

HONOR SOLUÇÕES JURÍDICAS E INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

Empresa registrada no CRECI/PR sob n. 10.648

Responsável Técnico Guilherme Pereira

CRECI/PR nº 42.993 – CNAI Avaliador nº 45.901

OAB/PR 86.523

LAUDO PERICIAL

Autos nº 5000821-55.2010.4.04.7004/PR

5ª Vara Federal de Maringá/ PR

**Imóveis matriculados sob os ns. 2.527, 2.528, 2.529, 2.530, 2.531, 2.532, 2.533, 2.534, 2.536,
2.537, 2.538, 2.539, 2.540, 2.541, 2.542, 2.543, 2.544, todos do SRI de Eldorado MS**

<https://maps.app.goo.gl/KJzDFyjEk63Ye29MA>



Selo Certificador Digital nº 119156 – CRECI/PR

Eldorado MS

Dezembro de 2025



SUMÁRIO

1	SOBRE O LAUDO PERICIAL TÉCNICO	3
2	DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	4
3	DO OBJETIVO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
4	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i> E DO REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	6
5	DAS INFORMAÇÕES REGISTRAS.....	10
6	DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	15
7	DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	16
7.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	16
7.2	ESTRUTURA PÚBLICA	16
7.3	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	16
8	DAS AMOSTRAS DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	17
9	DA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	20
10	DO FATOR OFERTA.....	21
11	DA CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO JUDICIAL.....	22



1 SOBRE O LAUDO PERICIAL TÉCNICO

Ab initio, vale expor que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), na condição de fórum nacional de normalização, é a entidade reguladora das determinações e diretrizes que norteiam os critérios de avaliação de imóveis¹.

Neste sentido encontram-se as normas da série NBR 14.653, pois *estabelecem as diretrizes, conceitos, métodos e procedimentos para a realização da avaliação de bens*², sendo ela constituída por 7 (sete) partes distintas:

- a) NBR 14653-1: apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativo ao exercício profissional motivo pelo qual devem ser realizadas por profissionais capacitados e legalmente habilitados em suas devidas especialidades;
- b) NBR 14653-2: fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos;
- c) NBR 14653-3: detalha as diretrizes e padrões específicos para avaliação de imóveis rurais;
- d) NBR 14653-4: fixa as diretrizes para avaliação de empreendimentos;
- e) NBR 14653-5: impões as bases para avaliação de maquinários, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- f) NBR 14653-6: demonstra as diretrizes para a valoração de recursos naturais e ambientais;
- g) NBR 14653-7: fixa as diretrizes para avaliação de patrimônios históricos.

Assim, o presente laudo pericial, tendo em vista o caso *sub judice*, segue (a) tanto as diretrizes da NBR 14653-1, apresentando um trabalho imparcial que visa ser capaz de orientar o Julgador a respeito de matéria específica (valor para fins de venda); (c) como a NBR 14653-2, pois, como se verificará, o bem avaliado se trata de imóvel rural.

Importante expor, então, que o presente LAUDO PERICIAL ainda segue obediência à RESOLUÇÃO-COFECI no 1.066/2007 que, por sua vez, (i) dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis; (ii) estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI); (iii) informa os padrões mínimos obrigatórios para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)e, ainda, (iv) dá outras providenciais.

¹FREDERICO, Mendonça. Avaliação de Imóveis – Teoria e Prática. 3 ed. Recife: Ed. Do Autor, 2012. p. 53.

² IBREP. Mercado Imobiliário – Avaliação de Imóveis. 1 ed. Curitiba: Ampla, 2011. p. 8.



Vale ressaltar, portanto, que o presente assistente técnico se encontra devidamente registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob o nº 45.901, órgão mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e, portanto, nos termos da Lei Federal no 6.530/1978, está devidamente habilitado para realizar o presente laudo pericial - *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)*.

2 DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

É relevante expor, também, que a avaliação imobiliária consiste na determinação do valor pecuniário de um bem imóvel, seja para fins de *compra e venda* ou *locação*, que deve ser realizado através de procedimentos cujo conhecimento técnico e percepção de mercado são de essencial importância.

Assim, a função do avaliador de imóveis é de auxiliar o Julgador sobre matéria de fato relativa à sua especialidade, atuando com isenção, imparcialidade, de forma criteriosa e técnica.

