



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

AUTO DE AVALIAÇÃO Autos 0000106-43.2020.8.16.0194

Aos 03 de fevereiro de 2025, em cumprimento ao r. mandado, aí sendo, após as formalidades legais, concluí a **AVALIAÇÃO** do imóvel, conforme segue abaixo.

1) O IMÓVEL

Imóvel situado na Rua Rio da Graciosa, n.º123, Fazenda Rio Grande/PR, matrícula 7503 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande, terreno medindo 14x26m, totalizando 364m²; não possui edificações; terreno murado pelas propriedades limítrofes, e com testada sem cerca.

Imagens do imóvel à seguir.



2) Método utilizado

Para a presente avaliação, utilizou-se o método comparativo, tomando como base a metodologia indicada no curso fornecido pelo Tribunal de Justiça do Paraná, "Avaliação de Imóveis para oficiais de justiça e cumpridores de mandados judiciais", ministrado pelo prof. Dr. Frederico Mendonça.

3) Amostra do mercado



CENTRAL DE MANDADOS
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE

Rua Inglaterra, 545
Fazenda Rio Grande/PR
(41) 3405-3600





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

- a. Terreno na Rua Rio Barigui, n.º98, com 360m² (12x30m), à venda por R\$230.000,00; anúncio: <https://www.sosimoveis.com/imovel/terreno-fazenda-rio-grande-360-m/TE0330-SOSB?from=sale>;
- b. Terreno na Rua Rio Tamanduá, n.º493, com 289m² (9,96x29,4x9,2m), à venda por R\$180.000,00; anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iguacu-bairros-fazenda-rio-grande-289m2-venda-RS180000-id-2685442599/>;
- c. Terreno na Rua Rio Oiapoque, n.º254, com 360m² (12x30m), à venda por R\$270.000,00; anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iguacu-bairros-fazenda-rio-grande-360m2-venda-RS270000-id-2684748001/>;
- d. Terreno na Rua Rio Oiapoque, n.º1370, com 360m² (12x30m), à venda por R\$370.000,00; anúncio: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-iguacu-2996842337.html>.

4) Homogeneização dos dados

- Fator “oferta”: Todos os imóveis terão redução de 10% ante tratar-se de oferta de venda;
- Fator “melhoramentos públicos”: Todos os imóveis acima estão localizados em vias asfaltadas, com serviços de eletricidade e água encanada disponíveis.
- Fator “esquina”: o imóvel “d” é o único favorecido, reduziu-se com um fator de homogeneização de 10%.
- Pela média ponderada, mesmo reduzindo o fator “esquina”, o imóvel “d” ficou com o valor de m² acima do máximo de 20%, sendo excluído do cálculo.

5) Planilha de cálculo

Com os dados devidamente homogeneizados, obteve-se a seguinte planilha:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Imóvel	Valor no mercado	Valor homogeneizado	Área (terreno + construção)	Preço/m²
a	R\$ 230.000,00	R\$ 207.000,00	360	R\$ 575,00
b	R\$ 180.000,00	R\$ 162.000,00	289	R\$ 560,00
c	R\$ 270.000,00	R\$ 243.000,00	360	R\$ 675,00

O valor médio é de R\$ 603,33 por metro quadrado.

6) Conclusão

Pela metodologia utilizada, o valor do imóvel será estipulado seguinte fórmula:

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total (m}^2\text{)} \times \text{valor da média ponderada (R\$)} + \text{Percepção de mercado do Avaliador}$$

$$\text{Valor} = 364\text{m}^2 \times \text{R\$}603,33 + \text{percepção de mercado do avaliador}$$

Assim sendo, avalio o imóvel no valor de
R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

7) Considerações finais

Não verifiquei nenhum fator de valorização ou desvalorização do imóvel ante a localização, topografia e testada em relação aos anúncios pesquisados.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 06/01/2025, as 17:00h.

Presumo verdadeiras e de boa-fé todas as informações a mim prestadas para realização da avaliação. Não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel avaliando, presumindo-se assim que o mesmo esteja livre e desembaraçado.

Com este laudo, o objetivo buscado com o trabalho realizado foi alcançado com êxito.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Eu, Francisco Ely da Cruz Debom, técnico judiciário cumpridor de mandados, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.

Fazenda Rio Grande, 03 de fevereiro de 2025.

Francisco Ely da Cruz Debom
Oficial de Justiça - Matrícula 15.062

