



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Processo nº. 0005425-38.2013.8.16.0064

AUTO DE AVALIAÇÃO

Bem avaliando: imóvel urbano de uso residencial

Data da avaliação: 16/08/2023

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

Valor do bem avaliado: **RS 1.494.248,68** (*um milhão, quatrocentos e noventa e quatro mil, duzentos e quarenta e oito reais e sessenta e oito centavos*)





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao respeitável mandado expedido por ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito da Vara Cível da Comarca de Castro/PR, extraído dos autos 0005425-38.2013.8.16.0064, realizei diligência junto ao endereço do imóvel abaixo descrito, e após as formalidades legais, realizei a Avaliação, conforme abaixo descrito:

1. MÉTODO DA AVALIAÇÃO

Nessa avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens, Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos, todavia, vale mencionar que o oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise da matrícula do imóvel e inscrição cadastral municipal, bem como em diligência, durante a vistoria do bem.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Nos anexos do presente laudo constam imagens e fotografias que complementam a caracterização do imóvel avaliando. Eventuais imagens de satélite, mapas e imagens tipo *street view* obtidas do Google Maps foram comprovadas no local por este Oficial.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Rua Estefano Rudeck, nº. 247, Jardim dos Bancários, Castro/PR, com a área de terreno de 714,00 metros quadrados, medindo 21,00 metros de frente para a Rua Estefano Rudeck, confrontando-se ao Norte, onde mede 34,00 metros, com o lote nº 252; ao Sul, onde também mede 34,00 metros, com o lote nº 252-B; e, ao Leste, onde tem a mesma medida da frente, com o lote nº 252-C.

Atualmente existe uma casa de alvenaria no terreno e uma edícula;

Conforme inscrição cadastral municipal o imóvel possui 445,3 metros quadrados de área construída.

O referido imóvel encontra-se registrado junto ao Registro Geral de Imóveis da Comarca de Castro sob a matrícula nº. 5.768;

Não foi possível medição de terreno e área construída, eis que este servidor não possui aparelhagem/ferramentas, nem conhecimento técnico para a devida medição.

7. OCUPAÇÃO

Imóvel é utilizado como residência do casal Maria Aparecida Rebonato e Paulo Reinaldo Engfer.

8. VISTORIA

Data da realização da vistoria: 16/08/2023, às 17h20min

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
INFRAESTRUTURA URBANA**

	SIM	NÃO
Água potável	x	
Coleta de resíduos sólidos	x	
Energia elétrica	x	





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Esgotamento sanitário	x	
Galeria de águas pluviais	x	
Iluminação pública	x	
Rede de internet	x	
Rede de telefone	x	
Transporte coletivo	x	

**CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO
DIMENSÕES, EM METROS**

Área do terreno, conforme matrícula	714,00m ²		
frente	21,00		
norte	34,00		
sul	34,00		
leste	21,00		
forma do terreno	<input checked="" type="checkbox"/> retangular	<input type="checkbox"/> irregular	
situação do terreno	<input checked="" type="checkbox"/> meio da quadra	<input type="checkbox"/> esquina	
rua de acesso principal	<input checked="" type="checkbox"/> asfaltada	<input type="checkbox"/> paralelepípedo	<input type="checkbox"/> barro
existência de meio fio	<input checked="" type="checkbox"/> sim	<input type="checkbox"/> não	
nível do terreno em relação a rua:	<input checked="" type="checkbox"/> em nível	<input type="checkbox"/> acima	<input type="checkbox"/> abaixo

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Endereço:	Rua Estefano Rudeck, 247
Bairro:	Jardim dos Bancários
CEP:	
Município:	Castro
Estado:	Paraná
área da edificação (m ²)	445,3 m ² , conforme inscrição cadastral municipal
quanto ao uso	<input checked="" type="checkbox"/> Residência <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Institucional <input type="checkbox"/> Misto
quanto ao tipo do imóvel	<input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Apartamento <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Escritório <input type="checkbox"/> Loja <input type="checkbox"/> Galpão
Padrão construtivo	<input type="checkbox"/> alto <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> baixo





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Quantidade de pavimentos no imóvel:	Uma casa contendo sala de jantar, sala, cozinha, uma suíte, 3 quartos, um banheiro, um escritório, lavanderia e sótão; e uma edícula contendo um banheiro, um pequeno cômodo que serve para depósito e um salão.
Estrutura da construção:	(x) alvenaria () madeira () outros
Paredes externas:	(x) alvenaria () madeira () outros
Paredes internas:	(x) alvenaria () madeira () outros
Padrão de acabamento:	() luxo () alto (x) normal

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando os fatores limitantes descritos no item 4 e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, este oficial de justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais ou semelhantes aos do imóvel avaliando.

E, ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que as amostras coletadas no mercado possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que sua única variável independente, que explicará a formação do preço do imóvel, será a sua área construída.

A tabela abaixo apresenta dados referentes à área construída e ao valor do imóvel para, em seguida, aplicar o método do valor unitário médio, que considera o valor médio do metro quadrado das amostras aplicado à área do imóvel avaliando.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	https://www.imeisprat.ica.com.br/comprar/Castro/Casa/Padrao/Jardim-dos-Bancarios/552	https://www.imeisprat.ica.com.br/comprar/Castro/Casa/Padrao/Jardim-dos-Bancarios/212	https://www.imeisprat.ica.com.br/comprar/Castro/Casa/Padrao/Jardim-dos-Bancarios/201





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

FOTOS			
ENDEREÇO	Rua Conselheiro Jesuíno Marcondes, 1670, Jardim dos Bancários- Castro/PR	Rua Santa Cruz, 338, Jardim dos Bancários- Castro/PR	Rua Santa Cruz, 983, Jardim dos Bancários- Castro/PR
AREA	305,00m ²	240,00 m ²	78,00 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 1.300.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 280.000,00
VALOR POR M ²	R\$ 4.262,29	R\$ 3.333,33	R\$ 3.589,74

10. VALOR MÉDIO DO m2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS CONSTANTES NO DEMONSTRATIVOS DE AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	VALOR DO m2
IMÓVEL 1	R\$ 4.262,29
IMÓVEL 2	R\$ 3.333,33
IMÓVEL 3	R\$ 3.589,74
TOTAL	R\$ 11.185,36
MÉDIA (11.185,36: 3)	R\$ 3.728,45
TAXA DE REGATEIO (-10%)	R\$ 3.355,60





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	445,3 m ²
VALOR DO m2	R\$ 3.355,60
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.494.248,68

Vale mencionar que, ao utilizarmos como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de taxa de regateio, o que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Sendo assim, nesta avaliação foi aplicada a taxa de regateio de 10%.

Por todo o exposto, avalio o imóvel acima em:

R\$ 1.494.248,68 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro mil, duzentos e quarenta e oito reais e sessenta e oito centavos)

Do que para constar, lavrei o presente auto de avaliação, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé.

(Datado e Assinado Digitalmente)
Dyego dos Santos Silva
Oficial de Justiça

Observações:

1. Para a avaliação foram consideradas as informações constantes na Matrícula e inscrição cadastral municipal, as condições visuais constatadas no momento da vistoria, bem como em pesquisas informais realizadas nos sites de imobiliárias locais.





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

-
2. *Detalhes aprofundados de verificação do material empregado na construção, acabamentos e etc, da área do imóvel e da área construída devem ser realizados por profissionais de Engenharia e/ou Arquitetura.*
 3. *. Detalhes aprofundados do valor comercial por metro quadrado com relação área do imóvel e da área construída devem ser realizados por corretores profissionais devidamente habilitados.*
 4. *Este Oficial de Justiça não possui qualificação profissional na área de engenharia, arquitetura e corretagem de imóveis.*





PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
DIRETORIA TRIBUTÁRIA
DOCUMENTO UNIFICADO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome/Razão: **PAULO REINALDO ENGFER**
 Endereço: **RUA ESTEFANO RUDECK,247**
 Bairro: **VILA RIO BRANCO**
 Cidade: **Castro** Estado: **PR** CEP: **84.172-070**

CADASTRO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	EXERCÍCIO	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
15261	02.06.038.0350.001	2023	RUA : ESTEFANO RUDECK
DADOS CADASTRAIS			BAIRRO : VILA RIO BRANCO
ÁREA DO TERRENO (m²): 714			CEP : 84.172-070
ÁREA CONSTRUIDA (m²): 445,3			QUADRA : 38
VALOR VENAL (R\$): 450.320,12			LOTE : 252
			EDIFÍCIO/BLOCO/AP :





