

Marcio De Oliveira Correa

Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

CRECI – F 35814

CNAI - 32268

E-mail marciostones1984@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Marcio de Oliveira Correa, brasileiro, Corretor de imóveis inscrito no **CRECI/PR** sob N° **F-35814, CNAI 32268**, CPF: 045.462.329-18, Cart. RG/ 8.385.363 - 5, Após exame do laudo do Avaliador de Imóvel é não encontrando motivos para divergir do mesmo, vem apresentar os motivos de sua concordância por meio do seguinte, Solicitado pela **SUZANA MARCIA SILVA**, brasileira, inscrita no C.P.F, **954.069.999-15** é portador da Carteira de Identidade n° **7.414.481-0 – Sesp/ Pr**.

Motivo : Solicitação Judicial / Divórcio Litigioso

Parecer Técnico

O trabalho apresentado pelo eminente Avaliador de Imóvel, trata-se de um **Laudo de Avaliação mercadológico**, de um imóvel situado, Rua: Travessa Paraguai , N° 36 , Cidade Jardim _ São José dos Pinhais –PR, CEP- 83035-010. Dito terreno possui uma área total de 360 M², com edificações assim caracterizadas: O Terreno está registrado conforme escritura do imóvel nos seguintes nomes: **Valmiro Laureano Dias**, Portador do CI:5.278.011-0, Inscrito no CPF: 817.535609-00, o mesmo na época da aquisição do terreno em questão estava casado com **SUZANA MARCIA SILVA**, brasileira, inscrita no C.P.F, **954.069.999-15** é portador da Carteira de Identidade n° **7.414.481-0 – Sesp/ Pr**, atualmente separados deste a data **10/03/2020**, sendo assim já estão separados através de Divórcio Litigioso. Inclusive devo descrever através deste Laudo, que o terreno em questão também se encontra no nome das seguintes pessoas, **Loirto de Castorino Alves Ferreira**, cédula de identidade 4.455.733-9, casado com **Neusa Dias Ferreira** cédula de identidade 5.439.198-6, a mesma irmã do senhor **Valmiro Laureano Dias**. O terreno possui 2 (Dois), imóveis sendo 01 Sobrado de médio/padrão em estrutura em alvenaria cujo o mesmo é do senhor **Loirto de Castorino Alves Ferreira** é **Neusa Dias Ferreira**; é na lateral direita de quem olha da rua chegando aos fundos do terreno consta uma construção (01) uma casa em alvenaria, sendo o casa o motivo do **Laudo**, com aproximadamente 74,92m², de área construída, sendo a casa na qual os envolvidos **Valmiro Laureano Dias** é **SUZANA MARCIA SILVA**, moravam quando eram casados. o imóvel não está averbado, é além do mais não está desmembrado o terreno, onde se encontra **IMÓVEL/CASA** em questão, em modo geral o imóvel está em bom estado de conservação.

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI - 32268
MARCIO DE OLIVEIRA CORREA
CRECI/PR N° F35814

Avaliações em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007

Marcio De Oliveira Correa

Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

CRECI - F 35814

CNAI - 32268

E-mail marciostones1984@gmail.com

Descritivo do Terreno:

Matrícula N : 6001, 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais.
O Lote de terreno sem benfeitorias sob o nº LOTE 21 (Vinte é Um) na quadra 20 (Quadra Vinte) da planta CIDADE JARDIM, situado no lugar denominado RESSACA, atualmente N 36, quadro urbano desta cidade / município é comarca, medindo 12,00 metros de frente para a rua Travessa 3; por 30,00 metros de extensão de frente aos fundos em ambos os lados, pelo direito de quem olha da rua o imóvel com lote 22, perfazendo a área total de 360m², o descrito Imóvel situa-se do lado par do arruamento e localiza-se a 12,00 metros da esquina com rua: Padre João da Veiga Coutinho, a mais próxima, Indicação fiscal: 07.103.0021.0001.01.

Localização Do Imóvel :

Data do Laudo : 14/04/2023 – Abril – 2023

Rua: Travessa Paraguai, n° 36 - Cidade Jardim - São José dos Pinhais - PR.

