PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.2 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Avaliação

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos onze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, neste município e Comarca de Paranavaí, Estado do Paraná, em cumprimento ao r. Mandado de Avaliação, expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Paranavaí, Estado do Paraná, nos autos de Execução de Título Extrajudicial – Duplicata nº 0012043-72.2025.8.16.0130, em que figura como exeqüente CONDOBEM SERVIÇOS DE COBRANÇA S.A. e executado AMESI INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, diligenciei nesta cidade e Comarca de Paranavaí e sendo aí, após as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel descrito no mandado, a seguir descrito:

IMÓVEL – Lote nº 02 (dois), da quadra nº 03 (três), do CONDOMÍNIO RSIDENIAL ROYAL BOULEVARD, instituído sobre a Chácara nº 160-REM-1 (cento e sessenta-remanescente-um), subdivisão da chácara nº 160-REM (cento e sessenta), da 2ª secção, gleba 1-Ivaí, Colônia Paranavaí, situada no perímetro urbano desta cidade, coma a área privativa de 600,00 (seiscentos) metros quadrados, área de uso comum de 188,105 (cento e oitenta e oito vírgula cento e cinco) metros quadrados, fração ideal de 788,105 (setecentos e oitenta e oito vírgula cento e cinco) metros quadrados. Confrontações: "Pela frente, confrontando com a Rua Projetada "A", mede-se 15,00 (quinze) metros; de um lado, confrontando com o lote nº 01 (um), mede-se 40,00 (quarenta) metros; de um lado, confrontando com o lote nº 03 (três), mede-se 40,00 (quarenta) metros, pelos fundos, confrontando com a Rua Cel. João Batista Lopes, mede-se 15,00 (quinze) metros." Imóvel matriculado sob n. 42390, 1º Ofício de Registro de Imóvel desta Comarca.

BENFEITORIA: Não há benfeitoria sobre o imóvel, sendo lote vago (reproduções fotográficas em anexo).





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSPQ 5SN5W HC9N8 HCVBA

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.2 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: Auto de Avaliação

AVALIAÇÃO: Avalio o imóvel acima em **R$580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)**. O critério utilizado para realizar a presente avaliação foi o de **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, para tanto foram consultados alguns corretores locais e ***sites*** imobiliários desta cidade, onde foram coletadas 08 amostras sobre as quais foram aplicados o Fator Oferta, bem como o Fator Melhoramento Público (pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, galeria pluvial, energia elétrica, iluminação pública) e a consequente aplicação da média ponderada sobre as 07 amostras restantes ***(conforme tabelas em anexo)***. Também foi levado em conta à Percepção de Mercado, tendo em vista a excelente localização do imóvel, estando situado em uma das avenidas principais desta cidade e ao lado de bairro nobre desta cidade Jardim Ouro Branco e ainda, localizado próximos de Supermercado e UBS do Jardim Ouro Branco.

Do que para constar, lavramos o presente auto, que após lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

CLÁUDIA LONGHIN
Oficial de Justiça

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSPQ 5SN5W HC9N8 HCVBA

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.3 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: dados geoportal

Prefeitura de Paranavaí

Município de Paranavaí

Espelho do Imóvel

CTMGEO SOLUÇÕES EM GEOTECNOLOGIAS

Dados da Consulta

Cadastro:	49000	**Inscrição:**	01.02.426.0030	**Emissor:**	Público	**Data:**	08/05/2026 10:09:00

Dados Cadastrais

Loteamento:	231 - CONDOMINIO RESIDENCIAL ROYAL BOULEVARD	**Quadra:**	0003	**Lote:**	0002
Logradouro:	939 - RUA RUA PROJETADA A - COND RESD ROYAL BOULEVARD	**Cep:**	87.700-001	**Número:**	SN
Bairro:	231 - CONDOMINIO RESIDENCIAL ROYAL BOULEVARD	**Testada 1:**	15	**Testada 2:**	0
Área Lote (m²):	788,11	**Área Unidade (m²):**	0	**Área Total (m²):**	0
Unidades:	000				

