



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 <i>Marisa Peterlini</i> - Oficial <i>Waldemar Pires</i> - Oficial Maior		Ficha N.º 01 REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2 -B-3
MATRÍCULA N.º 15.122 29 - Dezembro - 2.008 IMÓVEL:- Uma área de terras com 364,36 metros quadrados, constituída pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 09 (nove), da Planta do loteamento fechado denominado BELAS ÁGUAS RESIDENCE , desta cidade, dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente para rua "06" mede 15,07 + 2,40 em curva de raio 10,00 metros; De um lado confronta com parte da área de praça medindo 25,00 metros; De outro lado confronta com o lote 2 medindo 23,00 metros; Finalmente aos fundos confronta com o lote 8 medindo 16,00 metros. Memorial descritivo assinado pela proprietária e pelo Engº Civil Wagner Simões, CREA-PR - 028437-D BENFEITORIAS:- Não há.		

Características

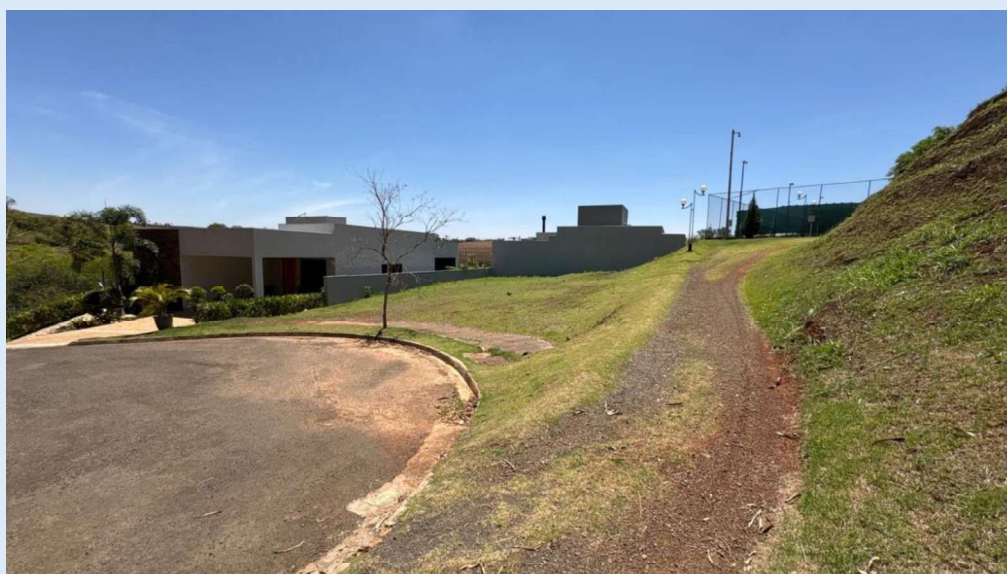
Área de terras com 364,36 m², constituída pelo lote nº01 da quadra nº09, do Loteamento fechado denominado Belas Águas Residence, no Município de Ibiporã. Apresenta **TOPOGRAFIA ACIDENTADA** e está localizado em **FINAL DE RUA**.

Benfeitorias:

Sem benfeitorias.

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):

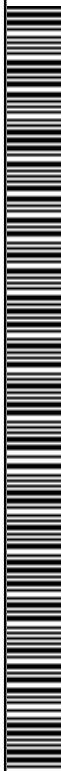
- * **Link:** `https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-347m2-venda-RS350000-id-2754900011/?source=ranking%2Crp`
- * **Área:** 347 m².
- * **Preço:** R\$ 350.000,00.
- * **Valor por m²:** R\$ 1.008,65/m² (347 m² - R\$ 350.000,00).

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).

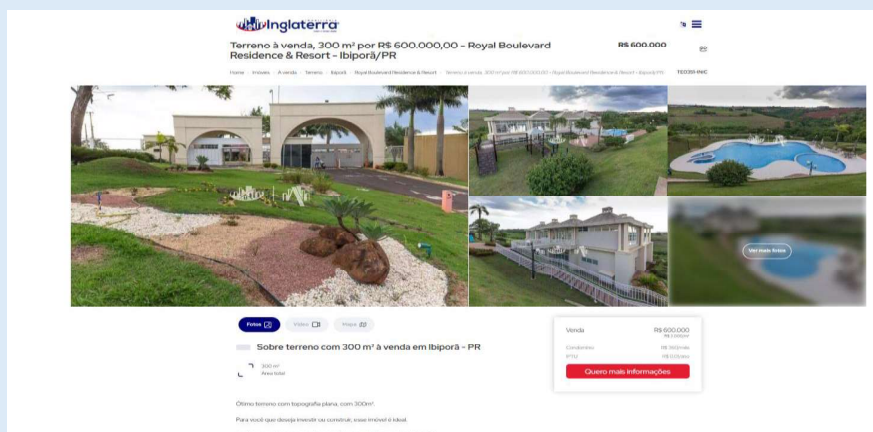
Fontes de pesquisas utilizadas:

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

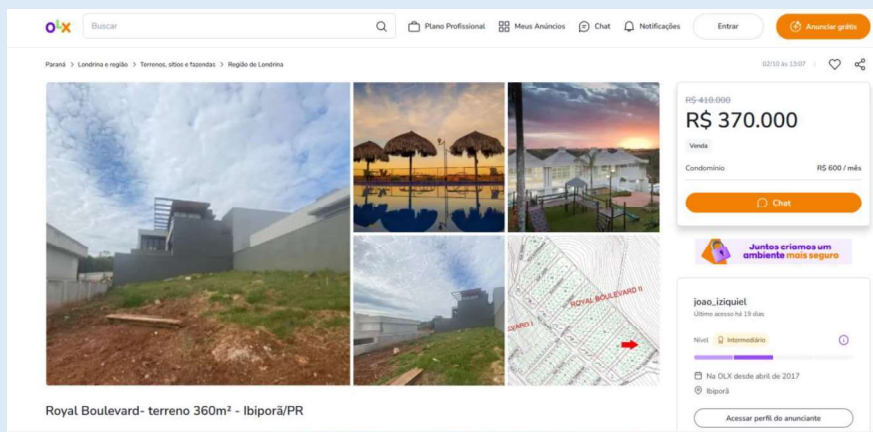
<https://www.imobiliariainglaterra.com.br/imovel/terreno-ibipora-300-m/TE0351-INIC?from=sale> R\$600.000,00

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

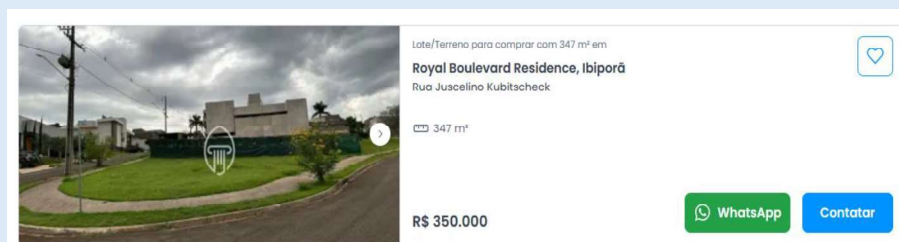




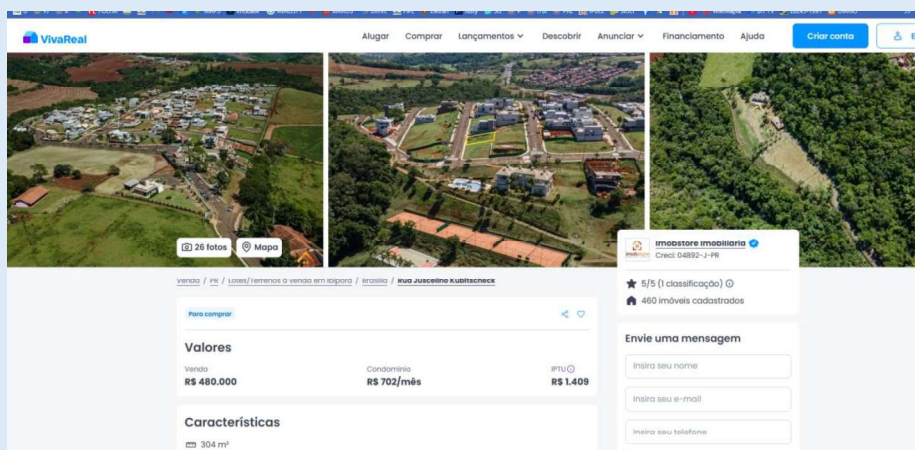
https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/royal-boulevard-terreno-360m-ibipora-pr-1305876446?lis=listing_no_category R\$370.000,00



