



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: 0000079-82.2012.8.16.0148

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Arrendamento Mercantil

Valor da Causa: R\$65.183,88

Exequente(s): • BB LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL

Executado(s): • BMADEMAR MADEIRAS LTDA representado(a) por MARIO HENRIQUE DE CARVALHO MELLO

• Luzia Segatel Carvalho Mello

• MARIO HENRIQUE DE CARVALHO MELLO

Aos 04 de fevereiro de 2026, em cumprimento ao mandado expedido nos autos supra, após proceder às diligências necessárias, avaliei o seguinte imóvel:

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Data de terras sob nº 05/16 da quadra nº 04, com a área de 601,66 m², situada no Jardim Morada do Sol, Rua Frederico Rudolpho Kopke, nº 267. O terreno possui topografia plana, pedologia firme e característica diferenciada de duas frentes (Rua Frederico Kopke e Rua Pedro Massera). Sobre o lote encontra-se edificada duas residências em alvenaria com área real de 174,38 m² (sendo averbada somente 116,92 m²), coberta com telhas de barro e possuindo forro de madeira.

Matrícula: 17.824 do Serviço Registral de Imóveis de Rolândia.



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:

Avaliação: Avalio o imóvel em sua totalidade em **R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**, de acordo com o método comparativo direto de dados de mercado.

Para a fixação do valor, utilizei a média das amostras da região ajustada pela nova métrica de área e pelos fatores de desvalorização técnica:

Quadro Comparativo Atualizado¹:

Amostra	Localização	Área (m2)	Valor (R\$)	Unitário (VU)
01	Manoel Müller	80	240.000,00	R\$ 3.000,00/m2
02	Cidade Verde	100	250.000,00	R\$ 2.500,00/m2
03	Roland Garden	78	250.000,00	R\$ 3.205,12/m2
Média	---	---	---	R\$ 2.901,70/m2

Memória do Cálculo:

1. Benfeitoria (Área: 174,38 m2)

Cálculo baseado no Método da Quantificação de Custo, considerando depreciação máxima e fatores de correção de padrão.

- **Valor Base:** R\$2.901,70/m²
- **Depreciação (Hans Seckeles):** 20% (Valor Residual)
- **Fator de Forro (Madeira):** 0,85 (Deflator de 15%)
- **Cálculo:** R\$86.000,00.

2. Terreno (Área: 601,66 m²)

Valorização obtida por homogeneização de mercado, considerando as características intrínsecas do lote.

- **Valor Unitário (Terra Nua):** Ajustado para a região.
- **Majoradores:** Adicional por testada dupla e ajuste por fator de área.
- **Valor Final Atribuído:** R\$229.000,00.

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.

[1] https://rolandia.imobiliariacasagrande.com.br/imoveis/a-venda/casa/jd-capricornio-rolandia-pr?order=mais_relevantes;

Rolândia, 06 de fevereiro de 2026.

Bruno Fernandes de Paulo
Oficial de Justiça

