

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE
JANDAIA DO SUL – PR

Processo: 0000004-30.1988.8.16.0101

Exequente(s): RIO SAO FRANCISCO
COMPANHIA SECURITIZADORA DE
CREDITOS FINANCEIROS.

Executado(s): ESPÓLIO DE GEORGES ELIA
KAHALI REPRESENTADO(A) POR MARIA DA
PENHA DOMINGUES KAHALI; MARIA DA
PENHA DOMINGUES KAHALI; MICHEL
JORGE KAHALI.

Jandaia do Sul – PR
Janeiro – 2026





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

1. Introdução

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

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

- a) **"Imóvel registrado sob a matrícula nº 6121, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jandaia do Sul, PR".**

2. Objetivo

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

3. Do trabalho pericial

A elaboração deste laudo técnico implicou nos seguintes procedimentos:

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





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

4. Localização

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação fica localizado no município de Jandaia do Sul, Estado do Paraná.

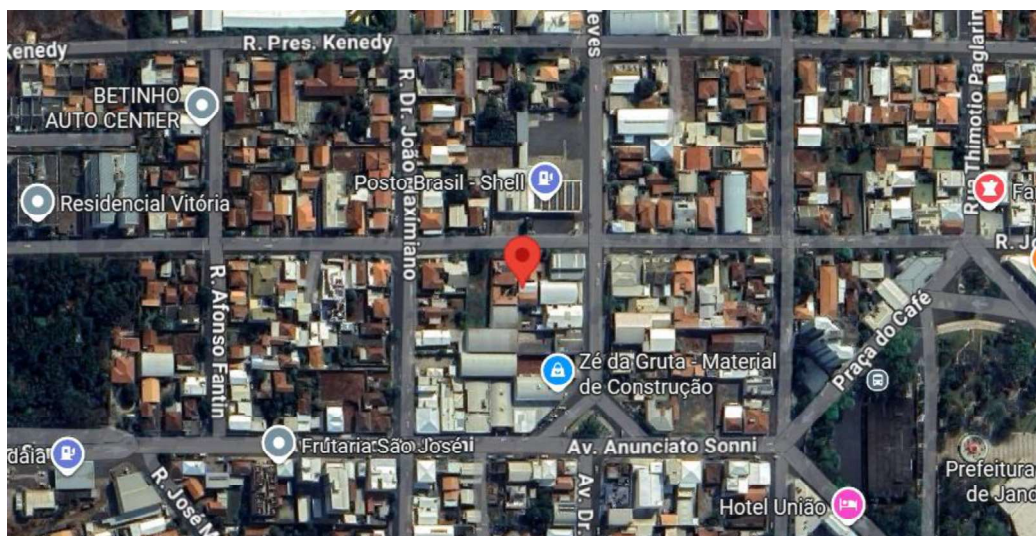
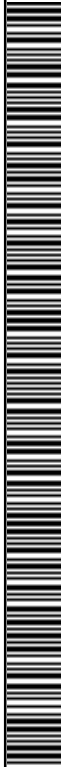


Figura 1: Localização aproximada do imóvel. Fonte: Google Maps.



Figura 2: Fachada do imóvel. Fonte: autoral.





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

5. Identificação

Imóvel-Data de terras nº 01-Rem, da quadra nº 94 com área de 300,00 metros quadrados, situada nesta cidade, com as seguintes características. DIVIDE-SE; Frente para a Rua José Maria de Paula com uma distância de 20,00 metros, de um lado confronta-se com a data nº 1-A com uma distância de 15,00 metros, do outro lado confronta-se com a data nº 2-A com uma distância de 15,00 metros e, finalmente pelos fundos confronta-se com a data nº 17 com uma distância de 20,00 metros. Bilhete de Distribuição nº 09/94.-

Fonte: matrícula do imóvel, retirada dos autos.

6. Realização do laudo

O valor final deu-se após:

- Análise de informações coletadas no Paço Municipal da cidade de Jandaia do Sul/PR;
- Análise das características da região na qual o imóvel está inserido;
- Comparação entre os valores praticados no mercado (MÉTODO COMPARATIVO);
- Realização de orçamento de obra baseado em índices como o CUB-PR (Custo Básico da Construção Civil do Paraná);
- Aplicação do modelo de depreciação Ross-Heidecke;
- Análise de informações contidas nos autos do processo;
- Outros fatores qualitativos e quantitativos.

