



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Rolândia
Avenida Presidente Arthur Bernardes, 723 - ROLÂNDIA/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo: 0005726-09.2022.8.16.0148
Classe Processual: Execução Fiscal
Assunto Principal: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Valor da Causa: R\$1.732,24
Exequente(s): • Município de Rolândia/PR
Executado(s): • CLAUDEMIRA DO NASCIMENTO

Em face da indisponibilidade de informações sobre os direitos da parte executada sobre o bem, a avaliação é realizada sobre a sua integralidade, buscando estimar o valor de mercado total do imóvel.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

"Lote de terras sob nº. 01, da quadra nº. 09, com a área de 186,55 m2, situado no Parque Residencial José Perazolo, na Rua Leandro Rodrigues de Mello, nesta cidade e Comarca, com matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Rolândia sob o nº. 27.097"

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

- Avaliação por determinação judicial.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Para a determinação do valor de mercado do imóvel em questão, foram utilizados os seguintes métodos, em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens):

• 3.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

- Este método consistiu na coleta e análise de dados de imóveis semelhantes ao avaliado, localizados na mesma região ou em regiões com características socioeconômicas equivalentes, que foram recentemente ofertados ou negociados no mercado imobiliário.
- Foram considerados os seguintes atributos comparáveis: área do terreno, área construída, número de quartos, número de banheiros, vagas de garagem, estado de conservação, padrão de acabamento, localização, infraestrutura do entorno e outros fatores relevantes que pudessem influenciar o valor dos imóveis.
- Os dados foram obtidos através de anúncios imobiliários online, imobiliárias da região, corretores de imóveis.[1]
- Os valores dos imóveis comparáveis foram tratados através de fatores de homogeneização, buscando ajustar as diferenças existentes em relação ao imóvel avaliado, considerando aspectos como:
 - **Fator Área:**Ajuste proporcional às diferenças de área do terreno e/ou construída.
 - **Fator Estado de Conservação:**Correção baseada no estado de conservação de cada imóvel comparável em relação ao avaliado.
 - **Fator Localização:**Ajuste considerando a valorização ou desvalorização da localização dos imóveis comparáveis em relação ao imóvel avaliado.
 - **Outros Fatores:**Ajustes específicos para outras características relevantes identificadas.
- A aplicação deste método permitiu a obtenção de uma faixa de valores indicativos, dentro da qual se buscou o valor mais representativo para o imóvel avaliado.



4. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS MÉTODOS:

- O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** foi considerado o método principal para esta avaliação, por refletir de forma mais direta o comportamento do mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes na região. A disponibilidade de dados comparáveis confiáveis permitiu uma análise robusta e a obtenção de um valor de mercado consistente.

5. VALOR DE MERCADO ESTIMADO:

Após a análise dos dados coletados e a aplicação dos métodos de avaliação descritos, estima-se que o valor de mercado do imóvel identificado no item 1 é de:

R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

- A presente avaliação foi realizada com base nos dados disponíveis até a data da vistoria e nas condições de mercado observadas no período da pesquisa.
- O valor de mercado estimado reflete a opinião técnica deste avaliador, fundamentada nos métodos e critérios estabelecidos pelas normas da ABNT NBR 14.653.
- Quaisquer alterações nas condições do imóvel ou do mercado imobiliário após a data desta avaliação poderão influenciar seu valor.

Rolândia, 25 de julho de 2025.

Bruno Fernandes de Paulo
Oficial de Justiça

Landemir José do Nascimento

[1] <https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/busca-imovel.asp?sltTipoBusca=imoveis;>

[https://www.imobiliariarolandia.com.br/imoveis/a-venda/casa?finalidade=residencial.](https://www.imobiliariarolandia.com.br/imoveis/a-venda/casa?finalidade=residencial)



