



**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA,  
FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ.**

**CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS**

Rua Cel. João Baptista de Siqueira, 282 CEP 83.501-610 - Fone 3657-2129

**SAMUEL TAKASAKI MARTINS**

**Titular**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Em cumprimento ao respeitável despacho exarado por Vossa Excelência nos Autos nº 0002907-98.2013.8.16.0024 de Inventário, oriunda da Secretaria Especializada em Movimentações Processuais das Varas Cíveis de Almirante Tamandaré - 2ª Vara Cível, em que figura como Autor Banco Santander S.A. e como Réu Vaz Industria e Comercio de Materiais Elétricos Ltda e outros; Assim procedo o ato de AVALIAR, em conformidade com o Capítulo 3 Seção 15 do CNCJGJ/PR

**CONSIDERAÇÕES:**

Para a avaliação do imóvel, será usado o método comparativo direto de dados de mercado o qual se define através do confronto de dados assemelhados quanto às características intrínsecas, extrínsecas e os atributos dos dados pesquisados que exercem influenciam na formação de preços.

**GENERALIDADES:**

Tem o presente laudo à finalidade e fundamentação técnica de encontrar o valor do imóvel descrito nos autos supramencionado.

**Descrição do Imóvel e Benfeitoria:**

I) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – TERRENO RURAL – BAIRRO MATO DENTRO –  
 MATRICULA 4715 – ÁREA TOTAL 145.200,00M<sup>2</sup>

Situação: <input type="checkbox"/> esquina <input type="checkbox"/> meio de quadra <input checked="" type="checkbox"/> encravado	Formato: <input type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> trapezoidal <input checked="" type="checkbox"/> irregular	Dimensões (m): - frente (s): - lateral direita: - lateral esquerda: - fundos: - Área total de: 33.014,37m <sup>2</sup> (Fração pertencente Roberto de Lara Vaz)	Topografia: <input type="checkbox"/> plano <input checked="" type="checkbox"/> acente > 10% <input type="checkbox"/> declive < 10% <input type="checkbox"/> acidentado	Drenagem: <input type="checkbox"/> abixo <input checked="" type="checkbox"/> do <input type="checkbox"/> greide <input type="checkbox"/> da rua <input checked="" type="checkbox"/> acima do <input type="checkbox"/> greide <input type="checkbox"/> da rua
---	--	---	--	---



Necessidade de regularização topográfica:	<input checked="" type="checkbox"/> sim	<input type="checkbox"/> não
Fechamento do terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> sem fechamento <input type="checkbox"/> alvenaria <input type="checkbox"/> cerca de arame <input type="checkbox"/> cerca viva <input type="checkbox"/> chapas <input type="checkbox"/> alambrado <input type="checkbox"/> grades <input type="checkbox"/> outro – especificar:.....	
Estado:	<input type="checkbox"/> limpo <input checked="" type="checkbox"/> matagal e/ou lixo	
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações:	<input checked="" type="checkbox"/> sim	<input type="checkbox"/> não
Ocupação:	<input checked="" type="checkbox"/> desocupado <input type="checkbox"/> ocupado pelo proprietário/possuidor <input type="checkbox"/> locado/arrendado <input type="checkbox"/> cedido/comodato <input type="checkbox"/> invadido	
Custo do condomínio (R\$):	fora de condomínio	
<b>Informações complementares:</b>		

#### CARACTERÍSTICA DA REGIÃO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input checked="" type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:			<input checked="" type="checkbox"/> baixo/popular	<input type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto
Acesso:			<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> bom
Facilidade de estacionamento:			<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input type="checkbox"/> razoável
Densidade habitacional:			<input checked="" type="checkbox"/> pouca	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta
Valorização imobiliária:			<input type="checkbox"/> ruim	<input checked="" type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> boa
Escala de localização: 4					
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.					
Melhoramentos públicos aplicáveis a região:					
<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação			<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de gás
<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> terra batida			<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo
<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas			<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública
Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:					
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> comércio			<input type="checkbox"/> ensino fundamental	<input type="checkbox"/> igrejas
<input type="checkbox"/> trem	<input type="checkbox"/> bancos			<input type="checkbox"/> ensino superior	<input type="checkbox"/> parques
<input type="checkbox"/> metrô	<input type="checkbox"/> supermercados			<input type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> arborização
<input type="checkbox"/> praias	<input type="checkbox"/> shopping			<input type="checkbox"/> hospital	<input type="checkbox"/> lazer e recreação
Informações complementares:					

#### CONDIÇÕES GERAIS:

O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros?	
<input type="checkbox"/> não	<input checked="" type="checkbox"/> sim (justifique)
Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e a liquidez do imóvel avaliado, o mesmo constitui uma boa garantia?	
<input type="checkbox"/> sim	<input checked="" type="checkbox"/> não (justifique) – Condições do imóvel, localização, falta de infraestrutura.