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

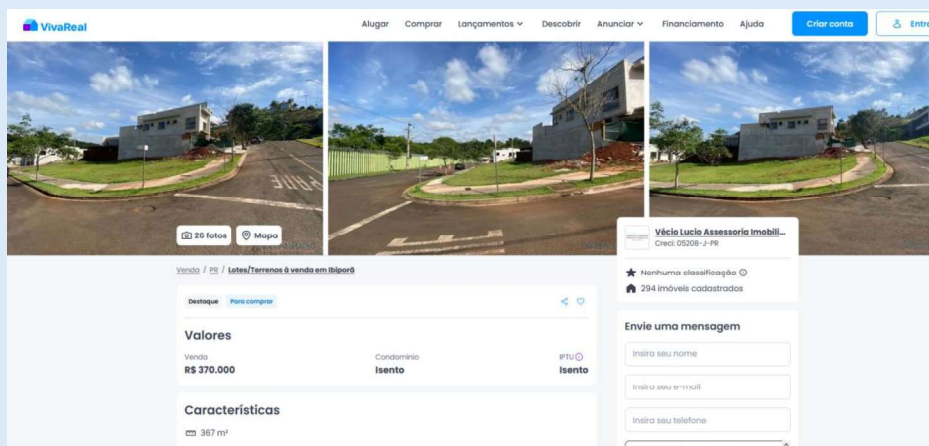


<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasilia-bairros-ibipora-304m2-venda-RS480000-id-2834037035/?source=ranking%2Crp> R\$480.000,00

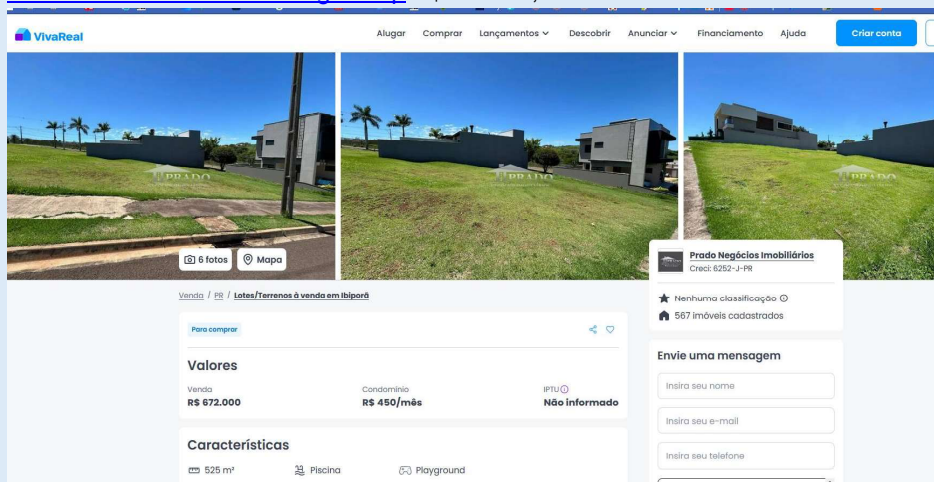


SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

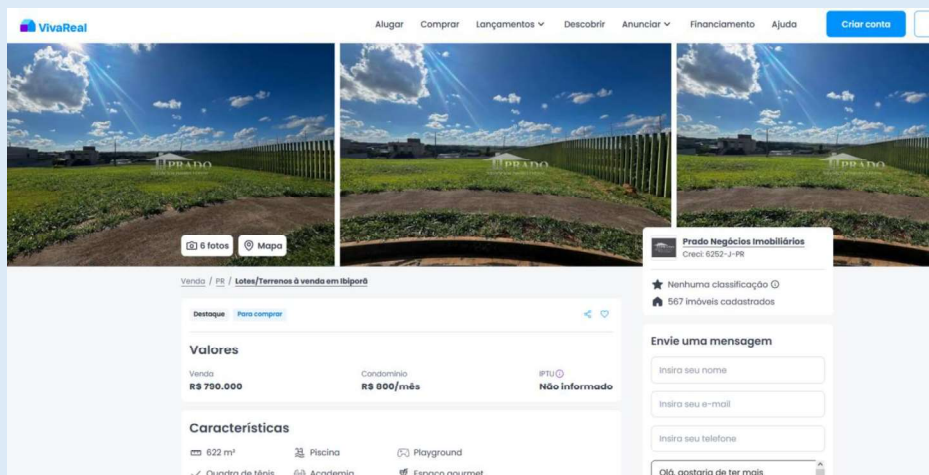
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-367m2-venda-RS370000-id-2820145529/?source=ranking%2Crp> R\$370.000,00



