

**2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL**  
**FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO**  
**METROPOLITANA DE LONDRINA-PR.**Avenida Duque de Caxias, 689 Centro Cívico – Fórum Estadual de Londrina-PR - CEP  
86.015-902 - Tel. Whatsapp (43) 9-9912-0951.**LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL**  
**9ª VARA CÍVEL**

Em atendimento à determinação judicial exarada pelo despacho do MM. Juiz constante dos autos em epígrafe, aos 21 (vinte e um) dias do mês de outubro do ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco), após a realização de diligências de vistorias, análises criteriosas do imóvel e pesquisas pertinentes, procedi à **AVALIAÇÃO** a mim confiada do bem imóvel cuja descrição segue:

|                  |  |           |
|------------------|--|-----------|
| Processo         | Autos nº 57758-44.2018   | 8.16.0014 |
| Natureza da Ação | Cumprimento de Sentença  |           |
| Exequente        | Banco do Brasil S/A  |           |
| Executado        | Ivana Zelinda Teixeira E Marcos Fabian Holzmann e Teixeira e Holzmann LTDA |           |

Imóvel

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>República Federativa do Brasil</b><br>Cartório do Registro de Imóveis<br><b>Ibiporã - Paraná</b><br><i>Maruca Polonini</i> - Oficial<br><i>Waldemar Pires</i> - Oficial Maior |  | Ficha N.º 01     |
|  |  | REGISTRO GERAL   |
|  |  | LIVRO N.º 2 -B-3 |

|  |        |
|--|--------|
| <b>MATRÍCULA N.º</b>   | 15.062 |
| 29 Dezembro – 2 008  |        |
| <b>IMÓVEL:-</b> Uma área de terras com 515,00 metros quadrados, constituída pelo lote nº 11 (onze), da quadra nº 05 (cinco), da Planta do loteamento fechado denominado <u>BELAS AGUAS RESIDENCE</u> , desta cidade, dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente para a rua “01” mede 15,29 metros; De um lado confronta com o lote 10 medindo 19,11 metros, De outro lado pelo alinhamento predial da rua 4 mede 19,84 metros e curva com raio de 6,00 metros e desenvolvimento 11,64 metros; Finalmente aos fundos confronta com o lote 12 medindo 22,07 metros Memorial descritivo assinado pela proprietária e pelo Engº Civil Wagner Simões, CREA-PR 028437-D. |        |
| <b>BENFEITORIAS:-</b> Não há.  |        |

**Características**

Uma área de terras com 515,00 m², constituída pelo nº11, da quadra nº05, do loteamento Belas Águas Residence, denominado no Royal Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda., no Município de Ibiporã. Apresenta **TOPOGRAFIA DECLIVE PARA AMBOS OS LADOS** está localizado em **FINAL DE RUA, LOTE DE ESQUINA**.

