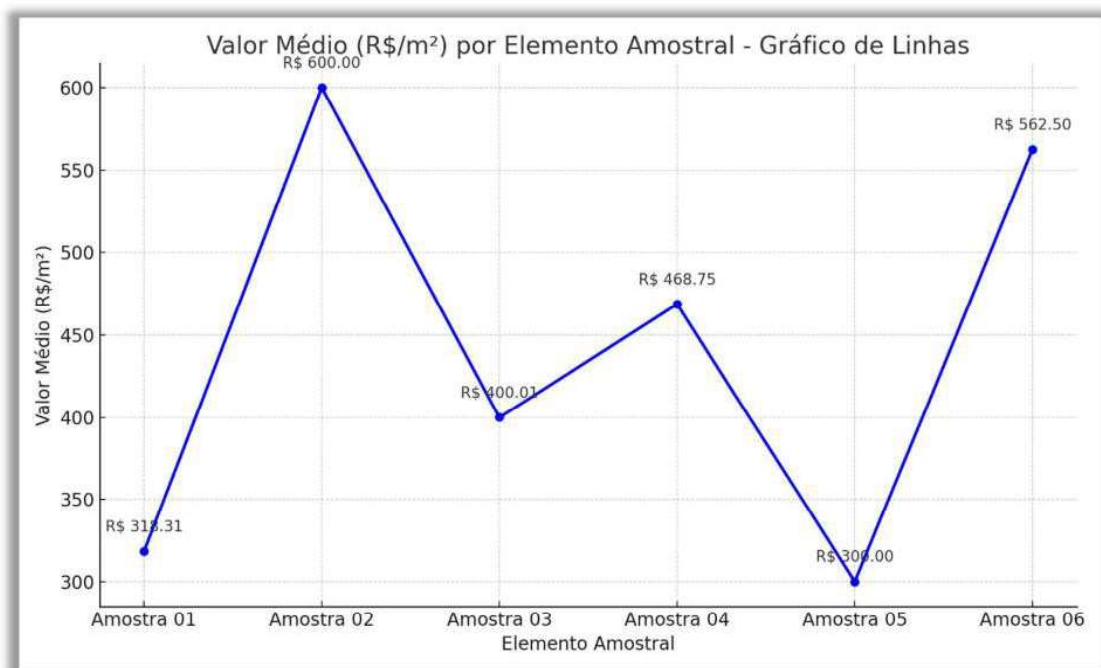


CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



GRÁFICO DE LINHAS COMPARANDO OS TRÊS CONJUNTOS DE DADOS:

1. Azul: Valor Médio (R\$/m²).
2. Verde: Valor do Imóvel (R\$).
3. Vermelho: Área do Terreno (m²).



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 57



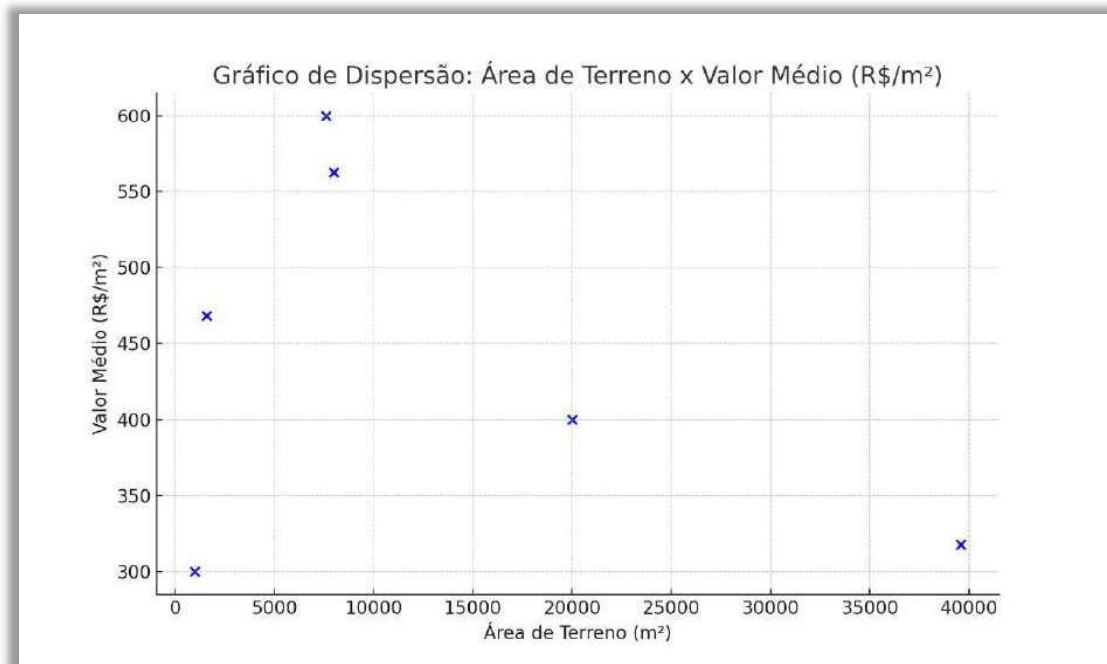


CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



GRÁFICO DE DISPERSÃO PARA OS ELEMENTOS AMOSTRAIS:

1. Azul: Valor Médio (R\$/m²).
2. Verde: Valor do Imóvel (R\$).
3. Vermelho: Área do Terreno (m²).



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 58



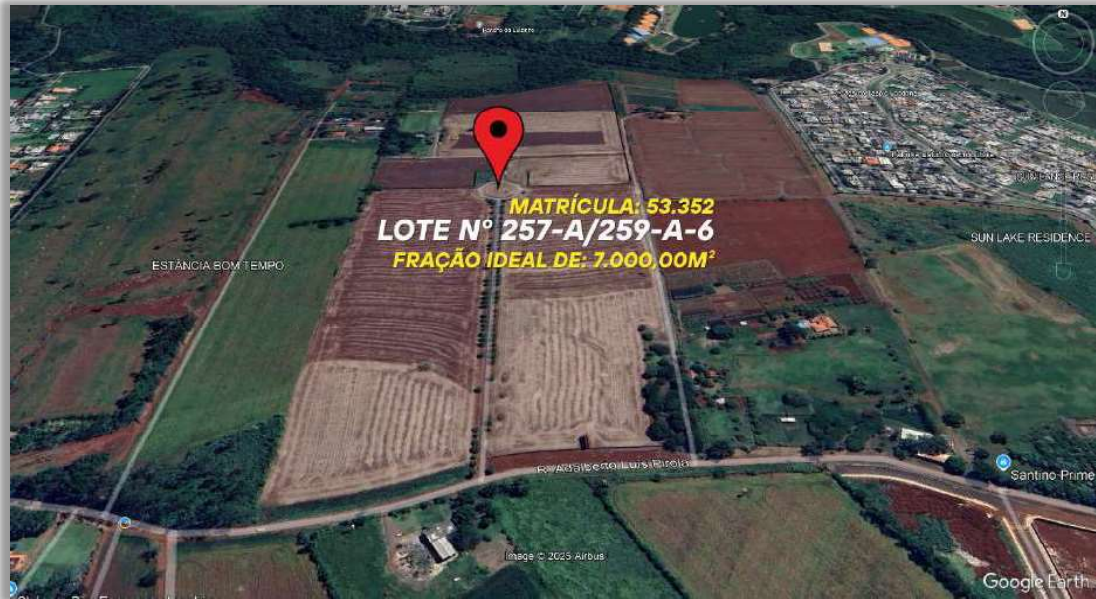


CRISTIANO ALVES
 PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Anexo II

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
 CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 59



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:J5W8 TJSdT 22PBV 68BAK





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



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:J5W8 TJSdT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 60





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



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:J5W8 TJSdT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 61





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



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:J5W8 TJSdT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 62





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Imagens geradas a partir do Sistema de Satélite Google Earth.

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 63



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:J5W8 TJSOT 22PBV 68BAK





CRISTIANO ALVES
 PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Anexo III RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imagens in loco, feitas em 09 de abril de 2025



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PR
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J5W8 TJSOT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
 CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

