



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE PORECATU/PR**

**-AUTO DE AVALIAÇÃO**

Autos de **Execução Fiscal nº 2287-38.2013.8.16.0137**

**Exequente:** BANCO BRADESCO S/A

**Executados:** GILBERTO FAGOTE e OUTROS

**Valor da execução:** R\$ 216.133,44 até 14/09/2021 (data do mandado).

Aos quatro dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e dois (04/05/2022), nesta Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, em cumprimento ao determinado nos autos acima referidos, eu, Oficial de Justiça Avaliador desta Comarca, em diligência, dirigi-me até a cidade de Florestópolis, nesta Comarca de Porecatu/PR, e aí sendo, observando as formalidades legais, procedi a **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito:

**DESCRIÇÃO DO BEM:**

**"uma área de terra urbana inscrita na matrícula 11.474 do C.R.I. de Porecatu, consistente do Lote n. 4-A da quadra n. 50, medindo 364,00 metros quadrados, oriundo da divisão do lote n. 05 da quadra 50, sem benfeitoria, situado no loteamento denominado Vila São José, na cidade de Florestópolis, com as medidas, divisas e demais confrontações constantes da matrícula nº R-02-01.341 de 06 de outubro de 2009.**

**BENFEITORIAS:**

Não há no imóvel benfeitorias.

**LOCALIZAÇÃO** – O imóvel encontra-se situado na região central da cidade de Florestópolis, região com vários comércios.

**CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO** – Para a avaliação do imóvel, foi aplicado o Método Comparativo de Dados do Mercado, bem como o Método Evolutivo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório dos valores do terreno. Segue abaixo o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação.

**DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO**

**I) Valor do terreno do imóvel** – O valor de mercado para a área do terreno foi obtido por meio do método comparativo de preços. Através de pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de Florestópolis e junto ao comércio imobiliário de Florestópolis, foi obtido o valor do metro quadrado do terreno urbano sem



edificações, situado junto a área central da cidade de Florestópolis, em R\$ 130,00 (cento e trinta reais). Dessa forma, **avalio o metro quadrado do terreno acima descrito em R\$ 130,00 (cento e trinta reais)**. Assim, multiplicando esse valor pela área total do imóvel (630,00), o valor do terreno do imóvel fica avaliado em **R\$ 81.900,00 (oitenta e um mil e novecentos reais)**.

#### **CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

Valor de 1 m <sup>2</sup>	R\$ 130,00
364,00 m <sup>2</sup> imóvel avaliado	<b>R\$ 47.320,00</b>

De acordo com a pesquisa nos imóveis vizinhos, obteve-se que na região há forte exploração comercial/econômica, havendo nas proximidade dois Postos de Combustível, restaurante, distribuidora de gás, oficina mecânica, lojas, fábrica de móveis, hotel, havendo sensível valorização do mesmo.

Assim, de acordo com essa realidade local, aplico o ágio no preço em **R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**.

Desta feita, totalizo a avaliação conforme demonstrativo abaixo:

Valor de 1 m <sup>2</sup>	R\$ 130,00
364,00 m <sup>2</sup> imóvel avaliado	R\$ 47.320,00
Ágio	R\$ 55.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 102.320,00</b>

1

#### **AVALIAÇÃO / CONCLUSÃO**

Por todos os itens acima expostos, considerando o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação em anexo, as características do bem e seu valor de mercado atual, avalio o imóvel descrito neste auto no total de **R\$ 102.320,00 (cento e dois mil trezentos e vinte reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, do que para constar, lavrei o presente auto em três laudas que, lidas e achadas conforme, vão por mim devidamente assinadas digitalmente.

**Loiry Fernando Kwiatkowski Gongora da Silva**  
**Oficial de Justiça Avaliador**

