



**MARINA DE FREITAS BARBALHO**

*Engenheira Civil*

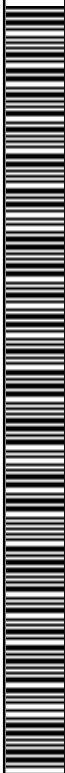
CREA/PR - 214687/D

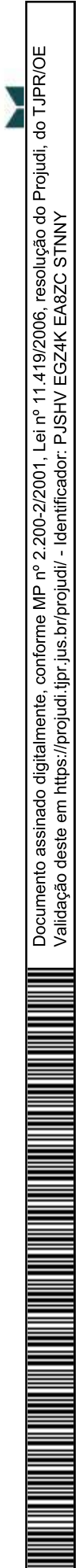
## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*Autos nº 0002958-67.2016.8.16.0101*

*Vara Cível*

**IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA CIDADE DE SÃO PEDRO DO IVAÍ  
ESTADO DO PARANÁ  
2025**





## SUMÁRIO

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 – RESUMO DO LAUDO .....</b>                                             | <b>3</b>  |
| <b>2 – APRESENTAÇÃO DA EMPRESA .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>3 - DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, DO PERITO E EMPRESA AVALIADORA ...</b>      | <b>5</b>  |
| <b>4 - OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL ..</b>       | <b>5</b>  |
| <b>5 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>6 – DA VISTORIA.....</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 6.1 LOCAL .....                                                              | 8         |
| 6.2 VIAS DE ACESSO.....                                                      | 8         |
| <b>7 - DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>              | <b>8</b>  |
| <b>8 - DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>                            | <b>23</b> |
| <b>9 – DAS BASES DO TRABALHO .....</b>                                       | <b>26</b> |
| <b>10 - DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA POR SUA ESCOLHA .....</b> | <b>27</b> |
| 10.1 MÉTODO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO .....                      | 27        |
| 10.2 MÉTODO UTILIZADO PARA O CÁLCULO DAS BENFEITORIAS .....                  | 27        |
| <b>11 - DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>                                        | <b>28</b> |
| 11.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO .....                                           | 28        |
| 11.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS .....                               | 28        |
| 11.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....                                               | 29        |
| <b>12 - DAS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....</b>                              | <b>29</b> |
| 12.1 QUANTO AO MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO .....                           | 29        |
| <b>13 - DAS AMOSTRAS PARA VERIFICAÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE..</b>          | <b>30</b> |
| <b>14 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS.....</b>                                 | <b>35</b> |
| <b>15 - DO QUADRO AMOSTRAL .....</b>                                         | <b>35</b> |
| <b>19 – QUESITOS DO JUÍZO .....</b>                                          | <b>36</b> |
| <b>20 – QUESITOS DOS AUTORES .....</b>                                       | <b>36</b> |
| <b>21 – QUESITOS DOS RÉUS .....</b>                                          | <b>39</b> |
| <b>22 - DISCLAIMERS .....</b>                                                | <b>39</b> |
| <b>23 - REFERÊNCIAS .....</b>                                                | <b>41</b> |



## 1 - RESUMO DO LAUDO<sup>1</sup>

**Solicitantes:** A solicitação para confecção do presente laudo pericial foi realizada pela Nobre Julgadora da Vara Cível de Jandaia do Sul, Dra. Letícia Lilian Kirschnick Seyr, nos autos nº 0002958-67.2016.8.16.0101, conforme se pode observar pela decisão de mov. 324.1.



**Objeto:** Avaliar o valor real e atualizado de venda da Data de terras sob nº 7/6-A-1, subdivisão das datas 6 e 7, da quadra nº 18-A, com área total de 320,00 m<sup>2</sup>, situadas na cidade de São Pedro do Ivaí-PR, objeto da matrícula 6.933 do 1º 2 Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Jandaia do Sul-PR.

Assim, o objetivo da perícia consiste em avaliar o valor de mercado da parte total de propriedade, o qual se encontra em discussão no processo, ou seja, 320,00 m<sup>2</sup>, conforme observa na Matrícula nº 6.933.

**Tipo de Terreno:** Terreno com edificações/benfeitorias com finalidades residenciais.

**Finalidade da Avaliação:** Identificação do valor mercadológico do imóvel

**Data Base:** Agosto/2025

**Resumo Geral dos Valores Obtidos:**

Valor de compra/venda da propriedade:

**R\$ 165.000,00**  
**(cento e sessenta e cinco mil)**

Sendo o valor do m<sup>2</sup> considerando as benfeitorias no importe de R\$ 516,00 (um mil, trezentos e sete reais e quarenta e quatro centavos).

## 2 - APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

<sup>1</sup> Este resumo não possui valor isolado, somente obtendo sua efetivação legal quando anexado ao Laudo de Avaliação.



A **SMART PERÍCIAS**, razão social Smart Perícias e Avaliações Imobiliárias Ltda., inscrita sob o CNPJ de nº 33.663.989/0001-72, com sede localizada na Rua Martin Afonso, 297, Zona 02, CEP 87010-410, Maringá – PR, trata-se da maior empresa de perícias judiciais e extrajudiciais do Brasil, detendo em seu quadro de prestadores de serviços mais de 2.000 (dois mil) peritos abrangendo mais de 30 áreas de atuação e especialização na produção de laudos periciais, exposto no *site* oficial da empresa <https://www.smartpericias.com.br/>.

Todos os peritos associados à SMART PERÍCIAS são devidamente cadastrados no Cadastro de Auxiliares da Justiça em seus respectivos campos de atuação e estados, formando uma equipe multidisciplinar dedicada à produção de laudos imparciais e qualificados, contando atualmente com mais de 25.000 (vinte e cinco mil) nomeações judiciais, contribuindo assim para a celeridade e integridade dos processos judiciais, além dos mais de 5.000 (cinco mil) laudos extrajudiciais entregues.

Atualmente, com quase 10 (dez) anos de mercado a SMART PERÍCIAS opera em 27 (vinte e sete) bases em todo o território nacional, garantindo uma cobertura abrangente e preservando a qualidade dos serviços prestados em todo o país, incluindo uma base exclusiva para o Distrito Federal, vejamos:



É imperioso expor que os trabalhos periciais realizados pela SMART PERÍCIAS são conduzidos com equipamentos de ponta e metodologias estruturadas, com o objetivo de fornecer análises e levantamentos técnicos objetivos que garantem as informações necessárias para o Poder Judiciário em sua tomada de decisões.

Destarte, tanto este perito quanto os demais profissionais qualificados da SMART PERÍCIAS, que abrangem todas as áreas de atuação, estão à disposição para a prestação de serviços semelhantes, comprometendo-se com a excelência e imparcialidade em todas as etapas da perícia.



3

### DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, DO PERITO E EMPRESA AVALIADORA

É relevante detalhar, também, que a avaliação imobiliária consiste na determinação do valor pecuniário de um bem imóvel, seja para fins de *compra e venda ou locação*, que deve ser realizado através de procedimentos cujo conhecimento técnico e percepção de mercado são de essencial importância.

Assim, a função do avaliador de imóveis é de auxiliar o Julgador sobre matéria de fato relativa à sua especialidade, atuando com isenção, imparcialidade, de forma criteriosa e técnica.

A presente perícia foi realizada pela perita da SMART PERÍCIAS, sendo ela:

- ✓ **MARINA DE FREITAS BARBALHO**, engenheira civil devidamente inscrita no CREA/PR sob o nº 214687/D .

Ainda, imperioso frisar que esta profissional faz parte da equipe de profissionais da Smart Pericias, empresa especializada em trabalhos judiciais e extrajudiciais, a qual já realizou inúmeros trabalhos de avaliação imobiliária em todo o território nacional.

4

### OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O objetivo do presente trabalho é determinar, de forma técnica e imparcial, o **VALOR DE COMPRA E VENDA** do imóvel urbano localizado na cidade de São Pedro do Ivaí /PR, o qual conta com 320M<sup>2</sup> de terreno, 74M<sup>2</sup> de área construída e benfeitorias.

Por fim, em imagens constantes neste tópico, podemos verificar as capturas realizadas por esta profissional por intermédio de satélite, bem como capturas de imagem realizadas por meio de drone, esclarece-se, ainda, que tais imagens refletem de forma minuciosa o estado do objeto do presente trabalho pericial e suas devidas localizações.





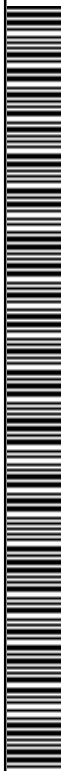
Presente em todo Brasil.



