



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: 0006862-41.2022.8.16.0148
Classe Processual: Execução Fiscal
Assunto Principal: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Valor da Causa: R\$2.465,89
Exequente(s): • Município de Rolândia/PR
Executado(s): • ANA CLAUDIA VIEIRA DE ALMEIDA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Direitos que a executada ANA CLAUDIA VIEIRA DE ALMEIDA possui sobre a Data de Terras nº 49, Quadra nº 16, situada no Residencial Ernesto Franceschini, Avenida das Torres, Rolândia/PR, objeto da Matrícula nº 29.619 do Serviço de Registro de Imóveis de Rolândia/PR, possuindo área de terreno de 125,12 m² e área construída de 40,87 m².

OBSERVAÇÃO

Em face da indisponibilidade de informações sobre os direitos da parte executada sobre o bem, a avaliação é realizada sobre a sua integralidade, buscando estimar o valor de mercado total do imóvel.

METODOLOGIA

A avaliação foi elaborada mediante a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2, mediante pesquisa de imóveis residenciais semelhantes disponibilizados ao mercado imobiliário do Município de Rolândia/PR.

TABELA 1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra	Terreno (m²)	Construção (m²)	Valor (R\$)
01	153,60	53,69	121.755,00
02	152,00	53,69	175.000,00
03	135,00	72,00	175.000,00

Fontes:

Amostra 01

<https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp>

Amostra 02

https://www.imobiliariarolandia.com.br/imovel/casa/venda/rolandia/pr/conjunto-habitacional-tomie-nagatani/CA0528_FA



Amostra 03

https://www.imobiliariarolandia.com.br/imovel/casa/venda/rolandia/pr/conjunto-habitacional-jose-perazolo/CA0530_FA

TABELA 2 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Adotou-se, para fins de comparação, o valor unitário global obtido pela divisão do valor anunciado pela soma da área do terreno e da área construída.

Amostra	Terreno + Construção (m²)	Valor (R\$)	Valor Unitário Global (R\$/m²)
01	207,29	121.755,00	587,37
02	205,69	175.000,00	850,80
03	207,00	175.000,00	845,41

TABELA 3 - VALOR UNITÁRIO MÉDIO

Descrição	Valor
Amostra 01	587,37
Amostra 02	850,80
Amostra 03	845,41
Média	761,19

Cálculo

$$(587,37+850,80+845,41)\div 3=761,19(587,37 + 850,80 + 845,41) \div 3 = 761,19(587,37+850,80+845,41)\div 3=761,19$$

TABELA 4 - CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO

Descrição	Valor
Área do terreno	125,12 m²
Área construída	40,87 m²
Área global	165,99 m²
Valor unitário médio	R\$ 761,19/m²
Valor calculado	R\$ 126.348,64

Cálculo

$$125,12+40,87=165,99m2125,12 + 40,87 = 165,99 m^2125,12+40,87=165,99m2 \ 165,99\times 761,19=126.348,64165,99 \times 761,19 = 126.348,64165,99\times 761,19=126.348,64$$

CONCLUSÃO

Considerando:

- a localização do imóvel;
- a área de terreno de 125,12 m²;

a área construída de 40,87 m²;
os elementos comparativos pesquisados no mercado imobiliário local;
o tratamento dos dados realizado;
e a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado previsto na ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2;

AVALIO a integralidade do imóvel objeto da Matrícula nº 29.619 em R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais).

Rolândia, 10 de julho de 2026.

Bruno Fernandes de Paulo
Oficial de Justiça