**Benfeitorias:**

Sem benfeitorias.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

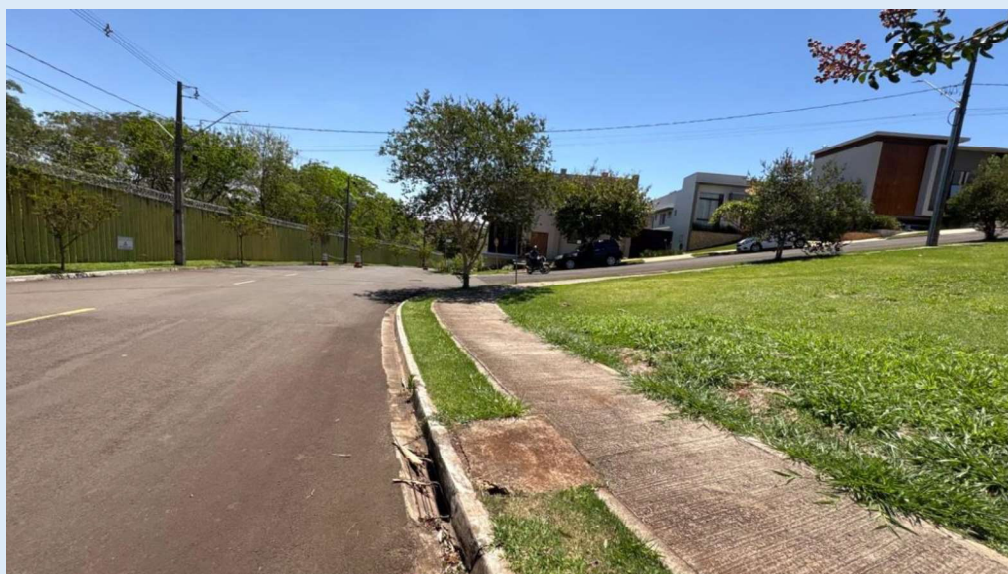




SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



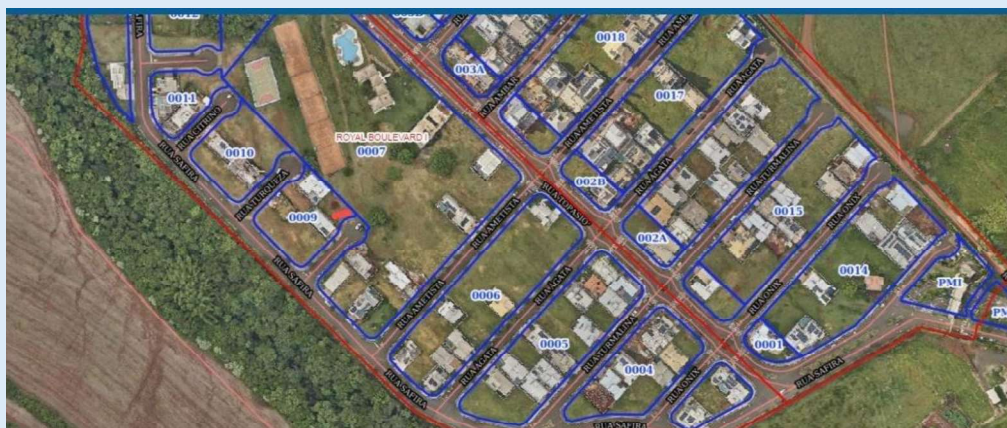




SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL







### Metodologia empregada:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências, flutuações e estatísticas de dados contemporâneos de comportamento do mercado imobiliário. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir dos dados pesquisados após várias diligências realizadas no foco de pesquisas em imobiliárias da região, vistorias, comparação das amostras e paradigmas e a homogeneização de valores.

### Fontes de pesquisas utilizadas:

Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Ibiporã – Paraná.

### Análise Detalhada dos Lotes das Fontes de Pesquisa com Valores Atualizados

A seguir, a análise de cada lote com a área, o preço pesquisado e o cálculo do valor por m². Foi observado que todos os lotes comparativos possuem topografia acidentada e sem benfeitorias.

#### 1. Imobiliária Inglaterra:

- \* **Link:** <https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-ibipora-300-m/TE0351-INIC?from=sale>
- \* **Área:** 300 m².
- \* **Preço:** R\$ 600.000,00.
- \* **Valor por m²:** R\$ 2.000,00/m² (300 m² - R\$ 600.000,00).

#### 2. OLX:

- \* **Link:** <https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/royal-boulevard-terreno-360m-ibipora-pr-1305876446?lis=listingnocategory>
- \* **Área:** 360 m².
- \* **Preço:** R\$ 370.000,00.
- \* **Valor por m²:** R\$ 1.027,78/m² (360 m² - R\$ 370.000,00).

#### 3. Viva Real (ID 2754900011):

- \* **Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-347m2-venda-RS350000-id-2754900011/?source=ranking%2Crp>
- \* **Área:** 347 m².
- \* **Preço:** R\$ 350.000,00.
- \* **Valor por m²:** R\$ 1.008,65/m² (347 m² - R\$ 350.000,00).

#### 4. Viva Real (ID 2834037035):

- \* **Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasilia-bairros-ibipora-304m2-venda-RS480000-id-2834037035/?source=ranking%2Crp>
- \* **Área:** 304 m².
- \* **Preço:** R\$ 480.000,00.
- \* **Valor por m²:** R\$ 1.578,95/m² (304 m² - R\$ 480.000,00).