Mapa de Localização

Latitude: 23º 4' 16.72" S **Longitude:** 52º 26' 44.38" W



1 : 1.008

0 25 m 50 m

Informações Territoriais

CALÇADA	CALÇADA	**LOCALIZACAO DO TERRENO**	INTERNOS - COND. FECHADOS
OCUPACAO	TERRENO VAGO	**PATRIMONIO**	PARTICULAR
PAVIMENTAÇÃO	SIM	**PEDOLOGIA**	FIRME/NORMAL
Quantidade de cadastro	1	**TOPOGRAFIA**	PLANO
USO		**UTILIZACAO**	NENHUM

Informações Prediais

ALINHAMENTO DA EDIFICAÇÃO		**ALVENARIA**	
CALCADA		**COBERTURA**	
ESQUADRIA		**EST. CONSERVACAO**	
ESTRUTURA		**FORRO**	
GRUPO COLETA DE LIXO	NENHUM	**INSTALAÇÃO ELETRICA**	
INSTALACAO SANITARIA		**Matrícula**	42390
PINTURA EXTERNA		**PINTURA INTERNA**	
PISCINA		**PISO**	
REVESTIMENTO EXTERNO		**REVESTIMENTO INTERNO**	
SETOR LIXO		**SINTER - CIB**	PAMPN6NG
SINTER - CIB SITUAÇÃO		**SIT.EDIFICACAO TERRENO**	
SITUACAO DA EDIFICAÇÃO		**TIPO DE CONSTRUCAO**	
UTILIZACAO			

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJL7B BQ7KE CDWJY KJYZK

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.4 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: tabela homogeneização

Planilha de Amostras utilizadas para homogeneização dos dados (fotos dos imóveis em anexo)

Dados	Fator Melh. Público	Fator fonte Oferta	Valor em R$	Valor Homogeneizado R$	Área de edificação	R$/m2
1	Sim	À venda (-10%)	R$300.000,00	R$270.000,00	442,01 M2	R$610,84
2	Sim	À venda (-10%)	R$450.000,00	R$405.000,00	499,00 M2	R$811,62
3	Sim	À venda (-10%)	R$538.000,00	R$484.200,00	600,00 M2	R$807,00
4	Sim	À venda (-10%)	R$490.000,00	R$441.000,00	600,00 M2	R$735,00
5	Sim	À venda (-10%)	R$280.000,00	R$252.000,00	344,58 M2	R$731,32
6	Sim	À venda (-10%)	R$215.000,00	R$193.500,00	360,00 M2	R$537,50
7	Sim	À venda (-10%)	R$265.000,00	R$238.500,00	346,00 M2	R$689,30
8	Sim	À venda (-10%)	R$290.000,00	R$261.000,00	360,00 M2	R$725,00

Cálculo para se verificar o resultado da média aritmética = R$5646,96 : 8 = R$705,87

Existência de preço tipo Oferta ou Fonte
Os valores dos dados da amostra expostos à venda geralmente são superiores aos preços efetivamente pagos por ocasião da venda do imóvel, fazendo-se necessário, portanto, a aplicação do Fator Oferta ou Fonte, objetivando adequá-los ao real valor de mercado.

Fator Melhoramentos Públicos
Como já vimos anteriormente, a infraestrutura da região influi no valor de mercado do imóvel. Assim, considerando que alguns dos dados da amostra encontram-se localizadas em ruas não pavimentadas, efetuaremos uma majoração de 15% (tabela prevê de 10% a 30%) em seus valores, tornando-as assim semelhantes ao imóvel avaliando.

Cálculo da média saneada
Vamos apurar a média saneada dos dados da amostra considerando um intervalo percentual de 20%, isto é, descartando-se aqueles cujos valores do m2 sejam inferiores ou superiores a 20% do valor do m2 obtido com a média aritmética (respectivamente, R$564,69 e R$ 847,04).