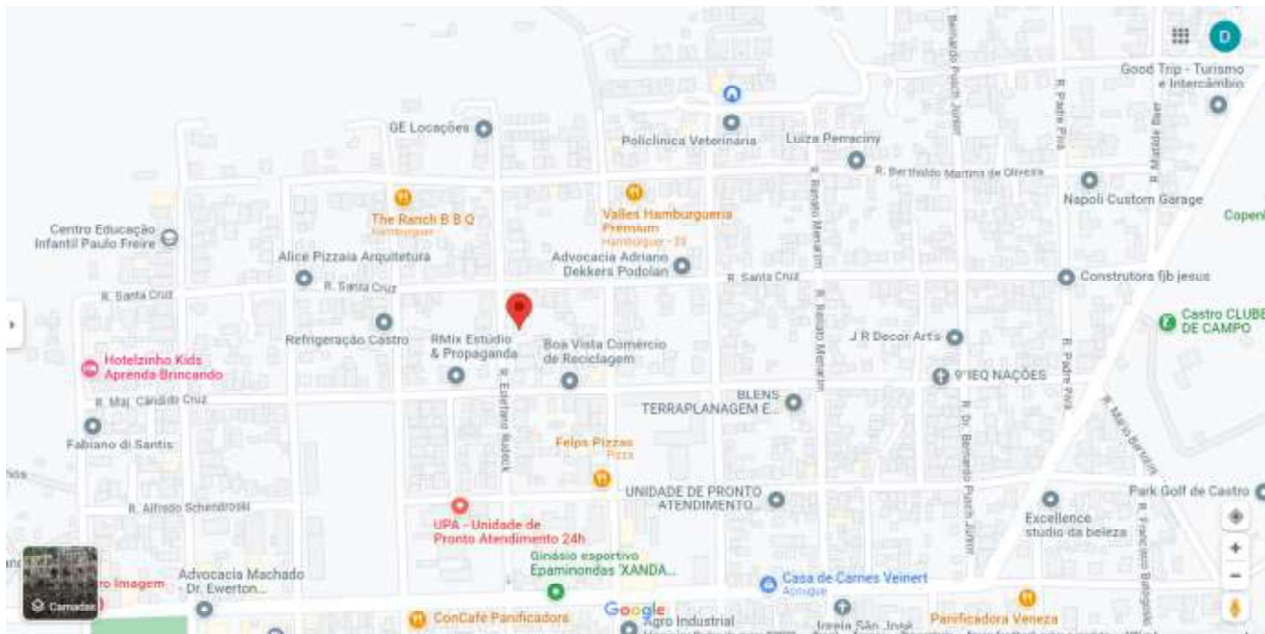
**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Região onde está localizado o imóvel:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Fachada do imóvel e parte externa:

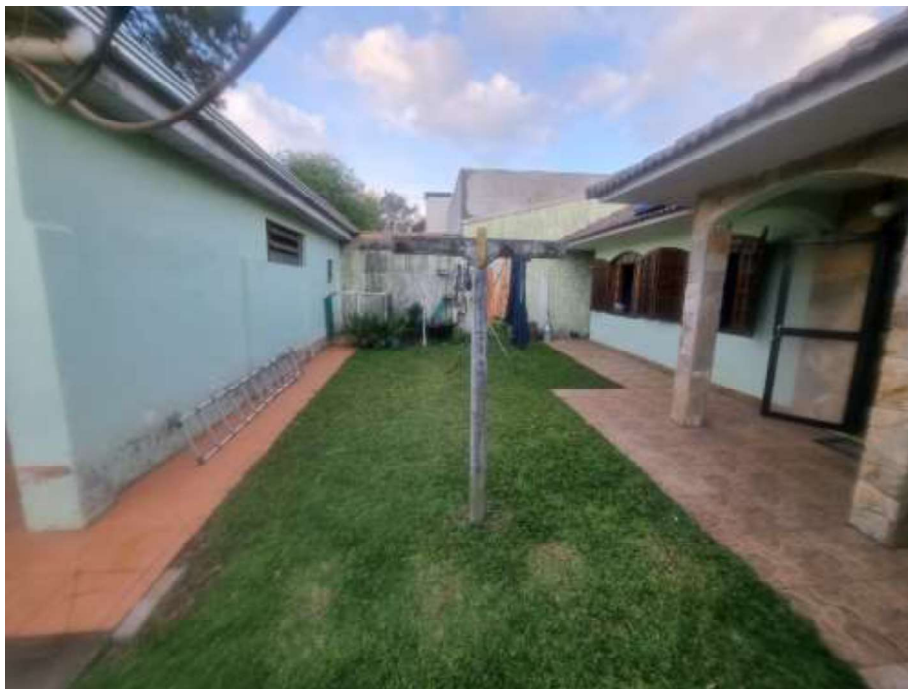




**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Sala de jantar:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Sala:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Escritório:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Banheiro:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Cozinha:



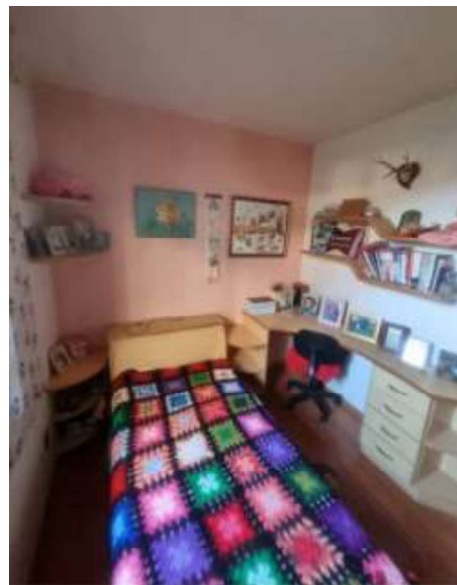
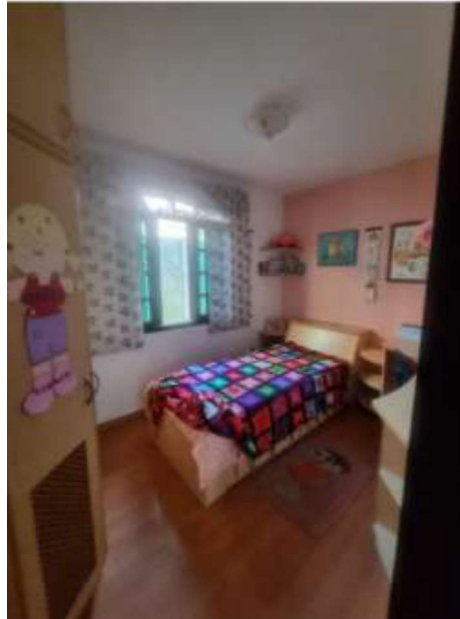


**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Quarto 1:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br



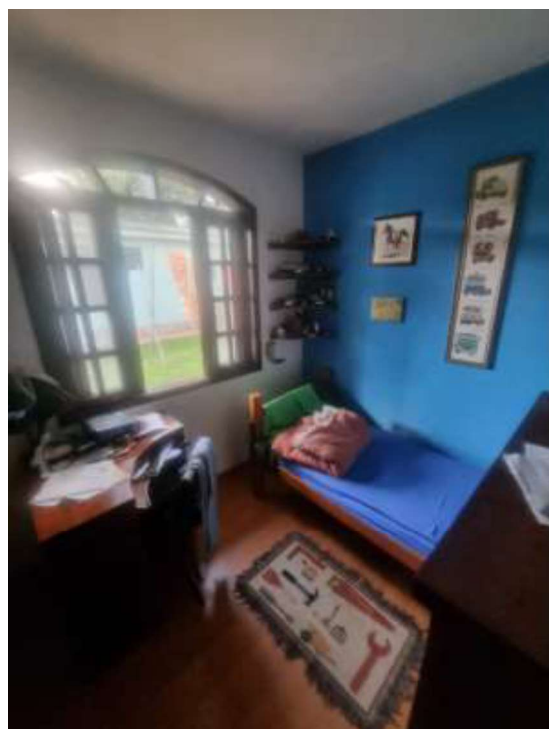
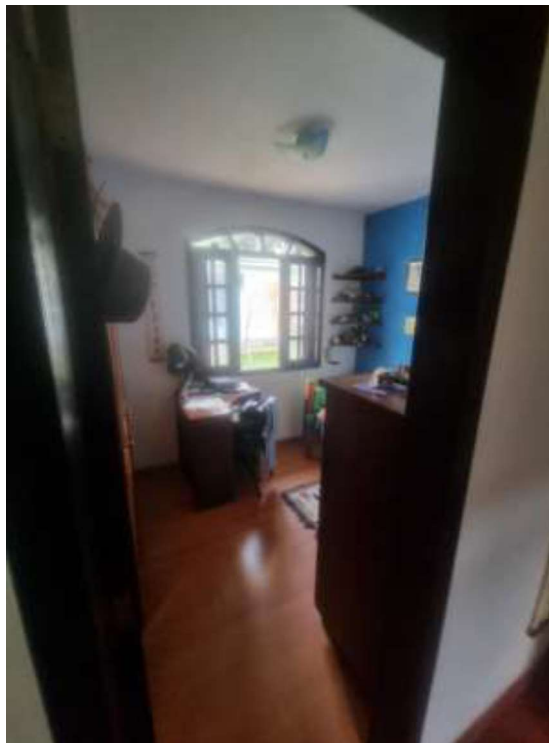


