



HONOR
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

GUILHERME HENRIQUE HONÓRIO PEREIRA

Corretor sob CRECI/PR nº 42.993

CNAI Avaliador nº 45.901

OAB/PR 86.523

LAUDO PERICIAL

Autos n. 5010989-02.2022.4.04.7003/PR

5ª Vara Federal de Maringá/ PR

Imóveis matriculados sob os ns. 10.444, 10.481 E 10.482 do SRI de Matelândia PR

<https://maps.app.goo.gl/KPoWvLZhFtsUxAFq5>

<https://maps.app.goo.gl/eLnMwE2DCcnmmqAm7>

<https://maps.app.goo.gl/nR4ugB4Xixd3T89D8>



Selo Certificador Digital nº 117376 – CRECI/PR

Vera Cruz do Oeste – Estado do Paraná

Outubro de 2025

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



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.....	18
6	DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	21
7	DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	22
7.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	22
7.2	ESTRUTURA PÚBLICA	22
7.3	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	22
8	DAS AMOSTRAS DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	23
9	DA HOMOGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	25
10	DO FATOR OFERTA.....	26
11	DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	27
11.1	DO IMÓVEL MATRÍCULA 10.444 (Rua Manoel Ribas, n. 711)	27
11.2	DO IMÓVEL MATRÍCULA 10.481 (RUA MARTINHO LUTERO 252).....	28
12	DA CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO JUDICIAL.....	30



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 bens², 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: impõe 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 urbano.

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, Exc. Dr. Juiz Federal Anderson Furlan Freire da Silva, nos autos nº 5007701-53.2016.4.04.7004/PR, conforme despacho abaixo:

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5007701-53.2016.4.04.7004/PR

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ALGOESTE - SOCIEDADE ALGODOEIRA DO OESTE PARANAENSE LTDA

APENSO(S) ART.28 LEF: 5004526-27.2011.4.04.7004, 5001800-36.2018.4.04.7004

DESPACHO/DECISÃO

1. Evento 288: considerando que as avaliações realizadas nos autos estão defasadas (evento 211)¹, assim como que os bens penhorados se encontram localizados em região não atendida pela Central de Mandados, **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, fone: (44) 99926-3225, Maringá/PR, para constatação a respeito de quem ocupa e a que título, bem assim para que proceda à nova avaliação dos imóveis matriculados sob n°s 5.363, 10.444, 10.481 e 10.482 do Serviço de Registro de Imóveis de Matelândia/PR. Fixo o prazo de **120 dias**, a contar da data da sua notificação, para a entrega dos laudos. **Notifique-se.**



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 o imóvel de matrícula 10.444, do SRI de Matelândia PR, se trata do lote 06, da quadra 15, localizado na Rua Manoel Ribas, n. 711, na cidade de Vera Cruz do Oeste PR, conforme localização exata no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/KPoWvLZhFtsUxAFq5>.

Já o imóvel matriculado sob o n. 10.481, do SRI de Matelândia PR, se trata do lote 13, da quadra 10, localizado na Rua Martinho Lutero, sem número, terreno vazio entre as casas de n. 278 e 252, na cidade de Vera Cruz do Oeste PR, conforme localização exata no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/eLnMwE2DCcnmmqAm7>.

E por fim, o imóvel matriculado sob o n. 10.482, do SRI de Matelândia PR, se trata do lote 14, da quadra 10, localizado na Rua Martinho Lutero, n. 252, na cidade de Vera Cruz do Oeste PR, conforme localização exata no Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/nR4ugB4Xixd3T89D8>.





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

A vistoria no imóvel teve início às 13h do dia 29 de outubro de 2025, sendo realizado pelo Corretor e Avaliador de imóveis, Sr. Guilherme Henrique Honório Pereira.

O imóvel matriculado sob o n. 10.444, do SRI de Matelândia PR, está sendo utilizado por uma profissional Quiroprata, o qual afirma que vive na residência sem pagar aluguel à ALGOESTE, contato telefônico (45) 98429-2800.

