

Edson Viana Esmeclato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – Nº 132.321 /2026 – CNAI/DF

SOLICITANTE: EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERRA ROXA – PR.

PROCESSO: 0000255-49.2022.8.16.0168.

AÇÃO: Alienação Judicial de Bens.

REQUERENTE: Luiz Augusto Carletto e outros.

REQUERIDO: Milton Carletto

1. IDENTIFICAÇÃO DO PERITO

EDSON VIANA ESMECELATO, devidamente nomeado por este Douto Juízo, profissional com múltiplas habilitações técnicas: Corretor de Imóveis, Avaliador Imobiliário e Agrimensura.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Este Laudo técnico é elaborado em estrita observância aos preceitos legais:

- Lei Federal nº 6.530/1978 e Resoluções COFECI nº 957/2006 e 1.066/2007 (Competência do Corretor/Avaliador).
- Lei Federal nº 13.636/2018 e Resoluções do CFT (Competência do Técnico em Agrimensura na medição e caracterização física do imóvel).
- NBR 14.653 da ABNT (Diretrizes para avaliação de bens).
- Artigos 464 a 480 do Código de Processo Civil (Regramento da prova pericial).

3. FINALIDADE E OU OBJETIVO,

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de alienação judicial, conforme determinado por este Douto Juízo. Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei nº 6.530/1978.

4. IMÓVEL AVALIANDO

- Descrição: Lote de terras sob nº 15 (quinze), da Quadra nº 01-22 (Industrial vinte e dois).
- Localização: Rua Ardeal Ribas, nº 302, Terra Roxa/PR.
- Matrícula: nº 11.831 do Cartório de Registro de Imóveis de Terra Roxa/PR.
- Área Total: 985,70 m² (novecentos e oitenta e cinco virgula e setenta metros quadrados), conforme consta na matrícula.
- Benfeitorias: Uma residência em alvenaria, aguardando acabamento,

Rua Francisco Rodrigues de Souza 148, 85990-000 Terra Roxa Pr.
E-mail esmeclatocorretor@gmail.com Fone 44 9 9906 1434



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

com área edificada de 63,00 m².

5. VISTORIA

A vistoria *in loco* foi realizada no dia 15 de abril de 2026, ocasião em que este Perito procedeu à análise das condições físicas, topográficas e do padrão construtivo das benfeitorias, bem como da infraestrutura urbana circundante. Estavam presentes no momento Maria de Lourdes Carletto e Milton Carletto Junior (representando seu pai).

6. Caracterização do Imóvel e Benfeitorias

- Edificação Principal: Edificação em alvenaria estilo residencial, coberta em telha de barro, com área total de 42,00 m². Faltando acabamento, é classificada como Baixo padrão construtivo, apresentando estado de conservação regular, visto que a obra ainda está em andamento (faltando reboco na parte externa, beiral da cobertura, forração em duas peças, calçamento aos arredores e pintura em toda a extensão).
- O imóvel é desprovido de muro de cercamento, exceto na frente.
- Distribuição Interna: 01 Sala de estar, 02 Dormitórios, 01 Cozinha.
- Anexo 01 Área de serviço aberta nos fundos com um Banheiro total de 21 m², coberto com telha fibro-cimento.
- Status de Ocupação: No ato da diligência, o imóvel encontrava-se desocupado, e trancado.
- Benfeitoria Sem Valor: Existe uma construção em madeira, de pé direito baixo, com madeira de reaproveitamento e parte com proteção de manta plástica, com área de 50 m², não tendo valor comercial.

6.1. Aspectos Topográficos e Localização O terreno possui topografia favorável e limites condizentes com a Matrícula nº 11.831. A região possui infraestrutura urbana completa: Redes de água, esgoto e energia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, meio fio e calçamento de passeio; Coleta de resíduos, rede telefônica e Internet. Aos fundos, margeia com uma reserva APP com riacho.

