



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO N.º 0013736-57.2016.8.16.0017
5ª Vara Cível da Comarca de Maringá – PR

Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN PARK RESIDENCE SERVICE
Réu: IVAN NILTON BORTOLOTTO

Perito: Eng. Civil Welliton dos Santos Barboza
CREA: PR-207481/D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MARINGÁ – PR

WELLITON BARBOZA
Engenheiro Civil
CREA PR-207481/D
fwengenhariaintegrada@hotmail.com
(45) 99806-6184





SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO	pág. 3
2. OBJETO AVALIAÇÃO	pág. 3
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	pág. 3
4. BENFEITORIAS EXISTENTES	pág. 4
5. SITUAÇÃO AMBIENTAL	pág. 4
6. METODOLOGIA APLICADA	pág. 5
6.1. Pesquisa de Mercado e Fontes de Dados	pág. 5
7. VALOR DE MERCADO	pág. 6
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	pág. 6
9. ENCERRAMENTO	pág. 7
10. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	pág. 8-9
11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	pág. 10





1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO JUDICIAL

Processo: 0013736-57.2016.8.16.0017

Vara: 5ª Vara Cível da Comarca de Maringá/PR

Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN PARK RESIDENCE SERVICE

Réu: IVAN NILTON BORTOLOTTTO

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado atual do imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 15299, localizado em Maringá/PR, para fins de instrução no processo judicial em referência, considerando suas características físicas, ambientais, jurídicas e mercadológicas.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- **Imóvel Rural:** Parte dos lotes 1/A/B2, 1/A/B3, 1/A/B4, 1/A/B5, localizado na Gleba Colombo.
- **Matrícula:** nº 15299
- **Cartório:** Registro de Imóveis de Maringá/PR
- **Código SNCR:** 950.041.566.632-8
- **Área Total:** 20.800 m² (2,08 hectares)
- **Proprietário:** Ivan Nilton Bortolotto
- **Localização:** Região rural de Maringá/PR, com acesso direto pela Rodovia BR-376.
- **Classificação Fundiária:** Pequena Propriedade
- **Confrontações:**
 - **Frente:** Rodovia BR-376, estrada federal pavimentada.
 - **Fundos:** Córrego Pixiricussu.
 - **Laterais:** Lotes 1-A/B-4 e 1-A/B-6.





4. BENFEITORIAS EXISTENTES

O imóvel apresenta uma edificação de **padrão construtivo baixo**, construída em alvenaria simples, com área estimada em aproximadamente 120 m². O imóvel apresenta uma edificação em alvenaria simples, com área estimada em aproximadamente 120 m². A construção é destinada a uso residencial rural e encontra-se em estado regular de conservação. Trata-se de edificação de padrão construtivo modesto, cobertura em telha fibrocimento, sem informações específicas sobre instalações complementares.

5. SITUAÇÃO AMBIENTAL

Certificação Georreferenciada:

O imóvel avaliado não possui certificação georreferenciada junto ao Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF/INCRA), conforme verificado na documentação apresentada. Dessa forma, as confrontações e a área considerada têm como base os registros constantes na matrícula imobiliária e no CCIR, o que poderá demandar futura adequação cartorial para fins de regularização fundiária.

Faixa Marginal de Proteção Viária:

O imóvel avaliado confronta frontalmente com a Rodovia BR-376, sendo aplicável a faixa não edificável de 15 metros a partir do limite da faixa de domínio, conforme o disposto no artigo 4º, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979. Essa faixa permanece integrada ao imóvel, porém com restrição legal quanto à possibilidade de edificação permanente. Dessa forma, embora contabilizada na metragem total, tal área possui valor de mercado inferior, sendo seu aproveitamento restrito a usos compatíveis com a legislação viária e municipal.

O imóvel é confrontado ao fundo pelo córrego Pixiricussu, o que implica na necessidade de preservação de uma faixa de Área de Preservação Permanente (APP) de, no mínimo, 30 metros a partir da margem do curso d'água, conforme disposto no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012). Estima-se que entre 15% e 20% da área total do imóvel esteja inserida nessa faixa de preservação, restringindo seu uso para atividades econômicas.





6. METODOLOGIA APLICADA

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme diretrizes estabelecidas pela **NBR 14.653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos**.