Figura 1 – Vista aérea via *satélite*



Figura 2 – Vista aérea via *satélite*

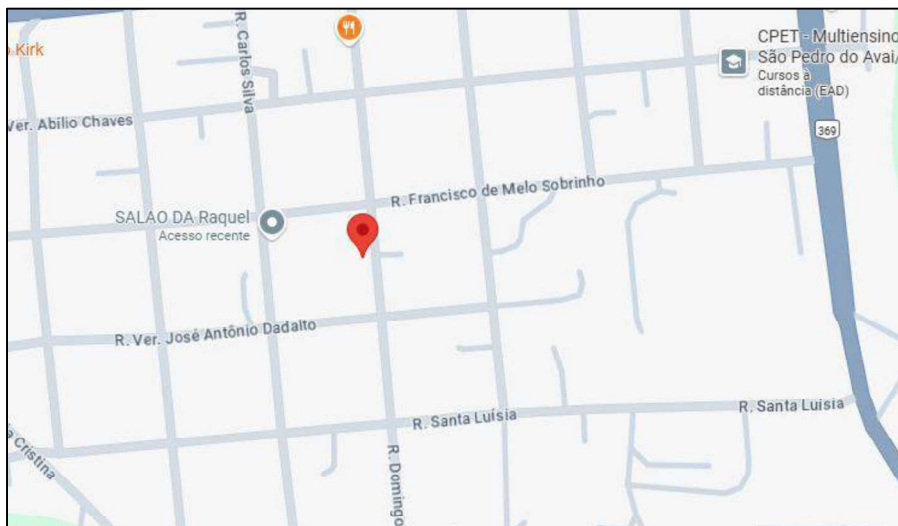




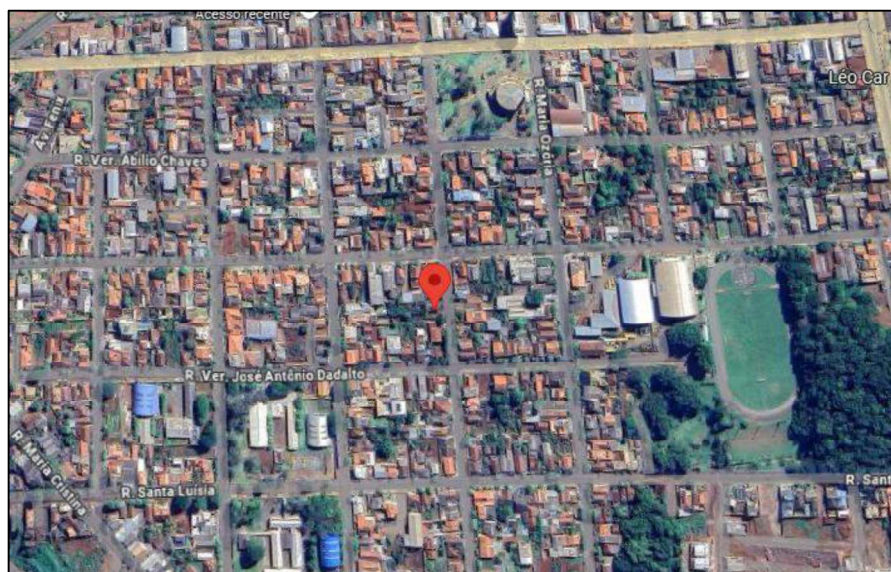
Presente em todo Brasil.



## 5 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



*Região do imóvel avaliando*



*Região do imóvel avaliando*

## 6 - DA VISTORIA:

Para a realização da presente avaliação, fez-se necessária a realização de vistoria *in loco* do presente imóvel bem como a vistoria da região que o cerca a fim de realizar uma análise aprofundada do imóvel. Foram realizadas ainda



diligências a fim de obter documentos e informações pertinentes para a presente avaliação, como a matrícula e demais informações.

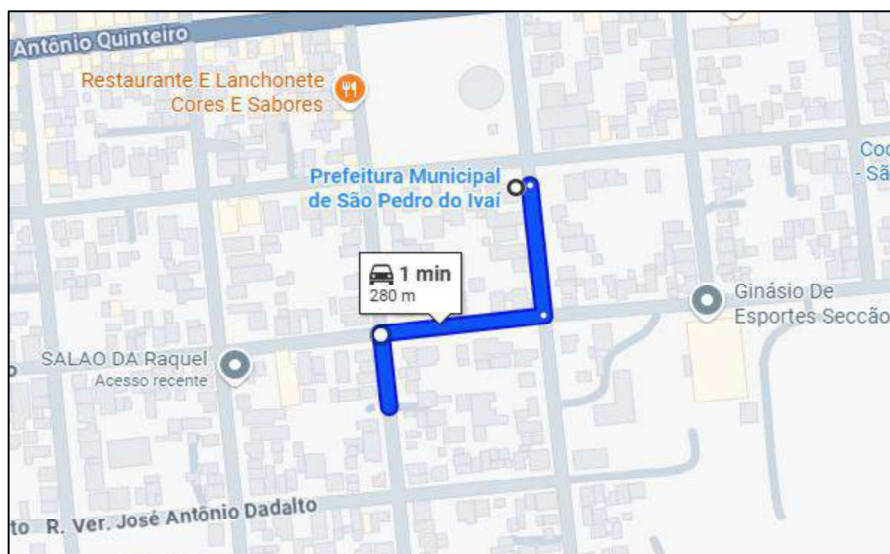
## 6.1 LOCAL

A vistoria *in loco* foi realizada no imóvel residencial localizado na Rua Domingos Della Rosa, 630, centro, São Pedro do Ivaí, Estado do Paraná.

## 6.2 VIAS DE ACESSO

A Prefeitura Municipal de São Pedro do Ivaí está localizada na R. Ver. José Luís de Souza, 354 - Centro, São Pedro do Ivaí - PR, 86945-000. Para chegar ao local da perícia, deve-se seguir estas instruções:

Saia da sede da Prefeitura Municipal e siga na direção sul na R. Maria Ozória em direção à R. Francisco de Melo Sobrinho por 99 metros. Em seguida, vire à direita na 1ª rua transversal para R. Francisco de Melo Sobrinho, percorrendo mais 120 metros. Em sequência, vire à esquerda na 1ª rua transversal para R. Domingos Della Rosa, avançando 56 metros até chegar ao destino, que estará à direita. Observe:



7

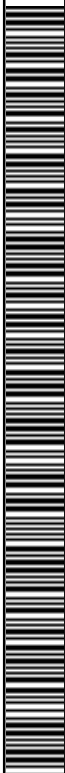
## DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Para fins demonstrativos, apresentamos, neste momento, algumas imagens que retratam o imóvel avaliando:

Casa 1:



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHV EGZ4K EA8ZC STNNY







Presente em todo Brasil.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHV EGZ4K EA8ZC STNNY









CASA 2

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHV EGZ4K EA8ZC STNNY





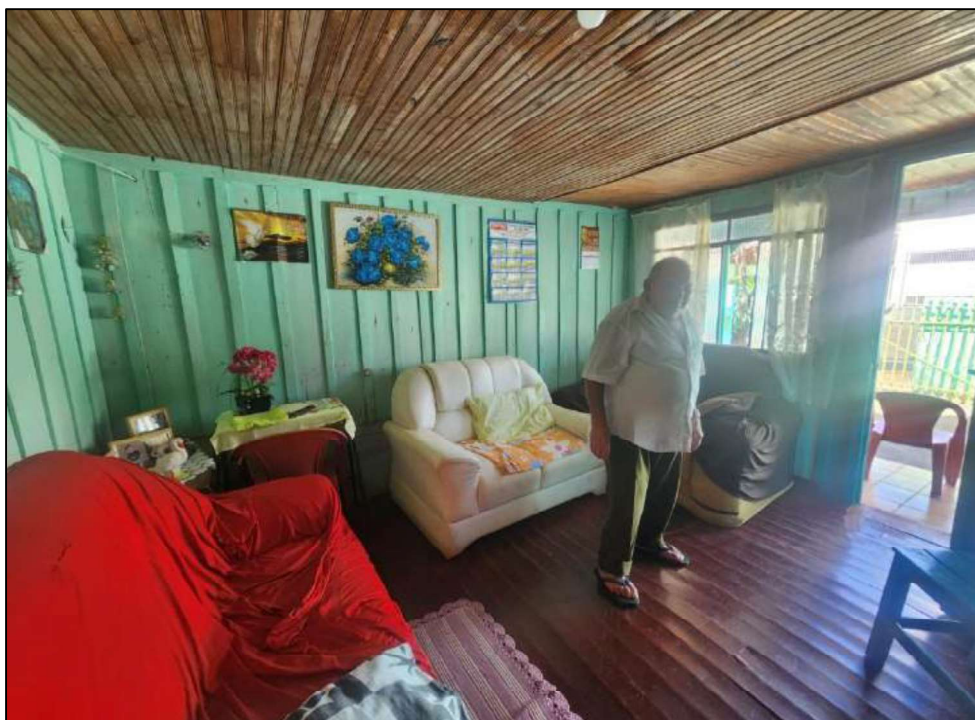




Presente em todo Brasil.

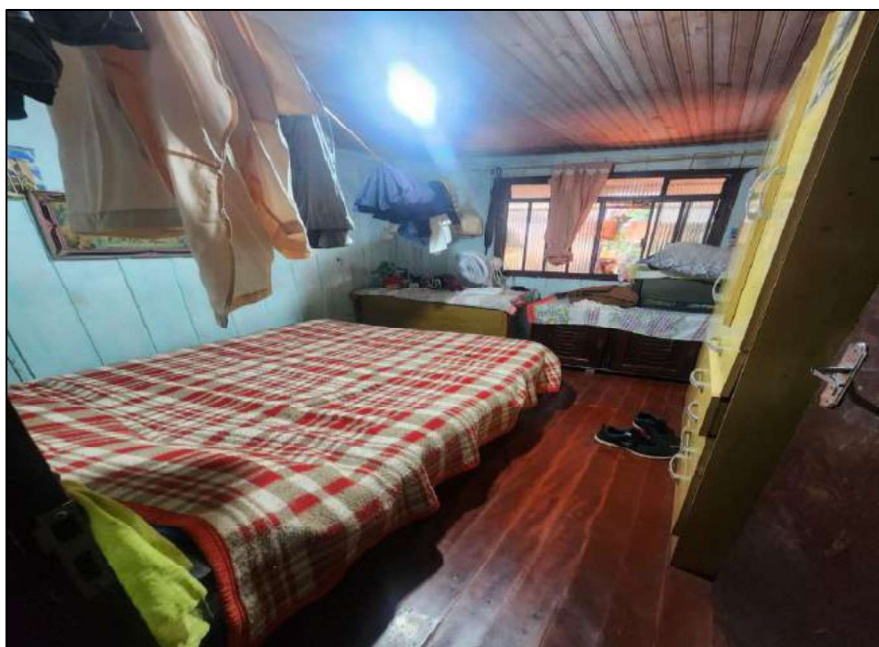
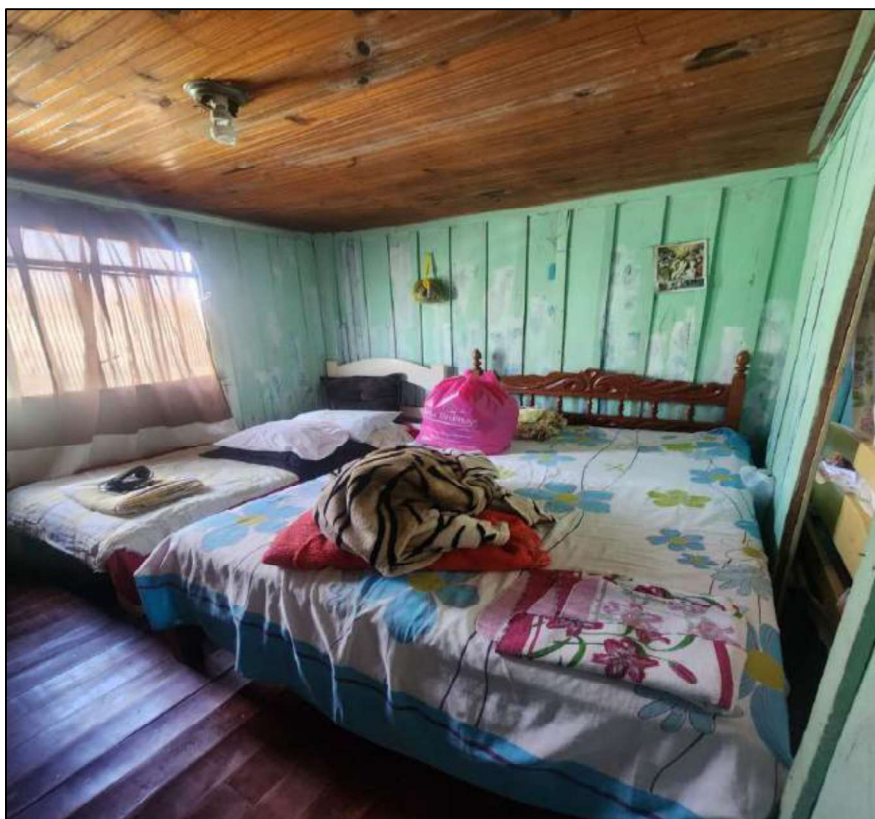