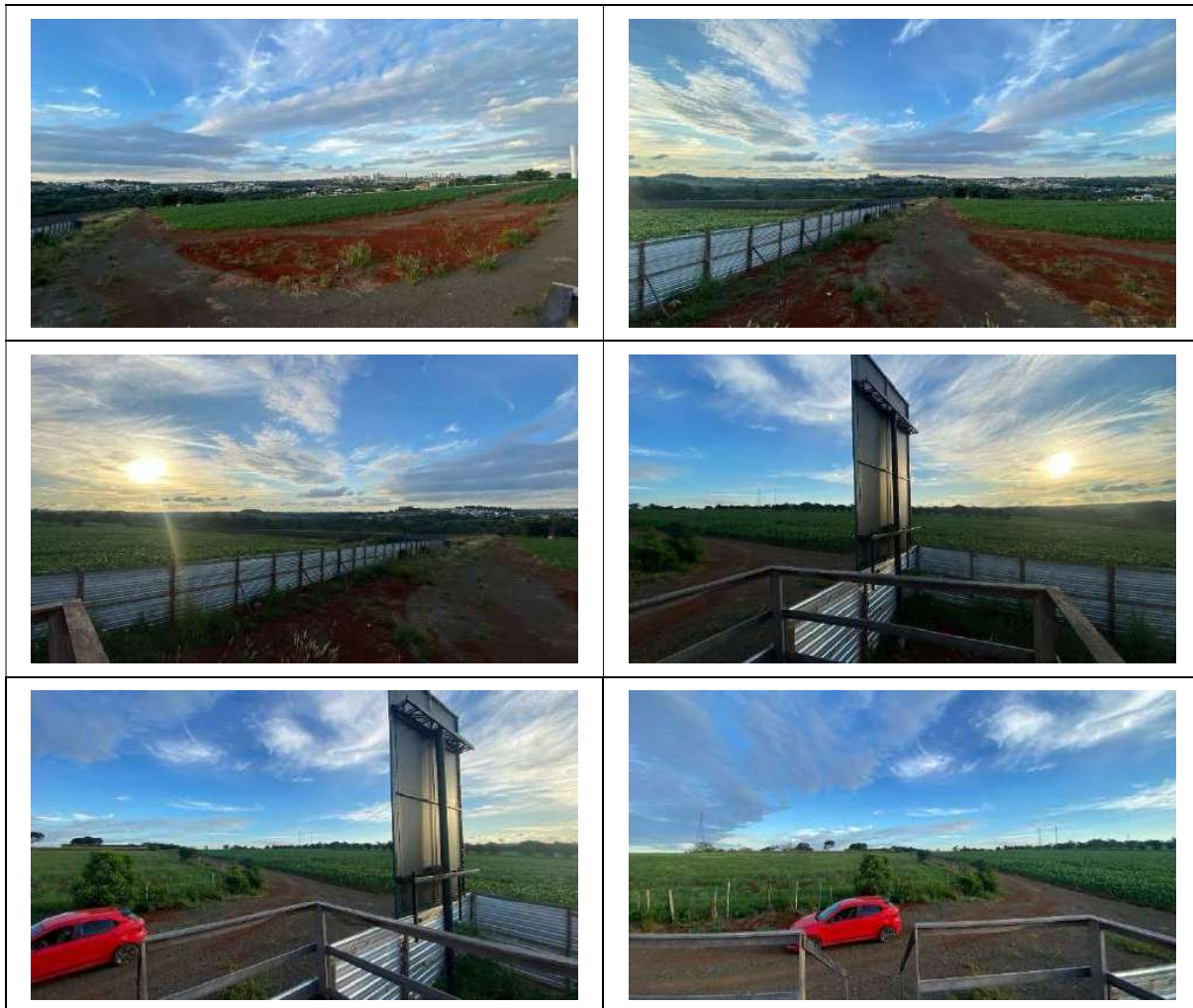
cristianoas@hotmail.com



Página 64



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



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:J5W8 TJSdT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 65



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



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:J5W8 TJSdT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 66





CRISTIANO ALVES
 PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PR
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5W8 TJSdT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
 CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 67



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Anexo IV DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (Matrícula de 31/05/2022)

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-J5W8 TJSST 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com



Página 68



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



PROJUDI - Processo: 0011251-93.2016.8.16.0014 - Ref. mov. 865.2 - Assinado digitalmente por Mary Silvea Santana.46827980934
13/06/2022. JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRICULA IMOVEL



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ
CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI
TITULAR

