



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

República Federativa do Brasil

Cartório do Registro de Imóveis

Ibiporã - Paraná

Manoel Peterlini - Oficial

Waldemar Pires - Oficial Maior



Ficha N.º 01

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 -B-3

MATRÍCULA N.º

15.062

29 Dezembro - 2 008

IMÓVEL: 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 **BELAS ÁGUAS RESIDENCE**, 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 Vagner Simões, CREA-PR 028437-D.

BENFEITORIAS: 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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi> - Identificador: PJXY5 JM8KE FCNFR TC8SD





SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

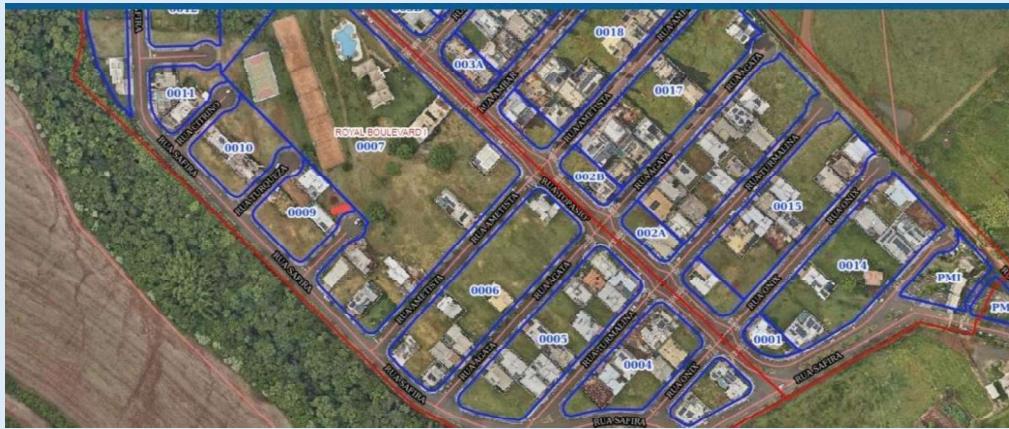
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXY5 JM8KE FCNFR TC8SD





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 Ibirapuã – 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`](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`](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):

- * **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):



- * **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**).

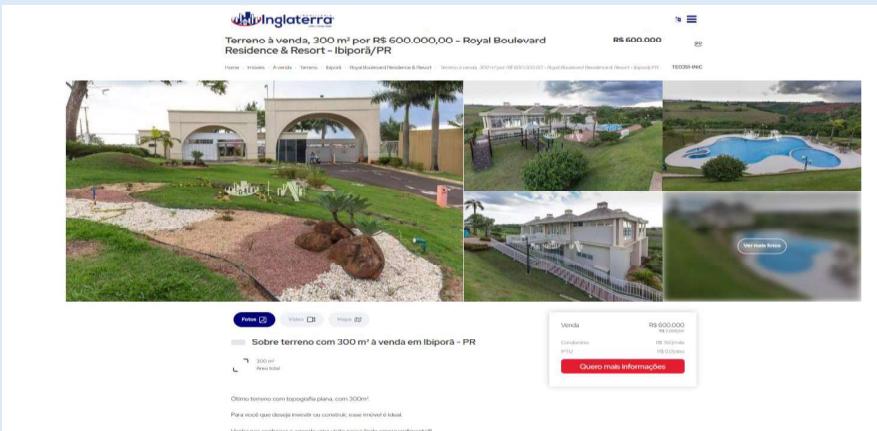
Fontes de pesquisas utilizadas:

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

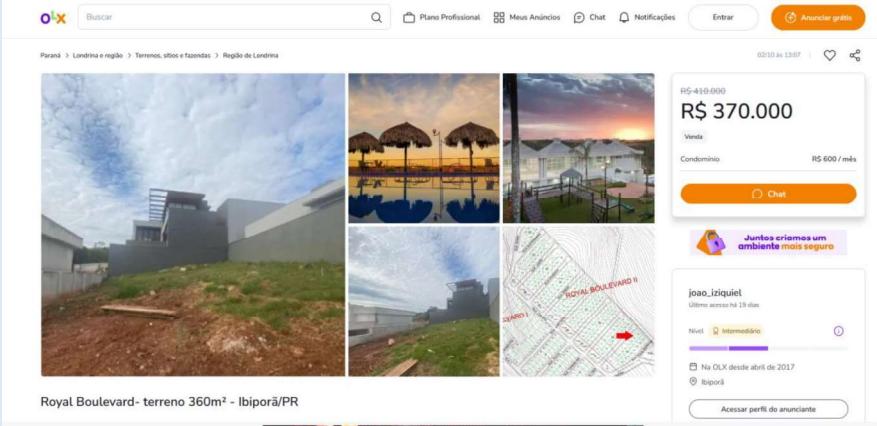
<https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-ibipora-300-m/TE0351-INIC?from=sale> R\$600.000,00



PROJUDI - Processo: 0057758-44.2018.8.16.0014 - Ref. mov. 393.2 - Assinado digitalmente por Vantuil Natalino de Carvalho
03/11/2025: JUNTADA DE LAUDO. Arq: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL



https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/royal-boulevard-terreno-360m-ibipora-pr-1305876446?is=listing_no_category R\$370.000,00



