



PODER JUDICIÁRIO

Comarca da Região Metropolitana de Londrina

Central de Mandados do Foro Central de Londrina

Estado do Paraná

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 24 de Setembro de 2025, por ordem do MM. Juiz de Direito do 2ª Juizado Especial Cível de Londrina-PR, em cumprimento ao mandado expedido nos autos sob nº **29755-74.2021.8.16.0014**, em que é Exequente o **MARINA HELENA DE OLIVEIRA** e executado **CICERO MANOEL MARQUES**, eu Oficial de Justiça, **José Siderbras da Silva**, dirigi-me ao endereço fornecido, e ai sendo, após as formalidades legais, procedi à avaliação do seguinte imóvel:

1. Objeto da Avaliação:

Lote nº 16, quadra nº 19, com área total de 200,00 m², situado na Rua Antônio Augusto de Faria, nº 65, Conjunto Habitacional São Lourenço, Londrina-PR, inscrição municipal nº 06050039200870001, com benfeitorias consistente em 111,25 m² de área construída, consistente em uma residência simples de um pavimento em alvenaria, sem lage, sem forro, cobertura em Eternit, piso cerâmico, possuindo 03 quartos, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro, e garagem para dois veículos, contendo ainda uma dependência nos fundos com três cômodos, 01 sala, 01 cozinha; 01 quarto e 01 banheiro, com as mesmas características acima, demais dividas e confrontações constantes da matrícula do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina.

2. Coleta de dados amostrais: Iniciados os trabalhos, foram realizadas pesquisas de imóveis similares à venda na região para a finalidade de coleta de dados para realização de avaliação pelo método comparativo, não foram encontrados muitos imóveis a venda no mesmo bairro, mas na zona sul foram encontrados vários imóveis com características similares, sendo encontrados os seguintes dados amostrais:





PODER JUDICIÁRIO

Comarca da Região Metropolitana de Londrina

Central de Mandados do Foro Central de Londrina

Estado do Paraná

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
Fonte	Imovelweb	Imovelweb	Imovelweb	Imovelweb	zapimóveis
Construção	107 m²	80²	141 m²	100 m²	200 m²
Terreno	200m²	200m²	200m²	200m²	200m²
Conjunto	São Lourenço	São Lourenço	São Lourenço	São Lourenço	São Lourenço
Anúncio R\$	295.000,00	250.000,00	350.000,00	160.000,00	260.000,00
Fator Oferta	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valor Considerado	265.500,00	225.000,00	315.000,00	144.000,00	234.000,00
Valor M² Construção	R\$ 2.481,30	R\$ 2.812,50	R\$ 2.234,00	R\$ 1.440,00	R\$ 1.170,00

3. Processamento dos dados: Inicialmente devem ser deduzidos 10% correspondente ao fator oferta, uma vez que o anunciante, visando cobrir despesas de corretagem ou esperando contra oferta, realiza seu anúncio acima daquilo que realmente fecharia o negócio, assim, a experiência demonstra que na maioria dos casos o negócio é fechado por um valor menor do que o anunciado.





PODER JUDICIÁRIO

Comarca da Região Metropolitana de Londrina

Central de Mandados do Foro Central de Londrina

Estado do Paraná

Considerando a análise dos dados amostrais acima, este oficial de justiça procedeu ao cálculo da média aritmética dos dados coletados, em seguida são excluídas as amostras que variam 10% para cima e para baixo das amostras coletadas com o objetivo de exclusão daqueles anúncios superfaturados ou muito baixos, chegando-se a média ponderada.

Assim, temos:

Média aritmética = Valor total Considerado DIVIDIDO área total dos dados

$$(R\$ 1183.500,00) \quad / \quad (628^2)$$

Média aritmética = R\$ 1.884,00 m²

Assim, utilizando-se dos mesmos critérios acima e considerando-se que no caso em concreto o imóvel avaliado possui área total de 111,25m² - o qual deve ser multiplicado pela média aritmética de **R\$ 1884,00 m²**, conclui-se que o valor do imóvel é de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

Não há outros fatores a se considerar.

4. Conclusão: o imóvel descrito no item nº 1 foi avaliado em **R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).**

5. Metodologia empregada: Método comparativo, através de pesquisas de dados de mercado, a boa localização do imóvel, informações colhidas *in locu*.

6. Referências: Imovelweb.com.br; zapimoveis.com.br; chavesnamao.com.br

Do que para constar lavro o presente Auto de Avaliação que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por fim, Oficial de Justiça/Avaliador.

JOSÉ SIDERBRAS DA SILVA

**Oficial de Justiça
(Assinado Digitalmente)**