



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL – PARANÁ
57º SEÇÃO – ENTRÂNCIA INTERMEDIÁRIA
OFÍCIO DO DISTRIBUIDOR, CONTADOR E ANEXOS
Mônica de Jesus de Faria - Oficial Designada
Rua Horacy Santos,264 – CEP 83540-001 – Tel. WhatsApp (41)99856-2847

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao respeitável despacho exarado por Vossa Excelência nos Autos nº 0003177-29.2022.8.16.0147 de Partilha, em que é autora Nerli Cordeiro Machado e como réu Carlos Antonio de Lima; assim procedo o ato de AVALIAR, em conformidade com a Seção IX, artigos 147, parágrafo único, e 148 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná (CN-CGJ/PR).

1.OBJETIVO DA AVALIAÇÃO / FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade determinar o **valor de mercado** do imóvel objeto da avaliação, composto por **terreno e benfeitoria existente**, com base em critérios técnicos e mercadológicos. A avaliação utiliza o **método comparativo de dados de mercado para o terreno** e o **método do custo de reposição depreciado para as benfeitorias**.

A valoração busca fornecer um parâmetro seguro e fundamentado para subsidiar decisões judiciais, observando as condições do mercado imobiliário local e as diretrizes aplicáveis.

2. METODOLOGIA APLICADA

2.1 Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado

A valoração do terreno foi realizada com base em comparação direta com imóveis similares localizados na mesma região, observando-se:

- **Localização e acessibilidade**
- **Infraestrutura urbana existente**
- **Dimensões e formato do lote**
- **Topografia e condições do solo**
- **Vocação imobiliária e liquidez**



Os valores foram obtidos por meio de levantamento junto a imobiliárias, corretores autônomos e registros de transações recentes, permitindo estabelecer um valor de referência confiável para a metragem analisada.

2.2 Benfeitorias – Método do Custo de Reposição Depreciado

Para a valoração das benfeitorias, aplicou-se a metodologia do custo de reposição depreciado, que compreende as seguintes etapas:

1. **Custo de Reprodução:** Determina-se o valor atual para construir a benfeitoria em condições similares, utilizando o **CUB-PR (Custo Unitário Básico da Construção – Paraná)** para o padrão construtivo identificado.
2. **Depreciação Física:** Aplica-se coeficiente de depreciação baseado na **Tabela Ross-Heidecke**, considerando o tempo de uso, estado de conservação e funcionalidade da construção.
3. **Vida Útil Remanescente:** Calculada conforme parâmetros técnicos de durabilidade das edificações, levando em conta manutenções e modernizações.

Essa abordagem garante uma estimativa realista do valor da construção considerando sua condição atual.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- **Fontes das informações:** Os dados foram coletados junto a imobiliárias e anúncios na internet, sendo considerados de **boa-fé**.
- **Variações de mercado:** Os valores refletem a realidade do mercado no momento da avaliação e podem sofrer alterações futuras.
- **Condições do imóvel:** As benfeitorias foram objeto de vistoria tanto externa quanto interna, de forma detalhada da edificação, possibilitando a identificação de eventuais patologias construtivas.
- **Escopo:** Esta avaliação abrange **o terreno e as benfeitorias**, sem considerar passivos ambientais, restrições urbanísticas ou outros fatores não informados.

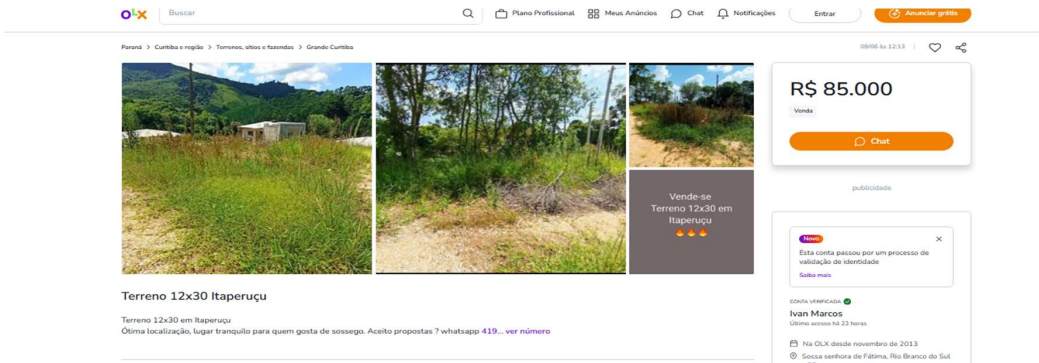
4. IMÓVEIS DE REFERÊNCIA (TERRENO)