7. PESQUISA E TRATAMENTO DE DADOS

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)** é a técnica mais difundida e preferencial na engenharia de avaliações. Sua essência reside em determinar o valor de um bem através da comparação direta com outros semelhantes (amostras) que foram recentemente negociados ou estão em oferta no mercado.

Fundamentação técnico e normativo para sustentar esta metodologia.

1. Base Normativa (ABNT NBR 14653)



Edson Viana Esmecelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

A fundamentação legal e técnica no Brasil é regida pela **ABNT NBR 14653**.

- **NBR 14653-1:** Estabelece as diretrizes gerais para qualquer avaliação.
- **NBR 14653-2:** Foca especificamente em Imóveis Urbanos e reforça que o MCDDM deve ser a primeira opção do avaliador, sendo preterido apenas quando não houver dados de mercado suficientes.
- Foram obtidas 05 (cinco) amostras detalhadas abaixo:
 - **AMOSTRA - 01:** Rua Oscar Machado, nº 988, Centro. Alvenaria (111 m²), 3 quartos, sala, cozinha, banheiro, lavadeira e garagem. Terreno 650 m². Padrão Baixo. Contato: Deozinete Aparecida - Fone: 44.9919.6713. Valor: R\$ 150.000,00 (Homogeneizado: R\$ 135.000,00).
 - **AMOSTRA - 02:** Rua Francisco Laguna, 98, Centro. Alvenaria (30 m²), 2 quartos, sala, cozinha, banheiro. Terreno 645 m². Padrão Baixo. Contato: esmecelato.com.br. Valor: R\$ 150.000,00 (Homogeneizado: R\$ 135.000,00).
 - **AMOSTRA - 03:** Rua Espanha, 175, Parque das Nações. Alvenaria (49 m²), 3 quartos, salas, cozinha, 1 banheiro. Terreno 250,00 m². Padrão Baixo. Contato: Josimar Moura - Fone: 41 98464-3655. Valor: R\$ 120.000,00 (Homogeneizado: R\$ 108.000,00).
 - **AMOSTRA - 04:** Rua Pedro Falkowski, Jardim Primavera. Alvenaria (152,28 m²), 1 suíte, 1 quarto, sala, cozinha, 1 banheiro e garagens. Terreno 386,64 m². Padrão Intermediário. Contato: Ama Moreira Nascimento fone 44 98188786. Valor Comercializado em 2026: R\$ 110.000,00 (Homogeneizado: R\$ 110.000,00).
 - **AMOSTRA - 05:** Rua General Henrique Geisel esq. com Rua Portugal, Centro. Alvenaria (70 m²), 3 quartos, salas, cozinha, 1 banheiro. Terreno 300 m². Padrão Baixo. Contato: Junior Neri - Fone: 44 98090306. Valor: R\$ 110.000,00 (Homogeneizado: R\$ 99.000,00).

7.1. PLANILHA DE (HOMOGENEIZAÇÃO)

As amostras foram equalizadas ao Padrão Baixo. Aplicou-se o fator de oferta de 0,90 (exceto na amostra 04, que foi venda efetiva).



Edson Viana Esmeclato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

Amostra	Valor Original	Fator Oferta (fo)	Fator Padrão (fp)	Valor Homogeneizado
01	R\$ 150.000,00	0,90	1,00 (Baixo)	R\$ 135.000,00
02	R\$ 150.000,00	0,90	1,00 (Baixo)	R\$ 135.000,00
03	R\$ 120.000,00	0,90	1,00 (Baixo)	R\$ 108.000,00
04	R\$ 110.000,00	COMERCI ALIZADO	COMERCIALI ZADO	R\$ 110.000,00
05	R\$ 110.000,00	0,90	1,00 (Baixo)	R\$ 99.000,00

Para esta reestruturação, utilizaremos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o saneamento da amostra (exclusão da Amostra 04 por discrepância de padrão/valor) e a aplicação de pesos diferenciados para a área principal e a área aberta (anexo), conforme orientação técnica.