A solicitação para confecção do presente laudo pericial foi realizada pelo Nobre Julgador da 5ª Vara Federal de Maringá PR, Dr. Juiz Federal Anderson Furlan Freire da Silva, nos autos nº 5000821-55.2010.4.04.7004/PR, conforme despacho abaixo:

3. Evento 664.

Considerando que as avaliações realizadas nos autos estão defasadas, **nomeio a leiloeira VANESSA GOELZER DE ARAÚJO VARGAS E PINTO**, matrícula 21/388-L, com endereço comercial na Rua Martin Afonso, nº 252, Zona 01, fones: (44) 3026-2930 e (44) 99927-9999, e-mail: juridico@vargasepintoleiloes.com, para constatação a respeito de quem ocupa e a que título, bem assim para que proceda à nova avaliação dos imóveis descritos nas matrículas nºs 2.527, 2.528, 2.529, 2.530, 2.531, 2.532, 2.533, 2.534, 2.536, 2.537, 2.538, 2.539, 2.540, 2.541, 2.542, 2.543 e 2.544 do Serviço de Registro de Imóveis de Eldorado/MS. Fixo o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da sua notificação, para a entrega dos laudos. Notifique-se.

Com a juntada dos laudos de avaliação, **intimem-se** as partes.

4. Não havendo impugnação, ficam homologadas as avaliações, devendo a Secretaria proceder às diligências preparatórias ao leilão dos imóveis a ser conduzido pela leiloeira nomeada.



3 DO OBJETIVO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O objetivo do presente trabalho é apurar, de forma técnica e imparcial, visando comprovar o valor real do imóvel para **venda judicial pela modalidade de leilão.**

Importante mencionar que os imóveis matriculados sob os ns. 2.527, 2.528, 2.529, 2.530, 2.531, 2.532, 2.533, 2.534, 2.536, 2.537, 2.538, 2.539, 2.540, 2.541, 2.542, 2.543, 2.544, são compreendidos como os Lotes 01 a 18 da quadra 134 (excluindo o Lote 09), entre o quadrante da Rua Guaíra, Rua Irmã Aristela, Rua Santa Teresinha e Rua Cuiabá.

Essa é a localização aproximada via Google Maps:
<https://maps.app.goo.gl/KJzDFyjEk63Ye29MA>:



4 DA VISTORIA *IN LOCO* E DO REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Diante vistoria realizada e das documentações/plantas dos imóveis e imagens de satélites, foi possível constatar que os imóveis não possuem qualquer benfeitoria, tratam-se apenas de terrenos vazios, sem qualquer divisão entre os lotes.

Essa é a divisão aproximada de cada lote dentro da quadra 134:





Sede Paraná: Rua Santos Dumont, 2905, sala 01, Maringá PR
@honorsolucoes
juridico@honorsolucoes.com





HONOR
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



Sede Paraná: Rua Santos Dumont, 2905, sala 01, Maringá PR
@honorsolucoes
juridico@honorsolucoes.com





5 DAS INFORMAÇÕES REGISTRAS

De acordo com a matrícula n. 2.527 do SRI de Eldorado MS, o bem possui as seguintes metragens e confrontações:

Matrícula	Ficha	Data
2.527	01	15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 01 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Marília nos fundos de igual distância divide com o lote nº 17; por -/ 32.50 metros da frente aos fundos. dividindo de um lado com a-

O imóvel de matrícula 2.528 do SRI de Eldorado MS, possui as seguintes informações:

Matrícula	Ficha	Data
2.528	01	15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 02 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Marília nos fundos de igual distância divide com o lote nº 17, por -/-

O de matrícula 2.529 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula	Ficha	Data
2.529	01	15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 03 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Marília/ nos fundos de igual distância divide com o lote nº 17; por 32,50

Matrícula 2.530 do SRI de Eldorado MS:





Matrícula
2.530

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 04 da Quadra nº 134, com a área de 600,00 m², situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Marília, por 40,00 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote nº 03 e do outro lado com o lote nº 05, e com 15,00 metros

Matrícula 2.531 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.531

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 05 da Quadra nº 134, com a área de 600,00 m², situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Marília nos fundos de igual distância divide com o lote nº 13; por 40,0