6.1 Valor do terreno

Imóvel localizado na Rua José Maria de Paula Rodrigues, nº 1309, no centro de Jandaia do Sul, com luz, água, internet, coleta de lixo, sem mais benfeitorias. A partir do tratamento de amostras reais e atualizadas, calcula-se o valor do terreno:

$$300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}562,81 = \text{R\$} 168.843,00.$$





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

INFORMAÇÕES DO TERRENO			
Situação Cadastro	Ativo	Número do Cadastro	1010940182001
Endereço do Imóvel	RUA JOSE M. DE PAULA	Inscrição Anterior	1020580182001
Cód. Logradouro	99	Seção/Face Quadra	00900D
Número do Imóvel	1309	Bairro do Imóvel	CENTRO
Código do Bairro	1	Número da Quadra	94
Número do Lote	1/R	Cód.Contribuinte	49706241949
Código do CGC/CPF	49706241949	Proprietário	MARIA DA PENHA
Tipo Logradouro	SIC	Número Corresp.	1309
Nome do Município	JANDAIA DO SUL	Código do CEP	86900000
Sigla UF	PR	Contribuinte Global	0
Cód.Bairro Corresp.	0	Cód.Logradouro Corr.	99
Débito	***** SIM	CONTROL CPF	0
Ocupação do Lote	Construído	Bem Imóvel/Patrim.	Particular
Utilização	Residencial	Limitação/Cerca/Muro	Sim
Uso Imóvel/Próprio	Sim	Ano de Aquisição	1989
Imune/Isento IPTU	Não	Isento TSU	Não
Situação do Terreno	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Pedologia	Firme	Testada Principal	20
Testada-2	0	Cod.Logradouro-2	0
Testada-3	0	Cod.Logradouro-3	0
Testada-4	0	Cód.Logradouro-4	0
Seção Lograd-4	000	Profundidade	15
Área do Lote	300	Área do Lote de Vila	0
Área Constr.Unidade	203.92	Área Tot.Construída	203.92
Num.de Pavimentos	1	2022	Sim
2023	Sim	2024	Sim

Fonte: Cadastro Imobiliário; Paço Municipal de Jandaia do Sul/PR.



Fonte: Google Maps.





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

6.2 Valor das benfeitorias

O custo atual da benfeitoria é estimado subtraindo-se, do custo global, a parcela relativa à depreciação, dada por:

$$\mathbf{CB = CG - D}$$

Onde: CB = Custo Atual da Benfeitoria

CG = Custo Global

D = Depreciação

A prática demonstra que o método que produz melhores resultado é o misto, combinando o método de Ross com o critério de Heidecke. O valor de depreciação D é dado por:

$$\mathbf{D = \delta \times CD}$$

Utilizamos do valor do CUB para dezembro de 2025. Em anexo.

R-1: R\$ 3.157,82 /m² (PADRÃO NORMAL)

6.2.1 Residência em alvenaria

Área: 203,92 m²

CUB: R\$ 3.157,82 /m²

$$\mathbf{CG = \text{Área} \times CUB = R\$ 643.942,65}$$

Após aplicação do modelo Ross-Heidecke:

Índice de depreciação (δ) = 28,1%

$$\mathbf{D = 0,281 \times R\$ 643.942,65}$$

$$\mathbf{D = R\$ 180.947,88}$$

$$\mathbf{CB = CG - D}$$

$$\mathbf{CB = R\$ 643.942,65 - R\$ 180.947,88}$$

$$\mathbf{CB = R\$ 462.994,77}$$





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

6.2.1 Tabela-resumo

	Benfeitoria	Valor atual
1	Área construída 203,92 m ²	R\$ 462.994,77
2	Terreno de 300 m ²	R\$ 168.843,00
Total		R\$ 631.837,77*

**Valor sem arredondamento e considerações finais.*

7. Conclusão

Após a coleta de informações e estudo detalhado, estima-se o valor final de:

R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).

Valor mínimo (-15%): R\$ 535.500,00

Valor máximo (+15%): R\$ 724.500,00

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

Pedro Ferreira Bonfogo
Avaliador judicial





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa do valor de mercado do terreno (Região Central).