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



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

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi> - Identificador: PJXY5 JM8KE FCNFR TC8SD

<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

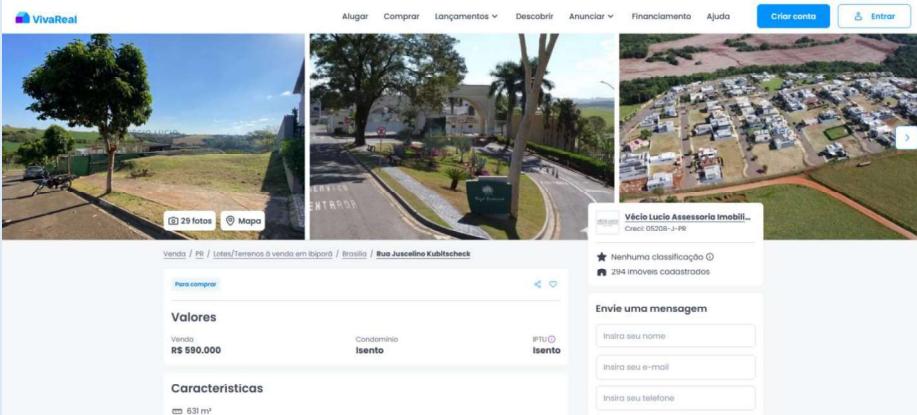
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-622m2-venda-RS790000-id-2741876464/?source=ranking%2Crp> R\$790.000,00

<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

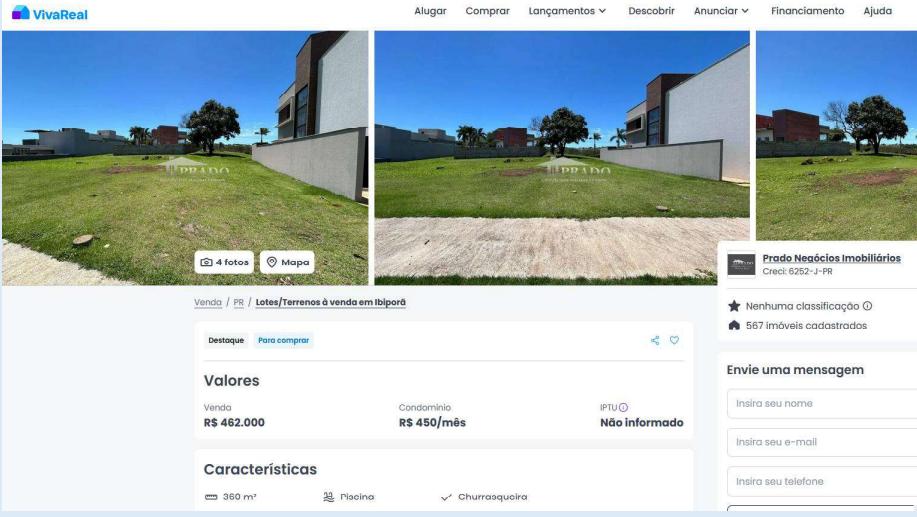
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi> - Identificador: PJXY5 JM8KE FCNFR TC8SD





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

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/06
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi> - Identificador: PJXY5 JM8KE FCNFR TC8SD

Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Ibirapuã

Para comprar

Valores

Venda: R\$ 384.900 Condomínio: R\$ 400/mês IPTU: Não informado

Características

8 fotos | Mapa

Prado Negócios Imobiliáries Creci: 6252-J-PR

Nenhum classificação (0)
 567 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
 Insira seu e-mail

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

Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Ibirapuã / Setor 4 / Rua Juscelino Kubitschek

Para comprar

Valores

Venda: R\$ 320.000 Condomínio: R\$ 800/mês IPTU: Não informado

Características

367 m² | Piscina | Quadra poliesportiva

Zero 43 Negócios Imobiliários L... Creci: 0817-J-PR

Nenhum classificação (0)
 889 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
 Insira seu e-mail
 Insira seu telefone

Cálculo do Valor Médio de Mercado por m² (Atualizado)

Considerando todos os 12 lotes com os preços pesquisados:

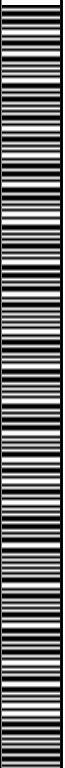
* Valores por m ² calculados:
* R\$ 2.000,00
* R\$ 1.027,78
* R\$ 1.008,65
* R\$ 1.578,95
* R\$ 1.008,17
* R\$ 1.280,00
* R\$ 1.270,09
* R\$ 935,02
* R\$ 1.283,33
* R\$ 1.833,33
* R\$ 1.280,00
* R\$ 871,93
* Soma dos Valores por m²: R\$ 15.377,25.
* Número de Lotes para Cálculo: 12.

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 Ibirapuã, 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 m² de R\$ 1.281,44/m², a avaliação do imóvel é:

* **Valor do Imóvel:** 515,00 m² * R\$ 1.281,44/m² = **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 m². 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 m² do "Imóvel AVALIANDO" e no valor médio de mercado por m² 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 Ibirapuera 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 imobiliário específico para o empreendimento/lote avaliado.

**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

