



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 Capitulo 3 Seção 15 do CNCGJ/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 145.200,00M²

Situação: ( ) esquina ( ) meio de quadra (X) encravado	Formato: ( ) retangular ( ) trapezoidal (X) irregular	Dimensões (m): - frente (s): - lateral direita: - lateral esquerda: - fundos: -Área total de:33.014,37m² (Fração pertencente Roberto de Lara Vaz)	Topografia: ( ) plano (x) aclive > 10% ( ) declive < 10% ( ) acidentado	( ) abaixo do greide da rua (x) acima do greide da rua	Drenagem: (x) seco ( ) alagável
---	--	---	---	---	---------------------------------------

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

### CARACTERISTICA DA REGIÃO:

Usos predominantes:	( ) misto	( x ) industrial	( x ) unifamiliar	( ) multifamiliar	( ) comercial
Padrão const. predominante:	( x ) baixo/popular	( ) médio/normal	( ) médio alto	( ) fino	
Acesso:	( ) difícil	( x ) razoável	( ) bom	( ) ótimo	
Facilidade de estacionamento:	( ) nenhuma	( ) pouca	( ) razoável	( X ) grande	
Densidade habitacional:	( x ) pouca	( ) normal	( ) alta		
Valorização imobiliária:	( ) ruim	( x ) razoável	( ) boa	( x ) 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	( x ) pavimentação	( x ) rede elétrica	( x ) rede de gás		
( x ) rede de esgoto	( x ) terra batida	( x ) iluminação pública	( x ) coleta de lixo		
( x ) rede de água pluvial	( x ) guias e sarjetas	( x ) telefonia	( x ) segurança pública		
Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:					
( x ) ônibus	( x ) comércio	( ) ensino fundamental	( ) igrejas		
( ) trem	( ) bancos	( ) ensino superior	( ) parques		
( ) metrô	( ) supermercados	( ) correios	( ) arborização		
( ) praias	( ) shopping	( ) hospital	( ) 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?
( x ) não ( ) sim ( <i>justifique</i> )
Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e a liquidez do imóvel avaliando, o mesmo constitui uma boa garantia?
( ) sim ( x ) não ( <i>justifique</i> ) – 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: ( ) esquina ( ) meio de quadra ( X ) encravado	Formato: ( ) retangular ( ) trapezoidal ( X ) irregular	Dimensões (m): - frente (s): - lateral direita: - lateral esquerda: - fundos: -Área total de: <b>3.793,00m<sup>2</sup></b> <b>(Fração pertencente Roberto de Lara Vaz)</b>	Topografia: ( ) plano ( ) alicive > 10% ( ) declive < 10% ( X ) acidentado	( ) abaixo do greide da rua ( x ) acima do greide da rua	Drenagem: ( x ) seco ( ) alagável
Necessidade de regularização topográfica: ( ) sim ( X ) não					
Fechamento do terreno:		( x ) sem fechamento ( ) alvenaria ( ) cerca de arame ( ) cerca viva ( ) chapas ( ) alambrado ( ) grades ( ) outro – especificar:.....			
Estado:		( ) limpo ( x ) 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:					
<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 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 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 checked="" type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> sim ( <i>justifique</i> )
Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local e a liquidez do imóvel avaliando, o mesmo constitui uma boa garantia? <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não ( <i>justifique</i> ) – 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 – matrícula 4715 Fração de 33.014,37m <sup>2</sup>	R\$ 177.287,17
II)	Terreno Marmeleiro – matrícula 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 Dentro181 (na beira da Rodovia dos Minérios).







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

Rua Antônio Eduardo Trevisan, 80, Marmeleiro (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