7.2. Tratamento dos Dados e Cálculo do Valor Unitário (R\$/m2)

Primeiro, calculamos o valor do metro quadrado de cada amostra válida para obter a média de mercado para o **Padrão Baixo**.

Amostra	Valor Homogeneizado (\$R\$)	Área Const. (m2)	Valor Unitário (R\$/m2)
01	135.000,00	111,00	1.216,22
02	135.000,00	30,00	4.500,00
03	108.000,00	49,00	2.204,08
05	99.000,00	70,00	1.414,29

Cálculo da Média Saneada:

- Soma dos valores unitários: 9.334,59
- Média Aritmética (V_u): 2.333,65 igual valor do m2

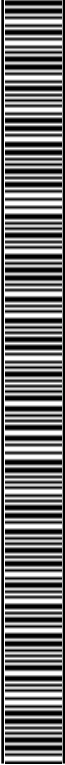
7.3. Cálculo Detalhado do Imóvel Avaliando

O cálculo será dividido em duas partes, aplicando o coeficiente de equivalência de área para o anexo aberto.

A. Área Principal (Residência)

- Área: 42,00

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: PJTE8 RMT6W AR2ER XTCBA



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

- **Peso:** 100 % do valor do m2
- **Cálculo:** $42,00 \times 2.333,65 = 98.013,30$

B. Área Aberta (Anexo)

- **Área:** 21,00
- **Peso:** 50 % do valor do m2
- **Cálculo:** $21,00 \times 2.333,65 \times 0,50 = 24.503,32$

7.4. Resultado Final dos cálculos:

Somando-se os valores parciais das áreas que compõem o imóvel, temos o valor de mercado total:

- **Valor Área Principal:** 98.013,30
- **Valor Área Aberta (Anexo):** 24.503,32
- **TOTAL: R\$ 122.516,62**

8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS PARA O LAUDO:

1. **Metodologia:** Aplicou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores (Oferta e Padrão).
2. "A variância observada na Amostra 02 decorre da reduzida área edificada em relação à área do terreno, fenômeno comum em imóveis de pequena metragem, sendo absorvida pela média aritmética simples do conjunto amostral."
3. **Saneamento:** A Amostra 04 foi descartada para evitar a contaminação da média por um elemento de padrão "Intermediário" e valor comercializado fora da curva das demais amostras de padrão "Baixo".
4. **Equivalência de Áreas:** A distinção entre área fechada (100%) e área aberta (50%) segue a boa prática da engenharia de avaliações, refletindo o menor custo de reprodução e a menor utilidade relativa da área coberta aberta em relação ao corpo principal da residência.
5. Imóvel possui uma testada de 20 metros, o eleva o valor pois existe a possibilidade de desmembramento, não fiz desvalorização pela falta de acabamento parcial, adotando uma compensação entre um que desvaloriza e outro que valoriza.
6. **Limitações de uso e Proteção Ambiental:**
O imóvel apresenta limitação de uso em aproximadamente 300,00 m² nos fundos (APP/riacho), conforme Lei nº 12.651/2012. Ressalta-se que tal restrição não gera desvalorização, pois a porção edificável permanece intacta e suficiente para o padrão residencial, igualando-se ao aproveitamento das amostras pesquisadas.

9. CONCLUSÃO DO VALOR PERICIAL

Este Perito Judicial conclui que o valor do imóvel avaliando é de:



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

VALOR TOTAL: R\$ 122.516,62 (Cento e vinte e dois mil, quinhentos e dezesesseis reais e sessenta e dois centavos).