#### 5. Viva Real (ID 2820145529):

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



\* **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-367m2-venda-RS370000-id-2820145529/?source=ranking%2Crp`

\* **Área:** 367 m².

\* **Preço:** R\$ 370.000,00.

\* **Valor por m²:** R\$ 1.008,17/m² (367 m² - R\$ 370.000,00).

**6. Viva Real (ID 2760142034):**

\* **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-525m2-venda-RS672000-id-2760142034/?source=ranking%2Crp`

\* **Área:** 525 m².

\* **Preço:** R\$ 672.000,00.

\* **Valor por m²:** R\$ 1.280,00/m² (525 m² - R\$ 672.000,00).

**7. Viva Real (ID 2741876464):**

\* **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-622m2-venda-RS790000-id-2741876464/?source=ranking%2Crp`

\* **Área:** 622 m².

\* **Preço:** R\$ 790.000,00.

\* **Valor por m²:** R\$ 1.270,09/m² (622 m² - R\$ 790.000,00).

**8. Viva Real (ID 2820145620):**

\* **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasilia-bairros-ibipora-631m2-venda-RS590000-id-2820145620/?source=ranking%2Crp`

\* **Área:** 631 m².

\* **Preço:** R\$ 590.000,00.

\* **Valor por m²:** R\$ 935,02/m² (631 m² - R\$ 590.000,00).

**9. Viva Real (ID 2760144662):**

\* **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-360m2-venda-RS462000-id-2760144662/?source=ranking%2Crp`

\* **Área:** 360 m².

\* **Preço:** R\$ 462.000,00.

\* **Valor por m²:** R\$ 1.283,33/m² (360 m² - R\$ 462.000,00).

**10. Viva Real (ID 2809582232):**

\* **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-300m2-venda-RS550000-id-2809582232/?source=ranking%2Crp`

\* **Área:** 300 m².

\* **Preço:** R\$ 550.000,00.

\* **Valor por m²:** R\$ 1.833,33/m² (300 m² - R\$ 550.000,00).

**11. Viva Real (ID 2759596642):**

\* **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-300m2-venda-RS384900-id-2759596642/?source=ranking%2Crp`

\* **Área:** 300 m².

\* **Preço:** R\$ 384.000,00. (Considerando o valor do prompt, R\$ 384.000,00, arredondado).

\* **Valor por m²:** R\$ 1.280,00/m² (300 m² - R\$ 384.000,00).

**12. Viva Real (ID 2832044223):**

\* **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-4-bairros-ibipora-367m2-venda-RS320000-id-2832044223/?source=ranking%2Crp`

\* **Área:** 367 m².

\* **Preço:** R\$ 320.000,00.

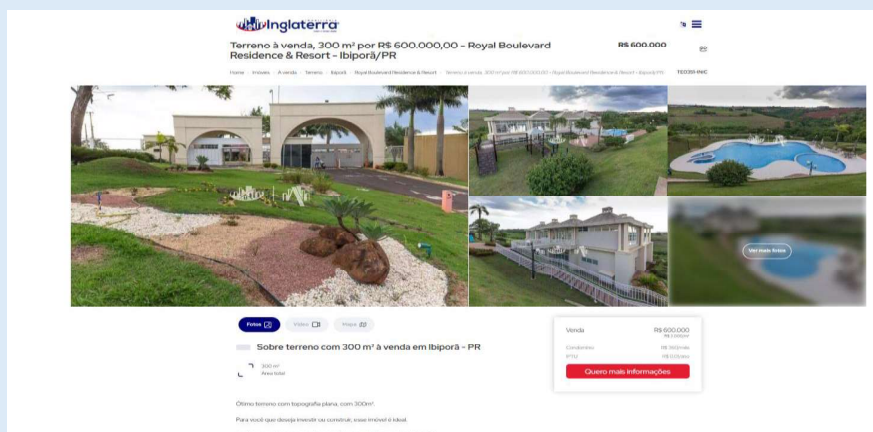
\* **Valor por m²:** R\$ 871,93/m² (367 m² - R\$ 320.000,00).