Média aritmética (R$ 705,87) – 20% = R$ 564,69
+ 20% = R$ 847,04

Evolução dos cálculos
Cálculo da média aritmética do valor do m2 dos dados da amostra

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVV5 RA5BR C2AZF 8JXSB

Média aritmética do valor do M2 das amostras = Soma do valor do m2 dos dados da amostra
Nº de dados

Planilha de saneamento da homogeneização dos dados da amostra (fotos em anexo)

Dados	*Fator Melhoramentos Público*	*Fator fonte Oferta*	*Valor em R$*	*Valor Homogeneizado R$*	*Área Construção mais Terreno*	*R$/m2*
1	*Sim*	*À venda (-10%)*	*R$300.000,00*	*R$270.000,00*	*442,01 M2*	*R$610,84*
2	*Sim*	*À venda (-10%)*	*R$450.000,00*	*R$405.000,00*	*499,00 M2*	*R$811,62*
3	*Sim*	*À venda (-10%)*	*R$538.000,00*	*R$484.200,00*	*600,00 M2*	*R$807,00*
4	*Sim*	*À venda (-10%)*	*R$490.000,00*	*R$441.000,00*	*600,00 M2*	*R$735,00*
5	*Sim*	*À venda (-10%)*	*R$280.000,00*	*R$252.000,00*	*344,58 M2*	*R$731,32*
7	*Sim*	*À venda (-10%)*	*R$265.000,00*	*R$238.500,00*	*346,00 M2*	*R$689,30*
8	*Sim*	*À venda (-10%)*	*R$290.000,00*	*R$261.000,00*	*360,00 M2*	*R$725,00*

Média saneada = Soma do valor dos (07) dados da amostra após saneamento = R$ 5.110,08 = R$ 730,01
Nº de dados (07) 07

Média saneada do valor do m2 dos dados = R$ 730,01

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.4 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: tabela homogeneização

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVV5 RA5BR C2AZF 8JXSB

Valor do imóvel avaliando = Área total de m2 x valor do m2 (R$) dos dados homogeneizados + Percepção de Mercado do Avaliador

Valor do imóvel avaliando	**=**	**788,10 (m2) x R$730,01**	**+**	**Percepção do Avaliador**

Valor do imóvel avaliando	**=**	**R$575,32**	**+**	**Percepção do Avaliador**

Valor do imóvel avaliando	**=**	**R$580.000,00 – (Um milhão e quinhentos mil reais)**

Bibliografia

Curso In Company para o TJPR, Avaliação de Imóveis para Oficiais de Justiça e Cumpridores de Mandados Judiciais, Professor DR. Frederico Mendonça, Curso online dias 05 a 09 de Março de 2021.

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.4 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: tabela homogeneização

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVV5 RA5BR C2AZF 8JXSB











FOTOS MAPA

Início / Venda / Condomínio Gran Triunfo / Rua João Bergamini

Terreno - Condomínio Gran Triunfo

Condomínio Gran Triunfo, Paranavaí - PR

422,01 m²	422,01 m²	0 quarto(s)	0 banheiro(s)	0 Vaga(s)	0 Suite(s)