**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Quarto 2:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br



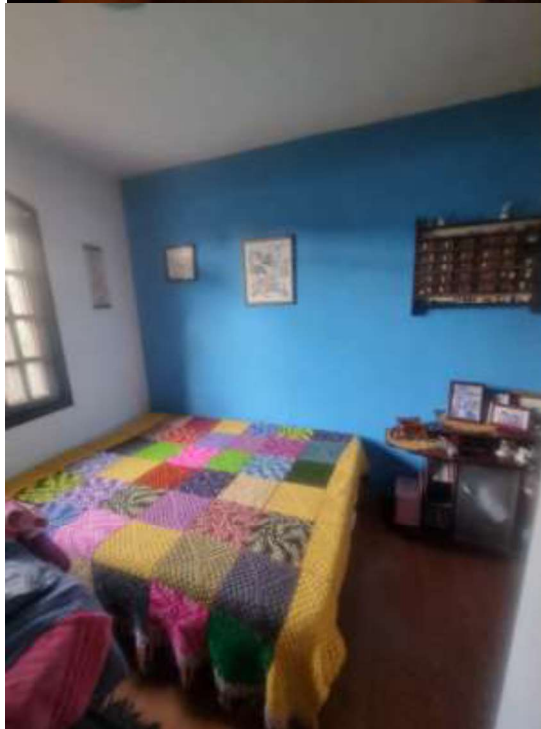
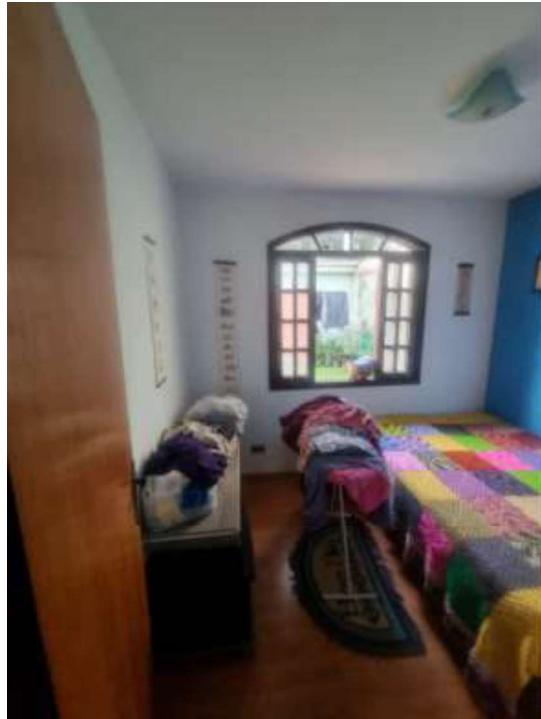


