

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO



Ofício Distribuidor e Anexos de Ponta Grossa – PR

End.: Rua Leopoldo Guimarães da Cunha, 590 • Bairro Oficinas • CEP 84035-900 • FONE (42) 3224-1141
e-mail: distribuidorpg@gmail.com
Bel. ROSANA WAGNER - Titular

Laudo de Avaliação Judicial

Autos nº 0021938-41.2021.8.16.0019

Ponta Grossa, Paraná.

Exequente(s): FERTIBIUS BRASIL INDUSTRIA DE FERTILIZANTES LTDA
Executado(s): AGRICOLA UNIÃO COMERCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA.

Conforme r. Despacho, procedi a avaliação:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 21, inscrição imobiliária nº08.5.24.20.0186-005, no 2º andar ou 3º pavimento, do Condomínio RESIDENCIAL NOVA RÚSSIA, com entrada pela Rua Teixeira de Freitas, nº 270, com área útil de 80,45m², área real privativa te 92m², área real de uso comum de 1243m², área real total ou correspondente de 104.92m². Ideal do solo. Imóvel matriculado sob nº 47.840 no º RI desta Comarca, que avalio em...	R\$ 317.000,00
IDENTIFICACAO DO IMOVEL: Garagem nº 04 (quatro), com inscrição imobiliária nº08-5-24-20-0186-012, no térreo ou primeiro pavimento do CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVA RUSSIA, de frente para a Rua Teixeira de Freitas, nº 270, com área útil de 12,13m², área real privativa de 12,5 m²área real total ou correspondente de 12.50m²) de frente para a Rua Teixeira de Freitas. Imóvel matriculado sob nº 47.576 no º RI desta Comarca, que avalio em...	R\$ 37.000,00
TOTAL	R\$ 354.000,00

Importa o presente laudo em TREZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS

Metodologia e condições gerais

Nos limites reconhecidos pela Engenharia de Avaliações, consiste análise que busca reconhecer o Valor de Mercado de um determinado bem que, para fins práticos, é o preço fixado em determinado momento, e em determinada região.

A NBR 14.653/ABNT é a norma exigível “em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações”. É esta parte da norma que define os conceitos, métodos e procedimentos gerais a serem adotados na realização das avaliações imobiliárias.

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: PJD3 WVA7R CJNVE GE2UU

Neste trabalho, aplicou-se à avaliação realizada o **Método Comparativo direto de dados de Mercado** o critério que define o valor de um imóvel por meio da comparação direta deste imóvel com outros assemelhados, dos quais já se conhecem os valores por negociações realizadas, ou pelas expectativas de valor manifestadas nas ofertas anunciadas numa mesma região. Esse método se opera a partir de critérios estatísticos, em função de variáveis ligadas aos atributos significativos dos seus elementos.

Para fins de determinação do valor do imóvel, logrou constituir amostra do mercado imobiliário com 20 ofertas, tendo considerado todos da mesma região e Bairro, utilizando as seguintes imobiliárias como fonte de pesquisa:

FONTE	REFERÊNCIA	METRAGEM (m2)	VALOR (R\$)
KIKINA	29507133	100	420.000,00
CASTELLI	3387	91	325.000,00
PORTAL DEZ	9039	64	325.000,00
CDC	2400307001	113	450.000,00
NOHAL	492	88	390.000,00
DAT	2511	90	370.000,00
MUDAR	42823	148	330.000,00
DAT	2510	100	390.000,00
ADQUIRA	AP-4395	97	314.000,00
TORRE BLANCA	AP-2080	125	350.000,00

Por processo inferencial estatístico aplicado às amostras, chegou-se ao valor de: R\$ 354.960,16 (trezentos e cinquenta e quatro mil novecentos e sessenta reais e dezesseis centavos).

MATRICULA	METRAGEM	VALOR / M²	VALOR / R\$
47.840	104,92	3.023	317.173,16
47.576	12,50	3.023	37.787,00

Ponta Grossa, 22 de Dezembro de 2025.

ROSANA WAGNER
Avaliadora Judicial

Custas avaliações R\$ 420,66 = 1.710,00 vrc, conforme Tabela XVII da Lei Estadual.
Custas de Diligência R\$ 40,54 = 164,80 vrc conforme IN/CGJ

Registro fotográfico:

