

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de São Mateus do Sul
Rua 21 de setembro, 766 - SÃO MATEUS DO SUL/PR

AUTO DE RETIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

FINALIDADE: Em razão de ter sido intimado para se manifestar sobre a impugnação da avaliação, conforme mov. 193.1, referente a avaliação do seguinte bem: **“Um terreno rural de matas e pastagens com a área de 2 alqueires ou 48.400,00 metros quadrados, sítio em Lageado neste Município. Com a seguinte descrição: Esta poligonal possui seu ponto de partida situado na base da linha divisória de saída e no término da linha divisória de fechamento da poligonal, onde faz canto num marco Parte seu primeiro alinhamento de P.P.=0 até encontrar o ponto I com uma distância de 66,00 m e rumo de 68°20 'NE, confrontando por linha seca com terras de Godofredo Sampaio Neto. Partindo deste ponto até encontrar o ponto 03 onde faz canto confrontando por linha seca terras do Godofredo Sampaio Neto com os seguintes rumos e distâncias 63°20' NE com 141,00 m, 65°30'NE com 156,10 m. Defletindo e partindo a direita deste ponto margeando a estrada municipal e confrontando com a mesma até encontrar o ponto 10 onde faz canto com os seguintes rumos e distâncias: 3°52'SO com 36,00 m, 15°49'SO com 70,00 m, 25°57 SO com 80,00 m, 23°02'50 com 59,00 m, 20°10'SO com 46,00 m, 23°40'SO com 49,00 m, 20°10'SO com 80,00 m. Defletindo e partindo a direita deste ponto até encontrar o PP=0, confrontando por linha seca com terras de Odilon Sampaio, Edmundo Przivitowski e Jair Walter com os seguintes rumos e distâncias: 37°55'NO com 97,00 m, 37°50 'NO com 70, 00 m, 37°13'NO com 32,00 m, 38°00'NO com 106,00 m, fazendo o fechamento da poligonal onde foi iniciada a medição. matriculado sob nº 12.333 no Cartório de Registro Geral de Imóveis de São Mateus do Sul, Paraná”, nos autos nº 0001754-69.2020.8.16.0158, de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é exequente BANCO CNH INDUSTRIAL CAPITAL S.A. e executado RUBENS ANTONOVICZ, em trâmite na Vara Cível de São Mateus do Sul, Paraná, informo que procedi a retificação do valor da avaliação utilizando outro método, conforme verifica-se a seguir:**

MÉTODO: Para realização da avaliação utilizei-me do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da qual obtive as necessárias amostragens representativas do mercado regional de imóveis semelhantes na medida do possível ao avaliado:

Nº	Localização do Imóvel	Fonte Consultada	Valor / R\$	Área / m²	R\$ / m²
1	Ponta Grossa	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/area-de-lavoura-com-19-alqueires-1178588235?lis=listing_1100	6.100.000,00	460.000,00	13,26
2	Contenda	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-para-venda-em-contenda-serrinha-1163769035?lis=listing_1100	1.050.000,00	223.850,00	4,69
3	Lapa	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/area-a-venda-60061-m-por-r-600-000-00-feixo-do-boteatua-lapa-pr-1159922238?lis=listing_1100	600.000,00	60.061,00	9,99
4	Ponta Grossa	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/vende-se-terreno-chacara-1160822710?lis=listing_1100	50.000,00	15.000,00	3,33
5	São Mateus do Sul	https://marilianeimoveis.com.br/imovel?id=1000002035	360.000,00	13.915,00	25,87
6	Antônio Olinto	https://salviellicorretora.com.br/im%C3%B3vel/terreno-rural/	880.000,00	192.390,00	4,57

7	São Mateus do Sul	https://imoveispiunoski.com.br/propriedades/terreno-rural/	1.760.000,00	532.400,00	3,30
8	Ponta Grossa	https://imobiliariadesafio.com.br/imovel?id=83851	5.000.000,00	217.800,00	22,96

Concluída a pesquisa e elaborada a tabela, analisei os dados no intuito de comparar os dados dos imóveis encontrados com os dados do imóvel avaliado de forma homogênea.