**Fontes de pesquisas utilizadas:**

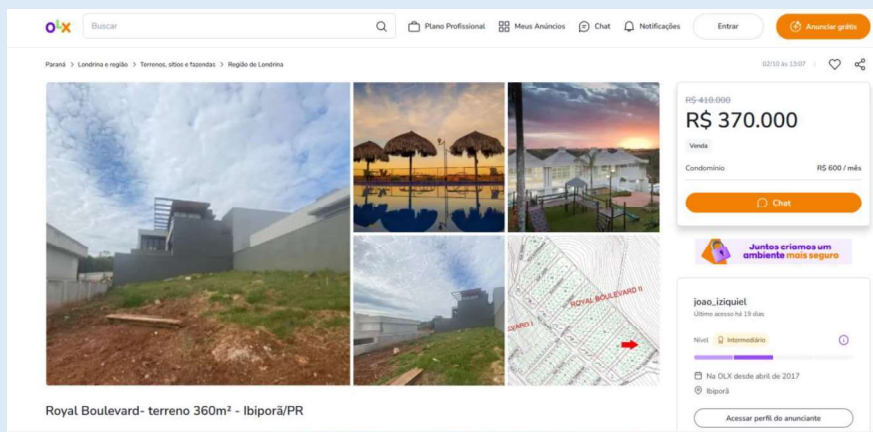
Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Ibiporã e fontes abaixo.

<https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-ibipora-300-m/TE0351-INIC?from=sale> R\$600.000,00

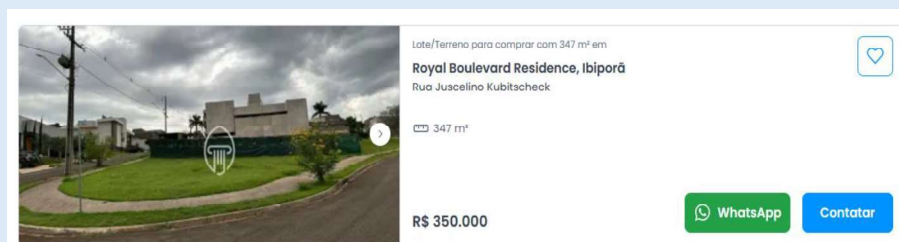




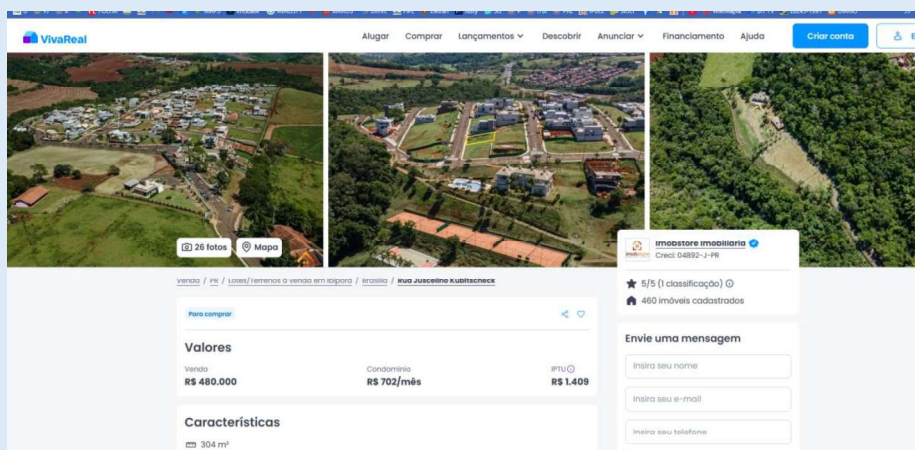
[https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/royal-boulevard-terreno-360m-ibirapora-pr-1305876446?lis=listing\\_no\\_category](https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/royal-boulevard-terreno-360m-ibirapora-pr-1305876446?lis=listing_no_category) R\$370.000,00



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibirapora-347m2-venda-RS350000-id-2754900011/?source=ranking%2Crp> R\$350.000,00



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasilia-bairros-ibirapora-304m2-venda-RS480000-id-2834037035/?source=ranking%2Crp> R\$480.000,00

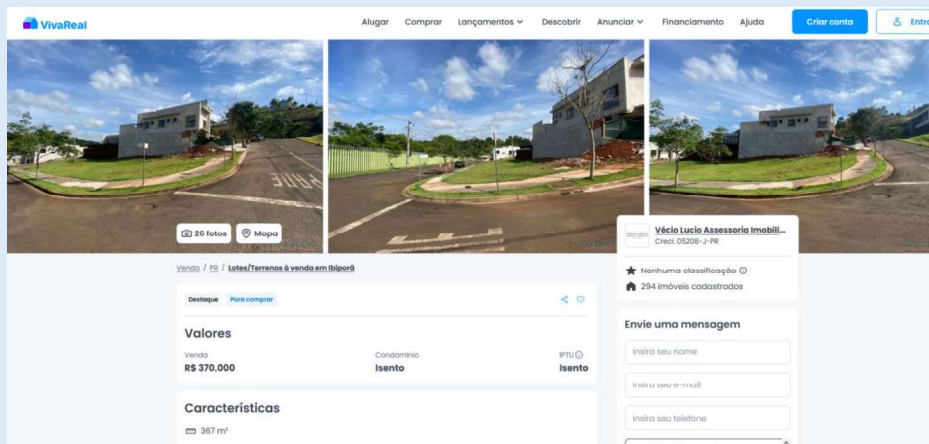


SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

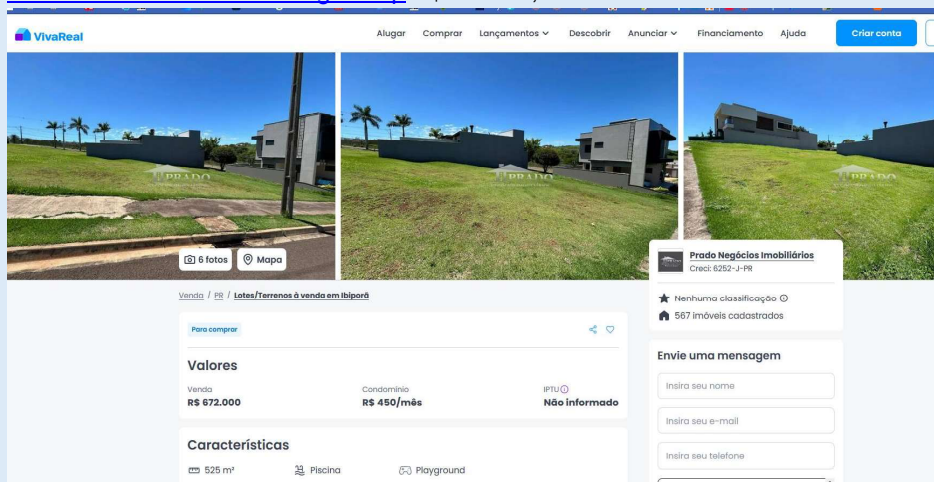




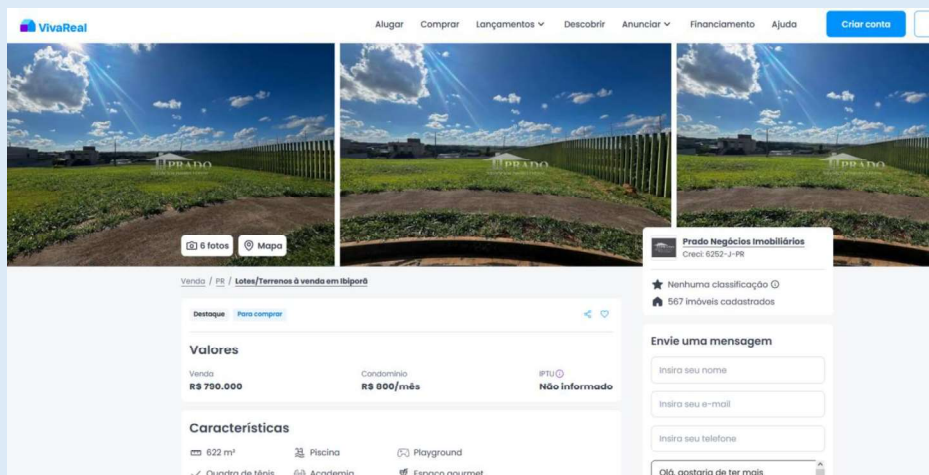
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-367m2-venda-RS370000-id-2820145529/?source=ranking%2Crp> R\$370.000,00



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-525m2-venda-RS672000-id-2760142034/?source=ranking%2Crp> R\$672.000,00

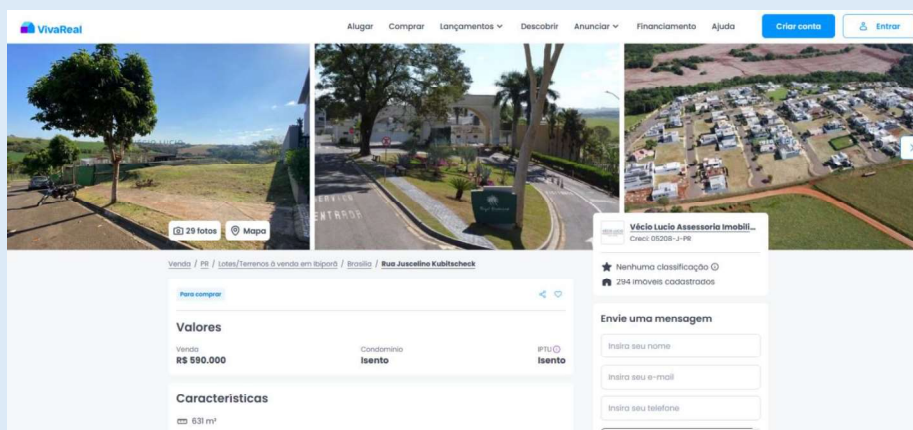


<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-622m2-venda-RS790000-id-2741876464/?source=ranking%2Crp> R\$790.000,00

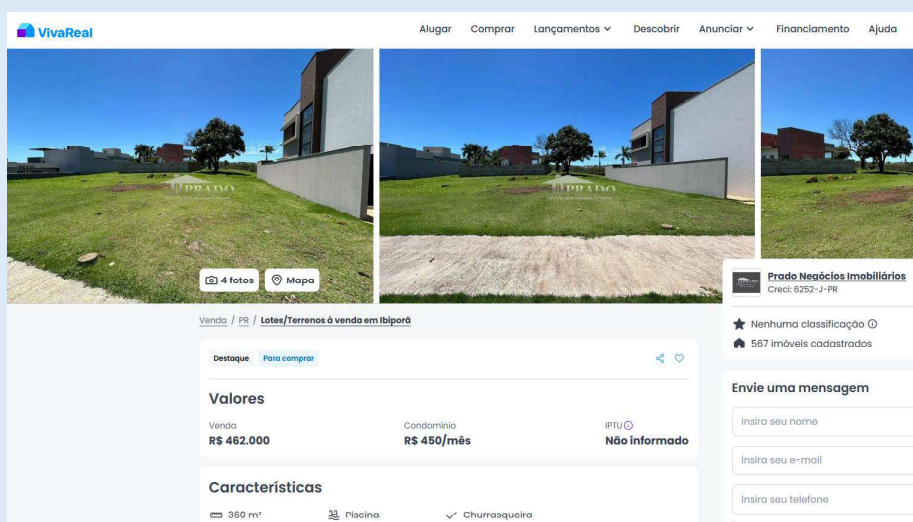


<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasilia-bairros-ibipora-631m2-venda-RS590000-id-2820145620/?source=ranking%2Crp> R\$590.000,00

