

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, Gilson de Almeida, Avaliador Judicial, em cumprimento ao r. despacho proferido nos autos n. 0004094.72.2025.8.16.0105, de Carta Precatória, extraída dos autos 0059125-30.2023.8.16.0014, de execução, Proposta por KGM COMERCIO E REPRESENTACAO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA contra ROBSON MOREIRA DE ANDRADE, dirigi-me na cidade de Querência do Norte, comarca de Loanda, estado do Paraná, onde procedi a avaliação do seguinte bem:

- Data de Terras nº 02, da Quadra 72, com área total de 600 metros quadrados, devidamente matriculado no Registro de Imóveis local sob o nº 5.879. As divisas e confrontações do imóvel são as seguintes: de um lado, confronta com o lote nº 3, medindo 40 metros; do outro lado, confronta com os lotes nºs 1 e 16, ambos com 20 metros; aos fundos, confronta com o lote nº 13, com 15 metros; e na frente, confronta com a Rua Aracajú, com 15 metros.

O terreno está situado em zona urbana consolidada, com excelente localização, com uso predominantemente residencial, possuindo acesso facilitado por via pública, e inserido em área dotada de infraestrutura urbana, sendo um terreno todo murado, com grade de ferro da frente, sendo um terreno plano. No momento da avaliação, verificou-se a presença dos seguintes melhoramentos públicos: rede de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública, coleta de lixo e cobertura de telefonia/internet, pavimentação asfáltica, rede de esgoto, o que impacta diretamente na valoração do terreno.

A avaliação foi realizada com base no método comparativo direto de mercado, por meio da análise de valores de terrenos urbanos com características semelhantes na cidade de Querência do Norte – PR, especialmente quanto à localização, dimensão, infraestrutura existente e padrão da vizinhança.

Com base na pesquisa realizada, o valor de mercado para terrenos localizados nesta área, gira em torno de R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado. Aplicando-se esse valor ao terreno em questão, temos a seguinte estimativa:

$\text{R\$ } 300,00 \times 600,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 180.000,00$ (cento e oitenta mil reais)



Assim, com base na metodologia adotada, nas características do imóvel, nos dados de mercado e nos critérios técnicos utilizados, conclui-se que o **valor de mercado do Lote nº 02 da Quadra nº 72, objeto da Matrícula nº 5.879 do Registro de Imóveis da Comarca de Loanda – PR, é de: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

CONTENDO AS SEGUINTE BENFEITORIAS:

Contém edificado no imóvel uma casa residencial de madeira mista com algumas partes em alvenaria, sendo uma casa coberta com telhas de barro modelo francesa, sendo uma casa antiga, construída a muito anos, estando em péssimo estado de uso e conservação (com vestígios de goteiras e infiltrações), composta de quatro quartos, sala, cozinha, banheiro e garagem, sendo casa forrada com forros de madeira, e pisos revestidos com assoalho também de madeira, e com cerâmica conhecida por (lajotão), residência está medindo 120 metros quadrados, que vale a importância de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

Desta forma o terreno R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) + a benfeitoria R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) totalizam o imóvel o valor total de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

Este valor representa o preço médio praticado na localidade para terrenos com características similares, considerando ainda os fatores de depreciação e valorização conforme a infraestrutura local e condições de mercado na data da avaliação.

Laudo de Avaliação de um imóvel urbano com a finalidade de estimar seu valor de mercado, conforme critérios técnicos e mercadológicos adotados pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14.653-2, que trata da avaliação de bens imóveis urbanos

Obs, Para estimativa do valor venal do imóvel, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, com base em pesquisas realizadas no município de Querência do Norte e regiões adjacentes. Lotes urbanos com características semelhantes, localizados em áreas com infraestrutura, bem como foi feito pesquisas junto a imobiliária, e corretores do ramo de compra e venda de imóveis, imobiliária dentre eles “chaves imóveis”, Zé Miro Imóveis, com corretores Ricardo de Souza e com Sr. Rozão, Marcelo Mota, bem como com o cotejamento a vizinhos do imóvel avaliado, e em sites de internet, dentre OLX , bem como com o empresários Edvan



Capelim, dono de uma construtora em Loanda, bem como junto ao Tabelião José Carlos Rossi (também vizinho do Imóvel avaliado).

Onus- não foram efetivadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidente sobre o imóvel avaliado.

O valor pode oscilar conforme lei de oferta e procura

O imóvel é suscetível de divisão na forma em que esta atualmente, sendo que conforme código atual de postura do município, o imóvel pode ser dividido desde que fique no mínimo com 5 metros de frente,

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), ou seja, 758.122,74 VRCj.

A avaliação foi realizada por este avaliador judicial, respeitando os princípios da imparcialidade, boa-fé, objetividade e fundamentação técnica, conforme exigido pela legislação vigente e normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná.

Loanda, 21 de Janeiro de 2026.

Gilson de Almeida
Avaliador Judicial

Quota

Laudo.....1710 vrcj – R\$ 473,67

Diligência em Quer. Do norte – 247,14 VRC – R\$ 68,46



FOTOS DO IMÓVEL