Terra Roxa - PR,

(DATA E ASS. DIGITAL)

EDSON VIANA ESMECELATO

Corretor de Imóveis - CRECI 44.628-PR

Avaliador e Perito Judicial - CNAI 47.536-DF

Agrimensor - CFT4 -55709540900 PR

11.ANEXOS:

CURRÍCULO DO PERITO:



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

CURRÍCULO PROFISSIONAL

EDSON VIANA ESMECELATO Rua Francisco Rodrigues de Souza, 148 – CEP: 85.990-000 – Terra Roxa, PR Telefone/WhatsApp: (44) 99906-1434 E-mail: esmechelatorcorretor@gmail.com Site: www.esmechelato.com.br

DADOS E QUALIFICAÇÕES PROFISSIONAIS

- Perito Avaliador de Imóveis Nomeado e Habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR).
- Corretor de Imóveis – CRECI 44.628 – 6ª Região (Paraná).
- Perito Avaliador – CNAI 47.536 DF.
- Técnico em Agrimensura – Registro Nacional CFT-4 nº 55709540900.
- Expertise em Avaliações Imobiliárias Urbanas e Rurais, com foco em Laudos e Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM).
- Domínio de Métodos Avaliatórios: Comparativo Direto de Dados de Mercado, Evolutivo, Involutivo e Métodos de Depreciação (Linear e Ross-Heidecke).
- Experiência Avançada em Homogeneização de Preços e Contestação de Laudos.

FORMAÇÃO ACADÊMICA

- Pós-Graduação em Perícia Judicial em Avaliação de Imóveis – Faculdade Iguaçu.
- Pós-Graduação em Certificação Ambiental e Consultoria – Faculdade Iguaçu.
- Tecnólogo em Processos Gerenciais – FATEC.
- Técnico em Agrimensura e Georreferenciamento (Rural e Urbano) – ETEC Cursos.
- Técnico em Transações Imobiliárias e Avaliação de Imóveis – CRECI/CNAI.
- Formação em Gestão Cooperativista.
- Curso de Formação de Cabo da Polícia Militar do Estado do Paraná (PMPR).

EXPERIÊNCIA EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E PERÍCIA

- Elaboração de Laudos e PTAM: Avaliações para fins de venda, locação, partilha, desapropriação e processos judiciais/extrajudiciais.



Edson Viana Esmecelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

- **Perícia Judicial:** Atuação em divisões de terras e vistorias técnicas para o TJPR.
- **Análise Técnica:** Aplicação de fatores de homogeneização (Ancianidade, Nota Agronômica, Localização) e cálculos de depreciação conforme normas da ABNT (NBR 14653).
- **Avaliações Especiais:** Avaliação de barracões industriais e perícia em áreas rurais georreferenciadas.

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL ANTERIOR

- **Corretor de Imóveis e Consultor (Atual):** Intermediação de compra/venda, gestão de anúncios e assessoria em financiamento imobiliário.
- **Prefeitura Municipal de Terra Roxa:** Atuação na Área Tributária.
- **C.Vale (Encantado do Oeste):** Supervisor Financeiro.
- **Polícia Militar do Paraná:** Cabo (Reformado).

EMPREENDEDORISMO DIGITAL E TECNOLOGIA

- **Desenvolvimento Técnico:** Criação de scripts e ferramentas digitais para automação de PTAM e avaliações imobiliárias.
- **Marketing e SEO:** Gestão de tráfego orgânico, Google Analytics e Search Console para o portal imobiliário próprio.
- **Criador de Conteúdo:** Canal no YouTube "Corretor Edson Esmecelato", focado em mercado imobiliário e perícia.

OUTRAS ATIVIDADES E HABILIDADES

- **Piloto de Paratrike e Paramotor:** Atuante desde 2014, com registros aéreos técnicos na região de Terra Roxa-PR.
- **Pesquisas Técnicas:** Organização de enquetes e coleta de dados com metodologia técnica.

DISPONIBILIDADE E ATENDIMENTO

- **Área de Atuação:** Comarcas de Terra Roxa, Guaíra e Altônia (30ª Seção Judiciária do TJPR).
- **Modalidades:** Atendimento presencial e remoto para perícias e assistências técnicas.
- **Disponibilidade imediata** para nomeações judiciais.



