PROJUDI - Processo: 0000673-45.2023.8.16.0105 - Ref. mov. 100.1 - Assinado digitalmente por Gilson de Almeida
04/11/2025: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: laudo de avaliação

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: PJYCX HFYY5 LUL5R R6ZQR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu Gilson de Almeida, Avaliador Judicial, em cumprimento ao r. despacho proferido nos autos n. 0000673-45.2023.8.16.0105, de Execução fiscal, proposta pelo Município de Santa Cruz de Monte Castelo, contra Espólio de Juvenal Benedito de Oliveira, dirigi-me na cidade de Santa Cruz de Monte Castelo, comarca de Loanda, estado do Paraná, onde procedi a avaliação do seguinte bem:

- Lote de terreno urbano nº 04, da **quadra D-5**, situado no **loteamento da cidade de Santa Cruz de Monte Castelo**, pertencente à **Comarca de Loanda**, **Estado do Paraná**, devidamente matriculado junto ao **Cartório de Registro de Imóveis de Loanda**, sob o nº **13.262**.

O referido terreno apresenta as seguintes **características físicas e confrontações**: mede **17,02 metros de frente para a Avenida Goiás**, por **19,37 metros de um lado**, confrontando com a **Rua Iguassú**, com a qual faz esquina; por **27,73 metros do outro lado**, confrontando com o **lote nº 05**; e **26,15 metros nos fundos**, onde confronta com parte do **lote nº 03**, perfazendo uma **área total de 491,64 metros quadrados**.

A presente avaliação tem por **finalidade** determinar o **valor venal de mercado** do imóvel descrito. O laudo foi elaborado em observância às disposições da **ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)** e aos dispositivos pertinentes do **Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná**, que disciplinam os procedimentos de avaliação e perícia imobiliária.

Para a determinação do valor de mercado, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fundamentado na pesquisa e análise de imóveis similares situados na mesma região, com características equivalentes quanto à localização, metragem, padrão e infraestrutura urbana. Os dados coletados junto a portais e imobiliárias locais indicaram que terrenos de dimensões semelhantes, localizados em área semelhantes de Santa Cruz de Monte Castelo, apresentam valores médios variando entre **R$ 150,00 e R$ 200,00 por metro quadrado**, conforme a posição e características individuais de cada lote.

Considerando que o imóvel avaliado possui **posição de esquina**, **frente para a Avenida Goiás**, terreno plano, próximo a área industrial, boa testada e inserção em área consolidada com infraestrutura urbana completa (pavimentação asfáltica, rede de água, energia elétrica, internet, coleta de

PROJUDI - Processo: 0000673-45.2023.8.16.0105 - Ref. mov. 100.1 - Assinado digitalmente por Gilson de Almeida
04/11/2025: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: laudo de avaliação

lixo e esgoto), levando-se em conta que a vizinhança, tem vários lotes vazios, e casas de baixo valor, adotou-se o **valor unitário de R$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por metro quadrado**.

Assim, o cálculo do valor total resulta em:

491,64 m² × R$ 150,00/m² = R$ 73.746,00 (setenta e três mil, setecentos e quarenta e seis reais).

BENFEITORIAS:

Contem edificado uma casa residêncial de alvenaria, modelo "duas aguas", sendo uma casa sem reboco, coberta com telhas de barro, sendo uma casa sem forro, composta de dois quartos, sala, cozinha e banheiro, sendo uma casa bem simples, construída sem arquitetura, os pisos ainda estão em cimento bruto alisado, casa medindo 70 metros quadrados, em regular estado de conservação, que vale atualmente a importância de..... R$ 30.000,00

Dessa forma, **estima-se que o valor de mercado do Lote nº 04, Quadra D-5, matriculado sob o nº 13.262, localizado na cidade de Santa Cruz de Monte Castelo – PR, o terreno R$ 73.746,00 e a casa R$ 30.000,00 é de 103.746,00 (cento e três mil, setecentos e quarenta e seis reais)**

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO COM A RESPECTIVA BENFEITORIA R$ 103.746,00 (cento e três mil, setecentos e quarenta e seis reais), ou seja, 374.534,29 VRCj.

OBS. Foi utilizada para esta avaliação a **comparativa direta de dados de mercado**, conforme recomendado pelas normas técnicas brasileiras, consistindo na apuração do valor em imóveis com características semelhantes (localização, metragem, topografia e zoneamento), obtidos por meio de pesquisas de mercado realizadas junto a imobiliárias locais, dentre elas chaves imobíliaria, Zé miro imóveis, Rozão imobiliária, anúncios de imóveis urbanos em veículos de comunicação e plataformas especializadas, corretores do ramo de compra e venda de imóveis, dentre eles Ricardo Souza, com o empresário Sr. Edvan Capelin proprietário de uma construtora e saites de internet, dentre eles OLX e mercado livre, além da experiência técnica do avaliador.

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

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: PJYCX HFYY5 LUL5R R6ZQR

PROJUDI - Processo: 0000673-45.2023.8.16.0105 - Ref. mov. 100.1 - Assinado digitalmente por Gilson de Almeida
04/11/2025: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: laudo de avaliação

- **O imóvel é suscetível de divisão na forma em que esta atualmente.**
- **O Valor pode oscilar, conforme lei de oferta e procura.**

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, 04 de Novembro de 2025

Gilson de Almeida
Avaliador Judicial

Quota
Laudo.....1710 vrcj – R$ 473,67
Diligência em Santa Cruz de Monte Castelo – 164,82 VRC – R$ 45,65
Fotos deo imóvel



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: PJYCX HFYY5 LUL5R R6ZQR





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: PJYCX HFYY5 LUL5R R6ZQR



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: PJYCX HFYY5 LUL5R R6ZQR