

AUTO DE AVALIAÇÃO

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE ROLÂNDIA - VARA DA FAZENDA PÚBLICA**

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E PROCESSO

O presente estudo técnico de avaliação refere-se ao imóvel objeto de penhora nos autos de Execução Fiscal nº **0000320-17.2016.8.16.0148**, em que figura como Exequente o Município de Rolândia e Executada Gleicieli Neske Barreiro. O bem consiste no lote de terras nº 13, da quadra nº 05, com área total de 289,68 m², situado na Rua Petúnias, nº 853. O imóvel possui matrícula sob o nº 8.194 no Cartório de Registro de Imóveis local.

Conforme o Espelho do Cadastro Imobiliário da Prefeitura, sobre o terreno encontra-se edificada uma residência de alvenaria com 86,00 m² de área construída, estrutura de concreto, forro de laje e **estado de conservação classificado como regular, apresentando desgaste natural de uso e pelo tempo.**

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a apuração do valor venal, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT NBR 14653-2). Este método baseia-se na comparação do imóvel avaliando com elementos amostrais de características similares disponíveis no mercado local, utilizando o tratamento de fatores para homogeneização de ofertas.

3. PESQUISA DE MERCADO E AMOSTRAGEM

A pesquisa contemplou imóveis residenciais em Rolândia com terrenos de aproximadamente 300 m². Aplicou-se o Fator de Oferta de 0,90 para adequação aos valores de transação real.

Elemento	Amostra 01	Amostra 02	Amostra 03
Fonte	Imob. Rolândia (CA0262)	Imob. Rolândia (CA0457)	Imob. Rolândia (CA0515)
Construção	110 m²	112 m²	137 m²
Valor Oferta	R\$ 250,000.00	R\$ 205,000.00	R\$ 250,000.00
Homog. (0,90)	R\$ 225,000.00	R\$ 184,500.00	R\$ 225,000.00

4. CONCLUSÃO E VALOR AVALIADO

Considerando a localização, a metragem edificada de 86,00 m² e o padrão construtivo verificado, bem como a análise comparativa dos dados coletados, fixa-se o valor de mercado do imóvel conforme segue:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 195,000.00
(cento e noventa e cinco mil reais)

5. BIBLIOGRAFIA E REFERÊNCIAS

Dados cadastrais extraídos do Processo Projudi e do sistema tributário municipal de Rolândia. Referências de mercado obtidas junto aos portais da Imobiliária Rolândia. Fundamentação técnica baseada na Norma ABNT NBR 14653 e em parâmetros de avaliações precedentes de imóveis urbanos na região.

Rolândia/PR, 14 de maio de 2026.

BRUNO FERNANDES DE PAULO
Oficial de Justiça Avaliador - TJPR