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHV EGZ4K EA8ZC STNNY



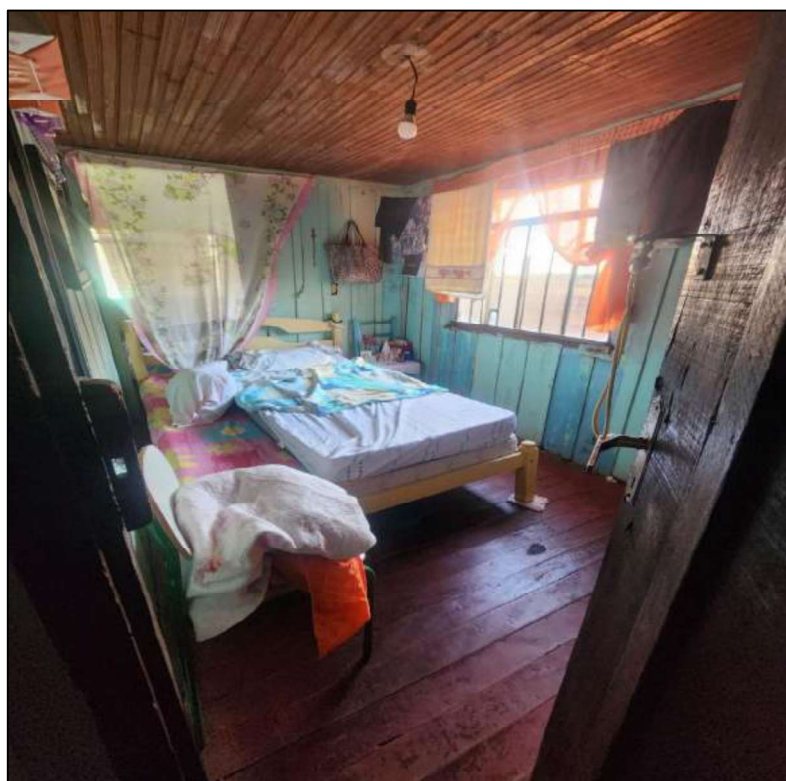
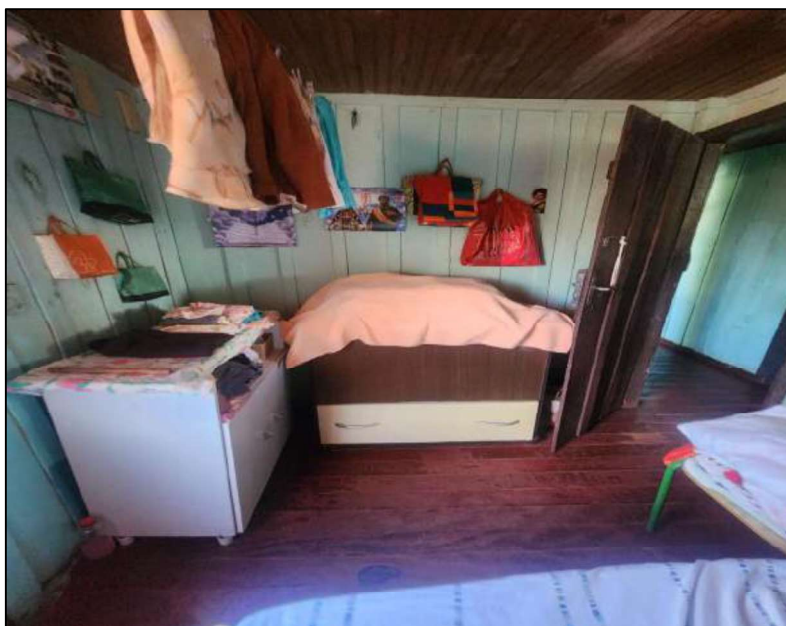


Presente em todo Brasil.



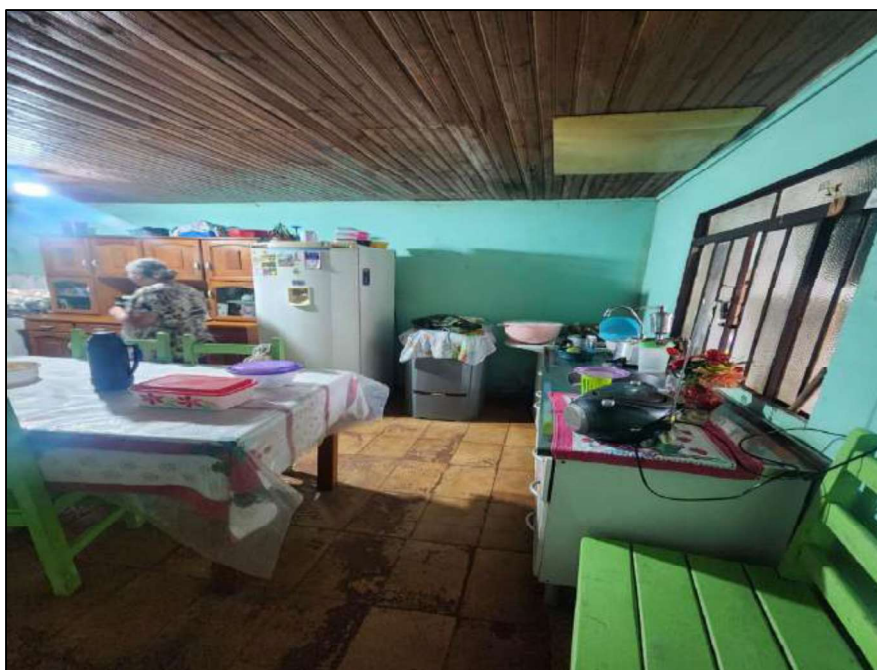
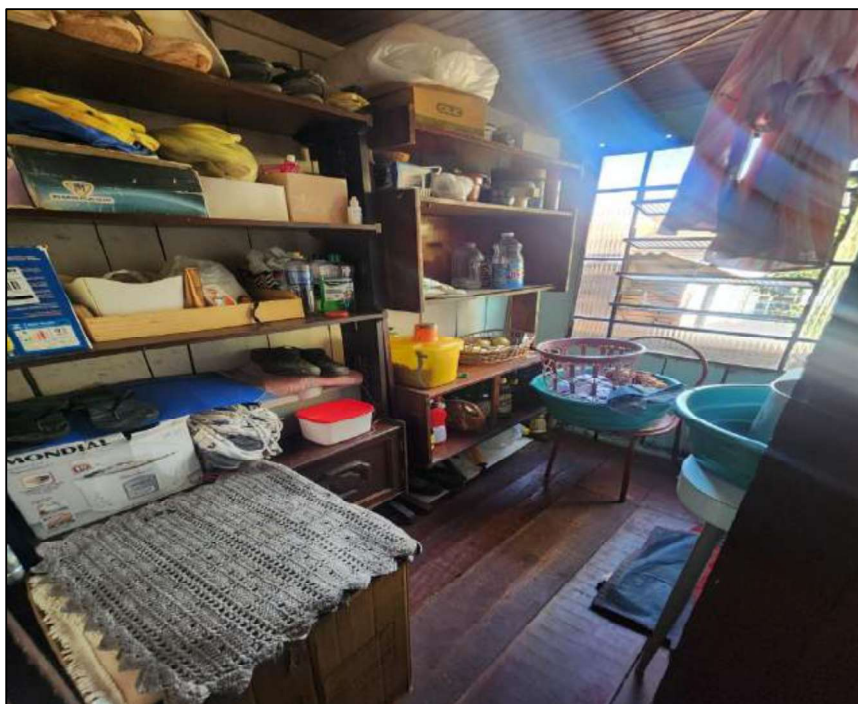
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHV EGZ4K EA8ZC STNNY