Edson Viana Esmeclato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO:



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF



Edson Viana Esmeclato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF



Edson Viana Esmeclato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

AMOSTRAS:



Edson Viana Esmeclato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF



Edson Viana Esmeclato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF



DOCUMENTOS: MATRÍCULA 11.831

Rua Francisco Rodrigues de Souza 148, 85990-000 Terra Roxa Pr.
E-mail esmeclatocorretor@gmail.com Fone 44 9 9906 1434



Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

REGISTRO DE IMÓVEIS		MATRICULA	FICHA	RUBRICA
COMARCA DE TERRA ROXA - PR LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS: 08.835-1		11.831	01	

TERRA ROXA, 25 DE AGOSTO DE 2017.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 15, da Quadra nº I-22, situado à Rua Ardinhal Ribas, nº 302, nesta cidade e comarca de Terra Roxa-PR, com a área de 985,70m² (novecentos e oitenta e cinco metros e setenta centímetros quadrados, com os seguintes limites e confrontações: Frete: Confronta-se com a Rua Ardinhal Ribas, numa extensão de 20,00 metros; Fundo: Confronta-se com a Chácara urbana nº (124-A e 125-A)-Rem, numa extensão de 20,01 metros; Lado Direito: Confronta-se com o lote urbano nº 16, numa extensão de 49,22 metros; Lado Esquerdo: Confronta-se com o lote urbano nº 14, numa extensão de 49,35 metros.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE COLONIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO RURAL "CODAL", pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MP sob nº 60.446.689/0001-04, com sede na Rua Jandira, nº.257, Bairro Moema em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 2.959, Livro 3-B, do 1º. Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo-PR. Protocolo nº 59.809 de 15/08/2017, Livro 1-D. Emolumentos: R\$ 5,46 - VRC (30,00). Funrejus: R\$ 1,37 (25%, Lei 18.415/2014). O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 25 de Agosto de 2.017. Oficial de Registro: Marcelo Antônio Cavalli.

AV-01-M-11.831. (Protocolo nº 59.809 de 15/08/2017, Livro 1-D). **COMPROMISSO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS.** Nos termos do art. 230 da Lei 6015/73, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se onerado através de Compromisso de Cessão e Transferência de Direitos com JANDIRA CANDIDA CARLETTO, viúva, em data de 27/06/1975, conforme averbação às fls. 424, do Livro 8-A de Registro Especial nº 2346 do Livro Auxiliar, do 1º. Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo-PR. Emolumentos: R\$ 57,33 - VRC (315,00). Funrejus: R\$ 14,33 (25%, Lei 18.415/2014). O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 25 de Agosto de 2017. Oficial de Registro: Marcelo Antônio Cavalli.

AV-02-M-11.831. (Protocolo nº 59.809 de 15/08/2017, Livro 1-D). **CADASTRO MUNICIPAL.** Nos termos de requerimento constante da Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada em 15 de agosto de 2.017, pela Notária Yvone Aparecida Marino, nesta comarca de Terra Roxa-PR (Livro nº 00149-N, Fls. 007/011), instruído com certidão negativa de tributos municipais nº 553/2017, expedida em 17/04/2017, e revalidada em 09/08/2017, que ficam arquivados nesta Serventia, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de Terra Roxa-PR, sob Inscrição Imobiliária nº 01.01.134.0392.001.00.00-126683. Emolumentos: R\$ 57,33 - VRC (315,00). Funrejus: R\$ 14,33 (25%, Lei 18.415/2014). O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 25 de Agosto de 2017. Oficial de Registro: Marcelo Antônio Cavalli.

AV-03-M-11.831. (Protocolo nº 59.809 de 15/08/2017, Livro 1-D). **ÓBITO.** Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada em 15 de agosto de 2.017, pela Notária Yvone Aparecida Marino, nesta comarca de Terra Roxa-PR (Livro nº 00149-N, Fls. 007/011), instruída com certidão de óbito, matrícula 087007 01 55 2014 4 00007 379 0003761 21, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Terra Roxa-PR, 17/09/2014, que fica arquivada nesta Serventia, procedo esta averbação para constar o ÓBITO da cessionária JANDIRA CANDIDA CARLETTO, ocorrido em 16/09/2014. Emolumentos: R\$ 10,92 - VRC (60,00). Funrejus: R\$ 2,73 (25%, Lei 18.415/2014). O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 25 de Agosto de 2017. Oficial de Registro: Marcelo Antônio Cavalli.