Já os imóveis de matrículas ns. 10.481 e 10.482, do SRI de Matelândia PR, estão na posse de TATIANE MIGUEL DE OLIVEIRA, CPF N. 060.772.389-02, o qual discute a propriedade dos imóveis por meio da Ação de Usucapião de n. 0001968-24.2022.8.16.0115, que tramita na Vara Cível de Matelândia PR.

Essas são as fotos atualizadas dos imóveis:

1) MATRÍCULA 10.444 (Rua Manoel Ribas, n. 711):





HONOR
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



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





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



1) **MATRÍCULA 10.481 (Rua Martinho Lutero s/n):**



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





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





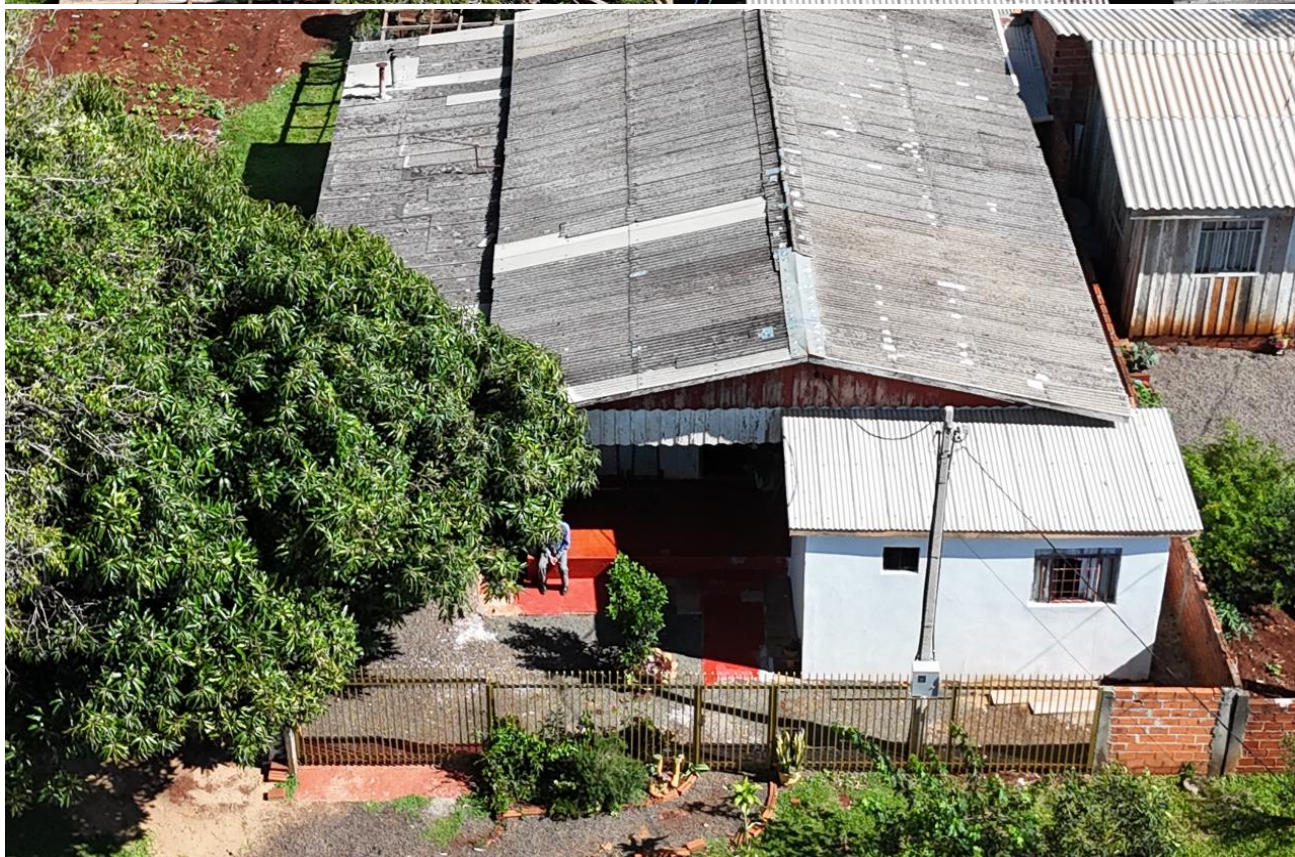
1) **MATRÍCULA 10.482 (Rua Martinho Lutero 252):**

