

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE JANDAIA
DO SUL – PR

Processo: 0004148-21.2023.8.16.0101

Exequente: ARI JACINTO NETO

Executado(a): ESPÓLIO DE MARCOS
APARECIDO GARCIA representado(a) por
MARIA EDUARDA LORENÇÃO GARCIA

Jandaia do Sul – PR
Novembro – 2025





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

SUMÁRIO

1. Localização	4
2. Identificação	5
3. Realização do laudo	5
3.1. Características do terreno	5
3.2. Características da construção.....	5
3.3. Aplicação do método comparativo	6
4. Conclusão	6
5. Anexos	7
ANEXO I – Pesquisa do valor de mercado do imóvel (CENTRO).	7
ANEXO II – Fotos atualizadas do imóvel. Fonte: Autoral.	8





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) **“Dos direitos que o executado possui sobre o imóvel “com fração ideal de terreno com 50.927633 m², na data de terras sob n.º 001 da n.º 071, situada nesta cidade de Jandaia do Sul-PR, objeto da matrícula 5.602 do 1º 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 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

1. Localização

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

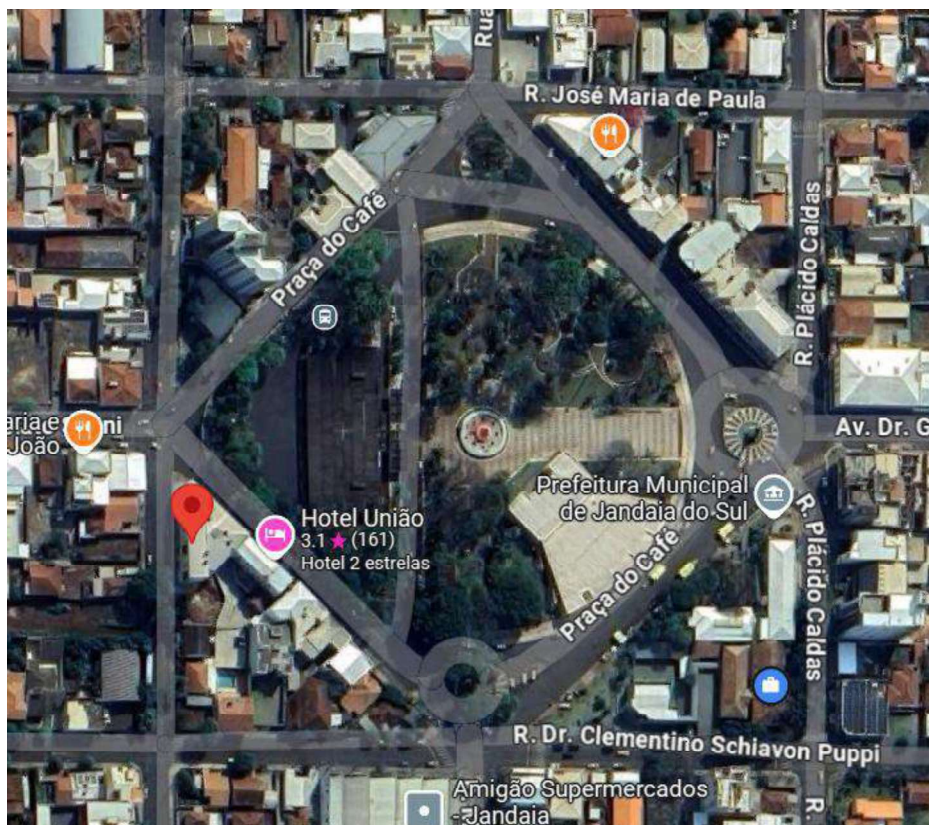


Imagem 01: Imagem de satélite. O marcador vermelho indica a localização o imóvel.
Fonte: Google Maps.



Imagem 02: 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

2. Identificação

Imóvel: Fração ideal de terreno com 50.927633m²., na data de terra nº01, da nº71, situada nesta cidade, que corresponde ao Apartamento nº02, com a área total de 148,81m², e área comuns de 16,937m². Localiza-se: Com Praça do café com uma distância de 9,65 metros, com a data nº02, com uma distância de 17,80 metros, com o apartamento nº103, com uma distância de 11,60 metros, com a caixa de escada com uma distância de 8,50 metros, e, finalmente com o Apartamento nº101, com uma distância de 7,00 metros, cujo imóvel é composto de: Sala de estar, sala de TV, Copa/Cozinha três dormitórios (sendo um suíte). Dois Banheiros completos (sendo um da suíte) - área de serviço e despensa, Hall e duas sacadas, com direito a uma vaga - para estacionamento de automóveis na garagem coletiva. Este Apartamento está situado no primeiro andar do Edifício Residencial Primavera. Bilhete de Distribuição nº155/92.