Matrícula 2.532 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.532 -

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 06 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m², situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Marília nos fundos de igual distância divide com o lote nº 18, por -/32,50 metros da frente aos fundos; dividindo de um lado com o

Matrícula 2.533 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.533

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 07 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m², situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Marília nos fundos de igual distância divide com o lote nº 18; por -/-32,50 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado com o





Matrícula 2.534 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula 2.534 - Ficha 01 15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 08 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações
Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Marília nos fundos de igual distância divide com o lote nº 18, por 32,50

Matrícula 2.536 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula 2.536 - Ficha 01 15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 10 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações
Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Santa - Terezinha nos fundos de igual distância divide com o lote nº 17 por 32,50 metros da frente aos fundos dividindo de um lado com/

Matrícula 2.537 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula 2.537 - Ficha 01 15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 11 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações :-
Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Santa - Terezinha, nos fundos de igual distância divide com o lote nº 17, por 32,50 metros da frente aos fundos, dividindo de um lado

Matrícula 2.538 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula 2.538 - Ficha 01 15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 12 da Quadra nº 134, com a área de 600,00 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações
Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Santa - Terezinha, nos fundos de igual distância divide com o lote nº -





Matrícula 2.539 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.539

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 13 da Quadra nº 134, com a área de 600,00 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Santa-Terezinha, nos fundos de igual distância divide com o lote nº -

Matrícula 2.540 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.540

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 14 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Santa-Terezinha, nos fundos de igual distância divide com o lote nº -

Matrícula 2.541 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.541

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 15 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Santa-Terezinha, nos fundos de igual distância divide com o lote nº -

Matrícula 2.542 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.542

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 16 da Quadra nº 134, com a área de 487,50 m2, situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Santa-Terezinha, nos fundos de igual distância divide com o lote nº -





Matrícula 2.543 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.543

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 17 da Quadra nº 134, com a área de 675,00 m², situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Guaira nos fundos de igual distância divide com os lotes nºs 04 e 12,

Matrícula 2.544 do SRI de Eldorado MS:

Matrícula
2.544

Ficha
01

15 de Setembro de 1.982.

IMÓVEL: Lote Urbano nº 18 da Quadra nº 134, com a área de 675,00 m², situado nesta cidade e Comarca de Eldorado, Estado de Mato Grosso do Sul, com as seguintes medidas e confrontações Na frente na distância de 15,00 metros divide com a Rua Guiabá, nos fundos de igual distância divide com os lotes nºs 05 e 13,-

Destaca-se que sob os imóveis não existem benfeitorias construtivas, tratam-se de terrenos dentro da mesma quadra.

Sendo assim, serão avaliadas no mesmo laudo.

Importante destacar que eventual arrematante por meio de leilão judicial deverá verificar, sob sua responsabilidade, a exata localização do imóvel, seguindo as confrontações na matrícula e as informações prestadas neste Laudo, os desenhos e delimitações realizadas por este Perito são meramente ilustrativos, podendo divergir para mais ou menos.



6 DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

É importante expor, Nobre Julgador, que o presente trabalho envolve o levantamento de dados realizados durante o mês de dezembro de 2025. O trabalho de coleta de informações foi realizado através de pesquisas junto aos proprietários de lotes nas proximidades do imóvel avaliando, bem como através de imobiliárias e *experts* que atuam na região de Eldorado MS.

Vale informar, ainda, que as amostras presentes neste laudo são localizadas na mesma região em que se encontra o imóvel avaliando, no entanto podem ser valorizadas devido a sua posição exata ou desvalorizadas se existente alguma especificidade ou características que a desabone.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as áreas informadas em diligência junto ao devedor estejam corretas e que a documentação constante para consulta na Prefeitura de Eldorado MS seja a vigente.

Portanto, Excelência, o método de avaliação adotado por este perito para determinar o valor de venda do imóvel foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**, que, por sua vez, define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Este método é recomendado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), eis que permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, *uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na formação dos valores.*

A escolha do *Método Comparativo de Dados do Mercado* é justificada, ainda, devido ao fato de que o valor constatado para a venda terá como base a pesquisa de preços que evidenciam o comportamento do mercado imobiliário de Eldorado MS e região, levando em consideração os imóveis na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes ao do bem avaliando.