2)



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







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. 10.444 do SRI de Matelândia PR, o imóvel possui as seguintes metragens e informações:

REGISTRO DE IMÓVEIS MATELANDIA - PARANÁ BRIGIDA APARECIDA PEREIRA LIMA — OFICIAL — C. P. F. 615.556.659-34	REGISTRO GERAL	LIVRO 2	FICHA
	MATRÍCULA N.º = 10.444 =		RUBRICA <i>[Assinatura]</i>

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Consta o **LOTE URBANO Nº 06 (Seis)**, da Quadra nº 15 (Quinze), do Loteamento denominado "JARDIM BANDEIRANTE", situado na cidade de Vera Cruz do Oeste, desta Comarca, com a área superficial de **585,00 M2.** (Quinhentos e Oitenta e Cinco Metros Quadrados), sem benfeitorias, nas seguintes divisas e // confrontações: Ao NORTE:- Com uma distância de 39,00 metros, confronta com o lote nº 07; Ao SUL:- Com uma distância de 39,00 metros, confronta com o lote nº 05; Ao LESTE:- Com uma distância de 15,00 metros, confronta com o lote nº 08, finalmente, Ao OESTE:- Com uma distância de 15,00 metros, confronta com a rua Manoel Ribas, tudo conforme memorial descritivo e mapa, arquivados neste ofício.

O imóvel possui cadastro imobiliário de n. 1518, com área construída de 178,04 m²:

 **Município de Vera Cruz do Oeste**
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta					
Cadastro:	1518	Inscrição:	000.02.000015.000006.001	Data	18/11/2025
Dados Cadastrais					
Loteamento:	Loteamento 02	Quadra:	000015	Lote:	000006
Logradouro	Manoel Ribas	Número:	00711		
Bairro:	Jardim Bandeirante	Testada Principal	15,00	Testada Secund. (m):	0,00
Área Lote	585,00	Área Un. (m²):	178,04	Núm. Unidades:	1
				Área Total. (m²):	178,04

Mapa de Localização

Latitude: 25° 3' 55,38" S **Longitude:** 53° 52' 44,37" O




A matrícula n. 10.481 do SRI de Matelândia PR, o imóvel possui as seguintes metragens e informações:

REGISTRO DE IMÓVEIS
MATELANDIA - PARANÁ
 BRIGIDA APARECIDA PEREIRA LIMA
 — OFICIAL —
 C. P. F. 615.556.659-34

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

FICHA

MATRÍCULA N.º = 10.481 =

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Consta o LOTE URBANO Nº 13 (Treze) da quadra nº 10. (Dez), do Loteamento "Jardim Bandeirante", da cidade de Vera Cruz do Oeste, desta Comarca, com a área de 468,00m². (Quatrocentos Sessenta e Oito Metros Quadrados), sem benfeitorias, nas seguintes divisas e confrontações: Ao NORTE:- Com uma distância de 13,00 metros, confronta com a rua Nove; Ao SUL:- Com uma distância de 13,00 metros, confronta com o lote nº 03; Ao LESTE:- Com uma distância de 36,00 metros, confronta com o lote nº 12, finalmente, Ao OESTE:- Com uma distância de 36,00 metros, confronta com o lote nº 14, tudo conforme memorial descritivo e mapa, arquivados neste ofício.

O imóvel possui cadastro imobiliário de n. 1453, com área construída de 104,00 m²:



Município de Vera Cruz do Oeste

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta				
Cadastro:	1453	Inscrição:	000.02.000010.000014.001	Data 18/11/2025
Dados Cadastrais				
Loteamento:	Loteamento 02	Quadra:	000010	Lote: 000014
Logradouro	Martinho Lutero (nove)	Número:	00252	
Bairro:	Jardim Bandeirante	Testada Principal	13,00	Testada Secund. (m): 0,00
Área Lote	468,00	Área Un. (m²):	104,00	Núm. Unidades: 1
				Área Total. (m²): 104,00





Por fim, a matrícula n. 10.482 do SRI de Matelândia PR, possui as seguintes metragens e informações:

REGISTRO DE IMÓVEIS
MATELANDIA - PARANÁ
BRIGIDA APARECIDA PEREIRA LIMA
— OFICIAL —
C. P. F. 615.556.659-34

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

FICHA

MATRÍCULA N.º = 10.482 =

RUBRICA

Lima

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Consta o LOTE URBANO Nº 14 (Quatorze da Quadra nº 10 (Dez), do Loteamento Urbano denominado "Jardim Bandeirante", da cidade de Vera Cruz do Oeste, desta Comarca, com a área de 468,00m². (Quatrocentos Sessenta e Oito Metros - Quadrados), sem benfeitorias, nas seguintes divisas e confrontações: Ao NORTE:- Com uma distância de 13,00 metros, confronta com a rua Nove; Ao SUL:- Com uma distância de 13,00 metros, confronta com o lote nº 02; Ao LESTE:- Com uma distância de 36,00 metros, confronta com o lote nº 13, e Ao OESTE:- Com uma distância de 36,00 metros, confronta com o lote nº 15, tudo conforme memorial descritivo e mapa, arquivados neste ofício

E está cadastrado na Prefeitura de Vera Cruz do Oeste PR sob o n. 1452, sem edificação:



Município de Vera Cruz do Oeste

Espelho do Imóvel

Dados da Consulta				
Cadastro:	1452	Inscrição:	000.02.000010.000013.000	Data 18/11/2025
Dados Cadastrais				
Loteamento:	Loteamento 02	Quadra:	000010	Lote: 000013
Logradouro	Martinho Lutero (nove)	Número:	S/N	
Bairro:	Jardim Bandeirante	Testada Principal	13,00	Testada Secund. (m): 0,00
Área Lote	468,00	Área Un. (m²):	0,00	Núm. Unidades: 1
				Área Total. (m²): 0,00

Mapa de Localização

Latitude: 25° 4' 32,77" S Longitude: 53° 52' 46,36" O



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 outubro 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 Vera Cruz do Oeste PR.

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 Vera Cruz do Oeste PR 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 Vera Cruz do Oeste PR 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

Endereços:	1) Rua Manoel Ribas, n. 711, 2) Rua Martinho Lutero 252 e 3) Rua Martinho Lutero s/n, todos de Vera Cruz do Oeste PR
Densidade de Ocupação:	Alta/Média
Valorização Econômica:	Média/Baixa
Acessibilidade:	Boa
Intensidade do Tráfego:	Baixo

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 residenciais
Distância até o centro:	Aproximadamente 1 km.
Via de Acesso:	Rua Pedro Alvares Cabral
Ponto de Referência:	Metalúrgica e Construtora Cian

Os imóveis avaliando estão inseridos em região urbana com alta/média densidade de ocupação.

Fica situado na cidade de Vera Cruz do Oeste PR, que conta com cerca de 8.215 (segundo censo de 2022) mil habitantes e 326,947 km² (<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/vera-cruz-do-oeste/panorama>) de extensão, a cidade de Vera Cruz do Oeste PR fica na posição 216 de 399 municípios do Estado em área territorial, ou seja, o mercado imobiliário não é tão aquecido, tendo baixa procura de compra e venda de imóveis.



8 DAS AMOSTRAS DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRA 1

Endereço: Terreno em Vera Cruz do Oeste PR

Área do imóvel: 245 m²

Valor: R\$ 65.000,00

Fonte:

<https://www.imobiliariacristalimoveis.com.br/comprar/pr/vera-cruz-do-oeste/loteamento-avenida/terreno/77200825>

Valor médio: Nota-se que o imóvel não contempla nenhuma benfeitoria, de modo que o valor do metro quadrado desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 265,30 (duzentos e sessenta e cinco reais e trinta centavos)**.



AMOSTRA 2

Endereço: Terreno em Vera Cruz do Oeste PR

Área do imóvel: 300 m²

Valor: R\$ 85.000,00

Fonte:

<https://www.imobiliariacristalimoveis.com.br/comprar/pr/vera-cruz-do-oeste/residencial-disbramax/terreno/69667342>

Valor médio: Nota-se que o imóvel não contempla nenhuma benfeitoria, de modo que o valor do metro quadrado desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 283,33 (duzentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos)**.