DESCRICAO DO IMÓVEL

Terreno - Condomínio Gran Triunfo

- Lote 13
- Área Total: 422,01 m2
- Dimensões do terreno: 13,25 x 31,85

IMOVEL **Cód. imóvel: 342**

VALOR **R$ 300.000,00**

Condomínio R$ 0,00

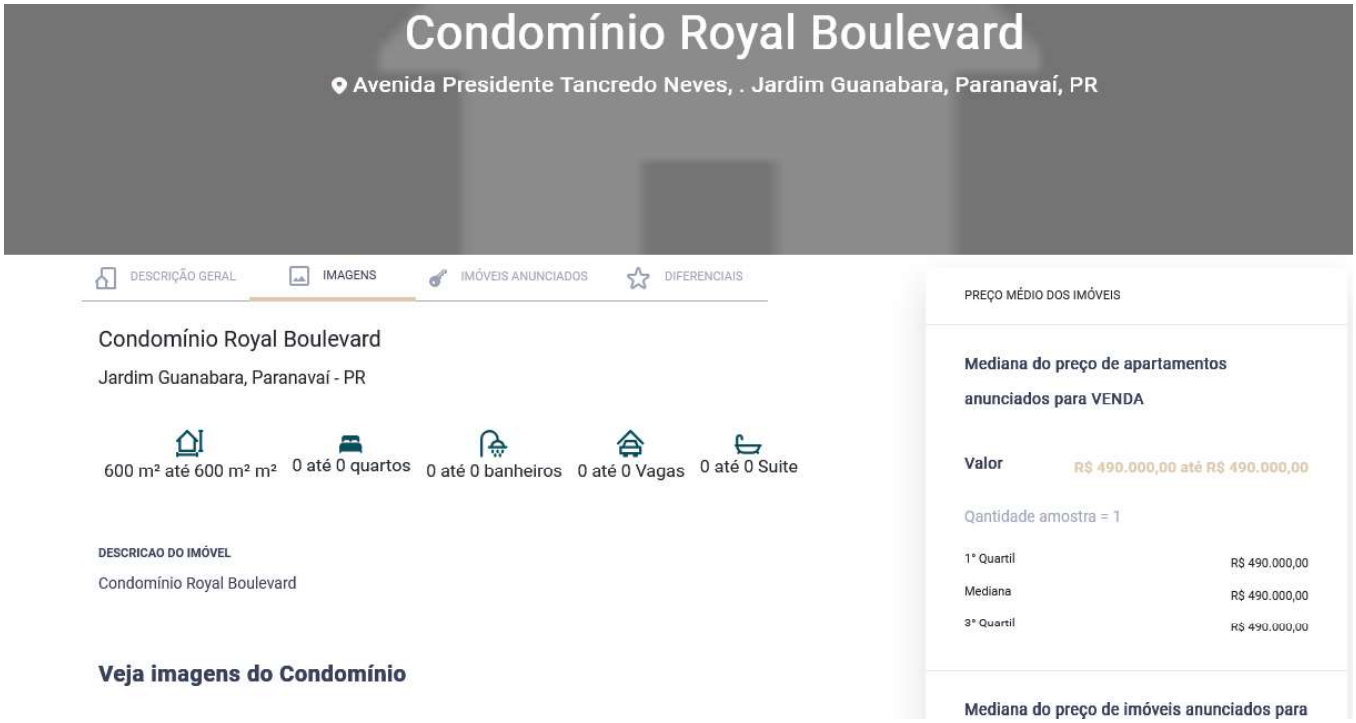
IPTU R$ 0,00

ENTRE EM CONTATO

(44) 3045-4007

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSVW C7N67 DAJAW GFDFD

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.6 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: pesquisa imobiliária 2



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTXM CXPN6 NATBK AV5DK

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.7 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: pesquisa imobiliária 3

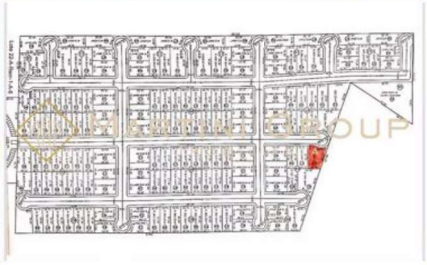
MARTINI GROUP
IMOBILIÁRIA

COMPRAR ALUGAR ANUNCIE SEU IMÓVEL CONTATO











FOTOS MAPA

Início / Venda / Condomínio Royal Park / Rua Guerino Pomin

Terreno a Venda - Condomínio Royal Park

Condomínio Royal Park, Paranavaí - PR

499,00 m²	499,00 m²	0 quarto(s)	0 banheiro(s)	0 Vaga(s)	0 Suite(s)

DESCRICAO DO IMÓVEL

Terreno a Venda - Condomínio Royal Park

Ótima Localização, na rua principal do condomínio.
Quadra 04
Lote 08
Área Total: 499 m2

IMOVEL **Cód. imóvel: 1950**

VALOR **R$ 450.000,00**
Condomínio R$ 0,00
IPTU R$ 0,00

ENTRE EM CONTATO

(44) 3045-4007

Quero anunciar meu imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ58R GCUQM KWW9L AMM6R



