

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-REM-1/F, com área de 250,00 m², (subd. do lote nº 77 e 77/A-REM-1) situado na Gleba Patrimônio Jandaia, neste município de Jandaia do Sul/PR, objeto da matrícula 11.096 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 Jasmin, no bairro Jardim Imperial.

5. Identificação

Lote nº 77 e 77/A-REM-1/F, com área de 250,00m², (Subd. do lote nº 77 e 77/A-REM-1) situado na Gleba Patrimônio Jandaia, neste município e Comarca. DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES: A poligonal tem início em um marco cravado no alinhamento predial da Rua Jasmim, divisa com o Lote nº 77 e 77/A-REM-1/E, deste segue confrontando com o dito Lote no rumo 79°25'32"SO e percorre 22,94m, até outro marco cravado na divisa com o Lote nº 77 e 77/A-REM-1/R, deste segue confrontando com o dito Lote no rumo 10°34'28"SE e percorre 10,08m, até outro marco cravado na divisa com o Lote nº 77 e 77/A-REM-1/G, deste segue confrontando com o dito Lote no rumo 79°25'32"NE e percorre 26,66m, até outro marco cravado no alinhamento predial da Rua Jasmim, deste segue pelo alinhamento predial da mesma no rumo 30°48'29"NO e percorre 10,74m, até outro marco, 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\$ 65.250,00	

7. Conclusão

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

R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

50% do valor: R\$ 32.500,00 (trinta e dois 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