AMOSTRA 3

Endereço: Terreno em Vera Cruz do Oeste PR

Área do imóvel: 468 m²

Valor: R\$ 90.000,00

Fonte:

<https://www.imobiliariacristalimoveis.com.br/comprar/pr/vera-cruz-do-oeste/jardim-america/terreno/34806782>

Valor médio: Nota-se que o imóvel não contempla nenhuma benfeitoria, de modo que o valor do metro quadrado desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 192,30 (cento e noventa e dois reais e trinta centavos)**.



AMOSTRA 4

Endereço: Terreno em Vera Cruz do Oeste PR

Área do imóvel: 468 m²

Valor: R\$ 100.000,00

Fonte:

<https://www.imobiliariacristalimoveis.com.br/comprar/pr/vera-cruz-do-oeste/jardim-bandeirante/terreno/75832278>

Valor médio: Nota-se que o imóvel não contempla nenhuma benfeitoria, de modo que o valor do metro quadrado desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 213,67 (duzentos e treze reais e sessenta e sete centavos)**.



AMOSTRA 5

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



Endereço: Terreno em Vera Cruz do Oeste PR

Área do imóvel: 600 m²

Valor: R\$ 130.000,00

Fonte:

<https://www.imobiliariacristalimoveis.com.br/comprar/pr/vera-cruz-do-oeste/centro/terreno/77694272>

Valor médio: Nota-se que o imóvel não contempla nenhuma benfeitoria, de modo que o valor do metro quadrado desta amostra perfectibiliza a importância de **R\$ 216,66 (duzentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos)**.



9 DA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando levando-se em consideração o fator localização, sendo que nas amostras trazidas acima os imóveis se situam no mesmo condomínio 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	245 m ²	R\$ 65.000,00	R\$ 265,30/m ²
02	300 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 283,33/m ²
03	468 m ²	R\$ 90.000,00	R\$ 192,30/m ²
04	468 m ²	R\$ 100.000,00	R\$ 213,67/m ²
05	600 m ²	R\$ 130.000,00	R\$ 216,66/m ²
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO:			R\$ 234,25/m²



Portanto, o valor médio do metro quadrado para fins de venda na região é de aproximadamente **R\$ 234,25 (duzentos e trinta e quatro reais e vinte e cinco 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 imobiliários/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:

VALOR MÉDIO	(-10%) DO FATOR OFERTA	VALOR MÉDIO FINAL
R\$ 234,25/m ²	R\$ 23,42	R\$ 210,82/m ²

Portanto, o valor médio do m² na região para fins de venda, após desconto do fator oferta, é de **R\$ 210,82 (duzentos e dez reais e oitenta e dois centavos)**.

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.



11 DO VALOR DAS BENFEITORIAS

11.1 DO IMÓVEL MATRÍCULA 10.444 (RUA MANOEL RIBAS, N. 711)



A benfeitoria é composta por construções de alvenaria de **padrão simples/baixo**, sendo que o CUB/m² (Custos Unitários Básicos de Construção) do Paraná, de OUTUBRO/2025, para a referida construção é de R\$ 2.353,73 (dois mil trezentos e cinquenta e três reais e setenta e três centavos)⁴ por metro quadrado de obra.

E, como a mesma possui cerca de **178 m²**, o seu valor mercadológico, nos termos da tabela do SINDUSCON/PR é de aproximadamente R\$ 418.963,94.

Note:

Valor da Construção = Área construída x CUB/PR

VC = 178 m² x R\$ 2.353,73

VC = R\$ 418.963,94

⁴ <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>



Deste modo, temos o valor de uma construção nova que, evidentemente, deve ser depreciada pelo seu tempo de uso.

Portanto, considerando que **(i)** a vida útil de uma construção de alvenaria é de aproximadamente 65 anos; **(ii)** que a construção do mesmo fora executada há aproximadamente **18 anos**; **(iii)** que a construção está como **reparos simples e importantes** em seu estado de conservação; nos termos da TABELA DE ROSS-HEIDECKE⁵, percebe-se que deve haver depreciação de 45,2 % do valor verificado através do CUB.