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA

REGISTRO GERAL

FICHA
=01=
MATRICULA
=53.352=

MATRICULA Nº: 53.352.- DATA: 14 de fevereiro de 2000.-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote nº 257-A/259-A-6, com 20.000,00 m2., da subdivisão do lote nº 257-A/259-A, da Gleba Ribeirão Cafesal, deste Município, com as seguintes divisões: - Iniciando-se em um ponto na divisa do lote nº 257-A/259-A-6 com o lote nº 257-A/259-B, - deste ponto segue em reta por uma distância de 122,00 metros com rumo NE 15º19'20" SW, - confrontando com o lote 257-A/259-B até atingir o próximo ponto, deste ponto deflete à direita e segue em reta por uma distância de 163,9954 metros com rumo SE 74º40'40" NW confrontando com o lote nº 257-A/259-A-5 até atingir o próximo ponto, deste ponto deflete à direita e segue em reta por uma distância de 122,00 metros com rumo SU 15º19'20" NE confrontando com o lote nº 257-A/259-A-7 até atingir o próximo ponto, deste ponto deflete à direita e segue em reta por uma distância de 163,9954 metros com rumo NW 74º40'40" SE confrontando com o lote nº 257-A/259-A-1 até atingir o próximo ponto, ponto este onde teve início esta descrição".-
PROPRIETÁRIA: VILLAGE LONDRINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, CGC nº 01.039.071/0001-50, com sede a Rua Pic XII nº 841, sala "A", nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR: R.82/26.616, na matrícula nº 26.616, deste Ofício.- Dou fê.-

seg/cof



Londrina, 14 de Fevereiro de 2000



*** continua no verso ***

NOVA LONDRES

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisraforos.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5331a6c5b44094cc5e-a86a-536c1f131390

A presente certidão, na forma do Art. 19 da Lei 6.015/1973, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com o selo respectivo.

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Comparativo
www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por VALLERIA VIEIRA SILVA
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JL15 ECA44 RMCSE VW2PB

Página: 1/14

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 69



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.J5W8 TJSOT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



PROJUDI - Processo: 0011251-93.2016.8.16.0014 - Ref. mov. 865.2 - Assinado digitalmente por Mary Silvea Santana.46827986934
13/06/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: MATRICULA IMOVEL



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ
CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI
TITULAR

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 5331aed5b44694cc5a86a596c1f151330

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
COMARCA DE LONDRINA
REGISTRO GERAL

Ficha: 04
Matrícula: 53.352

havia pela matrícula nº 53.352; b) Os adquirentes tem ciência da Reserva Florestal Legal registrada sob nº 1/53.352; c) Os adquirentes e a transmitente declaram nas escrituras apresentadas que a venda não se destinará a formação de núcleo habitacional em desacordo com o contido nas Leis 5.766 de 19.11.1979 ou 4.591 de 16.12.1964 e no Decreto Lei 58 de 10.12.1937 e itens 11.2.16, 16.2.19 e 16.11.7 do Código de Normas. Dou fé. D/4 312,00 VRC (R\$ 607,99).

fa/cm nº 01 → Londrina, 29 de agosto de 2013

Paula C. Leizaq Victorrelli
Titular

Av. 8/53.352 - **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens de 31.10.2017, protocolo nº 201710.3119.00394233-IA-051, referente ao processo nº 0001249720165090671, da Vara do Trabalho de Telêmaco Borba-PR, arquivada em 10.11.2017, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **PONTUAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 01.039.071/0001-60. **CUSTAS:** 630,00 VRC - R\$ 114,66. **FUNREJUS:** R\$ 28,66. Conforme SEI nº 23558-66.2016.8.16.6000, os emolumentos e as receitas devidas ao Funrejus, deverão ser incluídas nas despesas na conta de liquidação do processo. Dou fé.

bb* → Londrina, 08 de dezembro de 2017

Av. 9/53.352 - Promot. 356.952, em 22/01/2018. **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens de 19.01.2018, protocolo nº 201801.1915.06433498-IA-700, referente ao processo nº 00003177420175090018, da 1ª Vara do Trabalho de Londrina-PR, hoje arquivado, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **PONTUAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (METACON ENGENHARIA)**, CNPJ nº 01.039.071/0001-60. **CUSTAS:** 630,00 VRC - R\$ 121,59. **FUNREJUS:** R\$

Continua no verso.

A presente certidão, na forma do Art. 19 da Lei 6.015/1973, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com o selo respectivo.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Comparado

Este documento foi assinado digitalmente por VALERIA CRISTINA GOBBI GRANHAM FERREIRA - 310592020220161512-PROJUDI
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação de seu em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JL15 ECA44 RMCSE VW2PB