FOTOS MAPA

Início / Venda / Condomínio Royal Park / Rua Guerino Pomin

Terreno a Venda - Condomínio Royal Park

Condomínio Royal Park, Paranavaí - PR

600,00 m²	600,00 m²	0 quarto(s)	0 banheiro(s)	0 Vaga(s)	0 Suite(s)

DESCRICAO DO IMÓVEL

Terreno a Venda - Condomínio Royal Park

Terreno de Esquina
Quadra 11
Lote 04
Área Total: 600m2

IMOVEL **Cód. imóvel: 1959**

VALOR **R$ 538.000,00**

Condomínio R$ 0,00

IPTU R$ 0,00

ENTRE EM CONTATO

(44) 3045-4007

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.8 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: pesquisa imobiliária 4

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8S7 U7APJ NY3F4 MQ8QU

PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.9 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: pesquisa imobiliária 5

SUB10

Detalhes do imóvel

Referência: **93620000229 / 00000265**

Terrenos em Condomínios à venda com 344,56 m² em Jardim Iguaçu, Paranavaí - PR

Condomínio
Royal Park

Endereço
Jardim Iguaçu, Paranavaí - PR

Área total
344,56 m²

Área do terreno
344,56 m²

Medidas do terreno
14,00 X 28,50

Posição na quadra
Meio de quadra

Valor **R$ 280.000,00**

Descrição do proprietário

Oportunidade!
Terreno com 364,29 m² sendo 19,83m de frente, lateral direita com 23,84m, fundo 14m, lateral esquerda 33m de área total disponível para venda no condomínio Royal Park. Este terreno é ideal para construir a casa dos seus sonhos. Aproveite essa chance e agende uma visita hoje mesmo!









Anunciante

ARAÚJO
Imobiliária

Endereço
Rua Otávio Borim, 100 , Esquina c/ Av. Paraná
Jardim América, Paranavaí - PR