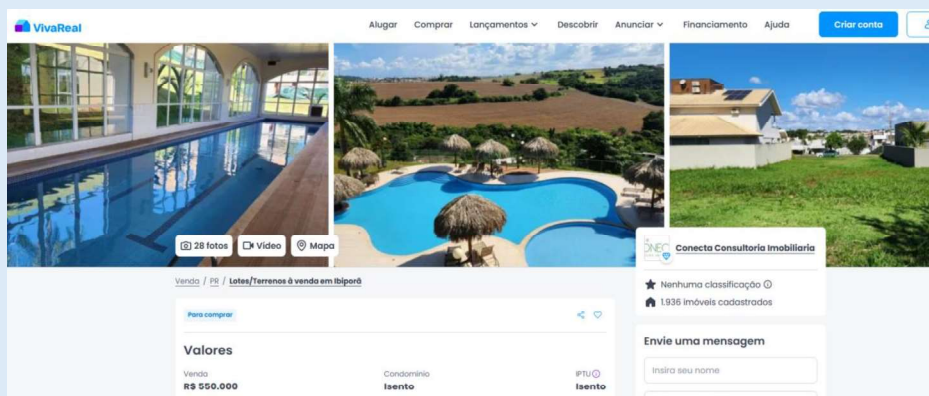
SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-360m2-venda-RS462000-id-2760144662/?source=ranking%2Crp> R\$462.000,00



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-300m2-venda-RS550000-id-2809582232/?source=ranking%2Crp> R\$550.000,00

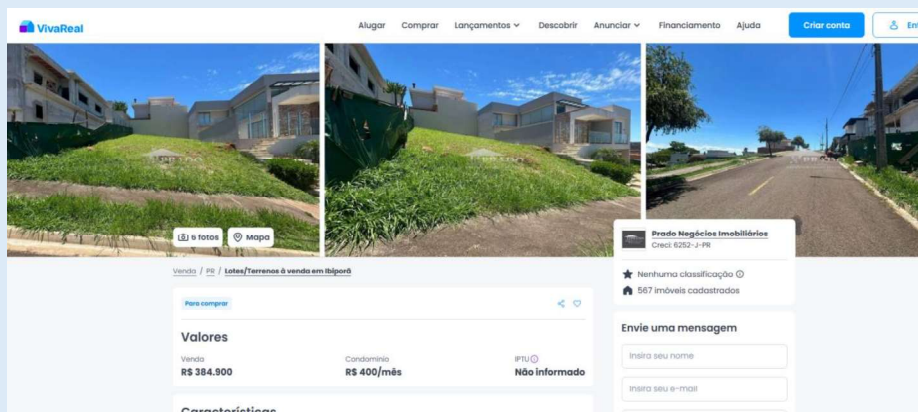


<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-300m2-venda-RS384900-id-2759596642/?source=ranking%2Crp> R\$384.000,00

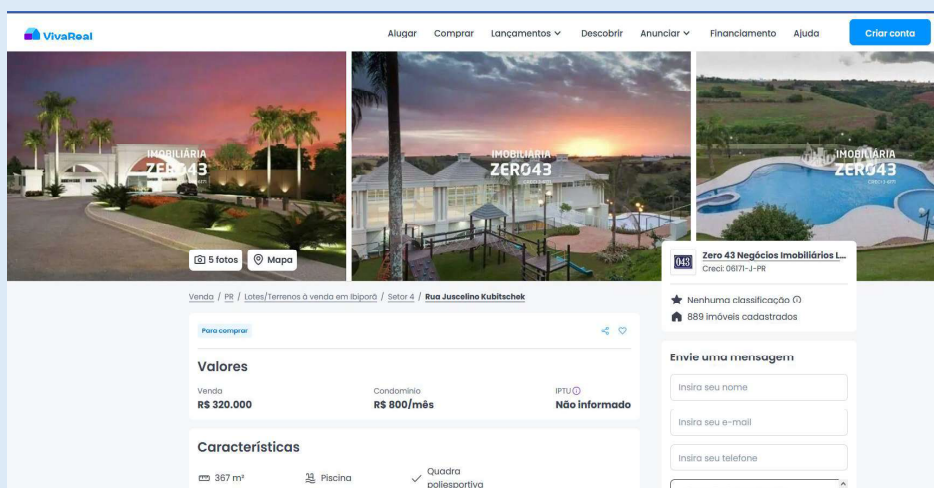
SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL







<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-4-bairros-ibipora-367m2-venda-RS320000-id-2832044223/?source=ranking%2Crp> R\$320.000,00



### Cálculo do Valor Médio de Mercado por m² (Atualizado)

Considerando todos os 12 lotes com os preços pesquisados:

|  |
|--|
| <b>* Valores por m² calculados:</b>              |
| * R\$ 2.000,00                                   |
| * R\$ 1.027,78                                   |
| * R\$ 1.008,65                                   |
| * R\$ 1.578,95                                   |
| * R\$ 1.008,17                                   |
| * R\$ 1.280,00                                   |
| * R\$ 1.270,09                                   |
| * R\$ 935,02                                     |
| * R\$ 1.283,33                                   |
| * R\$ 1.833,33                                   |
| * R\$ 1.280,00                                   |
| * R\$ 871,93                                     |
|  |
| <b>* Soma dos Valores por m²: R\$ 15.377,25.</b> |
|  |
| <b>* Número de Lotes para Cálculo: 12.</b>       |

**Valor Médio de Mercado por m²: R\$ 15.377,25 / 12 = R\$ 1.281,44/m².**

### Avaliação do Imóvel AVALIANDO

O "Imóvel AVALIANDO" possui 515,00 m² e está localizado em um loteamento fechado em Ibiporã, com topografia acidentada e em final de rua, sem benfeitorias.

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



Utilizando o novo valor médio de mercado por m<sup>2</sup> de R\$ 1.281,44/m<sup>2</sup>, a avaliação do imóvel é:

\* **Valor do Imóvel:** 515,00 m<sup>2</sup> \* R\$ 1.281,44/m<sup>2</sup> = **R\$ 659.941,60.**

#### **Considerações para a Avaliação Final:**

As características do imóvel (topografia topografia de declive/acidentada, final de rua, ausência de benfeitorias em loteamento fechado) foram consideradas na escolha dos comparativos e na análise da média de valor por m<sup>2</sup>. A média obtida é representativa do mercado de terrenos com características semelhantes dentro do próprio empreendimento.

#### **Conclusão da Avaliação Atualizada**

Com base na área de 515,00 m<sup>2</sup> do "Imóvel AVALIANDO" e no valor médio de mercado por m<sup>2</sup> de R\$ 1.281,44, apurado a partir das 12 fontes de pesquisa atualizadas, a avaliação do imóvel, considerando suas características de topografia acidentada, localização em final de rua, inserção em loteamento fechado em Ibiporã e ausência de benfeitorias, é de **R\$ 659.941,60 (Seiscentos e cinquenta e nove mil novecentos e quarenta e um reais e sessenta centavos)**. Este valor representa a estimativa de mercado mais precisa com os dados fornecidos.

Aplicando uma homogeneização final para **R\$ 660.000,00**, o ajuste necessário é de R\$ 660.000,00 - R\$ 659.941,60 = R\$ 58,40. Este ajuste de R\$ 58,40 representa **0,0088%** (R\$ 58,40 / R\$ 659.941,60 \* 100) sobre o valor calculado, e que se encontra significativamente abaixo do limite de 1% permitido para homogeneização.

Dessa forma, a avaliação final do imóvel pode ser arredondada para **R\$ 660.000,00 (Seiscentos e sessenta mil reais)**.

Este valor representa a estimativa de mercado mais precisa e ajustada aos dados ofertados no mercado imobiliária específico para o empreendimento/lote avaliando.

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO  
EM R\$660.000,00  
(Seiscentos e sessenta mil reais).**

Para que fique constando, eu, Vantuil Natalino de Carvalho, Bacharel em Direito, juramentado do 2º Ofício de Avaliador Judicial, Portaria 90/2012, Perito Judicial inscrito no CRECI/Pr-F.27785, Técnico em Transações Imobiliárias com Registro no COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis e Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário, CNAI nº 19985, digitei o presente laudo de onze páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

**Vantuil Natalino de Carvalho**  
**Avaliador Judicial Port. 90/2017**  
**Creci Pr F. 27785 - CNAI 19.985**

Cota Recebida

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