R-04-M-11.831. (Protocolo nº 59.809 de 15/08/2017, Livro 1-D). **PARTILHA EM**

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: EDSON ESMECELATO - CPF/CNPJ: ***.095.409-** DATA: 08/05/2026 10:11:20

MATRÍCULA DO IMÓVEL ATUALIZADA FOLHA 01:

CNM 088351.2.0011831-47

MATRÍCULA
11.831

Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

CONTINUAÇÃO

INVENTÁRIO. Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada em 15 de agosto de 2.017, pela Notária Yvone Aparecida Marino, nesta comarca de Terra Roxa-PR (Livro nº 00149-N, Fls. 007/011), do Espólio de JANDIRA CANDIDA CARLETO, era brasileira, viúva, aposentada, CI.RG nº 6.454.391-1-SSP/PR, CPF nº 014.591.309-01, residente e domiciliada Rua Ardinai Ribas, nº 302, em Terra Roxa-PR, falecida no dia 16/09/2014, os direitos de aquisição sobre o imóvel desta matrícula estimado em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), foram **PARTILHADOS** na proporção de 20% (vinte por cento), equivalente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a cada um dos herdeiros filhos: 1) **LUIZ AUGUSTO CARLETO**, brasileiro, pedreiro, CI.RG nº 13.582.648-SSP/SP, CPF nº 016.742.628-17, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens aos 19/09/1980, com **ORENCI FRANCISCA DE PAULA CARLETO**, brasileira, do lar, CI.RG nº 1266009-4-SSP/MT, CPF nº 531.235.491-00, residentes e domiciliados na Rua Raul Harris, nº 650, Sarandi-PR; 2) **MILTON CARLETO**, brasileiro, pedreiro, CI.RG nº 4.648.632-3-SSP/PR, CPF nº 653.927.369-04, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens aos 01/11/1996, com **VANILDA TOMAZ BARBOSA CARLETO**, brasileira, costureira, CI.RG nº 7.289.427-8-SSP/PR, CPF nº 022.234.289-75, residentes e domiciliados na Rua José Teixeira Ervilha, nº 993, Terra Roxa-PR; 3) **MARIA DE LOURDES CARLETO**, brasileira, solteira, maior e capaz, costureira, CI.RG nº 33.340.41-4-SSP/SP, CPF nº 262.752.198-58, residente e domiciliada na Rua Ardinai Ribas, nº 302, Terra Roxa-PR; 4) **VERA LUCIA SOUZA**, brasileira, viúva, costureira, CI.RG nº 7.574.557-5-SSP/PR, CPF nº 021.773.349-26, residente e domiciliado Rua Antonio Rampim, nº 144, em Terra Roxa-PR; e na proporção de 20% (vinte por cento), equivalente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), à herdeira por representação em face do falecimento de **IVALDO CARLETO**, que era solteiro, falecido em 31/08/2004, 5) **ROSANGELA SANCHEZ CARLETO**, brasileira, solteira, maior e capaz, costureira, CI.RG nº 34.015.435-4-SSP/SP, CPF nº 340.720.838-36, residente e domiciliada na Rua Raul Noronha da Silva, nº 447, Terra Roxa-PR. Valor para fins fiscais: R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais). Condições: São as demais constantes do título. ITCM. D. Declaração nº 20170003278-5, guias nº 2017.00555278-3, 2017.00555279-1, 2017.00555275-9, 2017.00555276-7, 2017.00555267-8, aos 09/08/2017 (4%), R\$ 320,00 cada uma, Sec. de Estado da Fazenda. Certidões: consta da escritura a apresentação das seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 553/2017, expedida em 17/04/2017, revalidada em 09/08/2017; b) Certidão positiva de ônus reais e breve relato, expedido pelo serviço de registro de imóveis 1º ofício da comarca de Toledo-PR, em 10/08/2017; c) Certidão negativa da justiça do Trabalho, expedido pelo Tribunal Regional do Trabalho-6ª Região, em 09/08/2017; d) Certidão negativa de débitos estaduais nº 016718434-08, válida até 07/12/2017; e) Certidão negativa de distribuição, expedida pelo Poder Judiciário Justiça Federal, em 09/08/2017; f) Declaração de valor venal, expedida pelo município de Terra Roxa-PR, em 17/04/2017, revalidada até 30/09/2017; g) Certidão negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedido pela Receita Federal, às 09:44:52 do dia 17/04/2017, cod controle E441 608E 3A7D A9B4; h) Certidão negativa de propriedade nº 220/2017, expedida pelo SRI de Terra Roxa-PR, em 08/08/2017, e uma pelo SRI de Guaíra-PR nº 569/2017, em 08/08/2017. Funrejus: R\$ 80,00 (0,2%), aos 15/08/2017, nº 00000024871408-1, recolhido pelo Serviço Notarial. CNPB - Código Hash: baf1.b2db.0e7f.3d9f.c9d3.57ea.7af4.e671.68a9.85e9, resultado da consulta efetuada neste Serviço Registral, em 25/08/2017. Emolumentos: R\$ 734,78 - VRC (4.312,00). **EMITIDA A DOI.** O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 25 de Agosto de 2017. Oficial de Registro

