



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0024292-88.2011.8.16.0019

Ponta Grossa/PR, 01 de julho de 2023.





GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021

1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 1ª Vara Cível de Ponta Grossa/PR, por meio do processo 0024292-88.2011.8.16.0019.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

Este Parecer Técnico foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os Procedimentos Gerais de um Laudo de Avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os Procedimentos Específicos de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o valor médio da metragem quadrada foi obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- Constatação *in loco* com registro fotográfico;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas para imóveis na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da matrícula nº 61.995 do 2º Ofício de São José dos Pinhais/PR.

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 16 (dezesseis), da quadra nº 04 (quatro), do Loteamento denominado “DOM MARCOS”, situado no perímetro urbano esta cidade e comarca de São José dos Pinhais/PR, com área total de 207,78 metros quadrados, com as



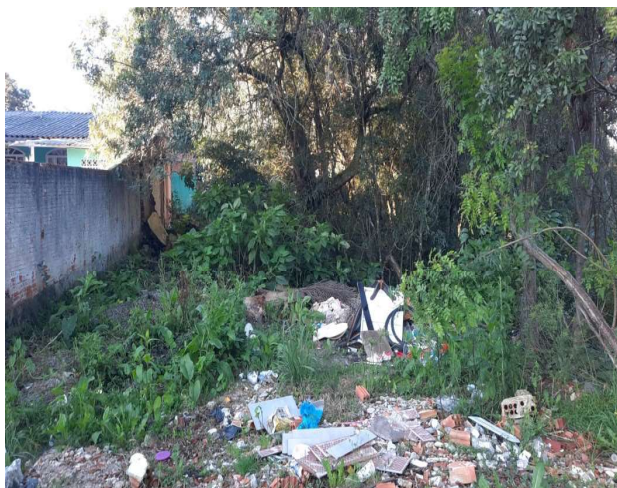
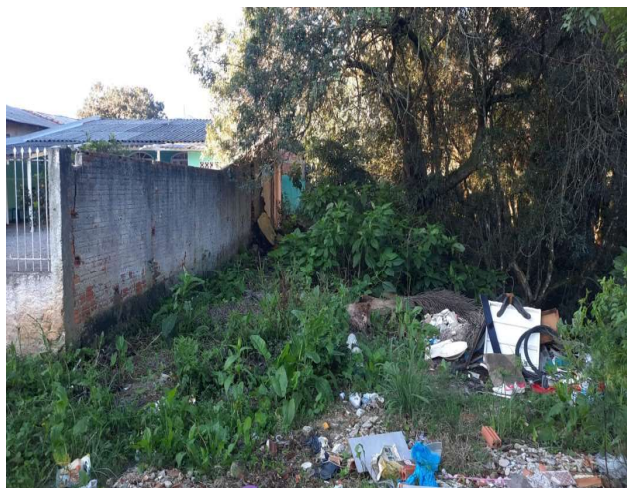
**GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021

seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua 04, numa extensão de 10,70 em linha curva; pela lateral direita de quem da referida rua olha o imóvel, confronta com os lotes 17 e 31 da mesma quadra e planta, numa extensão de 23,00 metros; pela lateral esquerda confronta com o lote 15 da mesma quadra e planta, numa extensão de 19,25 metros; e pela linha de fundos, faz alinhamento com a Rua 3 numa extensão de 1,42 metros em linha reta e 10,40 metros em linha curva. Demais informações contidas na matrícula 61.995.

4.2 Detalhes e descrição conforme constatação

Trata-se de um lote de terra de 207,78 metros quadrados, situado no perímetro urbano de São José dos Pinhais/PR, em uma região predominante residencial, próximo a uma área de mata bem como a um rio.

O terreno está coberto por vegetação, apresentando grande declive e acidentado, o mesmo encontra-se ao final da rua Maria Efigênia Souza Cortes, apresenta resíduos de construção, bem como algumas árvores.

A seguir o registro fotográfico do bem:



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021



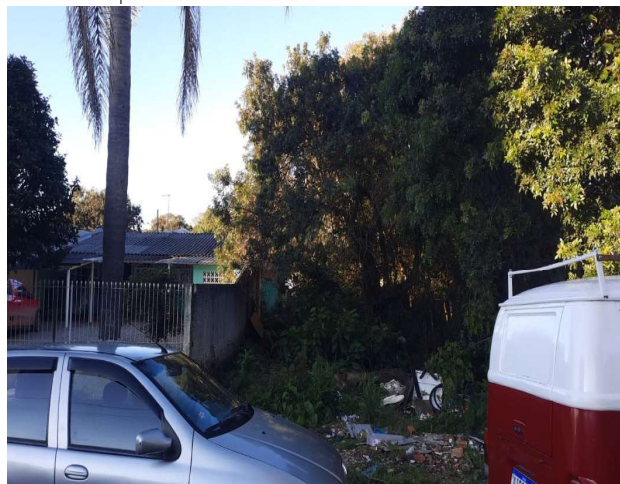
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUY6M FPVSJ KHR4B EC6YK





GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021



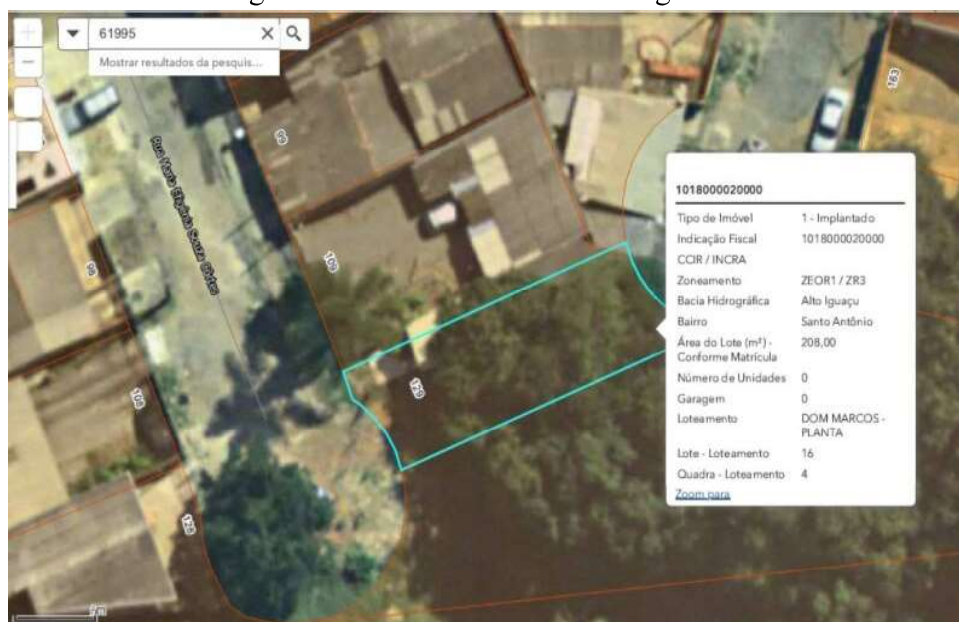
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado no final da Rua Maria Eugênia Souza Cortês, no Santo Antônio, em São José dos Pinhais, próximo da BR-376 (Rodovia do Café). Trata-se de uma região predominantemente residencial, com alguns pontos comerciais e industriais.

Verifica-se a presença de diversas indústrias próximas, bem como fábricas, terreno cercado por vegetação, e mais afastado da área central da cidade, há também a presença de condomínios residenciais ao entorno, bem como um CMEI (Centro Municipal de Educação Infantil) e cerca de 1,5km de uma UBS (Unidade Básica de Saúde).

A sua localização pode ser conferida através do link:
<https://maps.app.goo.gl/ZMjs3VFmYd2g93SPA>.

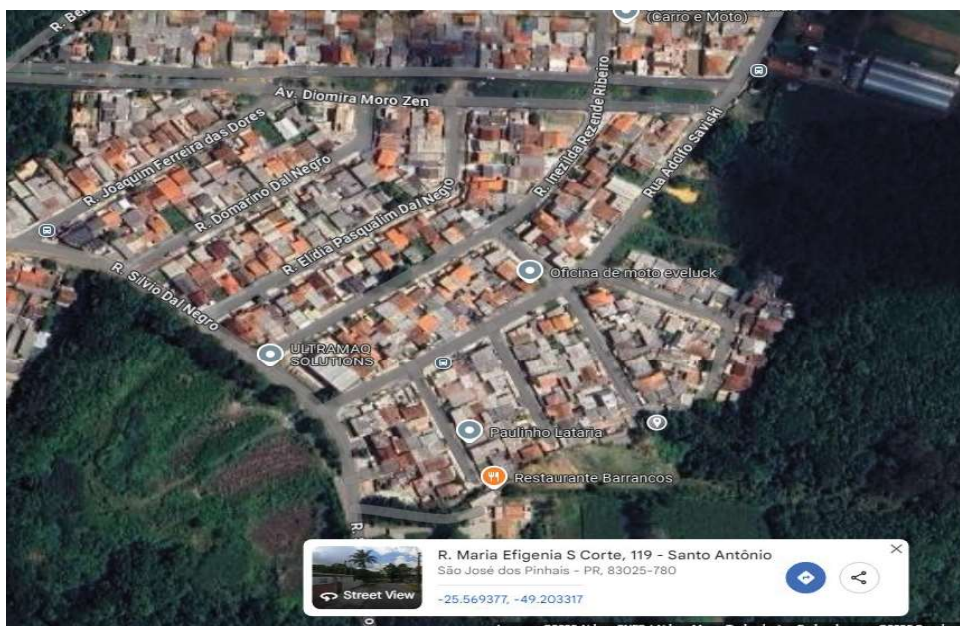
Abaixo a imagem aérea do imóvel e da sua região.





GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto ao imóvel avaliando, foram colhidas amostras próximas ao local, com metragens diversas, com metragens próximas ao terreno em questão.

Vejam os abaixo pesquisa de mercado:

6.1 imóvel: Terreno vazio plano localizado no mesmo bairro, com 300,00 m² oferecido por R\$ 300.000,00, ou seja, **R\$ 1.000,00/m²**.

Paraná > Curitiba e região > Terrenos, sítios e fazendas > Grande Curitiba > São José dos Pinhais

28/08 às 15:32 |



R\$ 300.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

PTU R\$ 0

(41) 3035-3 [Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

publicidade

Imóvel para venda com 300 metros quadrados em Santo Antônio - São José dos Pinhais - PR

Código do anúncio: Terreno com projeto aprovado

* Excelente terreno medindo 12x25

* Com projeto aprovado para duas casas com 03 quartos com total de 68m2 cada uma

* Local com muito procura para comprar imóvel



PROFISSIONAL

Contato Assessoria...



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021

6.2 imóvel: Terreno vazio localizado no mesmo bairro, oferecido por R\$ 137.000,00, contendo 123,00 m², ou seja, **R\$ 1.113,82/m²**.



Terreno medindo 8x15=123m2 com escritura e registro (parte ideal)

Terreno medindo 8x15=123m2 com escritura e registro (parte ideal) de imóveis: todo murado, e com grade na frente, pronto para construir!! Fica no

R\$ 137.000

Venda

Chat

publicidade

Melo Multimarcas
Último acesso há 5 horas

Na OLX desde agosto de 2016
Planta Bosque Centenário, Piraquara - PR

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

6.3 imóvel: Terreno em declive localizado no mesmo bairro, oferecido por R\$ 330.000,00, com 250,00 m², ou seja, **R\$ 1.320,00/m²**.

Paraná > Curitiba e região > Terrenos, sítios e fazendas > Grande Curitiba > São José dos Pinhais

03/06 às 19:28 |



R\$ 330.000

Venda

Chat

publicidade

Derson
Último acesso há 30 min

Na OLX desde março de 2023
Boqueirão, Curitiba - PR

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

VENDO TERRENO AO LADO DO NOVO HOSPITAL REGIONAL EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

VENDO TERRENO AO LADO DO NOVO HOSPITAL REGIONAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. TERRENO COM APROXIMADAMENTE 250 METROS





GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021

6.4 imóvel: Terreno localizado no mesmo bairro, oferecido por R\$ 420.000,00, contendo 432,00 m² ou seja, **R\$ 972,22/m²**.

Paraná > Curitiba e região > Terrenos, sítios e fazendas > Grande Curitiba > São José dos Pinhais

20/10 às 16:34 |



R\$ 420.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(41) 3035-3 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

publicidade



PROFISSIONAL

Contato Assessoria...

Lote/Terreno para venda tem 432 metros quadrados em Santo Antônio - São José dos Pinhais -

7. MÉDIA ARITMÉTICA

Abaixo quadro aritmético das amostras mais condizentes encontradas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor/m ²
6.1	300	R\$ 300.000,00	R\$ 1.000,00
6.2	123	R\$ 137.000,00	R\$ 1.113,82
6.3	250	R\$ 330.000,00	R\$ 1.320,00
6.4	432	R\$ 420.000,00	R\$ 972,22
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 1.101,51

7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo.





GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	300	R\$ 300.000,00	R\$ 1.000,00
6.2	123	R\$ 137.000,00	R\$ 1.113,82
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 1.056,91

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = soma do m² das amostras restantes (total de 2/4) dividido por 2.

$$MF = R\$ 1.056,91/m^2$$

7.2 Adequação Necessária

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o real valor do mesmo, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Além disso, conforme descrito e documentado através de registro fotográfico, o terreno apresenta grande declive, bem como se trata de um terreno acidentado, contendo vegetação e próximo a uma área de mata e a um riacho. Devido ao fato de estar próximo a um riacho e por ter declive o mesmo sofreu deterioração e acabou sofrendo um desbarrancamento em sua parte dos fundos, se trata também de um terreno ao final da via, não apresentando mais ruas após o mesmo.

Sendo assim, levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 40% de depreciação. Portanto, o valor final atribuído ao metro quadrado é de **R\$ 634,15.**





GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061/2018 | JUCEMG 1219/2021
JUCEPAR 22/348-L/2022 | JUCERJA 284/2021

8. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para imóvel em questão é assim especificado:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = METRAGEM X VALOR MÉDIO M²

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 207,78 m² X R\$ 634,15

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 131.763,68

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 132.000,00

(cento e trinta e dois mil reais)

Limite inferior: R\$ 118.800,00

Limite superior: R\$ 145.200,00

9. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 10 páginas, todas de um lado só, com a última página assinada.

Ponta Grossa/PR, 01 de julho de 2023.

(Assinado digitalmente)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

Leiloeiro Oficial