Página: 7/14

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J5W8 TJSOT 22PBV 68BAK

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 75

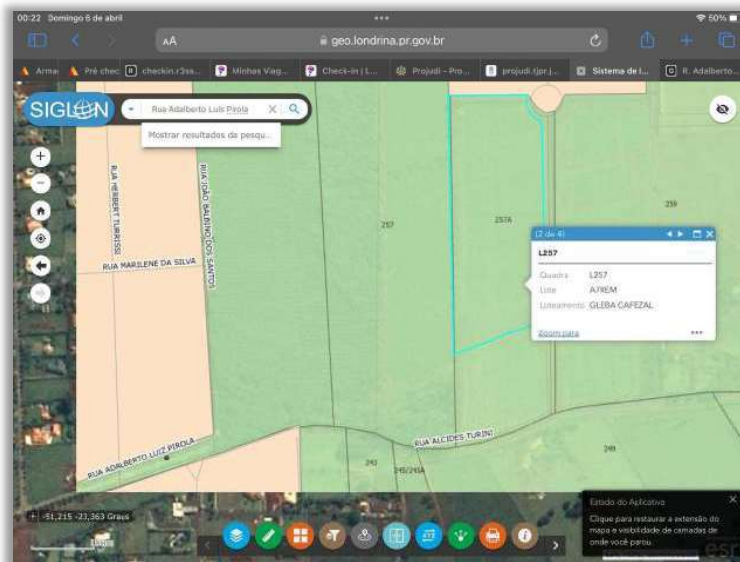
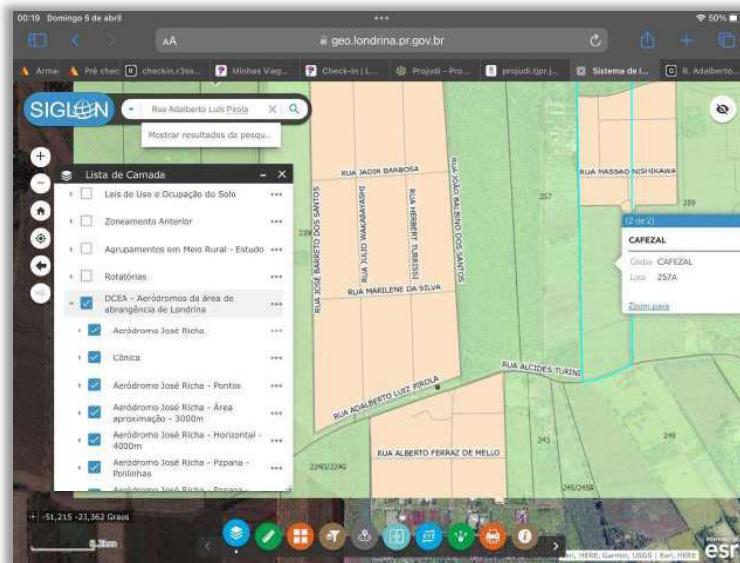




CRISTIANO ALVES
 PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Anexo V PLANTA/CROQUI/MAPA LOTE 257-A



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
 CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

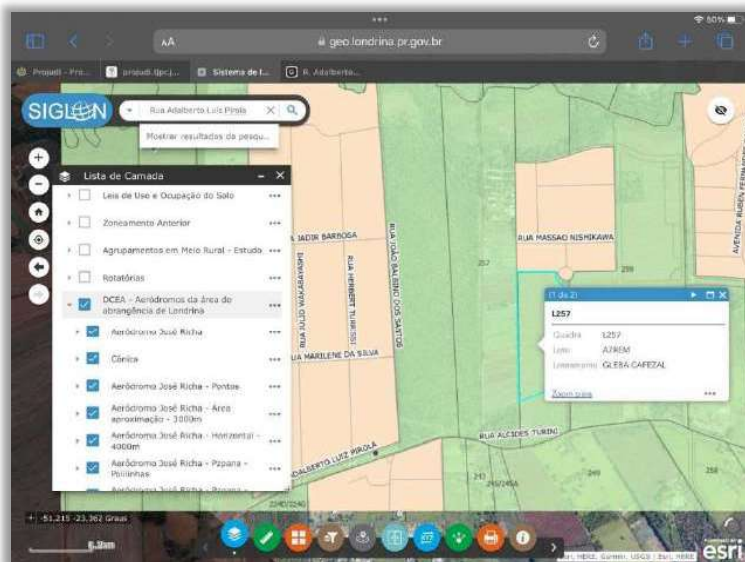
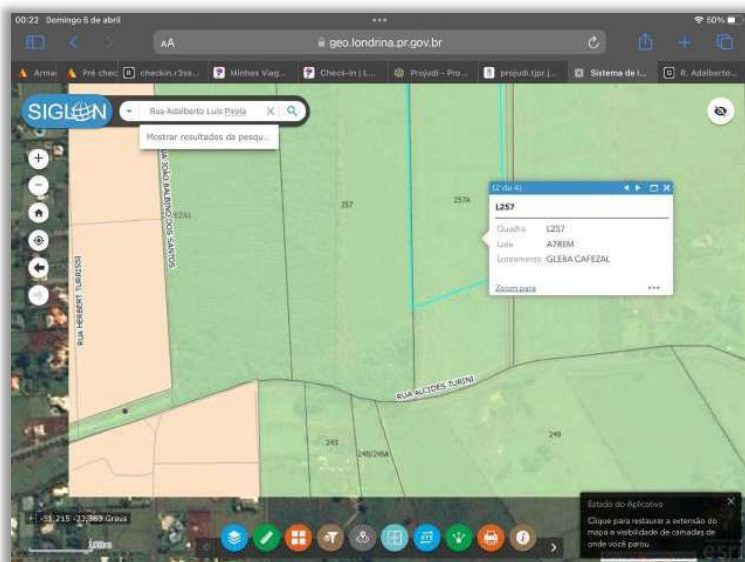
cristianoas@hotmail.com