Por fim, destaca-se outra vez, que esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais que a realizaram, sendo, portanto, imparcial.



7 DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Guaíra, esquina com Rua Irmã Aristela, Rua Santa Terezinha e Rua Cuiabá, na cidade de Eldorado MS
Densidade de Ocupação:	Média/baixa
Valorização Econômica:	Média/Baixa
Acessibilidade:	Boa
Intensidade do Tráfego:	Baixa

7.2 ESTRUTURA PÚBLICA

Rede de água:	Existente
Energia Elétrica:	Existente
Iluminação Pública:	Existente
Pavimentação:	Existente

7.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da região:	Imóveis urbanos
Distância até Palotina:	Aproximadamente 1 km
Via de Acesso:	Av. Tancredo Neves
Ponto de Referência:	Estação Rodoviária de Eldorado MS

A cidade de Eldorado MS possui apenas 11.386 (segundo IBGE de 2022) habitantes e 1.012,796 km² de área territorial (<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ms/eldorado/panorama>), ou seja, fica na posição 69 de 79 municípios do Estado em área territorial, o fluxo de compra e venda de imóveis na região não é tão aquecido por ser uma cidade pequena e do Sudoeste de Mato Grosso do Sul.

A procura por imóveis, principalmente residenciais na cidade é pequena.



8 DAS AMOSTRAS DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRA 1

Endereço: Lote Rua Rio de Janeiro, Eldorado MS

Área do imóvel: 1.200,00 m²

Valor: R\$ 150.000,00

Fonte:

<https://rodrigoleiteimoveis.com.br/imoveis/venda/eldorado-/jardim-novo-eldorado-/terreno/121/imovel/3047347>

Valor médio: Nota-se que o valor do m² desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais)**.



AMOSTRA 2

Endereço: Rua Santa Catarina, Eldorado MS

Área do imóvel: 975,00 m²

Valor: R\$ 145.000,00

Fonte:

<https://rodrigoleiteimoveis.com.br/imoveis/venda/eldorado-/centro-/terreno/101/imovel/2626238>

Valor médio: Nota-se que o valor do m² desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 148,71 (cento e quarenta e oito reais e setenta e um centavos)**.



AMOSTRA 3

Endereço: Rua Assis Chateaubriand, Eldorado MS

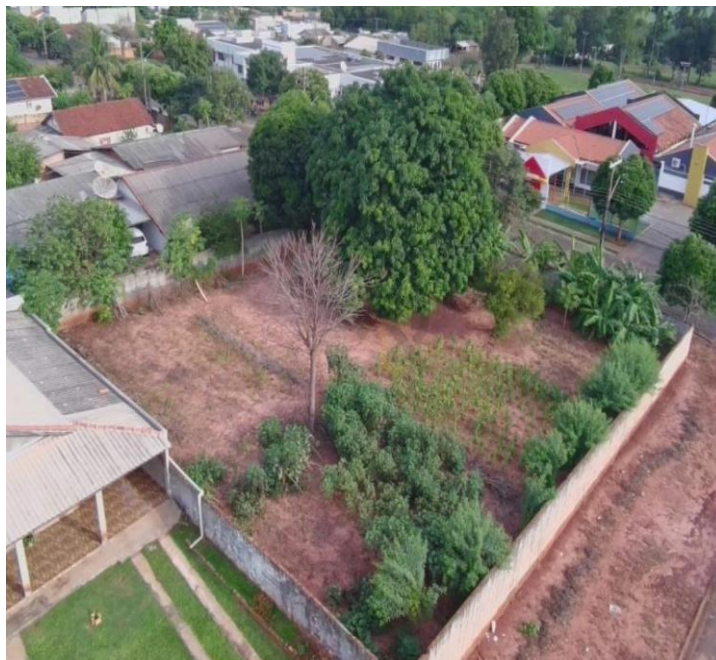
Área do imóvel: 975,00 m²

Valor: R\$ 95.000,00

Fonte:

<https://rodrigoleiteimoveis.com.br/imoveis/venda/eldorado-/centro-/terreno/102/imovel/2626552>

Valor médio: Nota-se que o valor do m² desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 97,43 (noventa e sete reais e quarenta e três centavos)**.



