

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUÍZA DE DIREITO DA COMARCA DE  
JANDAIA DO SUL – PR

Processo: 0001046-06.2014.8.16.0101

Exequente: BANCO DE LAGE LANDEN  
BRASIL S.A.

Executado(s): RODERLEY DA SILVA  
LEANDRO; RONALDO DA SILVA LEANDRO;  
RR SERVICOS TOPOGRAFICOS LTDA ME.

Jandaia do Sul – PR  
Agosto – 2023





## CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

**Newton Gustavo de Toledo Nogueira**  
Oficial Titular

**Pedro Ferreira Bonfogo**  
Avaliador e corretor

**Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000**  
**Telefone: (43) 3572-9890 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) **"Fração Ideal de cinquenta por cento (50%) do Lote de terras sob nº 77 e 77/A-4/2, com área de 859,13m<sup>2</sup> (subdivisão do Lote nº77 e 77/A-4), situado na Gleba Patrimônio Jandaia, perímetro urbano, desta cidade e comarca, objeto da matrícula 10.097 do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca 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 ao local, objeto do presente Laudo Pericial:** a realização da vistoria ao local se torna indispensável à medida que os levantamentos topográficos 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**

**Newton Gustavo de Toledo Nogueira**  
Oficial Titular

**Pedro Ferreira Bonfogo**  
Avaliador e corretor

**Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000**  
**Telefone: (43) 3572-9890 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, sob a Rua Marumbi, bairro Jardim Imperial.

### **5. Identificação**

**Lote de terras sob nº 77 e 77/A-4/2, (setenta e sete e setenta e sete/A-quatro/dois), com a área de 859,13 m2, (Subdivisão do Lote nº 77 e 77/A-4), situado na GLEBA PATRIMÔNIO JANDAIA, PERÍMETRO URBANO, desta cidade e Comarca. DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES: "A poligonal tem início no marco O-PP, cravado no alinhamento predial da rua Pirapó, divisa com o lote 77 e 77/A-4/R, deste segue confrontando com o dito lote no rumo 01°26'35" NO e percorre 46,89 metros, até o marco ponto 01, deste segue no rumo 10°34'28" NO e confrontando com o lote 77 e 77/A-4-1, percorre 95,58 metros, até o marco 02, cravado no alinhamento predial da rua Marumbi, deste segue pelo alinhamento predial da mesma no rumo 79°25'32" NE e percorre 12,72 metros, até o marco 3, cravado na divisa com o lote 77 e 77/A-Rem-1, deste segue confrontando com o dito lote no rumo 04°13'50" SE e percorre 143,45 metros, até o marco 4, cravado no alinhamento predial da rua Pirapó, deste segue pelo alinhamento da mesma no rumo 88°33'25" SO e percorre 4,36 metros, até o marco 0-PP, marco onde teve início esta descrição".**

### **6. Realização do laudo**

Após coleta de informações no Paço Municipal da cidade de Jandaia do Sul, referentes ao valor venal do imóvel, características da região na qual o imóvel está inserido, comparação entre os valores praticados no mercado (MÉTODO COMPARATIVO), entre outros fatores qualitativos e quantitativos, chegamos às seguintes conclusões:

O imóvel em questão encontra-se na área urbana da cidade de Jandaia do Sul, Estado do Paraná. Segundo informações do cadastro, o terreno encontra-se vazio e está localizado em meio de quadra.

Com o intuito de chegarmos ao valor de mercado utilizando-nos do método comparativo, algumas informações relevantes foram coletadas e indicadas na tabela abaixo:





## CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR

**Newton Gustavo de Toledo Nogueira**  
Oficial Titular

**Pedro Ferreira Bonfogo**  
Avaliador e corretor

**Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000**  
**Telefone: (43) 3572-9890 E-mail: cartorio.distribuidorjandaia@hotmail.com**

| Amostras | Fonte                  | Valor R\$      | Fator oferta/ Fonte | Valor tratado (R\$) | Área total/m² | R\$ /m2    |
|----------|------------------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------|------------|
| 1        | Anúncio particular/OLX | R\$ 150.000,00 | -10%                | R\$ 135.000,00      | 300           | R\$ 450,00 |
| 2        | Winner Brokers         | R\$ 70.000,00  | -10%                | R\$ 63.000,00       | 250           | R\$ 252,00 |
| 3        | Imobiliária Ideal      | R\$ 80.000,00  | -10%                | R\$ 72.000,00       | 250           | R\$ 288,00 |
| 4        | Imoblist               | R\$ 70.000,00  | -10%                | R\$ 63.000,00       | 250           | R\$ 252,00 |
| 5        | Imobiliária Ideal      | R\$ 70.000,00  | -10%                | R\$ 63.000,00       | 250           | R\$ 252,00 |
| 6        | Imobiliária Ideal      | R\$ 70.000,00  | -10%                | R\$ 63.000,00       | 302,44        | R\$ 208,31 |

|                    |                     |                     |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Média aritmética   | R\$ 283,72          |                     |
| Média ponderada    | R\$ 226,98 (mínimo) | R\$ 340,46 (máximo) |
| Amostras inválidas | 1, 6                |                     |
| Amostras válidas   | 2, 3, 4, 5          |                     |
| Média da média     | R\$ 261,00          |                     |
| Valor de mercado   | R\$ 224.232,93      |                     |

### 7. Conclusão

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

**R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).**

**50% do valor = R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais).**





## **CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS COMARCA DE JANDAIA DO SUL – PR**

**Newton Gustavo de Toledo Nogueira**  
Oficial Titular

**Pedro Ferreira Bonfogo**  
Avaliador e corretor

**Fórum Dr. Jerônimo Cabral – Rua Plácido Caldas nº 536 – CEP 86.900-000**  
**Telefone:** (43) 3572-9890 **E-mail:** cartorio.distribuidorjandaia@hotmail.com

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

---

**Newton Gustavo de Toledo Nogueira**  
Avaliador judicial

---

**Pedro Ferreira Bonfogo**  
Auxiliar juramentado