Os imóveis utilizados como referência para a valoração do terreno são:

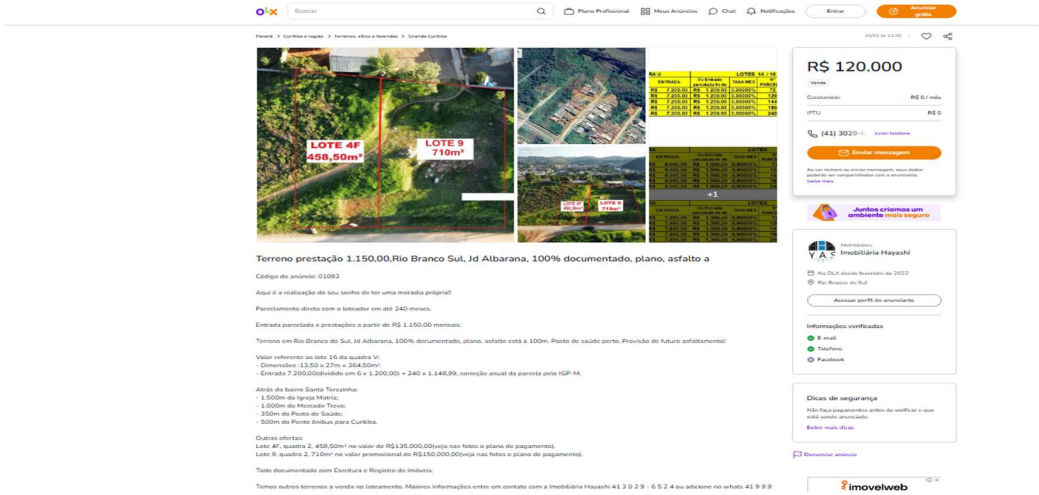
Lote 11:

¹ OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranaqua/terrenos/terreno-12x30-itaperucu-1410820643?lis=listing_1100. valor atribuído R\$85.000,00. Acessado em 23 de junho de 2025.





Lote 2²:



Área do Terreno (m²)	Valor Anunciado (R\$)	Valor por m² (R\$/m²)
360,00	85.000,00	236,11
458,50	135.000,00	294,44
360,00	90.000,00	250,00

O imóvel avaliado possui 360,00 m² e, considerando os valores de venda levantados em sites e em imobiliárias, observa-se que o valor médio do metro quadrado varia de acordo com a metragem do terreno.

Para a definição do valor do imóvel avaliado, foi utilizada a técnica de interpolação dos valores obtidos, ponderando-se as diferenças de metragem e localização. Dessa forma, considerando as condições do mercado e os aspectos específicos do imóvel, **estima-se um**

² OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-prestacao-1-150-00-rio-branco-sul-jd-albarana-100-documentado-plano-asfalto-a-1371616083?lis=listing_1100. Valor atribuído R\$120.000,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

valor unitário adequado ao contexto da avaliação, resultando em um valor total compatível com as referências de mercado levantadas.

5.DESCRICÃO DO IMÓVEL AVALIADO

5.1 TERRENO

5.1.1 - Características do terreno: lote 0045, quadra 027, Rua Pedro Pereira de Bonfim, 54, Jardim dos Minérios, Rio Branco do Sul-PR.

Situação: () esquina (x) meio de quadra () encravado - nº de frentes: 1 (uma)	Formato: (x) retangular () trapezoidal () irregular	Dimensões (m): - frente (s): 12,00 m - lateral direita: 30,00 m - lateral esquerda: 30,00 m - fundos: 12,00 m -Área total de: 360,00 m²	Topografia: () plano (x) aclave > 10% () declive < 10% () acidentado	(x) abaixo do greide da rua () acima do greide da rua	Drenagem: (x) seco () alagável
Necessidade de regularização topográfica: () sim (x) não					
Fechamento do terreno: () sem fechamento (x) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado (x) grades () outro – especificar:.....					
Estado: (x) limpo () matagal e/ou lixo					
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (x) não					
Ocupação: () desocupado () ocupado pelo proprietário () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido (x) não observado					
Custo do condomínio (R\$): fora de condomínio					
Informações complementares:					