Amostras	Fonte	Valor R\$	Fator oferta/ Fonte	Valor tratado R\$	Área (m²)	Valor por m² (R\$/m²)
1	Imobiliária Hashimoto	R\$ 120.000,00	-10%	R\$ 108.000,00	264	R\$ 409,09
2	Imobiliária Hashimoto	R\$ 120.000,00	-10%	R\$ 108.000,00	184,8	R\$ 584,42
3	Imobiliária Hashimoto	R\$ 160.000,00	-10%	R\$ 144.000,00	300	R\$ 480,00
4	Imobiliária Hashimoto	R\$ 200.000,00	-10%	R\$ 180.000,00	260	R\$ 692,31
5	Imobiliária Hashimoto	R\$ 220.000,00	-10%	R\$ 198.000,00	434,85	R\$ 455,33
6	Imobiliária Hashimoto	R\$ 300.000,00	-10%	R\$ 270.000,00	546	R\$ 494,51
7	Imobiliária Hashimoto	R\$ 350.000,00	-10%	R\$ 315.000,00	383	R\$ 822,45
8	Imobiliária Hashimoto	R\$ 400.000,00	-10%	R\$ 360.000,00	512,75	R\$ 702,10

Média aritmética	R\$ 580,02	
Média ponderada	R\$ 464,02 (mín.)	R\$ 696,03 (máx.)
Amostras inválidas	1, 5, 7, 8	
Amostras válidas	2, 3, 4, 6	
Média da média	R\$ 562,81	
Valor de mercado	R\$ 168.843,00	





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

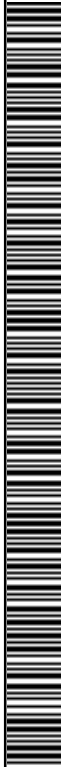
ANEXO II – Amostras utilizadas para análise e comparação.

 Terreno Centro 1783 Jandaia Do Sul Valor R\$ 120.000,00	 Terreno Centro 1651 Jandaia Do Sul Valor R\$ 120.000,00	 Terreno Centro 1364 Jandaia Do Sul Valor R\$ 160.000,00	 Terreno Jardim Perola 1854 Jandaia Do Sul Valor R\$ 200.000,00
 Terreno Centro 1365 Jandaia Do Sul Valor R\$ 220.000,00	 Terreno Centro 1511 Jandaia Do Sul Valor R\$ 300.000,00	 Terreno Centro 1205 Jandaia Do Sul Valor R\$ 350.000,00	 Terreno Centro 1592 Jandaia Do Sul Valor R\$ 400.000,00

Fonte: Imobiliária Hashimoto.

 Casa Centro 1875 Jandaia Do Sul Valor R\$ 460.000,00	 Casa Centro 1338 Jandaia Do Sul Valor R\$ 500.000,00	 Casa Centro 656 Jandaia Do Sul Valor R\$ 550.000,00	 Casa Centro 1837 Jandaia Do Sul Valor R\$ 550.000,00
 Casa Centro 1841 Jandaia Do Sul Valor R\$ 550.000,00	 Casa Centro 1847 Jandaia Do Sul Valor R\$ 600.000,00	 Casa Centro 1927 Jandaia Do Sul Valor R\$ 650.000,00	 Casa Centro 1909 Jandaia Do Sul Valor R\$ 650.000,00

Fonte: Imobiliária Hashimoto.





CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

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

ANEXO III – Tabela CUB/PR do mês de dezembro de 2025.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.527,46	0,20%	R-1	3.157,82	0,19%	R-1	3.852,65	0,18%
PP-4	2.308,83	0,26%	PP-4	2.955,33	0,20%	R-8	3.119,67	0,25%
R-8	2.189,56	0,23%	R-8	2.569,33	0,18%	R-16	3.172,78	0,23%
PIS	1.742,62	0,37%	R-16	2.492,29	0,18%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.902,75	0,14%	CAL-8	3.115,73	0,14%
CSL-8	2.513,07	0,17%	CSL-8	2.792,51	0,19%
CSL-16	3.355,87	0,20%	CSL-16	3.726,15	0,22%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.712,64	0,22%
GI	1.387,04	0,12%