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



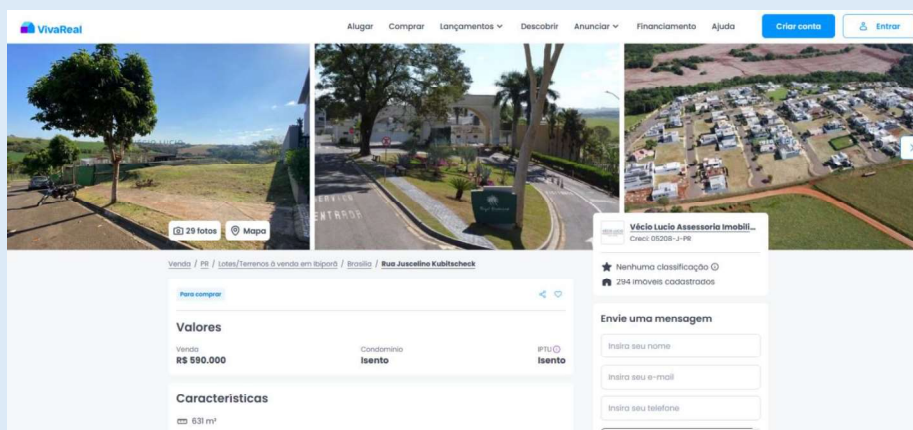
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-622m2-venda-RS790000-id-2741876464/?source=ranking%2Crp> R\$790.000,00



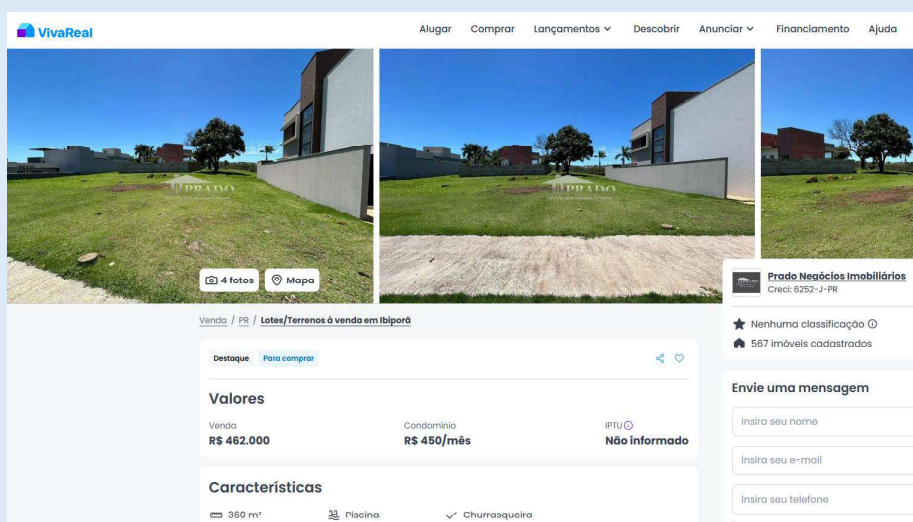
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasilia-bairros-ibipora-631m2-venda-RS590000-id-2820145620/?source=ranking%2Crp> R\$590.000,00

SISTEMA PROJUDI – 2º OFÍCIO DO AVALIADOR JUDICIAL

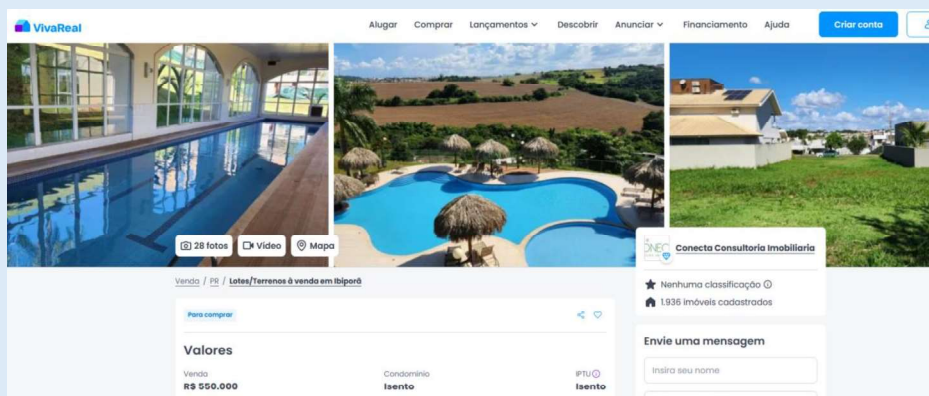




<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-360m2-venda-RS462000-id-2760144662/?source=ranking%2Crp> R\$462.000,00