Mapa Atualizado



Tv. Paraguai, 36 - Cidade Jardim

São José dos Pinhais - PR, 83035-010

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI - 32268
MARCIO DE OLIVEIRA CORREA
CRECI/PR Nº F35814

Rotas

2

Avaliações em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007

Marcio De Oliveira Correa

Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

CRECI - F 35814

CNAI - 32268

E-mail marciostones1984@gmail.com

MEDIDAS DO TERRENO :

LARGURA : 12m2 X 30m2 COMPRIMENTO = 360 m2

MEDIDAS DA CASA / IMÓVEL EM QUESTÃO :

LARGURA 11,90m2 x 6,80m2 COMPRIMENTO 80.92m2 (Já Descontando tijolo / Reboco)

Menos 06 mt2 descontando o corredor dos fundos do imóvel
TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA DA CASA : 74.92m2

VAGA DE GARAGEM COBERTA:

COMPRIMENTO FUNDOS 12m2 - LARGURA 2,50m2 DA GARAGEM TOTAL
OBS: Descontar a diferença do reboco Do MURO/ PAREDE.

LARGURA : 2,47m2 X COMPRIMENTO : 5.40m2
TOTAL ÁREA COBERTA GARAGEM : 13.33m2

ENTRADA DO PORTÃO FRENTE ATÉ OS FUNDOS DO IMÓVEL:

LARGURA 2.50m2 X COMPRIMENTO 23.20m2 = 58 metros

Fundos diferença casa da frente :

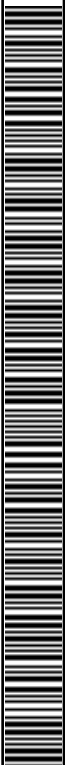
LARGURA 5.4 X COMPRIMENTO 9.5 = 51.3m2

PROJUDI - Processo: 0026263-69.2025.8.16.0035 - Ref. mov. 12.5 - Assinado digitalmente por Grasielle Domingos de Souza
27/01/2026: CONFIRMADA A COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA. Arq: Laudo avaliação

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 32268
MARCIO DE OLIVEIRA CORREA
CRECI/PR Nº F35814

3

Avaliações em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007



Marcio De Oliveira Correa

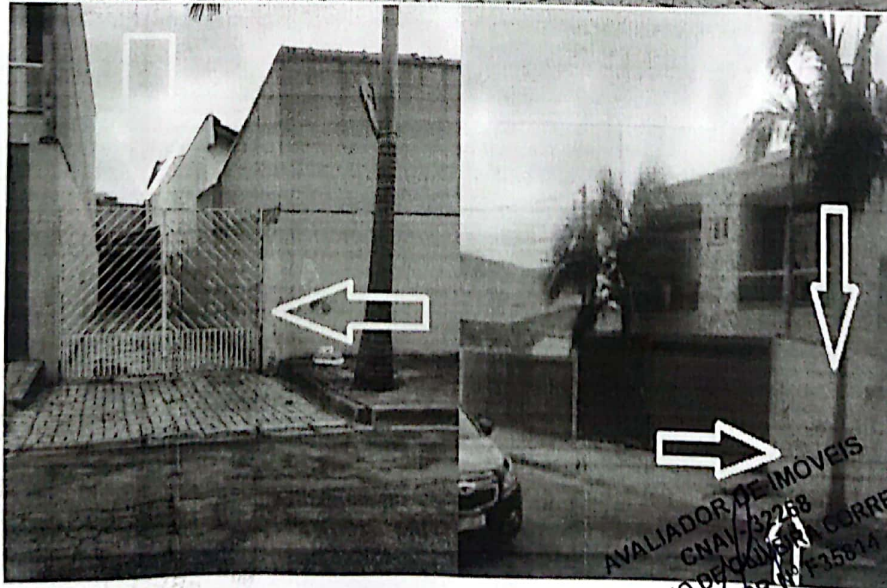
Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

CRECI - F 35814

CNAI - 32268

E-mail marciostones1984@gmail.com

Rua: Travessa Paraguai, n° 36 - Cidade Jardim - São José dos Pinhais - PR.
Foto Frontal do Imóvel / Foto da Rua Atualizada.



AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 32268
MARCIO DE OLIVEIRA CORREA
CRECI/PR F-35814

Avaliações em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007



Marcio De Oliveira Correa

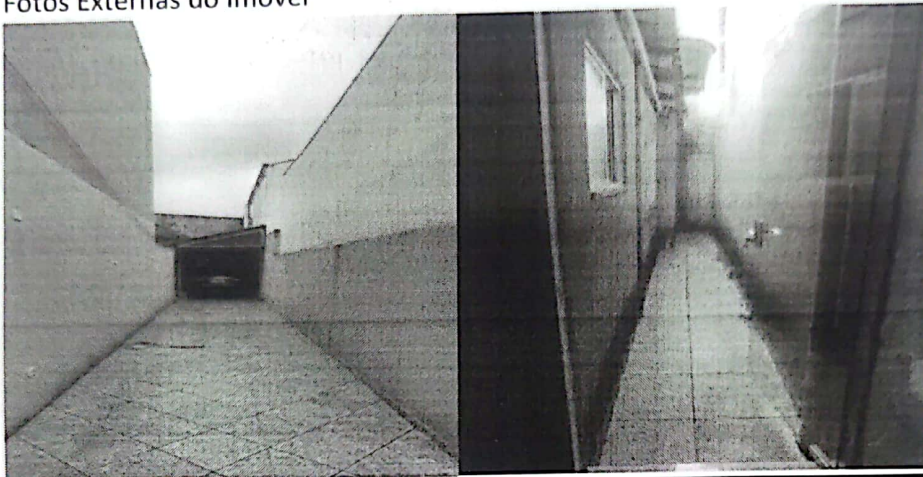
Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

CRECI - F 35814

CNAI - 32268

E-mail marciostones1984@gmail.com

Rua: Travessa Paraguai, n° 36 - Cidade Jardim - São José dos Pinhais - PR.
Fotos Externas do Imóvel

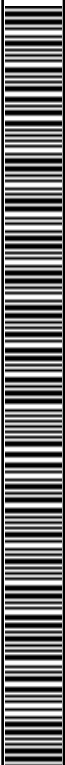


AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 32268
MARCIO DE OLIVEIRA CORREA
CRECI/PR N° F35814

5

Avaliações em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV F3 AQBWG 2YCCC MPC6U