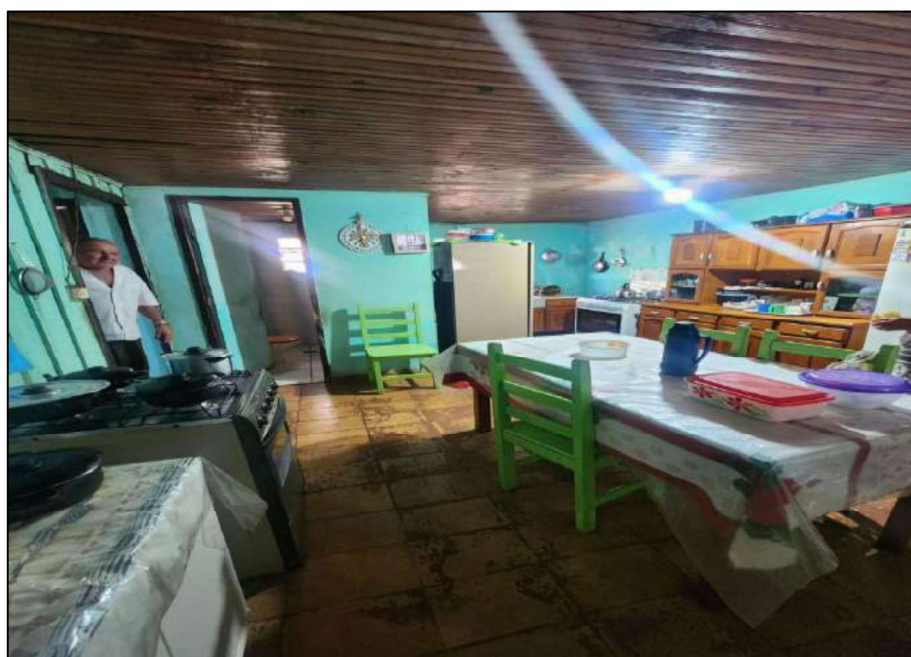
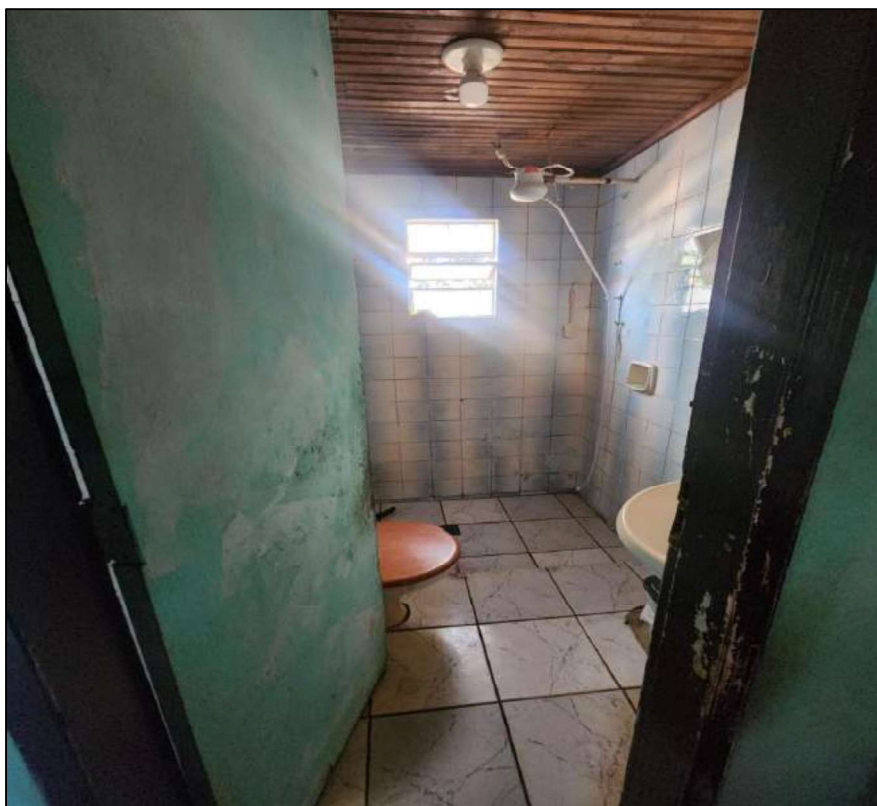


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHV EGZ4K EA8ZC STNNY





Presente em todo Brasil.



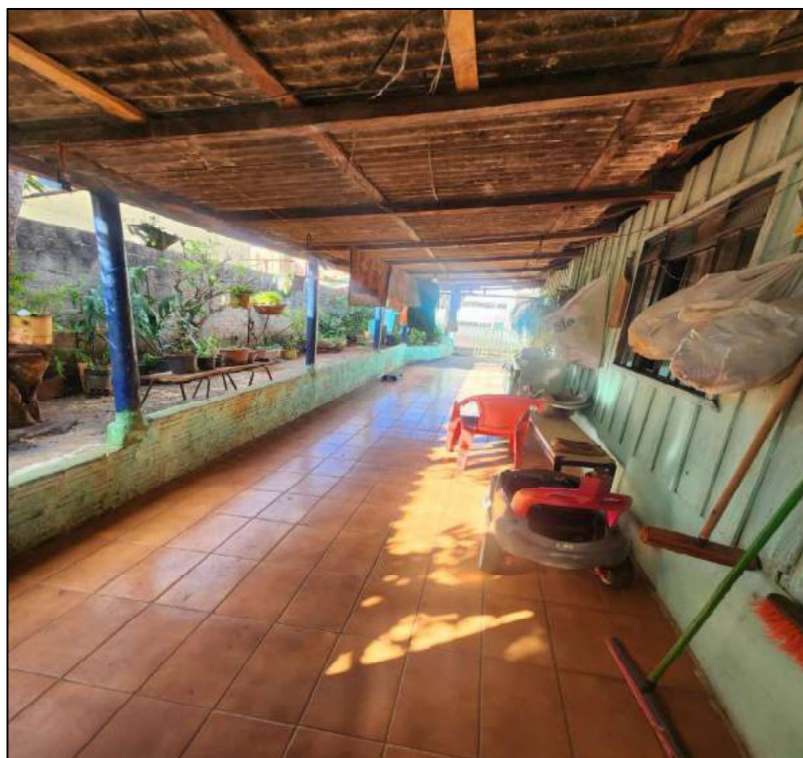
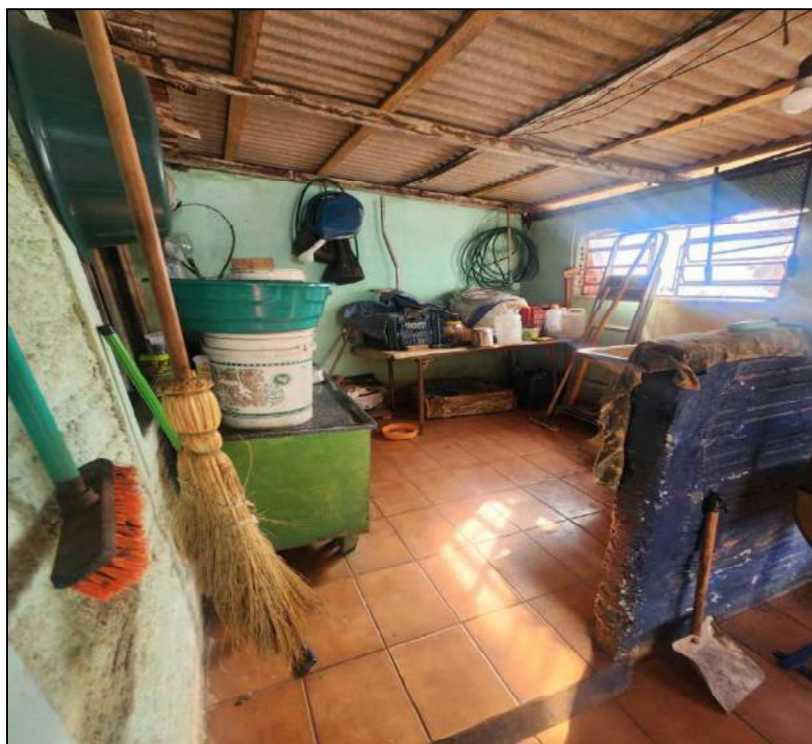
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHV EGZ4K EA8ZC STNNY



Presente em todo Brasil.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSHV EGZ4K EA8ZC STNNY





Presente em todo Brasil.

## 8 - DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Imperioso destacar que o imóvel avaliando encontra-se registrado sob a matrícula de nº 6.933 nos termos abaixo:

### ✓ Matrícula de nº 6.933

PROJUDI - Processo: 0002958-67.2016.8.16.0101 - Ref. mov. 213.2 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Brusamolín 94286710963  
14/12/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE SOLICITAÇÃO DE PRAZO. Arq: matrícula



**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
Serviço Registral Imobiliário - 1.º Ofício - Jandaia do Sul - Pr.  
Plácido Caldas Filho - Oficial - *Plácido Caldas Filho* - Func. Autorizado

FICHA Nº: 01

**MATRÍCULA Nº 6.933**  
Em 28.10.1997.-  
Prot.º 12.923.-  
**Imóvel**- Datas de terras nºs 7/6-A-1, subdivisão das datas 6 e 7, da quadra nº 18-A, com área de 320,00 metros quadrados, situada na cidade de São Pedro do Ivaí-PR, desta Comarca, com as seguintes características: DIVISAS: Pela frente com a Rua Domingos De la Rosa, na distância de 20,00 metros; de um lado com o lote nº 7/6-A-R na distância de 16,00 metros; do outro lado com o lote nº 08 na distância de 16,00 metros e, finalmente ao fundo com o lote nº 6-R, na distância de 20,00 metros, fechando assim o perímetro. Bilhete de Distribuição nº 435/97.  
**PROPRIETARIOS:** **VALDINEIA BORGES FABRI GROTO**, brasileira, do lar, casada com Adenilson Goto, portadora da RG nº 4.973.901-0-PR e CPF nº 803.516.039-72; **MARCIA VALERIA FABRI DE CARVALHO**, brasileira, do lar, casada com Idacil Batista de Carvalho, portadora da RG nº 4.981.951-0-PR e CPF nº 501.492.539-18; **CLEVERSON CLAYTON FABRI**, brasileiro, solteiro, absolutamente capaz, mecânico, portador da RG nº 7.116.101-3-PR e CPF nº 349.747.849-00; **SANDRO LUIZ FABRI**, brasileiro, solteiro, absolutamente capaz, frentista, portador da RG nº 6.801.777-7-PR e CPF nº 349.747.849-00, todos residentes em São Pedro do Ivaí-PR.-  
**Título Anterior:** R-5/3951 LQ2 deste Ofício.- *Plácido Caldas Filho*