Valor real da construção (VRC) = Valor Construção - Depreciação

$$\text{VRC} = \text{R\$ } 418.963,94 - 45,2 \%$$

$$\text{VRC} = \text{R\$ } 229.592,23$$

Assim, o valor da construção, se considerada isoladamente nos dias atuais, representaria a quantia aproximada de **R\$ 229.592,23**.

11.2 DO IMÓVEL MATRÍCULA 10.481 (RUA MARTINHO LUTERO 252)



⁵<https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html>



A benfeitoria é composta por construções de alvenaria e madeira, com forros e paredes de madeira de **padrão simples/baixo de residência popular**, sendo que o CUB/m² (Custos Unitários Básicos de Construção) do Paraná, de OUTUBRO/2025, para a referida construção é de R\$ 2.353,73 (dois mil trezentos e cinquenta e três reais e setenta e três centavos)⁶ por metro quadrado de obra.

E, como a mesma possui cerca de **104 m²**, o seu valor mercadológico, nos termos da tabela do SINDUSCON/PR é de aproximadamente R\$ 244.787,92.

Note:

Valor da Construção = Área construída x CUB/PR

VC = 104 m² x R\$ 2.353,73

VC = R\$ 244.787,92

Deste modo, temos o valor de uma construção nova que, evidentemente, deve ser depreciada pelo seu tempo de uso.

Portanto, considerando que **(i)** a vida útil de uma construção de alvenaria é de aproximadamente 45 anos; **(ii)** que a construção do mesmo fora executada há aproximadamente **20 anos**; **(iii)** que a construção está como **reparos simples e importantes** em seu estado de conservação; nos termos da TABELA DE ROSS-HEIDECHE⁷, percebe-se que deve haver depreciação de 67,6 % do valor verificado através do CUB.

Valor real da construção (VRC) = Valor Construção - Depreciação

VRC = R\$ 244.787,92 – 67,6 %

VRC = R\$ 79.311,28

Assim, o valor da construção, se considerada isoladamente nos dias atuais, representaria a quantia aproximada de **R\$ 79.311,28**.

⁶ <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

⁷ <https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html>



12 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 Cianorte PR e região, para propriedades urbanas, avaliamos o valor do metro quadrado da região em **R\$ 210,82 (duzentos e dez reais e oitenta e dois centavos)**, e as benfeitorias acima demonstradas, temos:

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 10.444

Valor do imóvel =	Valor metro quadrado x área do imóvel + benfeitorias
Valor do imóvel =	R\$ 210,82 x 585,00 m ² + R\$ 229.592,23
Valor do imóvel =	R\$ 123.329,70 + R\$ 229.592,23
Valor do imóvel =	R\$ 352.921,93

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 10.481

Valor do imóvel =	Valor metro quadrado x área do imóvel + benfeitorias
Valor do imóvel =	R\$ 210,82 x 468,00 m ² + R\$ 79.311,28
Valor do imóvel =	R\$ 98.663,76 + R\$ 79.311,28
Valor do imóvel =	R\$ 177.975,04

VALOR DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O N. 10.482

Valor do imóvel =	Valor metro quadrado x área do imóvel
Valor do imóvel =	R\$ 210,82 x 468 m ²
Valor do imóvel =	R\$ 98.663,76

Sendo assim, avaliamos o imóvel matriculado sob o nº 10.444 do SRI de Vera Cruz do Oeste PR, no **valor arredondado de R\$ 353.000,00 (trezentos e cinquenta e três mil reais)**.

O imóvel de matrícula n. 10.481 do SRI de Vera Cruz do Oeste PR, no **valor arredondado de R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais)**.

E por fim, o imóvel de matrícula n. 10.482 do SRI de Vera Cruz do Oeste PR, no **valor arredondado de R\$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais)**.

Por ser expressão da verdade e para que produza seus efeitos jurídicos e legais, firmamos o presente Laudo Pericial com 30 páginas. **Maringá/PR, 08 de novembro de 2025.**

GUILHERME HENRIQUE HONORIO PEREIRA

Corretor e Avaliador de Imóveis
(Assinatura pelo Selo Certificador)

