



LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

LAUDO TECNICO DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS





LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

INTRODUÇÃO

Trata o presente laudo atender uma solicitação da Vara Cível De Paranaity Estado do Paraná. O presente laudo trata-se de uma avaliação de imóveis de propriedade do Senhorº Nelson Cardoso, através de uma ação executada pelos autores do processo, que move sem seus favores. Os imóveis periciados são localizados em Paranaity – Pr, imóvel esse urbano situado em um bairro urbano. Este laudo de avaliação atende a todos os quesitos da lei nº 6.066\2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação também obedece aos critérios mercadológicos das Normas Brasileiras da ABNT – NBR 14.653. O laudo também esta dentro dos padrões do instituto IBAPE – Instituto Brasileiro de Pericias De Engenharias.





LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

OBJETIVO

O presente laudo tem função de prestar esclarecimento de avaliação para determinação de valor de mercado, do imóvel citado abaixo.





LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

MÉTODO AVALIATÓRIO

Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando valor de imóveis próximos e semelhantes, amostras de imóveis a venda e pesquisa de mercado na Comarca onde se localizam, ponderando características de localização, acesso ao imóvel, facilidade de acesso, topografia, capacidade de uso da área e documentos e valor do CUB.





LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

CARACTERISTICA DO IMÓVEL

Data de terras sob nº. – 06 – (seis) – remanescente, com a área de 267,38 metros quadrados, desmembrada da data nº. – 06 – (seis) – de área maior, da quadra nº. 34-(trinta e quatro) – da planta Geral desta cidade, sede do Distrito, Município e Comarca de Paanacity – Estado do Paraná, com as seguintes confrontações pela frente confronta-se com a rua Tiradentes, com 18,008 metros; de um lado com a data nº.06 com 15,00 metros; do outro lado com a data nº.07 com 15,00 metros, e finalmente pelos fundos com a parte das datas nº 05, com 22,089 metros. Imóvel Havido em maior porção de Comercial De Adubos Paranacity LTDA, com sede neta cidade-Paraná conforme consta da Escritura Publica, de compra e venda, lavrada a fis. 102\103 do livro nº9\A do 1º ofício desta cidade-Paraná.





LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Em conformidade com os meios utilizados e a análise mercadológica, o imóvel avaliado possui baixa liquidez, devido ao contexto do mercado onde se localiza.





LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

QUADRO COMPARATIVO PARA AVALIAÇÃO

https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-300-m-por-r-42-000-00-jardim-licce-i-paranacity-pr-1054800178?lis=listing_no_category

Trata-se de um terreno de 300m², localizado na cidade de Paranacity-Pr, no jardim licce 1.
Com valor de venda de R\$42.000.

https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/vendo-ou-troco-por-carro-1110545702?lis=listing_no_category

Trata-se de um terreno medindo 450m², localizado na Rua Santo Antônio, próximo ao antigo asilo. Com valor de venda de R\$50.000.

https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-250-metro-esquina-1089956874?lis=listing_no_category

Trata-se de um terreno medindo 250m², localizado na cidade de Paranacity-Pr. Com valor de venda de R\$48.900.

ZÉ PEQUENO CORRETO

Trata-se de um terreno medindo 320 m², localizado na cidade de Paranacity-Pr. Com valor de venda de R\$85.000,00.





**LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR
DE IMOVEIS**

PERITO
Caio Jose Santini

VALOR DE MERCADO

Após varias comparações de imóveis disponíveis no mercado imobiliário desta comarca
podemos calcular o valor do imóvel, objeto desta pericia.

MEDIA DO M²	R\$177,75
ÁREA DA DATA	267,38M²
VALOR REAL DO IMÓVEL	R\$47.526,79


OBS: ESSA VISTORIA NÃO POSSUI FOTOS DEVIDO AO PROPRIETARIO NÃO TER
INFORMADO AO PRESENTE PERITO O ENDEREÇO DO LOTE PARA REALIZAR A
VISTORIA “IN LOCO”, POR ISSO FOI REALIZADO SEM FOTOS.



LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

MATRICULA DO IMOVEL

 Registro Geral de Imóveis COCIMEF 77.923.372/001-03 <i>Caio José Santini</i> OFICIAL DENOMINADO: DERIVADO PRIVATO Rua Pedro Paulo Vento, 946 - Fim (644) 63-090 - 87.860 - PARANACITY - PR		REGISTRO GERAL		FICHA
Matrícula Nº = 4.744.-		EM 10 / -OUTUBRO- / 1988:		LIVRO Nº 2
- Imóvel - / Data de terras sob nº.-006-(SEIS)-resascente, com a área de 267,38m2, descoberta da/ data nº.006-(SEIS)-de área maior, da Quadra nº.034-(TRINTA E QUATRO)-da Planta Geral das terras, sede do Distrito/Município e Comarca de Paranacity - Estado do Paraná, com as seguintes confrontações: Pela Frente, confronta-se com a rua Tiradentes, com 18,008-metros; de um lado com a data nº.06 com 15,00-metros; do outro lado com a data nº.07 com 15,00-metros; e, finalmente, pelas fundas com a parte da data nº.05 com 22,089-metros.- Imóvel havido em maior porção de COMERCIAL DE ALUGUÉOS PARANACITY LTDA, com sede nesta cidade-Paraná, com forma consta da Escritura Pública, de Compra e Venda, lavrada as fls. 02/103 do livro nº.9/4 do 1º. Ofício desta Cidade-Pr., pelo tob. José Evangelista de Lima Ribeiro, da data de 15 de Dezembro de 1.977.-		- Reg. Interpor.- R.002 - Matrícula nº.1.101, data nº.01v, Livro 2-86 em 13.01.78 deste Ofício.-		- (UM)-
- PROPRIETARIO:- ALFREDO DE SOUZA LIMA-(RG.nº.1.039.926-Pr - CPF.nº.-208.324.789/20)-, brasileiro, casado com/ - (RG.nº.-490.66-Pr-portadoras do CPF.nº.-131.417.409/68)-, brasileiros, casados, agiti- cultor, ela do lar, pais de duas e domiciliado nesta cidade - Estado do Paraná.- Eu _____ E, juramentado, que a subscrevi.- <i>Caio Jose Santini</i> Per. Judicial CPF - 08.76.67		R.001/4.744:- Protocolo nº.-15.69.-		
- Adquirentes:- NELSON CARDOSO -(RG.nº.1.039.926-Pr - CPF.nº.-208.324.789/20)-, brasileiro, casado com/ - (RG.nº.-490.66-Pr-portadoras do CPF.nº.-131.417.409/68)-, brasileiros, casados, agiti- cultor, ela do lar, pais de duas e domiciliado nesta cidade-Paraná.-		Trematizantes ALFREDO DE SOUZA LIMA e s/n.- (descritos e identificados na matrícula).-		
- Título:- Compra e Venda.- Escritura Pública, lavrada às fls.071 do livro nº.E/30 do 1º. Ofício desta cidade-Pr., pelo tob. Narcílio de Freitas, em data de 05 de Maio de 1.988.-				
- Valor:- C\$ 100.000,00-(cem mil cruzados).-				

SERVÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS

Caio José Santini

Oficial Designado

PARANACITY - PR





LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

-Confissão:-

As constantes da presente Escritura.-Certidão Negativa nº.-070/88 da Prefeitura Municipal.-Certidão Negativa nº.-057/88 da AR, desta cidade-Pr - Guia nº.057/88, quitada sob. nº 125 no Banco Beneficentes do Brasil S/A, e desta cidade-Pr., referente ao pagamento - de Imp. Inter-Vivos.-Distribuição nº.-1631 do Cartório do Distribuidor Público desta Cidade - Estado do Paraná.-