**R-01/6.933.-** Protocolo nº 23.193-Em 06.08.2.003. Data do Registro. 06.08.2003. VENDA E COMPRA- Público lavrado nas Notas do Serviço Notarial da cidade de São Pedro do Ivaí-PR, desta Comarca, em 31.07.2003 no Livro nº 77-E as fls 152/155. **ADQUIRENTES:** **FRANCISCO DIONISIO DOS SANTOS**, brasileiro, casado com MARIA BOLDRIN DOS SANTOS, em 02.07.1.977 no regime de comunhão de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.858.959-PR e inscrito no CPF nº 323.876.959-68; **VALDENIR NUNCIO COELHO**, brasileiro, casado com ADRIANA MARIA DOS SANTOS COELHO, em 12.05.1995 no regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.141.058-9-PR e inscrito no CPF nº 017.592.919-00; **comerciantes**, residentes em São Pedro do Ivaí-PR.- **TRANSMITENTES:** **VALDINEIA BORGES FABRI GROTO e seu marido ADENILSON GROTO**, do lar e mecânico, portadores das Cédulas de Identidade RG nºs 4.973.901-0-PR e 5.072.733-5-PR e inscritos nos CPFs nºs 316.868.378-79 e 803.516.039-72; **SANDRO LUIZ FABRI**, acima qualificado, residentes em Sorocaba-SP, no ato representados por seus procurador Cleverson Clayton Fabri, abaixo qualificado, conforme procuração lavrada as fls 353 LQ 527 do 4º Tabelião de Notas de Sorocaba-SP, arquivada as fls 183/184 do Livro 09 de arquivos de procuração do Tabelião de São Pedro do Ivaí-PR. **CLEVERSON CLAYTON FABRI e sua mulher TRENICE APARECIDA DA SILVA FABRI**, brasileiros, mecânico e vendedora, residentes em Fazenda Rio Grande-PR, portadores das Cédulas de Identidade RG nºs 7.116.101-3-PR e 7.091.020-9-PR e inscritos nos CPFs nºs 801.510.439-49 e 024.469.359-58; **MARCIA VALERIA FABRI DE CARVALHO e seu marido IDACIL BATISTA DE CARVALHO**, brasileiros, professora e eletricitista; residentes em São Pedro do Ivaí-PR, portadores das Cédulas de Identidade RG nºs 4.981.951-0-PR e 3.751.616-3-PR e inscritos nos CPFs nºs 038.737.619-47 e 501.492.539-15. **VALOR:** R\$ 6.000,00 (Seis mil reais). **CONDIÇÕES:** As da Escritura. GRM-ITBI- Guia nº 52/03 expedida pela Prefeitura Municipal de São Pedro do Ivaí-PR, em 30.07.2003 no valor de R\$ 120,00. FUNREJUS datado de 31.07.2003 no valor de R\$ 12,00. D/ R\$ 155,92 Serventia;CPC. Dou fé.EU, *Plácido Caldas Filho*  
**PLÁCIDO CALDAS FILHO - OFICIAL.-**

Este documento foi assinado digitalmente por PLACIDO CALDAS FILHO - 25/10/2020 09:23 PROTOCOLO: S201001298720  
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJKKC WYWBW APE76 ZLZB

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 87a5841b-1602-4393-a439-00208e-2b06c.

Página 1/3



Presente em todo Brasil.



PROJUDI - Processo: 0002958-67.2016.8.16.0101 - Ref. mov. 213.2 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Busamolin 94286710963  
14/12/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE SOLICITAÇÃO DE PRAZO. Arq: matrícula

#### Continuação da Matrícula nº 6.933.-

**Av. 02/6.933.-**Protocolo nº 23.194-Em 08.08.2.003, data da Averbção 08.08.2003. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: A requerimento do proprietário e consoante Certidão expedida em 25.07.2003 pela Prefeitura Municipal de São Pedro do Ivaí-PR, dos quais ficaram uma via arquivada e protocolada neste Ofício sob nº 23.194, fica fazendo parte integrante do imóvel acima matriculado sob nº 6.933, Uma construção em madeira para uso residencial com área de 74,00 metros quadrados; edificada no exercício de 1.965 avaliada em R\$ 4.000,00. D/ R\$ 6,30 Dou fé. EU, *Plácido Caldas Filho*  
**PLÁCIDO CALDAS FILHO - OFICIAL.-**

**R-03/6.933.-** Protocolo nº 8.141- Em 28.03.2008.-  
Data do registro 28.03.2008. ADITIVO DE CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº A70 530122-2, no valor de R\$ 22.400,00 com vencimento para o dia 13.02.2011, a favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Mandaguari-PR- SICREDI TERRA FORTE, agência de Mandaguari-PR de emissão de Francisco Dionizio dos Santos e sua mulher Maria Gláucia dos Santos, assinado pelas partes contratantes em 03.12.2008, pelo objeto do presente instrumento retificar a cédula referida registrada sob nº 10.226 Lº3 no 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca; nas cláusulas abaixo: **GARANTIAS:** Dão os emitentes e garantidores da referida cédula- **EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** data nº 7/6-A-1, da quadra nº 18-A, acima matriculada. Em consequência e liberado da garantia o imóvel objeto da Matrícula nº 5.877 Lº2 do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. Com parecem na cédula como ANUENTES HIPOTECANTES: VALDENIR NUNCIO COELHO e sua mulher ADRIANA MARIA SANTOS COELHO. As demais cláusulas e condições permanecem inalteradas. D/ R\$ 66,15 VRC 630,00. Dou fé: EU, *Plácido Caldas Filho*  
**PLÁCIDO CALDAS FILHO - OFICIAL.-**

**R-04/6.933.** Protocolo nº 15.500. Em 27.04.2011. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA Nº B10530246-3. Vencimento e praça de pagamento: 15/05/2014. São Pedro do Ivaí-PR. EMITENTES: VALDENIR NUNCIO COELHO. INTERVENIENTES HIPOTECANTES: ADRIANA MARIA DOS SANTOS COELHO; FRANCISCO DIONISIO DOS SANTOS e sua mulher MARIA BOLDRIN DOS SANTOS. FINANCIADOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADM AGROEMPRESARIAL- SICREDI. JUROS: 14% ao ano. VALOR DO CRÉDITO: R\$ 14.000,00 para custeio pecuário. Os bens vinculados são os seguintes: **EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros o imóvel acima matriculado.** FORMA DE PAGAMENTO: em 25/04/2011 - 100%. Data e lugar da emissão: 25.04.2011. São Pedro do Ivaí-PR. D/ R\$ 88,83 VRC: 630,00. SELO: R\$ 2,69. Data do Registro: 29/04/2011. Dou fé. EU, *Plácido Caldas Filho*  
**Plácido Caldas Filho - Oficial**

**R-05/6.933.** Protocolo nº 19.365. Em 19.06.2012. CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº B20530395-0. Vencimento e praça de pagamento: 15/06/2014. São Pedro do Ivaí-PR. EMITENTE: FRANCISCO DIONISIO DOS SANTOS. INTERVENIENTES HIPOTECANTES: MARIA BOLDRIN DOS SANTOS, VALDENIR NUNCIO COELHO e sua mulher ADRIANA MARIA DOS SANTOS COELHO. FINANCIADOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADM DO VALE DO IVAÍ - SICREDI VALE DO IVAÍ. JUROS: 6,25% ao mês. VALOR DO CRÉDITO: R\$ 18.800,00 para custeio pecuário. Os bens vinculados são os seguintes: **EM HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU o imóvel acima matriculado.** FORMA DE PAGAMENTO: em 25/06/2012 - 100%. Data e lugar da emissão: 25.06.2012. São Pedro do Ivaí-PR. Dou fé. EU, *Plácido Caldas Filho*  
**Plácido Caldas Filho - Oficial**

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 8725641b-1f62-4303-a439-0002d8e4260e.

Este documento foi assinado digitalmente por PLÁCIDO CALDAS FILHO - 28/10/2020 às 23:00:00 PROTOCOLO: S201001268730

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.J.P.R/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJMKC NMWBER APET8 2LRZE

Página 2/3



Presente em todo Brasil.



PROJUDI - Processo: 0002958-67.2016.8.16.0101 - Ref. mov. 213.2 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Busamolin:94286710963  
14/12/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE SOLICITAÇÃO DE PRAZO. Arq: matrícula

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
Serviço Registral Imobiliário - 1.º Ofício - Jandaia do Sul - PR  
Plácido Caldas Filho - Oficial - Plácido Caldas Filho - Func. Autorizado

MATRÍCULA N.º 6.933 FOLHA N.º 02

**Continuação do R-05/6.933**  
Emissão: 25/06/2012. São Pedro do Ivaí-PR. Demais condições. As da Cédula. D/R\$ 88,83. VRC: R\$ 0,00. SELO: R\$ 2,69. Dou fé. Data do Registro: 04.07.2012. Eu, Plácido Caldas Filho - Oficial

**AV-06/6.933:** Protocolo nº 11.245 de 22 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE CÉDULA.** Fica cancelado o **R-03/6.933**, acima inscrito, conforme Termo de Quitação, expedido pela Cooperativa de Crédito e Investimentos de Livre Admissão Agroempresarial - SICREDI AGROEMPRESARIAL PR/SP, Agência de São Pedro do Ivaí, devidamente assinada por Elizabete Aparecida de Souza Camargo - Gerente de UA e Ivani Menha Bolonhini - GAF/UA 05, conforme Procuração devidamente arquivada neste ofício, por ter sido liquidado pelo então devedor Francisco Benedito dos Santos, a operação objeto do registro em referência. Emolumentos R\$12,15 - VRC: R\$63,00. ISS: R\$ 0,36. FADPR: R\$ 0,61. Selo: R\$ 4,67. Data da Averbação 27 de Agosto de 2018. Dou fé. Eu, Plácido Caldas Filho - Oficial

**AV-07/6.933:** Protocolo nº 11.246 de 22 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE CÉDULA.** Fica cancelado o **R-04/6.933**, acima inscrito, conforme Termo de Quitação, expedido pela Cooperativa de Crédito e Investimentos de Livre Admissão Agroempresarial - SICREDI AGROEMPRESARIAL PR/SP, Agência de São Pedro do Ivaí, devidamente assinada por Elizabete Aparecida de Souza Camargo - Gerente de UA e Ivani Menha Bolonhini - GAF/UA 05, conforme Procuração devidamente arquivada neste ofício, por ter sido liquidado pelo então devedor Valdenir Nuncio Coelho, a operação objeto do registro em referência. Emolumentos R\$12,15 - VRC: R\$63,00. ISS: R\$ 0,36. FADPR: R\$ 0,61. Selo: R\$ 4,67. Data da Averbação 27 de Agosto de 2018. Dou fé. Eu, Plácido Caldas Filho - Oficial