Cálculo da média aritmética do valor do m² das amostras:

Média aritmética = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ dos dados amostrais}}{\text{Número de dados amostrais}}$

Média aritmética = $\frac{87,97}{8}$

Média aritmética do valor do m² dos dados amostrais = R\$ 10,99

Cálculo da média ponderada:

Apurada a média ponderada dos dados, considerei um intervalo percentual de 25%, descartando-se aqueles cujo valor do m² sejam inferiores ou superiores a 25%:

R\$ 10,99 + 25% = R\$ 13,73

R\$ 10,99 – 25% = R\$ 8,24

Portanto descartam-se os dados de nº 2, 4, 5, 6, 7, e 8 respectivamente. Observação: Foi necessário usar a ponderação tendo em vista a dificuldade de encontrar imóveis com preços similares na região, havendo disparidade no valor do metro quadrado encontrados, devido a cada imóvel ter suas particularidades, como localização, distância, relevo, entre outros.

Após a ponderação teremos o seguinte quadro amostral:

Amostra (Após descartes / ponderação)

Nº	Localização do Imóvel	Fonte Consultada	Valor / R\$	Área / m ²	R\$ / m ²
1	Ponta Grossa	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/area-de-lavoura-com-19-alqueires-1178588235?lis=listing_1100	6.100.000,00	460.000,00	13,26
3	Lapa	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/area-a-venda-60061-m-por-r-600-000-00-feixo-do-boteatuva-lapa-pr-1159922238?lis=listing_1100	600.000,00	60.061,00	9,99

Média ponderada = $\frac{\text{Soma do valor dos (2) dados que restaram após ponderação}}{\text{Número de dados restantes (2)}}$



$$\text{Média ponderada} = \frac{23,25}{2} = \text{R\$ } 11,62$$

Portanto, pode-se afirmar que:

$$\text{Valor do imóvel avaliado} = \text{Área total (m}^2\text{)} \times \text{Valor da média ponderada (R\$)}$$

$$\text{Valor do imóvel avaliado} = 48.400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11,62 = \text{R\$ } 562.408,00$$

Observação: Informo e justifico que como a avaliação se diferencia da perícia, eis que esta atividade técnica é regulamentada pelo CRECI e COFECI, enquanto aquela está prevista no artigo 154, V do Código de Processo Civil, aponto a dificuldade em encontrar imóveis em quantidade e características similares com preços anunciados na região, havendo disparidade no valor do metro quadrado encontrados, devido a cada imóvel ter suas particularidades e características, como distâncias, relevo, benfeitorias, entre outros, considerando na minha percepção que o método anteriormente utilizado que é através da utilização da Tabela Deral (disponível em <https://www.agricultura.pr.gov.br/terras>), para aferir valor ao imóvel mais precisa e sem disparidades e caso as partes não estejam de acordo com o valor da avaliação esta deve ser elaborada então por perito apto a realizar uma avaliação mais aprofundada, ante a limitação técnica deste Oficial de Justiça Avaliador para proceder uma avaliação mais técnica e aprofundada do imóvel em questão através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

CONCLUSÃO: Assim, a área avaliada conforme utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, equivale a 48.400,00 m² (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados), multiplicado pelo valor médio do m² correspondente a R\$ 11,62 (onze reais e sessenta e dois centavos) tem valor médio de R\$ 562.408,00 (quinhentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e oito reais).

VALOR DA AVALIAÇÃO: A área avaliada tem valor comercial arredondado correspondente a **R\$ 565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais)**.

Nada mais para constar. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 3 de maio de 2023.

MEIRESON AUGUSTO TESLUK
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
Matrícula nº 10.276