RECEBIMOS DE VOSSES
JOSÉ ALBERTO
ESCRITÓRIO
DE NOTARIADO
CIVIL E CRIMINAL
PARANÁ

0 referido é verdade e dou fé.-
Paranacity em 10 de Outubro de 1.988.-

-JESUÍNO PIATO-
-E-Juramentado-

R.002/Mai.4.744:-
Protocolo nº.-22.814 - Data:-30.05.1.995 -
CÉDULA DE CESSÃO, CANCELADA, nº.-94/00311-4 - R\$ 21.724,00 - emitida, em 19 de Outubro de 1.994 - Vencimento / para 17 de Outubro de 1.997 - CESSÃO:- Banco do Brasil S/A, de, desta cidade-Paranacity-Estado do Paraná.-DE- TEXEIRA:- Nelson Cardoso & Oia Ltda-(C/C)-nº.-79.470.258/0001-01)-Sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade-Paranacity-Estado do Paraná, Assina ainda a presente cédula com Avalista e Pro- prietários do Imóvel: Nelson Cardoso-(CPF.nº.-208.324.789-20)-e sua mulher Sumair Neryton Cardoso - Brasil - Lei 904, casados, ele agricultor e ela comerciante, residentes e domiciliados nesta cidade- Pa- ranacity-Estado do Paraná.- JURAMENTO:- Os juros são as constantes da Presente Cédula.- (Reg.nº.-7.190-114.001-Livro 03 de Registro Auxi- liar)- A 2ª via fica arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.-Du- Juramentada, que a subscreevi.-

Rg.001/4.744:-
Protocolo nº.-27.738 - Data:-15.01.2001 -
AUTO DE PENHORA.- Certifico que de acordo com o Mandado datado de 12 de Dezembro de 2000, expedido pelo Juízo de Direito desta Comarca-Pr, pela Doutora Márcia Andrada, Jones Boasso - MM, Juíza de Direito, em anexo Auto de Penho- ra datado de 21 de Dezembro de 2000, extraído dos autos 334/99 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que o exequente BANCO DO BRASIL S/A e executado JOSÉ CESHAN NUNES, DIRCE MARIA DE SOUZA e NELSON CARDOSO, cujo/ valor da ação e de R\$ 51.479,71, conforme documento que fica arquivado neste Cartório.-DESTAS: 1.400,00VRC, R\$ 105,00.-O referido é verdade e dou fé.-Substituído

Recebido
2000

Recebido
2000

Recebido
2000



LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS CNPJ 77.923.372/0001-43 RUA PARAGUAI, 658 - FONE (41) 3463-1108 - CEP 87660-006 - PARANACITY - PARANÁ Nº 0004744 EM 07 de abril de 2017 AV.004MMI-0004744 - Protocolo nº 0083408 - Data: 07/04/2017		REGISTRO GERAL LIVRO N.º 02		F I C H A N.º 002 / 02	
AÇÃO DE CONCORDATA PREVENTIVA Certifico que de acordo com o Ofício nº 680/2017 datado de 01/03/2017 expedido pelo(a) Juízo de Direito desta Comarca, Paranacity, Estado do Paraná, pelo presente determino esta averbação para constar acerca da existência dos autos nº 0000106-19.1998.8.16.0128 de Ação de Concordata Preventiva, em que figura como requerente NELSON CARDOSO E CIA LTDA , inscrita no CNPJ sob nº 79.470.258/0001-01, representada por Nelson Cardoso, que em sentença proferida pelo Juízo acima mencionado, foi decretada a falência da empresa Nelson Cardoso & Cia LTDA de propriedade de Nelson Cardoso, conforme documento que fica arquivado nesta Ofício. Desta: Nihil. Em 07 de abril de 2017. O referido é verdade e dou-lo Substituto. <i>Caio Jose Santini</i> PROFESSOR DE DIREITO CPF: 164.652.789-00					
F U N A R P E N SELO DIGITAL F984V.m0pC.yP7aZ e2WQy.3d9m https://web.trustpm.com.br					
AUTENTICAÇÃO A presente verdade confere com o original nos termos do § 1.º do artigo 19 da Lei nº 5.015/73 Em 20/09/2022 <i>Leonardo Salvadego</i> SUBSTITUTO CPF: 044.652.789-00					
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARANACITY - PR CERTIDÃO Certifico e dou-lo que não existem (e/s) ônus reais ou convencionais sobre o imóvel, mais qualquer outro ônus reais ou convencionais. Paranacity 20/09/2022 <i>Leonardo Salvadego</i> SUBSTITUTO CPF: 044.652.789-00					



LAUDO PERICIAL DE DETERMINAÇÃO DE VALOR DE IMOVEIS

PERITO
Caio Jose Santini

O PRESENTE PERITO NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO
QUE DIFEREM DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PRESENTE LAUDO.

PERITO
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CAIO JOSE SANTINI

PARANACITY, 28 DE NOVEMBRO DE 2022.