**AV-08/6.933:** Protocolo nº 11.248 de 23 de Agosto de 2018. **CANCELAMENTO DE CÉDULA.** Fica cancelado o **R-05/6.933**, acima inscrito, conforme Termo de Quitação, expedido pela Cooperativa de Crédito e Investimentos de Livre Admissão Agroempresarial - SICREDI AGROEMPRESARIAL PR/SP, Agência de São Pedro do Ivaí, devidamente assinada por Elizabete Aparecida de Souza Camargo - Gerente de UA e Ivani Menha Bolonhini - GAF/UA 05, conforme Procuração devidamente arquivada neste ofício, por ter sido liquidado pelo então devedor Francisco Benedito dos Santos, a operação objeto do registro em referência. Emolumentos R\$12,15 - VRC: R\$63,00. ISS: R\$ 0,36. FADPR: R\$ 0,61. Selo: R\$ 4,67. Data da Averbação 27 de Agosto de 2018. Dou fé. Eu, Plácido Caldas Filho - Oficial

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**  
Certifico que a presente Certidão é cópia fiel da Matrícula nº 6.933, deste Primeiro Ofício. O referido é verdadeiro e dou fé.  
Jandaia do Sul-PR, 26/10/2020

[ ] Plácido Caldas Filho - Oficial - [ ] José Carlos Darina - Func. Autorizado - [ ] Márcia Zucareli Marinho Petri - Escrevente

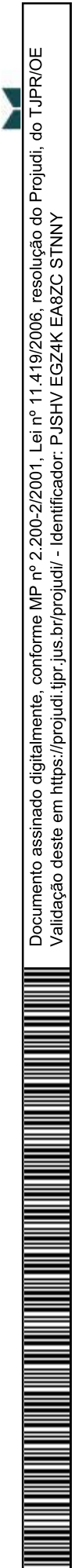
**FUNARPEN**  
SELO DIGITAL  
bwYM.LPe8z.ivGYH  
hwHUC.fDuF  
http://funarpen.com.br

Página 33

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 67a2641b-1af62-4395-a439-00026a42b06c

Este documento foi assinado digitalmente por PLACIDO CALDAS FILHO - 26/10/2020 09:23 PROTOCOLO: S201001288730

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/PROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXKC MWVBR APE78 ZLRZB



## 9 - DAS BASES DO TRABALHO

É importante expor que o presente trabalho envolve o levantamento de dados realizados durante o mês de agosto de 2025. O trabalho de coleta de informações foi realizado através de pesquisas junto aos proprietários de imóveis urbanos na proximidade do imóvel avaliando, bem como através de imobiliárias e *experts* que atuam na região de São Pedro do Ivaí /PR.

Vale informar, ainda, que as amostras presentes neste laudo são localizadas na mesma região em que se encontra o imóvel avaliando, no entanto podem ser valorizadas ou desvalorizadas devido a sua posição exata.

O imóvel, apesar da existência de ação devidamente averbada na matrícula, foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as áreas informadas estejam corretas e que a documentação apresentada para consulta seja a vigente.

### Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias referem-se a fatos que, quando conhecidos, podem impactar as conclusões do avaliador. Se, na data da avaliação, tal fato for conhecido ou tiver potencial de se materializar, ele será tratado como uma premissa extraordinária.

- Não foram identificadas premissas extraordinárias.

### Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas envolvem situações que divergem da realidade, nas quais o avaliador, por solicitação do cliente, simula um fato inexistente ou desconhecido à data da avaliação.

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Destaca-se, outra vez, que esta avaliação é independente e livre de qualquer vantagem ou envolvimento dos profissionais que a realizaram, sendo, portanto, imparcial.

## 10 - DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA POR SUA ESCOLHA



## 10.1 MÉTODO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO

É importante destacar ainda, que o método de avaliação adotado por esta perita para determinar o valor de venda do terreno foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**, que, por sua vez, define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Este método é recomendado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), eis que permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, *uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na formação dos valores.*

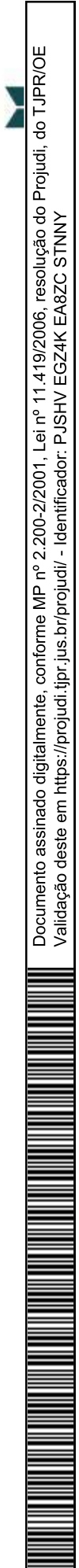
A escolha do *Método Comparativo de Dados do Mercado* é justificada, ainda, devido ao fato de que o valor constatado para a compra e venda terá como base a pesquisa de preços que evidenciam o comportamento atual do mercado imobiliário de São Pedro do Ivaí /PR, levando em consideração, ainda, imóveis na mesma região e em condições econômico-mercado lógicas equivalentes ao do bem avaliando. Isso contrasta com métodos como o de custo, que podem não refletir as flutuações de mercado e os impactos da oferta e demanda.

Assim, ao comparar o imóvel com propriedades efetivamente transacionadas em condições semelhantes, este método proporciona uma avaliação que reflete diretamente o valor que o mercado está disposto a pagar, oferecendo uma medida precisa do valor de mercado e a base em dados pautáveis, obtendo assim uma análise objetiva e sensível a fatores como a localização, infraestrutura e amenidades.

Há de se mencionar ainda, que o imóvel avaliando não se enquadra nas situações acerca de outros métodos de avaliação como o método da renda, que calcula o valor presente de fluxos de caixa futuros gerados pela propriedade, visto que este é altamente dependente de estimativas e suposições, que por sua vez podem não vir a se materializar, tornando este método vulnerável a erros de avaliação em cenários de incerteza econômica. Quanto aos métodos evolutivo e involutivo, foram descartados devido a sua inferioridade de precisão em um cenário em que é possível identificar imóveis similares e comparáveis o suficiente, motivo pelo qual dentre os métodos utilizados no mercado de avaliações o mais adequado para o caso em tela é o selecionado por este perito, sendo como já exaustivamente exposto o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**.

## 10.2 MÉTODO UTILIZADO PARA O CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação do valor das edificações/benfeitorias que se encontram no imóvel, foi utilizada a avaliação pelo custo de reprodução, onde é



avaliado quanto custaria construir a edificação ou benfeitoria avaliada hoje, utilizando os mesmos materiais, técnicas, e padrões construtivos originais.

Para isto, é realizada a análise detalhada da edificação e em seguida é utilizado o Custo Unitário Básico/m<sup>2</sup> (CUB) obtido a partir de fontes confiáveis como o site oficial da SINDUSCON/SC como base para estipular o custo do m<sup>2</sup> construído como se a edificação fosse nova.

Logo após, é necessária a aplicação da Índice de Depreciação do imóvel, para que o valor final corresponde com o desgaste físico sofrido pela edificação ao longo do tempo, levando em conta a idade da construção, o estado de conservação, e a vida útil dos materiais.

Para a realização do cálculo de depreciação, será utilizado o método **Ross-Heidecke**, que apresenta curvas de depreciação dos imóveis baseadas em estudos empíricos que relacionam a idade da edificação com a sua depreciação, permitindo uma estimativa precisa da perda de valor com base na vida útil total do imóvel e sua idade e o estado de conservação atual do imóvel.

Ainda, é válido expor que este método se tornou uma ferramenta valiosa para calcular a depreciação de imóveis, fornecendo uma abordagem sistemática para ajustar o valor de uma edificação com base em sua idade e estado de conservação, adquirindo grande relevância e aceitação por profissionais da área.

## 11 - DO IMÓVEL AVALIANDO

### 11.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

|                               |                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço</b>               | Rua Domingos Della Rosa, 630, centro, São Pedro do Ivaí – PR |
| <b>Densidade de ocupação</b>  | Alta                                                         |
| <b>Valorização Econômica</b>  | Boa                                                          |
| <b>Acessibilidade</b>         | Boa                                                          |
| <b>Intensidade do Tráfego</b> | Boa                                                          |

### 11.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Rede de água</b> | Existente |
|---------------------|-----------|



|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>Energia Elétrica</b>   | Existente |
| <b>Iluminação Pública</b> | Existente |
| <b>Pavimentação</b>       | Existente |

### 11.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

|                                |                                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Ocupação da região</b>      | Residencial                                      |
| <b>Ocupação</b>                | Alta                                             |
| <b>Principal via de acesso</b> | Av. Água Verde                                   |
| <b>Ponto de Referência</b>     | Próximo ao Banco Santander – Agência Select 1804 |

## 12 - DAS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está inserido em local urbano, com regular densidade de ocupação e em local valorizado devido a **(i)** localização com bom potencial de valorização e construtivo; **(ii)** metragem do terreno; **(iii)** características da região; **(iv)** infraestrutura urbana; **(v)** equipamentos comunitários; **(vi)** entre outros.

### 12.1 QUANTO AO MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Há de se notar ainda, que a região oferece uma alta demanda imobiliária para imóveis com as características constantes no imóvel ora avaliado, sendo que a oferta e imóveis semelhantes é escassa, o que aumenta a valoração do presente imóvel.





Presente em todo Brasil.



## 13 - DAS AMOSTRAS PARA VERIFICAÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE

### AMOSTRA 1.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIDADE</b>                 | São Pedro do Ivaí/PR                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AREA CONSTRUIDA</b>        | 131,29m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>QUARTOS</b>                | 3                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>BANHEIROS</b>              | 1                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>VALOR</b>                  | R\$ 400.000,00                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup></b> | R\$ 3.046,69                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>            | Centro – Rua Domingos Della Rosa, São Pedro do Iva - Pr                                                                                                                                                                               |
| <b>FONTE</b>                  | <a href="https://imobiliariasapetro.net/imoveis-venda/114-casa-para-venda-3-quarto-s-centro-sao-pedro-do-ivai-ca114?">https://imobiliariasapetro.net/imoveis-venda/114-casa-para-venda-3-quarto-s-centro-sao-pedro-do-ivai-ca114?</a> |



### AMOSTRA 2.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIDADE</b>                 | São Pedro do Ivaí/PR                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>AREA CONSTRUIDA</b>        | 130,50m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>QUARTOS</b>                | 2                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BANHEIROS</b>              | 1                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>VALOR</b>                  | R\$ 70.000,00                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup></b> | R\$ 536,39                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>            | Rua Domingos Della Rosa, São Pedro do Iva - Pr                                                                                                                                                                                                          |
| <b>FONTE</b>                  | <a href="https://imobiliariasapetro.net/imoveis-venda/92-casa-para-venda-2-quarto-s-jardim-della-rosa-sao-pedro-do-ivai-ca92?">https://imobiliariasapetro.net/imoveis-venda/92-casa-para-venda-2-quarto-s-jardim-della-rosa-sao-pedro-do-ivai-ca92?</a> |



Presente em todo Brasil.