Atendimento de Venda
(44) 3423-1809

Whatsapp de Venda
(44) 99974-2919

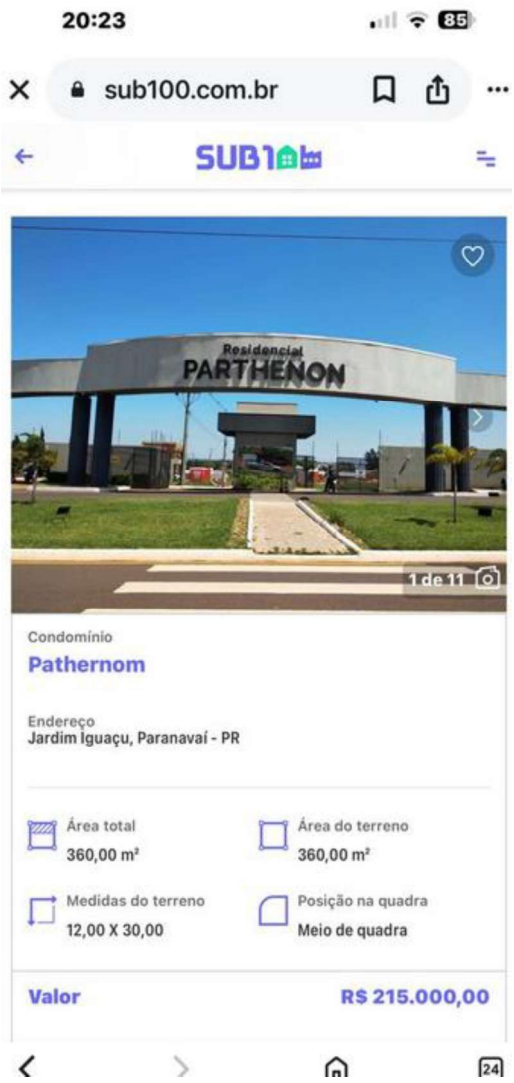
Mais detalhes do imóvel

Aponte o leitor QR Code do seu smartphone

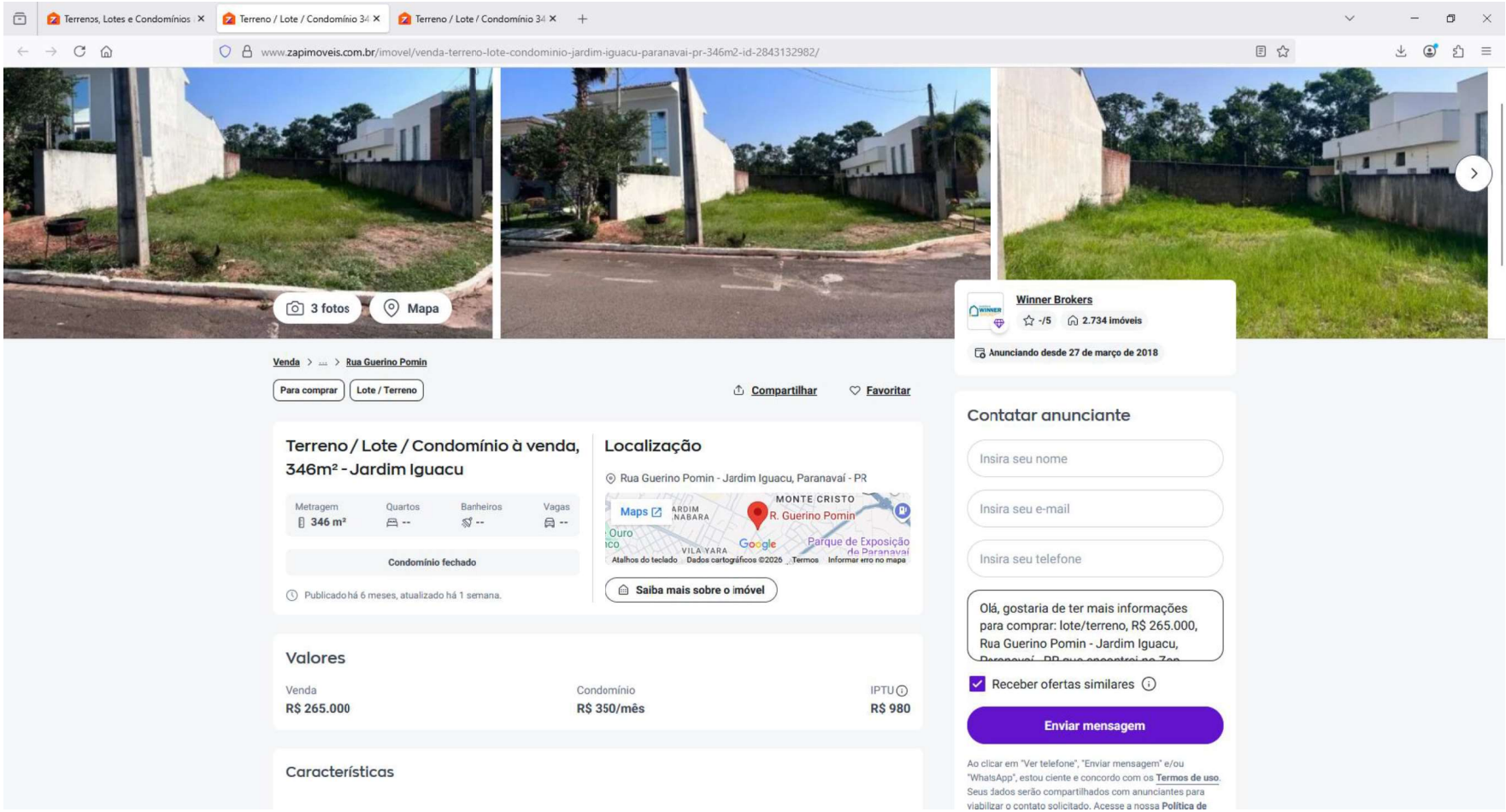
Atendimento Whatsapp

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6BP 3VE4V GMDRJ 9JSRY

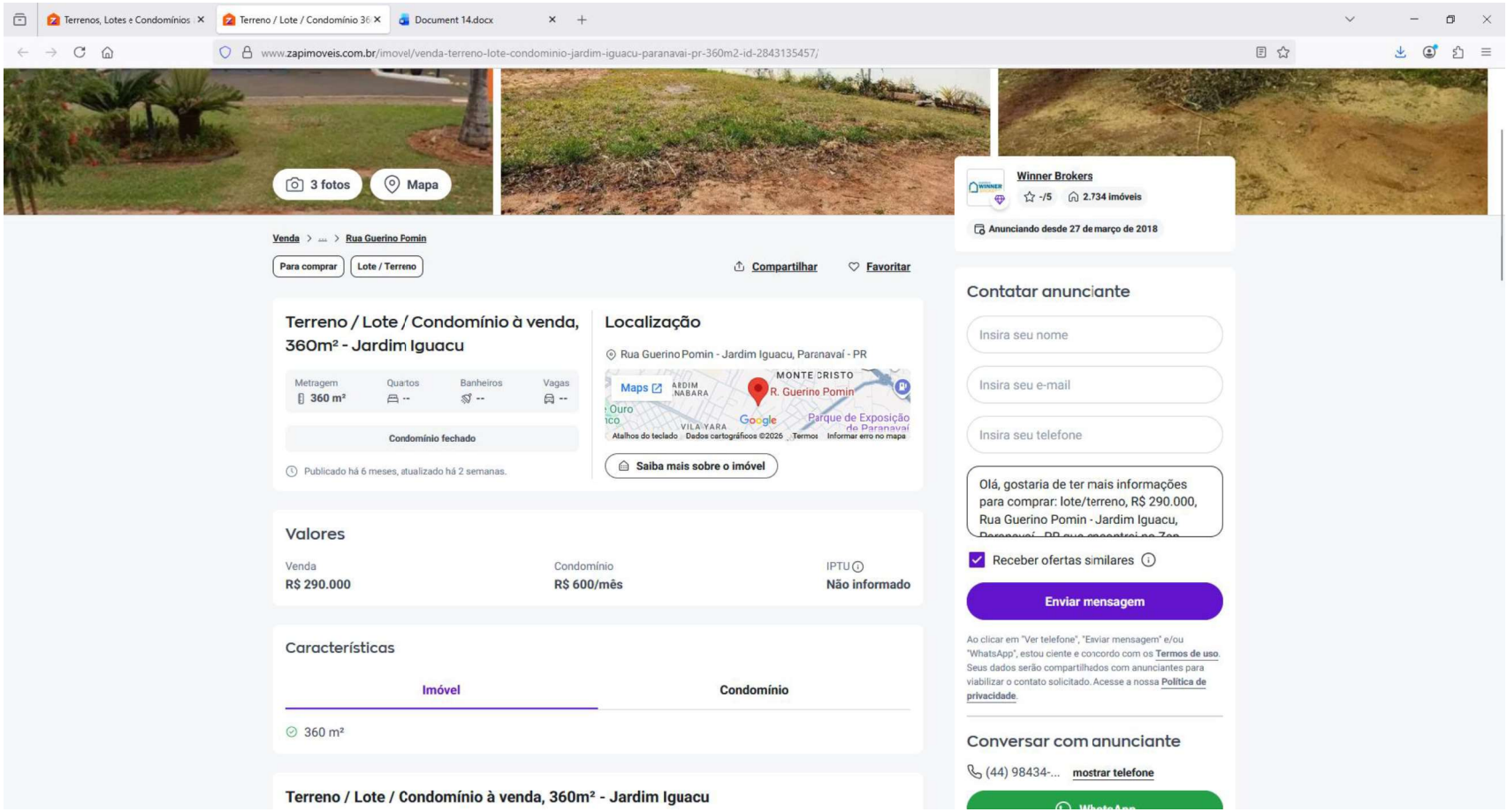
PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.10 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: pesquisa imobiliária 6



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8GB BEHWP ZR2XW WBQW3



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZDP 8FKEQ RJZPG 6A9XY



PROJUDI - Processo: 0012043-72.2025.8.16.0130 - Ref. mov. 78.12 - Assinado digitalmente por Claudia Longhin
12/05/2026: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: pesquisa imobiliária 8

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJY6Q AHMTR 24VGK HVL2K