Marcio De Oliveira Correa

Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

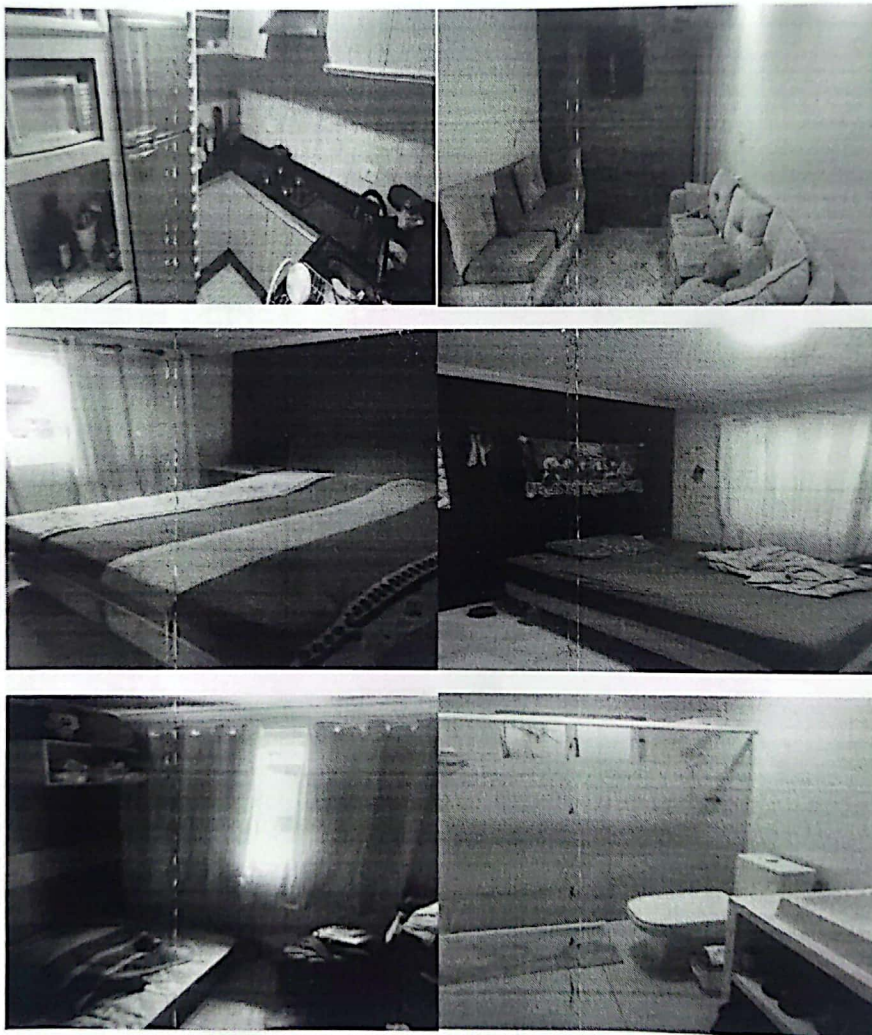
CRECI - F 35814

CNAI - 32268

E-mail marciostones1984@gmail.com

Rua: Travessa Paraguai, n° 36 - Cidade Jardim - São José dos Pinhais - PR.

Fotos Internas do Imóvel



AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI - 32268
MARCIO DE OLIVEIRA CORREA
CRECI/PR Nº F35814



Marcio De Oliveira Correa

Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

CRECI – F 35814

CNAI - 32268

E-mail marciostones1984@gmail.com

MÉTODO DE AVALIAÇÃO :

Com os dados obtidos pelo Avaliador de Imóvel a avaliação atingiu o nível de "Fundamentação I", conferido com base nas disposições contidas na NBR 14.653, em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Para a avaliação do referido imóvel foi utilizado o mercado imobiliário local, com imóveis com características similares ao imóvel em questão.

CRITÉRIO ADOTADO :

O método adotado para a presente avaliação foi o "Método Comparativo" de Dados de Mercado"

01 – EXEMPLO: Casa à venda 62m² _R\$ 320.000,00 (Casa Usada)

Rua: Professor João da Costa Viana, Cidade Jardim-São José dos Pinhais/PR.

CASA COM 3 QUARTOS, Área Construída 62m² , 2 Vagas, 1 Banheiro(Casa Usada)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-cidade-jardim-sao-jose-dos-pinhais-pr-62m2-id-2592012127/>

02 - EXEMPLO: Casa à venda 120m² _R\$ 380.000,00 (Casa Usada)

CASA COM 3 QUARTOS, 2 BANHEIROS, Área Construída 120 m² – (Casa Usada)

Rua: Eurico Muniz, N ° 143, Cidade Jardim-São José dos Pinhais/PR.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-cidade-jardim-sao-jose-dos-pinhais-pr-120m2-id-2596513673/>

03 - EXEMPO: Casa à venda 180m² _R\$ 280.000,00 (Casa Usada)

CASA COM 2 QUARTOS, Área Construída 45m² , 2 Vagas, 1 Banheiro

Rua: Tenente Walfrido Alves de Souza, Cidade Jardim/São José dos Pinhais/PR

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-cidade-jardim-sao-jose-dos-pinhais-pr-45m2-id-2621451603/>

04 – EXEMPLO: Casa à venda 100m² _ R\$ 281.000,00 (Casa Usada)

CASA COM 3 QUARTOS, Área Construída 100m² ,2 Vagas,1 Banheiro

Rua: Juiz Danilo Bertolin Prêcoma ,Cidade Jardim/São José dos Pinhais/PR

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-cidade-jardim-sao-jose-dos-pinhais-pr-100m2-id-2528761790/>

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI - 32268
MARCIO DE OLIVEIRA CORREA
CRECI/PR Nº F35814

Avaliações em conformidade com a Resolução COFEC 1.066/2007

Marcio De Oliveira Correa

Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

CRECI - F 35814

CNAI - 32268

E-mail marciostones1984@gmail.com

RAZÕES DA CONCORDÂNCIA

ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme pesquisa realizada nas proximidades do imóvel observado, nos foi possível a constatação que o valor provável de valor de mercado do imóvel com as características do analisado oscila entre R\$ 310.000,00 (Trezentos é Dez Mil Reais), até o máximo de R\$ 320.000,00 (Trezentos é Vinte Mil Reais).

VALOR ENCONTRADO:

O valor encontrado pelo Senhor Avaliador na data 14 de Abril de 2023
R\$ 315.000,00 (Trezentos é Quinze Mil Reais).

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI - 32268
MARCIO DE OLIVEIRA CORREA
CRECI - F 35814

Marcio De Oliveira Correa

São José dos Pinhais, 14 de Abril de 2023

Marcio de Oliveira Correa

Corretor de Imóveis / Avaliador de Imóveis

CRECI - F-35814

CNAI - 32268

Serviço Público Federal

