



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. 37.1, para instruir os Autos nº 0013225-03.2021.8.16.0173 (PROJUDI), movido pelo Município de Umuarama/PR (CPF/CNPJ:76.247.378/0001-56) em face de Guambarini Engenharia LTDA (CPF/CNPJ: 04.190.221/0001-20), procedo a **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

M. 30.387



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício

Neide Aparecida Vieira

Oficiala designada (Portaria 13/08)

Livro 2 - REGISTRO GERAL



Neide

30.387

26/Julho/2013

1

MATRÍCULA Nº _____ Data: _____ Ficha: _____
IMÓVEL URBANO:- Lote de terras nº.18, da Quadra nº.25, do Loteamento "PARQUE RESIDENCIAL BELO HORIZONTE", desta cidade, com a área de 200,00 m², com os seguintes limites e confrontações:- "NORTE:- Com o rumo de NE 70°40', na distância de 10,00 metros, confrontando com lote nº.12, desta quadra; LESTE:- Com o rumo de NO 19°20', na distância de 20,00 metros, confrontando com lote nº.17, desta quadra; SUL:- Com o rumo de NE 70°40', na distância de 10,00 metros, confrontando com Rua Proj. G; OESTE:- Com o rumo de NO 19°20', na distância de 20,00 metros, confrontando com lote nº.19, desta quadra".-

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 = 200,00 m²
Área construída = 0,00 m²
Área total = 200,00 m²

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

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 (m²)	Área Construída (m²)	Total (m²)	Valor Pedido (R\$)	Valor por m² (R\$)	Valor ajustado (R\$)
1	150,00	0,00	150,00	40.000,00	266,66	240,00
2	133,60	0,00	133,60	45.000,00	336,82	303,14
3	133,00	0,00	133,00	45.500,00	342,10	307,89
4	133,00	0,00	133,00	45.500,00	342,10	307,89
5	133,00	0,00	133,00	45.500,00	342,10	307,89
6	133,00	0,00	133,00	45.500,00	342,10	307,89
					MEDIA	295,78

Aplicando-se desvio padrão de 20% no valor da média, determina o seguinte intervalo: R\$ 236,62 a R\$ 354,94. 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
1	150,00	0,00	150,00	40.000,00	266,66	240,00
2	133,60	0,00	133,60	45.000,00	336,82	303,14
3	133,00	0,00	133,00	45.500,00	342,10	307,89
4	133,00	0,00	133,00	45.500,00	342,10	307,89
5	133,00	0,00	133,00	45.500,00	342,10	307,89
6	133,00	0,00	133,00	45.500,00	342,10	307,89
				MEDIA	POND	295,78

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.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região utilizando o método comparativo avalio o presente bem em R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove 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