SOLICITADO POR: EDSON ESMECELATO - CPF/CNPJ: ***.095.409-** DATA: 08/05/2026 10:11:20

MATRÍCULA DO IMÓVEL ATUALIZADA FOLHA 02:

Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

**POLÍGONO DO IMÓVEL AVALIANDO E POSIÇÃO DO IMÓVEL
EM RELAÇÃO A CIDADE E VEGETAÇÃO:**



**POLÍGONO DO IMÓVEL AVALIANDO E POSIÇÃO DO IMÓVEL EM
RELAÇÃO A CIDADE:**



Edson Viana Esmeclato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF



VEGETAÇÃO AO FUNDO DO IMÓVEL:

Edson Viana Esmechelato
Corretor, Perito e Avaliador de Imóveis
CRECI 44.628 Pr / CNAI 47.536 DF

QR-CODE E ÍNDICE:



SUMÁRIO (ESTRUTURA DO LAUDO)

- 1. IDENTIFICAÇÃO DO PERITO**
- 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMAS TÉCNICAS**
- 3. FINALIDADE E OBJETIVO DO PARECER**
- 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**
- 5. DILIGÊNCIA E VISTORIA**
- 6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS**
 - 6.1. Descrição da Edificação Principal e Anexo
 - 6.2. Aspectos Topográficos e Localização Geográfica
- 7. PESQUISA E TRATAMENTO DE DADOS (MCDDM)**
 - 7.1. Planilha de Homogeneização e Fatores de Ajuste
 - 7.2. Cálculo do Valor Unitário Médio Saneado ($\$R\backslash\$/m^2\$$)
 - 7.3. Memória de Cálculo Detalhada (Área Principal vs. Anexo)
 - 7.4. Resultado Final dos Cálculos Aritméticos
- 8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS E ARBÍTRIO DO PERITO**
(Testada, APP e Acabamento)
- 9. CONCLUSÃO DO VALOR PERICIAL** (Valor de Mercado por Extenso)
- 10. ENCERRAMENTO E ASSINATURA**
- 11. ANEXOS E DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR**
 - 11.1. Currículo do Perito Judicial
 - 11.2. Relatório Fotográfico (Imóvel Avaliando e Amostras)
 - 11.3. Certidão de Matrícula (CRI Terra Roxa - PR)
 - 11.4. Polígono, Zoneamento e Mapas de Localização
 - 11.5. QR-Code de Validação e Integridade

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: PJTE8 RMT6W AR2ER XTCBA