AMOSTRA 4

Endereço: Rua Dourados, Eldorado MS

Área do imóvel: 487,50 m²

Valor: R\$ 35.000,00

Fonte:

<https://rodrigoleiteimoveis.com.br/imoveis/venda/eldorado-/bairro-ceramica-/terreno/108/imovel/2723277>

Valor médio: Nota-se que o valor do m² desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 71,79 (setenta e um reais e setenta e nove centavos)**.



AMOSTRA 5

Endereço: Rua Recife, Eldorado MS

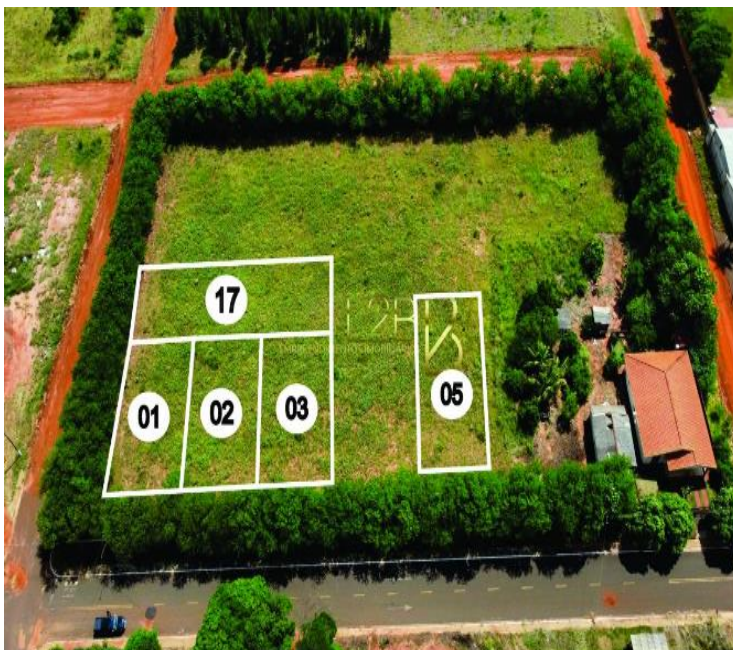
Área do imóvel: 600 m²

Valor: R\$ 50.000,00

Fonte:

<https://www.l2bimoveis.com.br/imovel/3606219/terreno-venda-eldorado-ms-jardim-novo-eldorado>

Valor médio: Nota-se que o valor do m² desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 83,33 (oitenta e três reais e trinta e três centavos)**.



AMOSTRA 6

Endereço: Avenida Tancredo Neves, Eldorado MS

Área do imóvel: 487,50 m²

Valor: R\$ 55.000,00

Fonte:

<https://www.l2bimoveis.com.br/imovel/3604847/terreno-venda-eldorado-ms-centro>

Valor médio: Nota-se que o valor do m² desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 112,82 (cento e doze reais e oitenta e dois centavos)**.



AMOSTRA 7

Endereço: Rua Campo Grande, Eldorado MS

Área do imóvel: 675,00 m²

Valor: R\$ 60.000,00

Fonte:

<https://www.l2bimoveis.com.br/imovel/3958889/terreno-venda-eldorado-ms-centro>

Valor médio: Nota-se que o valor do m² desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 88,88 (oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos)**.



9 DA HOMOGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando levando-se em consideração o fator localização, fator área, situação e capacidade de uso do solo, sendo que nas amostras trazidas acima os imóveis se situam na mesma região do bem avaliando.

Há de se expor, ainda, que os imóveis presentes nas amostras que não se assemelharam ao lote avaliando já foram previamente desconsiderados.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o preço de mercado se torna mais condizente com a realidade dos imóveis avaliados.