5.2 Benfeitorias:

5.2.1 – Casa de alvenaria + edificação de depósito/Lavanderia

Área total construída (m²):125,66.....		Nº. de pavimentos:1(um).....			
Orientação solar da frente:		(x) poente	() nascente () norte () sul		
Divisão interna: (qtde.):	(x) sala (s) (x) copa (s) (x) cozinha (s) () dispensa (s) (x) área de serviço coberta () escritório (s) () home teacher	() 1 suite (s) (x) 2 quarto (s) simples () quarto empregada () varanda /sacada(s) () terraço (s) () jardim (ns) interno (	() área de serviço descoberta (x) banheiro (s) isolado (s) () banheiro (s) empregada () lavabo (s) () closet (s) (x) garagem(s) coberta(s) () outros - especificar		
Demais espaços:	() play-ground () piscina () sauna () quadra poliesportiva () sala de ginástica () sala de festas () ecoeficiência – especificar:	() guarita () casa de caseiro – área (m2):..... () estacionamento para visitantes () sala de jogos () espaço gourmet () churrasqueira () paisagismo			
Entrada de serviço: () sim (x) não					
Acabamentos: SIMPLES					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Teto/forro	Portas	Janelas
NÃO OBSERVADO	TABUAS	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
Instalações e Serviços:	(x) portão eletrônico () porteiro eletrônico () CFTV () controle aut. de iluminação () sistema de alarme () cerca elétrica () gerador () estrutura para tv a cabo () reservatório elevado		() poço artesiano () central de gás () aquecimento solar () aquecimento a gás/outros () fossa séptica () ar condicionado – especificar:..... () calefação () lareira () reservatório enterrado		
Proteção contra incêndio:	(X) não possui () alarme () iluminação de emergência () detector de fumaça/variação de calor	() cerâmica	() granito/mármore	() lâmina de vidro () textura - grafiato	
Fachadas:	(X) pintura () alumínio				

Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ outro(s) – especificar:
Cobertura:	☐ cerâmica ☒ fibrocimento ☐ madeira ☐ pedra ☐ vegetal ☐ outra(s) – especificar:
Fundações:	☐ sapata isolada ☐ sapata corrida ☐ radier ☒ não observado – especifique:
Fechamento do terreno:	☐ sem fechamento ☒ alvenaria ☐ cerca de arame ☐ cerca viva ☐ chapas ☐ alambrado ☒ grades ☐ outro – especificar:.....
Iluminação natural:	☐ ruim ☒ regular ☐ boa
Concepção arquitetônica:	☐ ruim ☒ normal ☐ inovador
Padrão de acabamento:	☒ baixo/popular ☐ médio/normal ☐ médio alto ☐ fino
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)	
Estado de conservação:	☐ ruim ☒ regular ☐ bom ☐ ótimo
Informações complementares: IDADE APROXIMADA DA CONSTRUÇÃO DE 15 ANOS	
Escala de localização: 6	
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.	
Informações complementares:	

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Avaliação do terreno:

Os valores analisados demonstram que o preço por metro quadrado varia entre R\$ 236,11/m² e R\$ 250,00/m², considerando que o imóvel avaliado possui 360,00 m², adotou-se a **média aritmética simples dos valores unitários** obtidos nas referências pesquisadas, ponderando ainda fatores como metragem, localização, infraestrutura e demanda imobiliária regional.

Dessa forma, o valor estimado do terreno avaliado, com base na média de mercado, é de aproximadamente **R\$ 88.000,00**.

6.2 Avaliação da benfeitoria

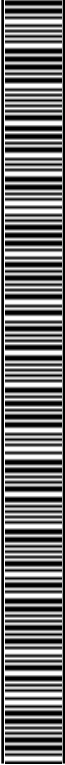
A valoração da benfeitoria foi realizada pelo **Método do Custo de Reposição Depreciado**, seguindo as diretrizes da metodologia **Roos-Heidecke**, conforme etapas abaixo:

• Identificação do Tipo de Construção e Vida Útil

A edificação avaliada trata-se de uma **casa de alvenaria**, cuja vida útil padrão econômico/simples, conforme tabela técnica, é de **50 anos**.

• Idade da Edificação

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.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JXT8 TQTGS QNVBM T4W43



A construção possui aproximadamente **15 anos**, o que representa cerca de **22,6% de sua vida útil consumida**.

- **Estado de Conservação**

O estado de conservação foi classificado como **"e" – Reparos Simples**, com base na tabela de gradação da metodologia Roos-Heidecke.

- **Valor de Reprodução**

Considerando o padrão construtivo e o CUB/PR vigente, o valor atual de reprodução da benfeitoria foi estimado em **R\$ 1.800,00** por m². Esse valor corresponde ao custo de construir a mesma edificação nova, com padrão e materiais semelhantes.

- **Aplicação do Fator de Depreciação**

Com base na idade do imóvel, vida útil e estado de conservação, aplicou-se o **fator de depreciação K = 22,6**, resultando em um **valor depreciado de R\$ 1.393,19** por m².