**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Quarto 3

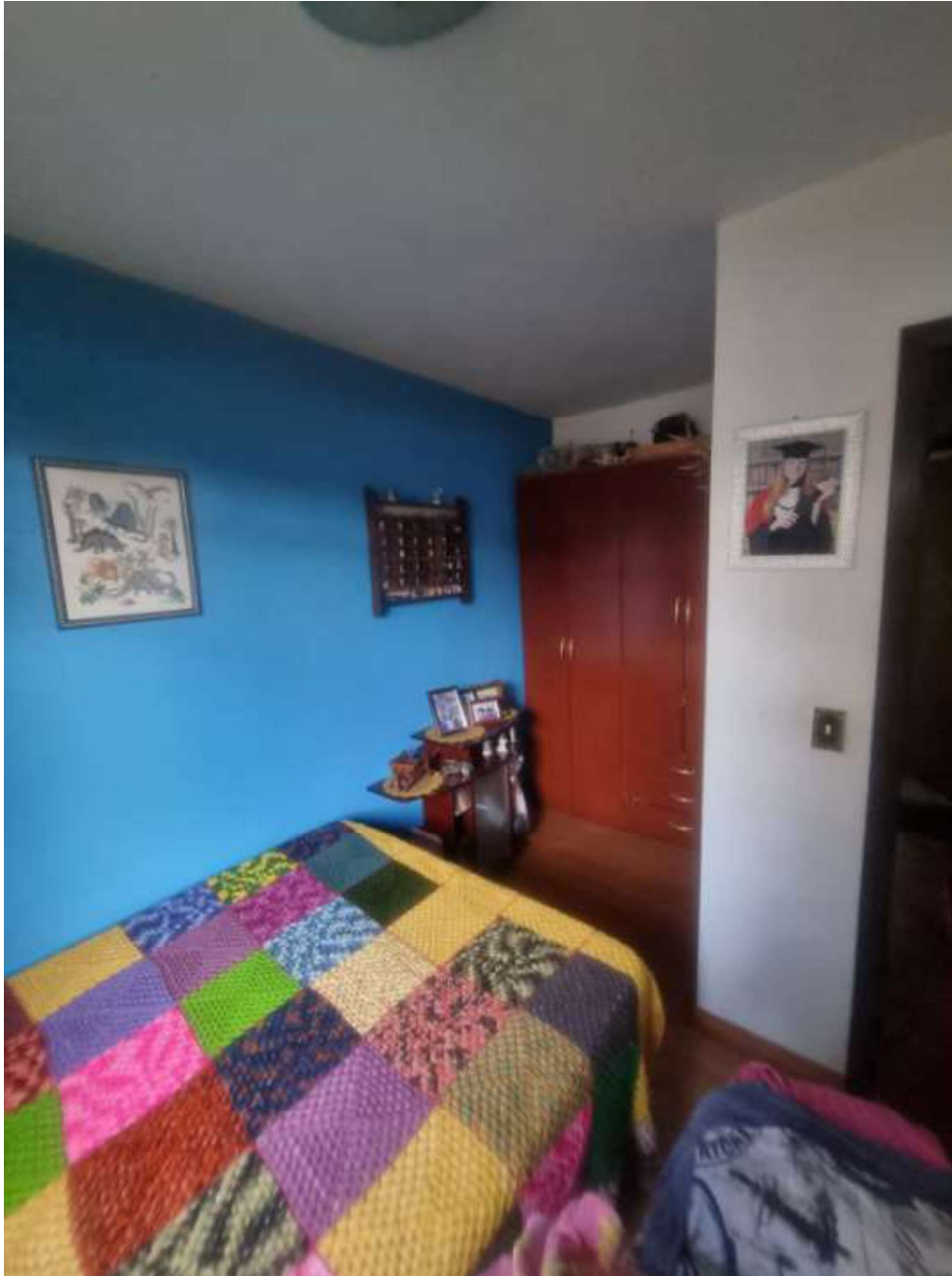




**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br



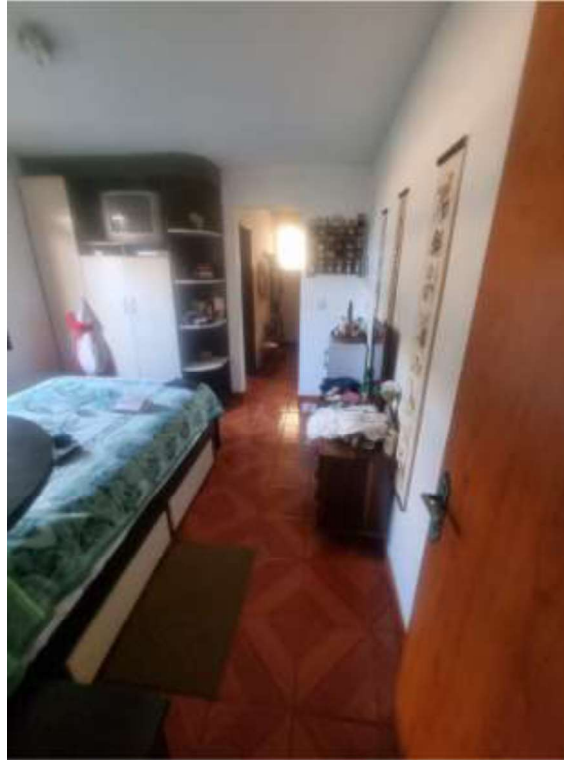


**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Suíte:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

lavanderia:



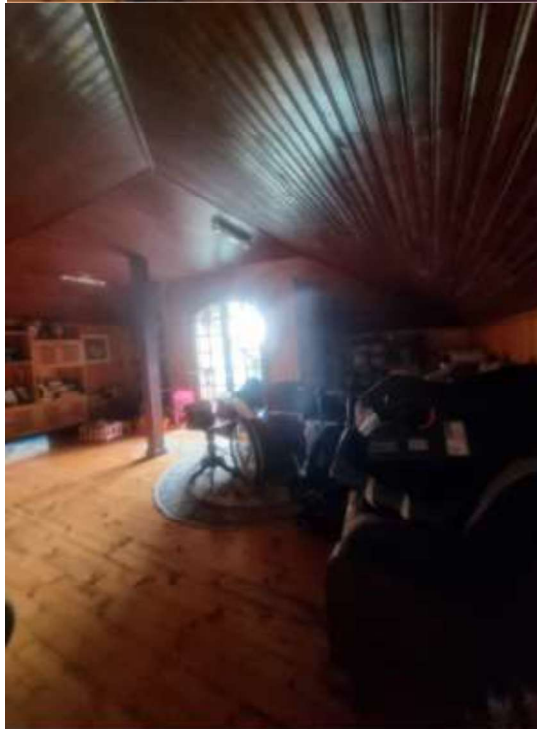


**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

Sótão:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDZV E2PKA MMIRH2 LLVBB





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

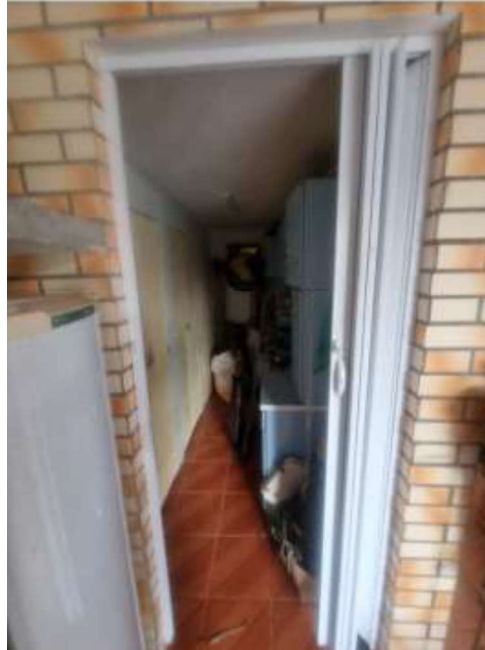
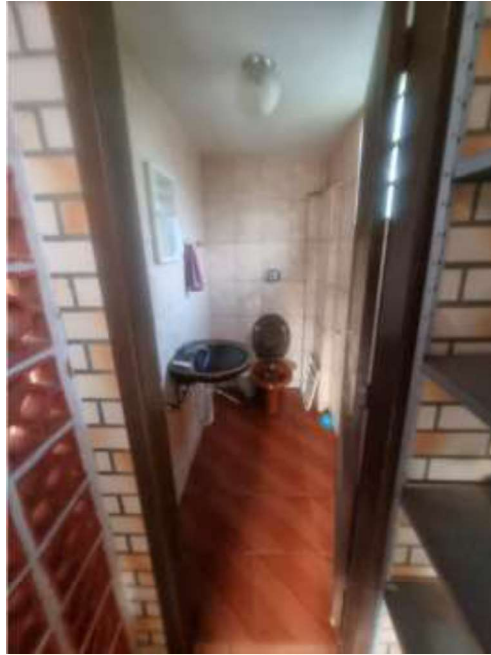
Edícula:





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados
Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASTRO**

Central de Mandados

Rua Coronel Jorge Marcondes, s/n – Castro/PR – CEP: 84172.020 –, e-mail:
dyss@tjpr.jus.br