### AMOSTRA 3.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIDADE</b>                 | São Pedro do Ivaí/PR                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>AREA CONSTRUIDA</b>        | 184,75m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>QUARTOS</b>                | 3                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BANHEIROS</b>              | 1                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>VALOR</b>                  | R\$ 160.000,00                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup></b> | R\$ 1.693,00                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>            | Conjunto Santa Rita 2, São Pedro do Iva - Pr                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>FONTE</b>                  | <a href="https://imobiliariasaoopedro.net/imoveis-venda/268-casa-para-venda-3-quarto-s-conjunto-santa-rita-2-sao-pedro-do-ivai-ca268?">https://imobiliariasaoopedro.net/imoveis-venda/268-casa-para-venda-3-quarto-s-conjunto-santa-rita-2-sao-pedro-do-ivai-ca268?</a> |





Presente em todo Brasil.



#### AMOSTRA 4.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIDADE</b>                 | São Pedro do Ivaí/PR                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>AREA CONSTRUIDA</b>        | 75,00m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>QUARTOS</b>                | 2                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BANHEIROS</b>              | 1                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>VALOR</b>                  | R\$ 190.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup></b> | R\$ 2.533,00                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>            | Conjunto Florentino Barbati, São Pedro do Iva - Pr                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>FONTE</b>                  | <a href="https://imobiliariasapetro.net/imoveis-venda/108-casa-para-venda-2-quarto-s-conjunto-florentino-barbati-sao-pedro-do-ivai-ca108?">https://imobiliariasapetro.net/imoveis-venda/108-casa-para-venda-2-quarto-s-conjunto-florentino-barbati-sao-pedro-do-ivai-ca108?</a> |



#### AMOSTRA 5.

|                               |                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIDADE</b>                 | São Pedro do Ivaí/PR                                                                                                                                                                                            |
| <b>AREA CONSTRUIDA</b>        | 300,00m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                            |
| <b>QUARTOS</b>                | 3                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BANHEIROS</b>              | 1                                                                                                                                                                                                               |
| <b>VALOR</b>                  | R\$ 170.000,00                                                                                                                                                                                                  |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup></b> | R\$ 566,67                                                                                                                                                                                                      |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>            | Centro Edícula, Rua Antônio Della Rosa - São Pedro do Ivaí - Pr                                                                                                                                                 |
| <b>FONTE</b>                  | <a href="https://imobiliariasapetro.net/imoveis-venda/247-casa-para-venda-centro-sao-pedro-do-ivai-ca247?">https://imobiliariasapetro.net/imoveis-venda/247-casa-para-venda-centro-sao-pedro-do-ivai-ca247?</a> |



#### AMOSTRA 6.

|                               |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIDADE</b>                 | São Pedro do Ivaí/PR                                                                                                                                                                                                |
| <b>AREA CONSTRUIDA</b>        | 194,00m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                |
| <b>QUARTOS</b>                | 3 (1 suíte)                                                                                                                                                                                                         |
| <b>BANHEIROS</b>              | 1                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>VALOR</b>                  | R\$ 700.000,00                                                                                                                                                                                                      |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup></b> | R\$ 3.608,25                                                                                                                                                                                                        |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>            | Resid. Antonio Della Rosa — R. Dr. José R. Della Rosa, 22                                                                                                                                                           |
| <b>FONTE</b>                  | <a href="https://imobiliariasaoapedro.net/imoveis-venda/247-casa-para-venda-centro-sao-pedro-do-ivai-ca247?">https://imobiliariasaoapedro.net/imoveis-venda/247-casa-para-venda-centro-sao-pedro-do-ivai-ca247?</a> |





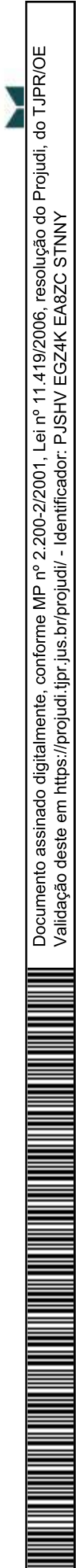
### AMOSTRA 7.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIDADE</b>                  | São Pedro do Ivaí/PR                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>AREA OU AREA CONSTRUIDA</b> | 335,00m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>QUARTOS</b>                 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>BANHEIROS</b>               | 2                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>VALOR</b>                   | R\$ 85.000,00                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>  | R\$ 253,73                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>             | Conj. Virgínio Secco — R. Rio de Janeiro, 98                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>FONTE</b>                   | <a href="https://imobiliariasaoPEDRO.net/imoveis-venda/69-casa-para-venda-3-quarto-s-conjunto-virginio-secco-sao-pedro-do-ivai-ca69">https://imobiliariasaoPEDRO.net/imoveis-venda/69-casa-para-venda-3-quarto-s-conjunto-virginio-secco-sao-pedro-do-ivai-ca69</a> |



### AMOSTRA 8.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIDADE</b>                  | São Pedro do Ivaí/PR                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>AREA OU AREA CONSTRUIDA</b> | 130,00m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>QUARTOS</b>                 | 2                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>BANHEIROS</b>               | 1                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>VALOR</b>                   | R\$ 70.000,00                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>  | R\$ 536,40                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>             | Rua Santa Ernestina, 10, casa, Jardim Della Rosa, SAO PEDRO DO IVAI, Paraná                                                                                                                                                                             |
| <b>FONTE</b>                   | <a href="https://imobiliariasaoPEDRO.net/imoveis-venda/92-casa-para-venda-2-quarto-s-jardim-della-rosa-sao-pedro-do-ivai-ca92">https://imobiliariasaoPEDRO.net/imoveis-venda/92-casa-para-venda-2-quarto-s-jardim-della-rosa-sao-pedro-do-ivai-ca92</a> |



#### 14 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

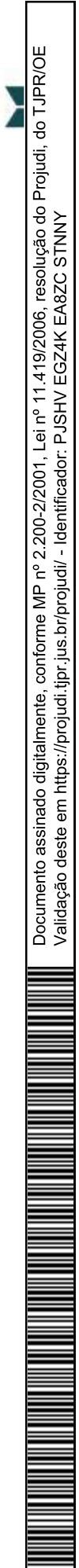
Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando levando-se em consideração o fator localização, estando as amostras localizadas na mesma região em São Pedro do Ivaí /PR, sendo elas semelhantes em todas as suas características ao imóvel avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, serão levadas em conta e homogeneizadas através da aplicação de fatores indicados pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.

Insta destacar que todos os elementos utilizados para comparação de mercado foram obtidos a partir de pesquisas junto a terceiros na data de 05 de agosto de 2025, as quais o avaliador presume serem confiáveis e precisas. Tanto os avaliadores quanto a Smart Perícias não se responsabilizam pela exatidão ou integralidade dessas informações, incluindo estimativas, opiniões, dimensões, esboços e dados factuais.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o preço de mercado se torna mais condizente com a realidade do imóvel avaliando.

#### 15 - DO QUADRO AMOSTRAL

| AMOSTRA | ÁREA DO IMÓVEL        | VALOR VENDA    | VALOR MÉDIO M <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|----------------|----------------------------|
| 01      | 131,29 m <sup>2</sup> | R\$ 400.000,00 | R\$ 3.049,69               |
| 02      | 130,50 m <sup>2</sup> | R\$ 70.000,00  | R\$ 536,39                 |
| 03      | 184,75 m <sup>2</sup> | R\$ 160.000,00 | R\$ 1.163,00               |
| 04      | 75 m <sup>2</sup>     | R\$ 190.000,00 | R\$ 2533,00                |



|                                      |                    |                |                                   |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|
| 05                                   | 300 m <sup>2</sup> | R\$ 170.000,00 | R\$ 566,67                        |
| 06                                   | 194 m <sup>2</sup> | R\$ 700.000,00 | R\$ 3.608,25                      |
| 07                                   | 335 m <sup>2</sup> | R\$ 85.000,00  | R\$ 253,73                        |
| 08                                   | 130 m <sup>2</sup> | R\$ 70.000,00  | R\$ 536,40                        |
| <b>VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO</b> |                    |                | <b>R\$ 1.530,89/m<sup>2</sup></b> |

**Portanto, antes do tratamento estatístico, o valor médio do metro quadrado do terreno na região 1.530,89/m<sup>2</sup>.**

Por ser expressão da verdade e para que produza seus efeitos jurídicos e legais, firmamos o presente Parecer de Mercado.

*Jandaia do Sul, Estado do Paraná.*  
15 de outubro de 2025.

*Marina de F. Barbalho*

Assinado digitalmente na ZapSign por  
MARINA DE FREITAS BARBALHO  
Data: 15/10/2025 17:51:10.152 (UTC-0300)

**MARINA DE FREITAS BARBALHO**  
*Engenheira Civil*  
CREA/PR - 214687/D

**16**

## **QUESITOS DO JUÍZO**

Este Juízo não apresentou quesitos.

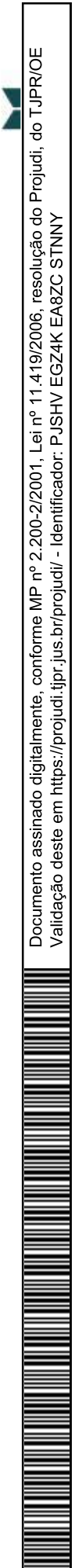
**17**

## **QUESITOS DO AUTOR**

**a) – Quanto aos contratos objeto dos autos - objeto dos autos:**

**a-1) – Informe neste espaço detalhadamente o Sr. Perito Judicial quantos e quais são o contrato objeto da demanda.**

R.: Consta 1 (um) contrato principal: Cédula de Crédito Bancário n.º 284.207.839, emitida por SANTOS COELHO & CIA. LTDA em favor do Banco do Brasil S.A.. A própria Cédula declara que seu crédito se destina a novar quatro operações anteriores ("BB



Giro Empresa" e "BB Capital de Giro") de n.º 284206108, 284206558, 284207345 e 284207812 — mas o título objeto é a Cédula n.º 284.207.839.