- **Cálculo Final**

Assim, o valor final das benfeitorias é obtido pela multiplicação do valor depreciado pelo total da área construída:

Valor das benfeitorias = R\$ 1.393,19 × 125,66 m² = R\$ 175.068,25.

6.3 AVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS:

1. Sofá 2 e 3 lugares ³	~R\$ 800,00
2. Paineis de Parede ⁴	~R\$ 165,00

³³ OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/moveis/sofas-e-poltronas/sofa-3-lugares-em-tecido-aveludado-1409178435?rec=a&lis=listing_web%7CNA%7Ccollab_filtering%7CQ. Valor atribuído ao sofá 3 lugares R\$700,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/moveis/sofas-e-poltronas/sofa-3-lugares-em-tecido-bege-1412550348?rec=a&lis=vi_web%7C21020%7Cwho_saw_also_saw%7CQ. Valor atribuído ao sofá 3 lugares R\$500,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/moveis/sofas-e-poltronas/sofa-3-lugares-em-tecido-bege-1412550348?rec=a&lis=vi_web%7C21020%7Cwho_saw_also_saw%7CQ. Valor atribuído ao sofá 3 lugares R\$500,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/moveis/sofas-e-poltronas/sofa-confortavel-usado-1412612128?rec=a&lis=vi_web%7C21020%7Cwho_saw_also_saw%7CQ. Valor atribuído ao sofá 2 lugares R\$250,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/moveis/sofas-e-poltronas/sofa-2-lugares-em-tecido-1412645351?lis=listing_no_category. Valor atribuído ao sofá 2 lugares R\$150,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

⁴ OLX, disponível em: https://mg.olx.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/moveis/racks-e-paineis/painel-para-tv-com-prateleira-e-detelhes-decorativos-1413282458?lis=listing_21070. Valor atribuído ao painel de parede R\$180,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

3. Televisão ⁵	~R\$ 825,00
4. Mesa de Jantar com seis cadeiras ⁶	~R\$ 900,00
5. aparador ou balcão de MDF ⁷	~R\$ 225,00
6. Jogo de Cozinha ⁸	~R\$ 1.500,00
7. Geladeira ⁹	~R\$ 575,00
8. Fogão ¹⁰	~R\$ 240,00

OLX, disponível em: https://mg.ox.com.br/regiao-de-juiz-de-fora/moveis/racks-e-paineis/painel-de-tv-1412567500?rec=a&lis=vi_web%7C21070%7Cwho_saw_also_saw%7C0. Valor atribuído ao painel de parede R\$150,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

⁵ Marketplace, disponível em: https://www.facebook.com/marketplace/item/1451979889489594/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac5fb50f-fa7e-4783-8fb1-ae075b8f51db. Valor atribuído à televisão R\$850,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

Marketplace, disponível em: https://www.facebook.com/marketplace/item/1422100105475139/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac5fb50f-fa7e-4783-8fb1-ae075b8f51db. Valor atribuído à televisão R\$800,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

⁶ Mercado Livre, disponível em: https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-4063414269-mesa-retangular-de-mdf-de-6-lugares-JM?searchVariation=187962013047#polycard_client=search-nordic&searchVariation=187962013047&position=25&search_layout=grid&type=item&tracking_id=271693d3-0162-4bcf-b142-2f6e5c21155b. Valor atribuído à mesa de jantar R\$600,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://sp.ox.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/moveis/mesas/mesa-de-jantar-com-6-cadeiras-estofadas-1410559715?lis=listing_21050. Valor atribuído à mesa de jantar R\$1.200,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

⁷ OLX, disponível em: https://pe.ox.com.br/grande-recife/moveis/moveis-para-organizacao/buffet-em-madeira-e-mdf-1412490955?lis=listing_21090. Valor atribuído ao balcão R\$150,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://rj.ox.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/moveis/moveis-para-organizacao/buffet-aparador-muito-novo-1410848731?lis=listing_no_category. Valor atribuído ao balcão R\$300,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

⁸ Marketplace, disponível em: https://www.facebook.com/marketplace/item/1065461178243102/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A44d2c282-8553-4cb8-a96e-b552b5d59085. Valor atribuído ao jogo de cozinha de MDF R\$1.500,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

⁹ OLX, disponível em: https://sp.ox.com.br/sao-paulo-e-regiao/eletro/geladeiras-e-freezers/geladeira-continental-frost-free-470-litros-1412140745?lis=listing_20030. Valor atribuído à geladeira R\$550,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://ce.ox.com.br/fortaleza-e-regiao/eletro/geladeiras-e-freezers/geladeira-continental-470-litros-1412656544?lis=listing_20030. Valor atribuído à geladeira R\$600,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