Portanto, essa é a média das amostras encontradas:



AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR DE VENDA	VALOR DO M ²
01	1.200,00 m ²	R\$ 150.000,00	R\$ 125,00/m ²
02	975,00 m ²	R\$ 145.000,00	R\$ 148,71/m ²
03	975,00 m ²	R\$ 95.000,00	R\$ 97,43/m ²
04	487,50 m ²	R\$ 35.000,00	R\$ 71,79/m ²
05	600,00 m ²	R\$ 50.000,00	R\$ 83,33/m ²
06	487,50 m ²	R\$ 55.000,00	R\$ 112,82/m ²
07	675,00 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 88,88/m ²
VALOR MÉDIO DO M ²			R\$ 103,99

Portanto, o valor médio do hectare para fins de venda na região é de aproximadamente **R\$ 103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos).**

10 DO FATOR OFERTA

No entanto, também é importante mencionar que o *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo* (IBAPE), atendendo as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004 e fornecendo diretrizes/procedimentos para elaboração de avaliações de imóveis urbanos e rurais, explicou, sobre o valor apresentado pelas imobiliárias/proprietários de imóveis, que:

A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.³

O fator oferta também é conhecido na literatura como **fator elasticidade/fator de negociação**, sendo importante sua aplicabilidade para trazer de fato o real valor de mercado.

Deste modo, imperioso se faz descontar 10% (dez por cento) do valor médio, e, apenas então, se verificará o real valor mercadológico por metro quadrado.

Assim, o valor médio será:

³Disponível em <http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO.pdf>. Acesso em 20/04/2024.



VALOR MÉDIO	(-10%) DO FATOR OFERTA	VALOR MÉDIO FINAL
R\$ 103,99/m ²	R\$ 10,39	R\$ 93,59/m ²

Portanto, o valor médio do m² na região para fins de venda, após desconto do fator oferta, é de **R\$ 93,59 (noventa e três reais e cinquenta e nove centavos)**.

11 DA CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO JUDICIAL

Pelo exposto, em atenção às determinações da **Resolução n. 1066/2007 COFECI**, bem como em função do atributo que a Lei confere ao profissional imobiliário e tendo em vista a localização, formato, dimensão, condições de aproveitamento, características da Zona, padrão do solo, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, e, ainda, o atual mercado imobiliário de Eldorado MS e região, para propriedades urbanas, em **R\$ 93,53 (noventa e três reais e cinquenta e três centavos)**, portanto, temos:

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.527

Valor do imóvel =	Valor do m ² x área do imóvel
Valor do imóvel =	R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel =	R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.528

Valor do imóvel =	Valor do m ² x área do imóvel
Valor do imóvel =	R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel =	R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.529

Valor do imóvel =	Valor do m ² x área do imóvel
Valor do imóvel =	R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel =	R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.530

Valor do imóvel =	Valor do m ² x área do imóvel
Valor do imóvel =	R\$ 93,53 x 600
Valor do imóvel =	R\$ 56.118,00

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.531

Valor do imóvel =	Valor do m ² x área do imóvel
Valor do imóvel =	R\$ 93,53 x 600
Valor do imóvel =	R\$ 56.118,00





VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.532

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel = R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.533

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel = R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.534

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel = R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.536

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel = R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.537

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel = R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.538

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 600
Valor do imóvel = R\$ 56.118,00

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.539

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 600
Valor do imóvel = R\$ 56.118,00

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.540

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel = R\$ 45.595,87





VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.541

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel = R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.542

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 487,50
Valor do imóvel = R\$ 45.595,87

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.543

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 675,00
Valor do imóvel = R\$ 63.132,75

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 2.544

Valor do imóvel = Valor do m² x área do imóvel
Valor do imóvel = R\$ 93,53 x 675,00
Valor do imóvel = R\$ 63.132,75

Portanto, os imóveis possuem os seguintes valores aproximados e arredondados:

MATRÍCULA 2.527	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.528	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.529	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.530	R\$ 56.000,00
MATRÍCULA 2.531	R\$ 56.000,00
MATRÍCULA 2.532	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.533	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.534	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.536	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.537	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.538	R\$ 56.000,00
MATRÍCULA 2.539	R\$ 56.000,00
MATRÍCULA 2.540	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.541	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.542	R\$ 46.000,00
MATRÍCULA 2.543	R\$ 63.000,00
MATRÍCULA 2.544	R\$ 63.000,00

TOTAL: R\$ 856.000,00



Por ser expressão da verdade e para que produza seus efeitos jurídicos e legais, firmamos o presente Laudo Pericial com 25 páginas.

Maringá/PR, 02 de dezembro de 2025.

GUILHERME HENRIQUE HONORIO PEREIRA

Corretor e Avaliador de Imóveis

(Assinatura pelo Selo Certificador)