Este método fundamenta-se na comparação do bem avaliando com outros imóveis similares efetivamente transacionados ou ofertados no mercado local, ajustando-se as diferenças relevantes quanto à localização, características físicas, condições ambientais, infraestrutura urbana e potencial construtivo.

No presente caso, foram analisadas ofertas de terrenos situados na região de Maringá/PR, com frente para rodovias de características semelhantes à BR-376, levando-se em consideração o padrão construtivo local, a existência de Área de Preservação Permanente (APP) e a ausência de certificação georreferenciada.

6.1. Pesquisa de Mercado e Fontes de Dados

Para a composição do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação, foram realizadas pesquisas de mercado considerando terrenos localizados nas proximidades da Rodovia BR-376, no município de Maringá/PR.

As fontes de consulta incluíram:

- Anúncios de venda disponíveis em portais especializados de imóveis (tais como OLX, VivaReal, ImovelWeb);
- Consultas a imobiliárias locais atuantes na região da Gleba Colombo;
- Dados de ofertas públicas extraídos da plataforma de georreferenciamento da Prefeitura Municipal de Maringá (SIG-Maringá);
- Avaliações referenciais anteriores de imóveis rurais e periurbanos no município de Maringá/PR.

Foram considerados terrenos com características semelhantes quanto à localização, área, frente para rodovia principal e contexto rural/periurbano. Após análise comparativa, adotou-se a média ponderada de **R\$ 120,00/m²** como parâmetro para avaliação da área útil do imóvel.

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), considerando terrenos semelhantes com frente para rodovias de tráfego intenso. A análise resultou na adoção de valor médio de R\$ 120,00/m² para a área útil, compatível com o mercado da região e com ajustes decorrentes das limitações ambientais e das características construtivas presentes.





7. VALOR DE MERCADO

- **Área estimada com restrição parcial (faixa de 15 m frontal):** aproximadamente 1.200 m², com valor ajustado para R\$ 60,00/m² (50% do valor cheio);
- **Área útil efetiva (sem APP e sem faixa frontal):** aproximadamente 15.440 m² x R\$ 120,00/m² = R\$ 1.852.800,00;
- **Área da faixa frontal com restrição (15 m):** 1.200 m² x R\$ 60,00/m² = R\$ 72.000,00;
- **Área útil estimada:** 16.640 m² (descontada a área de APP);
- **Valor do Terreno:** 16.640 m² x R\$ 120,00/m² = **R\$ 1.996.800,00;**
- **Valor da Edificação (ajustado por depreciação):** 120 m² x R\$ 800,00/m² = R\$ 96.000,00 - 20% (depreciação) = **R\$ 76.800,00;**

Valor Total Avaliado:

R\$ 2.001.600,00 (dois milhões, mil e seiscentos reais)

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A avaliação foi realizada com base nos documentos apresentados (CCIR, matrícula imobiliária), inspeção remota por imagens aéreas (SIG-Maringá), além da análise da legislação vigente e consulta a bancos de dados de valores praticados na região. A ausência de certificação georreferenciada foi considerada na composição do valor do imóvel, representando um fator de risco à plena regularização fundiária.

Declaração de Responsabilidade

Declaro, sob minha responsabilidade técnica e ética, que o presente laudo foi elaborado com base em critérios técnicos de avaliação de imóveis, conforme normas da ABNT (NBR 14.653-2) e legislação vigente, refletindo de forma fiel as condições do imóvel na data da avaliação.

Data-Base da Avaliação

A presente avaliação tem como data-base o dia 29/04/2025, para efeito de análise de valores de mercado.





9. ENCERRAMENTO

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Cascavel/PR, 29 de abril de 2025.

Eng. Welliton dos Santos Barboza
Engenheiro Civil – CREA PR-207481/D





10. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Imagem 1 – Vista aérea do imóvel localizado na Gleba Colombo, com destaque para a Rodovia BR-376.





Imagem 2 – Detalhe da edificação existente no interior do imóvel, em alvenaria simples.





11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.
- Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro.
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2024 - INCRA.
- Matrícula nº 15299 do Registro de Imóveis de Maringá/PR.
- Plataforma SIG-Maringá - Sistema de Informações Geográficas de Maringá/PR.
- Dados de Mercado: OLX, VivaReal, ImovelWeb e consultas a imobiliárias locais.