**a-2) – Qual a data de assinatura do contrato objeto dos autos?**

R.: 10/08/2015, em São Pedro do Ivaí/PR

**a-3) – Qual o valor do contrato objeto dos autos?**

R.: R\$ 155.806,66 (valor da operação – item 2.4). A Cédula descreve ainda 60 prestações de R\$ 5.624,13 cada, com 1ª em 28/09/2015 e última em 28/08/2020.

**a-4) – O imóvel é novo ou usado?**

R.: Objeto é usado.

**a-5) – Existe informação de pagamento de parcelas de amortização para o contrato em comento?**

R.: Não consta histórico de inadimplência/quantitativo de parcelas em atraso nos documentos anexados.

**a-6) – Existe informação de inadimplência de parcelas de amortização para o contrato em comento? Se positivo, quantas?**

R.: Não consta nos autos.

**b) – Do imóvel:**

**b-1) – informe o Sr. Perito Judicial as características do imóvel (metragem, pavimentos, acomodações, valor de avaliação e etc.).**

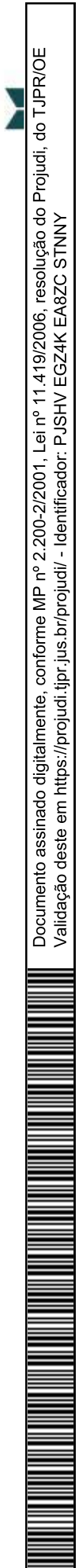
R.: O terreno do imóvel é 320m<sup>2</sup>, tem duas casas construídas, juntas tem o valor de R\$165.000,00

**b-2) – informe o Sr. Perito Judicial o tipo de área que está localizado o imóvel (rural, urbana, comercial ou mista (urbana/comercial)?**

R.: Área urbana.

**b-3) – informe o Sr. Perito Judicial a situação atual do imóvel (utilizado como residência, comércio ou alugado para terceiros).**

R.: Residencial alugado para terceiros.



**b-4) – caso o imóvel esteja locado, aponte o expert designado qual valor auferido para locação?**

R.: Em torno de R\$740,00

**b-5) – existem benfeitoras realizadas no imóvel entre o projeto principal e a situação atual do imóvel? Exemplifique.**

R.: Eu não possuo o projeto principal para saber quais foram as benfeitoras realizadas, posso falar que no terreno possui duas casas.

**b-6) – qual o valor de venda máximo e mínimo do imóvel?**

R.: R\$ 153.000,00 a R\$ 185.000,00

**b-7) – considera o Sr. Perito Judicial que o valor do imóvel é suficiente para quitar a dívida dos Executados junto ao Banco?**

R.: Sim, é suficiente.

**b-8) – considera o Sr. Perito Judicial que a demora em uma eventual venda do imóvel eleve (valorização) ou diminua (deterioração) o valor do imóvel?**

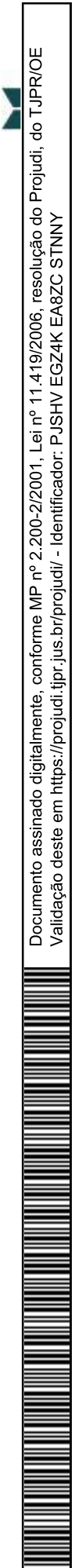
R.: Considerando a condição atual da chácara (1.399,74 m<sup>2</sup>), vulnerável a enchentes devido à ausência de infraestrutura de drenagem e manutenção, a demora na venda tende a provocar diminuição do valor do imóvel, em função da deterioração progressiva de pisos, cercas, jardins e instalações, que exigirão correções futuras.

- Valor estimado atual: R\$ 153.000,00 a R\$ 185.000,00
- Estimativa de depreciação em curto prazo (1–2 anos sem intervenções): cerca de 5% a 15%, dependendo da intensidade das chuvas e danos acumulados.

**• Valor ajustado considerando deterioração:**

- Faixa inferior: R\$ 153.000,00 → R\$ 145.000,00 a R\$ 145.350,00
- Faixa superior: R\$ 185.000,00 → R\$ 157.250,00 a R\$ 175.750,00

**Conclusão:** A deterioração física do imóvel supera potenciais efeitos de valorização de mercado nesse período, indicando que o atraso na venda tende a **reduzir o valor comercial efetivo** do imóvel.

**18****QESITOS DOS RÉUS**

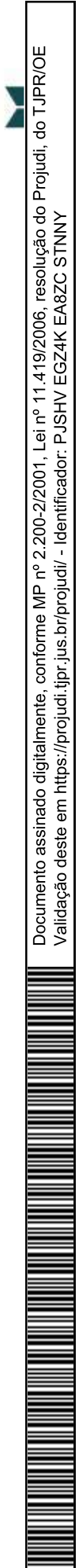
A parte requerida não apresentou quesitos.

**19****DISCLAIMERS**

- ✓ Não foram realizados estudos ou análises de natureza estrutural nas construções existentes, incluindo suas fundações.
- ✓ As informações contidas no laudo, ou sobre as quais este se baseia, foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador presume serem confiáveis e precisas. Algumas dessas informações podem ter sido fornecidas durante o processo. Tanto o avaliador quanto a Smart Perícias não se responsabilizam pela exatidão ou integralidade dessas informações, incluindo estimativas, opiniões, dimensões, esboços e dados factuais. Qualquer usuário autorizado do laudo deve informar à Smart Perícias caso identifique eventuais imprecisões ou erros no documento.
- ✓ As áreas de terreno e construção foram baseadas nas informações fornecidas por ambas as partes no processo, conforme descrito no laudo, não tendo sido medidas "in loco" pelo avaliador.
- ✓ Não foram realizados testes ou aferições dos equipamentos e instalações existentes na propriedade que impactam seu funcionamento; no entanto, presume-se que todos estejam em pleno estado operacional.
- ✓ As condições físicas das benfeitorias consideradas no laudo são baseadas em inspeção visual realizada pelo avaliador. A Smart Perícias não assume responsabilidade pela integridade dos componentes estruturais ou pelo funcionamento de equipamentos mecânicos, sistemas de encanamento ou componentes elétricos.
- ✓ As opiniões de valor contidas no laudo são válidas apenas para a data indicada. A partir dessa data, alterações em fatores externos ou na própria propriedade podem impactar significativamente as conclusões apresentadas.



- ✓ Este laudo deve ser utilizado em sua totalidade, sendo vedada sua utilização parcial sob qualquer circunstância.
- ✓ Salvo acordo prévio, o avaliador não deverá ser convocado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relacionado à propriedade ou à avaliação.
- ✓ O laudo presume: (a) a posse responsável e gestão competente da propriedade; (b) a ausência de condições ocultas ou não aparentes que possam impactar seu valor (o avaliador não assume responsabilidade por tais condições ou pela realização de estudos de engenharia para identificá-las); (c) o pleno cumprimento de todas as legislações federais, estaduais, municipais e de zoneamento, salvo quando indicado o contrário no laudo; e (d) que todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidos para qualquer uso que sirva de base à opinião de valor contida no laudo.
- ✓ Estudos ambientais ou relacionados à contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho.
- ✓ Salvo disposição contrária no laudo, a existência de materiais perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das benfeitorias, ou que possam estar presentes na propriedade, não foi considerada nos cálculos de valor, embora esses materiais possam afetar adversamente o valor da propriedade.
- ✓ Salvo disposição contrária, não recebemos relatórios de análise do solo. Pressupomos que a capacidade de suporte do solo é adequada para sustentar a estrutura existente ou proposta. Não foram observados indícios que contradigam essa presunção durante a inspeção da propriedade. A drenagem aparenta ser satisfatória.
- ✓ Salvo disposição contrária, não recebemos relatórios sobre servidões, invasões ou restrições que possam impactar negativamente o uso da propriedade.
- ✓ Salvo disposição contrária, não foi fornecido levantamento de zonas de brejo, pântano ou manancial. Se estudos futuros indicarem a presença dessas zonas, o valor da propriedade pode ser impactado.
- ✓ Salvo disposição contrária, não foi realizada inspeção detalhada do telhado ou dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir opinião sobre a adequação ou condição desses componentes.



- ✓ Se, com a aprovação prévia da Smart Perícias, o laudo for submetido a credores ou investidores, estes devem utilizá-lo apenas como um dos fatores em sua análise, além de suas próprias considerações de investimento e critérios. A Smart Perícias ressalta que esses credores ou investidores devem estar cientes de todas as condições extraordinárias, hipóteses e pressupostos contidos no laudo.
- ✓ A responsabilidade da Smart Perícias limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados pela execução dos serviços.
- ✓ Ao utilizar este laudo, as partes que o fizerem concordam em aceitar todas as premissas, disclaimers, bem como condições hipotéticas e extraordinárias nele contidas.

## 20 - REFERÊNCIAS

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS** (Brasil). *Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022*. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/resolucoes/anexos/100/reso1175consolid.pdf>. Acesso em: 9 set. 2024.

**CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**. *Resolução Cofeci nº 1066/2007*. Disponível em: [https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_1066\\_07\\_ato\\_normativo.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1066_07_ato_normativo.pdf). Acesso em: 9 set. 2024.

**CRECI - PR**. *Parecer sobre a competência do corretor de imóveis para realizar avaliação mercadológica*. Disponível em: [https://www.crecipr.gov.br/images/PDF/Parecer\\_sobre\\_a\\_competencia\\_do\\_Corretor\\_de\\_Imoveis\\_para\\_realizar\\_avaliacao\\_mercadologica.pdf](https://www.crecipr.gov.br/images/PDF/Parecer_sobre_a_competencia_do_Corretor_de_Imoveis_para_realizar_avaliacao_mercadologica.pdf). Acesso em: 9 set. 2024.

**BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6530.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6530.htm). Acesso em: 9 set. 2024.

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ACRE**. *Resolução CREA-AC nº 1.066/2007*. Disponível em: <https://www.creaac.org.br/portal/view/doc/10000/710/10000710.pdf>. Acesso em: 9 set. 2024.



**SINDUSCON - SC. Tabelas CUB-SC.** Disponível em:  
<https://www.sindusconbc.com.br/cub/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

**TRACISIO, José. Depreciações.** XVII COBREAP, 2013. Disponível em:  
<https://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>. Acesso em: 16 set. 2024.

