



TJPR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO PARANÁ

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3621-8400

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado de mov. 374.1, para instruir os Autos nº 0003079-10.2015.8.16.0173 (PROJUDI), movido pelo Município de Umuarama/PR (CPF/CNPJ:76.247.378/0001-56) em face de ESPÓLIO DE LAURO CAMARGO (CPF/CNPJ: 109.571.709-04) e MARIA DA CONCEIÇÃO ALVARENGA CAMARGO (CPF/CNPJ: 668.925.119-53) procedo a **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM 079947.2.0053565-06	
M. 53.565		CNM 079947.2.0053565-06	
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama			
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício			
Elaine Magalhães Souza Vasconcellos Oficial			
Livro 2 - REGISTRO GERAL			
MATRÍCULA Nº	53.565	Data:	23/12/2015
		Ficha:	01
IMÓVEL: Lote nº 21, da Quadra nº 17, situado no Distrito de SERRA DOS DOURADOS-PR, Município de Umuarama-Pr, com a área de 468,00 m²; com as seguintes confrontações: Frente com a rua Maranhão, lado direito com o lote 20, lado esquerdo com o lote 22 e fundos com o lote 10.			
Lote 21, da Quadra 17, situado no Distrito de SERRA DOS DOURADOS-PR, Município de Umuarama-Pr, com a área de 468,00 m²; com as seguintes confrontações: Frente com a rua Maranhão, lado direito com o lote 20, lado esquerdo com o lote 22 e fundos com o lote 10.			

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para esta avaliação será utilizado o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653.

METODOLOGIA:

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações.

BEM A SER AVALIADO:

Área do terreno = 468,00 m²

Área construída = 0,00 m²

Área total = 468,00 m²

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: P48XC 2HKAP RTXTQ PUGNU





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3621-8400

AVALIAÇÃO:

Foram utilizadas amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² conforme demonstrado adiante:

AMOSTRAS – MÉDIA GERAL						
Amostra	Área Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Total (m ²)	Valor Pedido (R\$)	Valor por m ² (R\$)	Valor ajustado (R\$)
1	234,00	60,00	294,00	130.000,00	442,17	397,95
2	234,00	0,00	234,00	35.000,00	149,57	134,61
3	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
4	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
5	216,00	0,00	216,00	42.536,00	196,92	177,23
6	216,00	0,00	216,00	42.536,00	196,92	177,23
7	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
8	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
9	234,00	0,00	234,00	43.908,00	187,64	168,87
10	216,00	0,00	216,00	42.536,00	196,92	177,23
11	216,00	0,00	216,00	42.536,00	196,92	177,23
12	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
					MEDIA	191,38

Aplicando-se desvio padrão de 20% no valor da média, determina o seguinte intervalo: R\$ 153,10 a R\$ 229,66. Na sequência, exclui-se os valores não compreendidos nesse intervalo, e obtém-se a média ponderada apresentada na seguinte tabela:

AMOSTRAS – MÉDIA PONDERADA COM DESVIO PADRÃO DE 20%						
Amostra	Área Terreno	Área Construída	Total	Valor Pedido	Valor por M2	Valor ajustado
3	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
4	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
5	216,00	0,00	216,00	42.536,00	196,92	177,23
6	216,00	0,00	216,00	42.536,00	196,92	177,23
7	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
8	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
9	234,00	0,00	234,00	43.908,00	187,64	168,87
10	216,00	0,00	216,00	42.536,00	196,92	177,23
11	216,00	0,00	216,00	42.536,00	196,92	177,23
12	234,00	0,00	234,00	46.084,00	196,94	177,24
					MEDIA POND	176,40

Por fim, após adotar critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes das ofertas, multiplica-se a média ponderada pela área total do imóvel a ser avaliado.

Todavia, destaca-se que é um distrito de Umuarama, com reduzido número de habitantes, afastado do centro urbano deprecia o valor encontrado em 30%.

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3621-8400

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região utilizando o método comparativo avalio o presente bem em R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais).

Feita a avaliação, lavrei o presente Auto, que, após lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Umuarama (PR), data da assinatura digital.

LUÍS HENRIQUE MORAES LOVATO

Oficial de Justiça

Matrícula 50.481

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: PJ8XC 2HKAP RTXTQ PUGNU