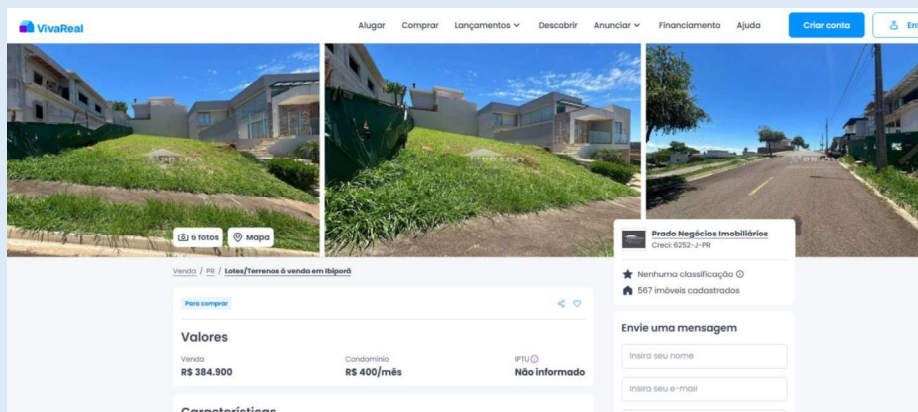
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-300m2-venda-RS550000-id-2809582232/?source=ranking%2Crp> R\$550.000,00



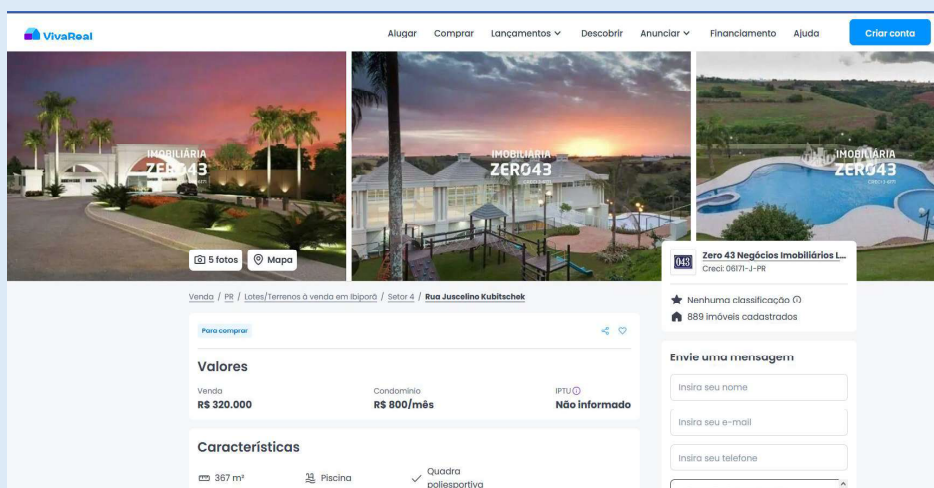
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ibipora-300m2-venda-RS384900-id-2759596642/?source=ranking%2Crp> R\$384.000,00

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:

* Valores por m² 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 364,36 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 m² de R\$ 1.281,44/m², a avaliação do imóvel é:

* **Valor do Imóvel:** 364,36 m² \ * R\$ 1.281,44/m² = **R\$ 466.865,06.**

Considerações para a Avaliação Final:

As características do imóvel (topografia 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 364,36 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 Ibiporã e ausência de benfeitorias, é de **R\$ 466.865,06 (Quatrocentos e sessenta e seis mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e seis centavos)**. Este valor representa a estimativa de mercado mais precisa com os dados fornecidos.

Aplicando uma homogeneização final, que representa um ajuste de 0,67% (R\$ 3.134,94) sobre o valor calculado, e que se encontra dentro do limite de 1% permitido, a avaliação do imóvel pode ser arredondada para R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta 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\$470.000,00
(quatrocentos e setenta 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 nove 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