Página 83





CRISTIANO ALVES
PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PR
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P4J5W8 TJSdT 22PBV 68BAK



CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

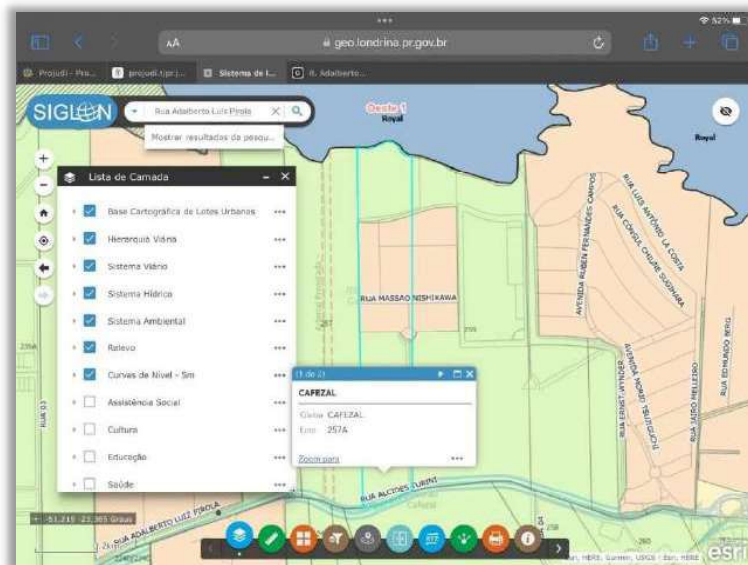
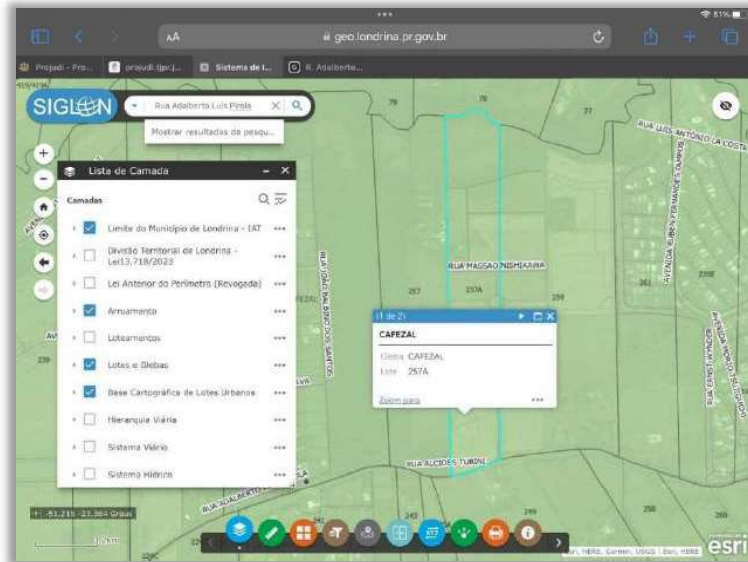
cristianoas@hotmail.com

Página 84





CRISTIANO ALVES
 PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PR
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-5JW8 TJSOT 22PBV 68BAK



Cristiano Alves dos Santos

CRISTIANO ALVES DOS SANTOS
 CRECI/PR 25.132 | CNAI 13.601

+55 (43) 99800-7373

Av. José Palma Rennó, 1.414, Sto. Antº da Platina/PR

cristianoas@hotmail.com

Página 85