¹⁰ Marketplace, disponível em: https://www.facebook.com/marketplace/item/1266354208165577/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A33f18220-32ec-4c2d-a527-7bead0f69c19. Valor atribuído ao fogão R\$130,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

Marketplace, disponível em: https://www.facebook.com/marketplace/item/4030822593839868/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A33f18220-32ec-4c2d-a527-7bead0f69c19. Valor atribuído ao fogão R\$350,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

9. Forno elétrico ¹¹	~R\$ 215,00
10. Micro-ondas ¹²	~R\$ 225,00
11. Gabinete com cuba e espelho ¹³	~R\$ 150,00
12. Guarda-roupa ¹⁴	~R\$ 515,00
13. Cama box casal com cabeceira em MDF ¹⁵	~R\$ 654,50
TOTAL	R\$6.989,50

7. Valor Final da Avaliação

Valor do terreno	R\$ 88.000,00
Valor da benfeitoria	R\$ 175.068,25
Valor dos bens móveis e eletrodomésticos	R\$ 6.989,50
Valor total dos bens	R\$ 270.057,75

¹¹ OLX, disponível em: https://ri.olx.com.br/norte-do-estado-do-rio-eleiro/fogoes-e-fornos/forno-eletrico-46l-philco-1412133637?lis=listing_20040. Valor atribuído ao forno elétrico R\$200,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

Marketplace, disponível em: https://www.facebook.com/marketplace/item/1270656437774488/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6e063db1-9d84-4023-9b0c-ce6c9aacaed8. Valor atribuído ao forno elétrico R\$230,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

¹² OLX, disponível em: https://ba.olx.com.br/grande-salvador/eletro/fogoes-e-fornos/microondas-consul-20-litros-1409174665?lis=listing_20040. Valor atribuído ao micro-ondas R\$200,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/eletro/fogoes-e-fornos/microondas-philco-18-l-3-meses-de-garantia-1410513173?lis=listing_20040. Valor atribuído ao micro-ondas R\$250,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

¹³ OLX, disponível em: https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/moveis/armarios-e-guarda-roupas/gabinete-com-cuba-e-espelho-1414100097?lis=listing_no_category. Valor atribuído ao gabinete de banheiro com cuba e espelho R\$150,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

¹⁴ Marketplace, disponível em: https://www.facebook.com/marketplace/item/1047785880631649/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A9a352a2b-4e4b-40af-8732-1208ce85a66e. Valor atribuído ao guarda-roupa R\$430,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

Marketplace, disponível em: https://www.facebook.com/marketplace/item/1741620063057524/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A9a352a2b-4e4b-40af-8732-1208ce85a66e. Valor atribuído ao guarda-roupa R\$600,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

¹⁵ OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranaqua/moveis/camas-e-colchoes/cama-box-casal-novo-entregamos-1413736789?lis=listing_21010. Valor atribuído à cama e colchão R\$549,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranaqua/moveis/camas-e-colchoes/cama-box-casal-conjugada-semi-nova-1405147578?rec=u&lis=vi_web%7C21010%7Csimilar_ads_model%7C1. Valor atribuído à cama e colchão R\$400,00. Acessado em 23 de junho de 2025.

OLX, disponível em: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/moveis/camas-e-colchoes/cabeceira-guarda-de-cama-formato-prateleira-1407860808?rec=u&lis=vi_not_found_web%7C21010%7Cvi_not_found_web%7C0. Valor atribuído à cabeceira da cama R\$180,00. Acessado em 23 de junho de 2025.



8. CONCLUSÃO

Avalio o imóvel composto por terreno e benfeitorias, bem como os bens móveis e eletrodomésticos que guarnecem a residência, no valor total de R\$ 270.057,75 (duzentos e setenta mil, cinquenta e sete reais e setenta e cinco centavos), correspondente ao seu valor de mercado na presente data.

9. ACERVO FOTOGRÁFICO DO BEM IMÓVEL E BENFEITORIAS:



Dado e passado nesta Cidade e Comarca de Rio Branco do Sul-PR, aos vinte e três dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco (23/06/2025).

Mônica de Jesus de Faria

Oficial Designada

Custas a receber:

1.710,00 VRCjud = R\$-473,67 (item II da tabela XVII).

1.710,00 VRCjud = R\$-473,67 (item II da tabela XVII).

400,00 VRCjud = R\$-110,80 (item II da tabela XVII).

Diligência até 30km: R\$-45,65

Total de custas a receber = R\$-1.103,79