3. Realização do laudo

O valor final deu-se após:

- Análise da região na qual o imóvel está inserido;
- Coleta de informações no Paço Municipal, referentes ao valor e características do imóvel;
- Comparação entre os valores praticados no mercado (MÉTODO COMPARATIVO);
- Análise de informações contidas nos autos do processo;
- Outros fatores qualitativos e quantitativos.

3.1. Características do terreno

Endereço: R. João Batista
Mortean, 813, Centro;
Situação: edificado,
particular;
Utilização: residencial;
Uso: coletivo;
Divisas: muros;
Posição: esquina;
Topografia: plano;
Solo: normal;
Pavimentação: asfalto;

Meio fio: sim;
Calçadas: sim;
Arborização: sim;
Rede de energia: sim;
Rede telefônica: sim;
Rede de água: sim;
Rede de internet: sim;
Iluminação pública: sim;
Limpeza e coleta de lixo:
sim;
Esgoto: ligado à fossa.

3.2 Características da construção

Posicionamento:
conjugada;
Localização: frente;
Alinhamento: recuada;

Tipo: apartamento;
Revestimento: pintura
látex;
Cobertura: alvenaria;





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

<p>Forro: alvenaria; Estrutura: alvenaria; Vedação: alvenaria; Instalação sanitária: interna completa; Instalação elétrica: embutida; Conservação: regular com reparos simples; Padrão: médio;</p>	<p>Sala: 1 (um); Cozinha: 1 (uma); Quartos: 3 (três), sendo 1 (uma) suíte; Banheiros: 2 (dois); Área de serviço: sim; Varanda: sim; Garagem: para 1 (um) carro.</p>
--	---

3.3. Aplicação do método comparativo

Apresentado no Anexo I.

4. Conclusão

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

R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

**33,3% (fração ideal) do valor:
R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).**

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 e corretor de imóveis
CRECI 45950





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. Anexos

ANEXO I – Pesquisa do valor de mercado do imóvel (CENTRO).

Amostras	Fonte	Valor (R\$)	Fator oferta/Fonte	Valor tratado (R\$)	Área total (m²)	R\$ /m2
1	Imobiliária Hashimoto	R\$ 170.000,00	-10%	R\$ 153.000,00	61	R\$ 2.508,20
2	Imobiliária Hashimoto	R\$ 350.000,00	-10%	R\$ 315.000,00	64,93	R\$ 4.851,38
3	Imobiliária Hashimoto	R\$ 750.000,00	-10%	R\$ 675.000,00	180	R\$ 3.750,00
4	Imobiliária Hashimoto	R\$ 525.000,00	-10%	R\$ 472.500,00	124	R\$ 3.810,48

Média aritmética	R\$ 3.730,01	
Média ponderada	R\$ 3.170,51 (mín.)	R\$ 4.289,52 (máx.)
Amostras inválidas	1, 4	
Amostras válidas	2, 3	
Média da média	R\$ 4.300,69	
Valor de mercado	R\$ 639.985,56*	

*O valor final do item 4 leva em consideração o estado de conservação do apartamento e do condomínio, os problemas estruturais de infiltração e a idade do imóvel, constatados em vistoria.

Os anúncios mostram apartamentos em Jandaia do Sul, PR, com os seguintes valores e características:

- Anúncio 1:** Apartamento Centro, Jandaia Do Sul, Valor: R\$ 170.000,00.
- Anúncio 2:** Apartamento Centro, Jandaia Do Sul, Valor: R\$ 350.000,00.
- Anúncio 3:** Apartamento Centro, Jandaia Do Sul, Valor: R\$ 750.000,00.
- Anúncio Destaque:** Apartamento para comprar, Centro, Jandaia do Sul, Rua Senador Souza Naves, 124 m², 3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga de garagem. Valor: R\$ 525.000,00. Condomínio: R\$ 600,00.

Amostras utilizadas. Fontes: Imobiliária Hashimoto e ZAP imóveis.