





DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi feita usando o método comparativo de valor de mercado, calculando o valor médio do m² do imóvel com base em imóveis semelhantes (1, 3, 4 e 6 sem benfeitorias; 5 com benfeitorias) à venda para se chegar ao valor final.

Terrenos sem benfeitorias

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-257-06-m-sup2--ivaipora-pr-2948947308.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ivaipora-339m2-venda-RS165000-id-2624620926/	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-parana-ivaipora-terreno-lote-venda-por-r10500000-iptu-por-99132941
ENDEREÇO	R. Santa Clara, Lt 14 Qd 01, Res. Ana Clara.	Rua Timbiras - Ivaiporã, Ivaiporã - PR	AVENIDA RUBENS TEIXEIRA
BAIRRO/CIDADE	Centro	Residencial Bella Casa II	Centro
ÁREA	257 m ²	339 m ²	421 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 74.737	R\$ 165.000	R\$ 120.000
VALOR POR M²	R\$ 290,80	R\$ 486,72	R\$ 285,03



VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 290,80
	R\$ 486,72
	R\$ 285,03
TOTAL	R\$ 1.062,55
÷ 3 = Média	R\$ 354,18
- 10% (regateio)	R\$ 318,76

CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

1) Data de terras sob o n° 28, da quadra n° 141, com área total de 447,48 m², situado no quadro urbano de Ivaiporã-PR, com as medidas e confrontações constantes da **matrícula n° 28.106** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ivaiporã – PR.

Descrição: Terreno sem benfeitorias.

Avaliação: R\$ 142.638,72 (318,76 x 447,48)

2) Parte ideal de 355,88 m² da Chácaras de terras sob n° 14-A-1, com área de 6.050,50 m², ou seja, 025 alq paulista, situada na Gleba Pindaúva, Seção C, 2^a parte, do Município e Comarca de Ivaiporã-PR, com as medidas e confrontações constantes da **matrícula n° 20.317** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ivaiporã-PR;

Descrição: Não restou possibilitado a sua localização, por ausência de informações junto aos órgãos públicos. Avaliação não realizada.

3) Data de terras sob n° 27, da quadra n° 141, com área total de 420,30 m², situado no quadro urbano da cidade de Ivaiporã-PR, com as medidas e confrontações constantes da **matrícula n° 17.690** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ivaiporã-PR;

Descrição: terreno sem benfeitorias.

Avaliação: R\$ 133.974,82 (318,76 x 420,30)

4) Data de terras sob n° 09, da quadra n° 149, com área total de 424,64 m², situado no quadro urbano da cidade de Ivaiporã-PR, com as medidas e confrontações constantes da **matrícula n° 17.660** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ivaiporã-PR;

Descrição: terreno sem benfeitorias

Avaliação: R\$ 135.358,24 (318,76 x 424,64)

5) Data de terras sob n° 13, da quadra n° 149, com área total de 424,64 m², situado no quadro urbano da cidade de Ivaiporã-PR, com as medidas e confrontações constantes da **matrícula n° 14.919** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ivaiporã-PR;

Descrição: Casa em madeira, construção de aproximados 85 m², em regular estado, de fundos.



	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.imobiliariaclassinet.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-jardim-alegre-2-vagas-em-alvenaria-code-258	https://www.imobiliariaclassinet.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-ivaipora-120m2-code-231	https://www.imob.com.br/detalhes/casa/venda/ivaipora/pr/bairro-centro/suites-0/banheiros-1/vagas-2/2844573/1
ÁREA	420 m ²	446,57	630 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 350.000	R\$ 550.000	R\$ 230.000
VALOR POR M ²	R\$ 883,33	R\$ 1.231,60	R\$ 365,07

	VALOR DO M ²
	R\$ 883,33
	R\$ R\$ 1.231,60
	R\$ R\$ 365,07
TOTAL	R\$ 2.480,00
÷ 3 = Média	R\$ 826,66
- 10% (regateio)	R\$ 744,00

Avaliação: R\$ 315.932,16 (744 x 424,64)

6) Data de terras sob nº 14, da quadra nº 109, com área total de 367,85 m², situado no quadro urbano da cidade de Ivaiporã-PR, com as medidas e confrontações constantes da **matrícula nº 11.681** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ivaiporã-PR;

Descrição: terreno sem benfeitorias

Avaliação: R\$ 117.255,86 (318,76 x 367,85)

7) Lote de terras sob nº 17-B e 18, com área total de 6,70 alqueires paulistas, situado na Gleba Pindaúva-B, atualmente pertencente ao quadro urbano da cidade de Ivaiporã-PR, com as medidas e confrontações constantes da **matrícula nº 5.153/1** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ivaiporã-PR.

Descrição: não restou possibilitado a sua localização, por ausência de informações junto aos órgãos públicos. Avaliação não realizada.



AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 845.159,80

Ivaiporã, 14 de Julho de 2023

Caio Fernando Pereira Leal
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Fotografias Imóveis

- 1) Data de terras sob n° 28, da quadra n° 141, Matrícula n° 28.106, CRI Ivaiporã.



Localizada em Rua Pitanga – Ivaiporã – PR.

- 3) Data de terras sob n° 27, da quadra n° 141, Matrícula n° 17.690, CRI Ivaiporã.



Localizado na Rua Pitanga – Ivaiporã – PR

4) Data de terras sob n° 09, Matrícula 17.660, CRI Ivaiporã



Localizada Av. Presidente Tancredo Neves, S/N.

5) Data de terras sob n° 13, da quadra n° 149, Casa fundos, Matrícula n° 14.919, CRI Ivaiporã



Localizado Av. Presidente Tancredo Neves, n° 3575, Ivaiporã-PR

- 6) Data de terras sob n° 14, da quadra n° 109, Matrícula n° 11.681, CRI Ivaiporã



Localizado na Rua Diva Proença, Ivaiporã

Os bens constantes do Mandado que não foram fotografados (2 e 7), não foram localizados com precisão pela Prefeitura Municipal, por ausência de informações precisas quanto ao desmembramento das chácaras em zonas rurais. Assim, ante a ausência de informações, não foram avaliados.

Ivaiporã, 11 de Julho de 2023.