#### II) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – TERRENO RURAL – BAIRRO MARMELEIRO – MATRICULA 19.734 – ÁREA TOTAL 24.200,00M<sup>2</sup>

Situação:	Formato:	Dimensões (m): - frente (s): - lateral direita: - lateral esquerda: - fundos: - Área total de: 3.793,00m <sup>2</sup> <b>(Fração pertencente            Roberto de Lara Vaz)</b>	Topografia: ( ) plano ( ) acente > 10% ( ) declive < 10% ( X ) accidentado	<input type="checkbox"/> abaixo do greide da rua <input type="checkbox"/> acima do greide da rua	Drenagem: ( X ) seco ( ) alagável
Necessidade de regularização topográfica: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não					
Fechamento do terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> sem fechamento <input type="checkbox"/> alvenaria <input type="checkbox"/> cerca de arame <input type="checkbox"/> cerca viva <input type="checkbox"/> chapas <input type="checkbox"/> alambrado <input type="checkbox"/> grades <input type="checkbox"/> outro – especificar:.....				
Estado:	<input type="checkbox"/> limpo <input checked="" type="checkbox"/> matagal e/ou lixo				



Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: <input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não					
Ocupação:	<input checked="" type="checkbox"/> desocupado	<input type="checkbox"/> ocupado pelo proprietário/possuidor	<input type="checkbox"/> locado/arrendado	<input type="checkbox"/> cedido/comodato	<input type="checkbox"/> invadido
Custo do condomínio (R\$): fora de condomínio					
<b>Informações complementares:</b>					

#### CARACTERISTICA DA REGIÃO:

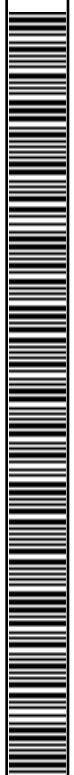
Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> rural	<input checked="" type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:		<input checked="" type="checkbox"/> baixo/popular	<input type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino
Acesso:		<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
Facilidade de estacionamento:		<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> grande
Densidade habitacional:		<input checked="" type="checkbox"/> pouca	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	
Valorização imobiliária:		<input checked="" type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> boa	<input checked="" type="checkbox"/> ótima
Escala de localização: 4					
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.					
Melhoramentos públicos aplicáveis a região:					
( x ) rede de água potável		<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de gás	
( x ) rede de esgoto		<input type="checkbox"/> terra batida	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	
( x ) rede de água pluvial		<input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	
Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:					
( x ) ônibus	<input type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> ensino fundamental	<input type="checkbox"/> igrejas		
( ) trem	<input type="checkbox"/> bancos	<input type="checkbox"/> ensino superior	<input type="checkbox"/> parques		
( ) metrô	<input type="checkbox"/> supermercados	<input type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> arborização		
( ) praias	<input type="checkbox"/> shopping	<input type="checkbox"/> hospital	<input type="checkbox"/> lazer e recreação		
Informações complementares:					

#### CONDIÇÕES GERAIS:

O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros?
<input checked="" type="checkbox"/> não
<input type="checkbox"/> sim (justifique)
Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e a liquidez do imóvel avaliado, o mesmo constitui uma boa garantia?
<input type="checkbox"/> sim
<input checked="" type="checkbox"/> não (justifique) – Condições do imóvel, localização, falta de infraestrutura.

#### PESQUISAS E CRITÉRIOS PARA DETERMINAR O VALOR DO IMÓVEL:

Para avaliarmos o terreno foi utilizado o método comparativo de dados de mercado onde procedi pesquisas nas principais imobiliárias da região, administradoras de imóveis, corretores autônomos, Prefeitura Municipal, imóveis transacionados na região, arquivos do Avaliador Judicial (comparativo de evolução do mercado imobiliário), levando em consideração todos os fatos incidentes sobre o mesmo, tais como: localização acesso, topografia, infraestrutura urbana e valorização imobiliária da região, assim definindo o valor do imóvel considerando suas características e atributos que exercem influência na formação do preço.



### AVALIAÇÃO:

I)	Terreno Mato Dentro – matricula 4715 Fração de 33.014,37m <sup>2</sup>	R\$ 177.287,17
II)	Terreno Marmeiro – matricula 19.734 Fração de 3.793,00m <sup>2</sup>	R\$ 27.423,39

Assim sendo, **AVALIO os terrenos e benfeitorias em R\$ 204.710,56 (duzentos e quatro mil, setecentos e dez reais e cinquenta e seis centavos).**

### MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Região em vermelho de 33.014,37 m<sup>2</sup>

Rua Ari de Lara Vaz, Mato Dentro 181 (na beira da Rodovia dos Minérios).



Região em vermelho de 3.793,00m<sup>2</sup>

Rua Antônio Eduardo Trevisan, 80, Marmeiro (6,5 km da Rodovia dos Minérios)





Assim dou por encerrado o presente laudo.

DADO e PASSADO, nesta Cidade e Comarca de Almirante Tamandaré,  
aos seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro.  
(06.11.2024).

Sérgio Ricardo Takasaki Motta  
Avaliador Judicial Juramentado

