



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. 168.1, para instruir os Autos nº 0011006-85.2019.8.16.0173 (PROJUDI), movido pelo Município de Umuarama/PR (CPF/CNPJ:76.247.378/0001-56) em face de J.H. DISTRIBUIDORA - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COMPONENTES PLÁSTICOS LTDA - EPP (CPF/CNPJ: 03.001.031/0001-55) e Leila Jorge Lamas (CPF/CNPJ: 530.710.509-68) procedo a **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

M. <u>39868</u>		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Estado do Paraná - Comarca de Umuarama		
		REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício Elaine Magalhães Souza Vasconcelos Oficiala		
		Livro 2 - REGISTRO GERAL		
MATRÍCULA Nº. 39.868		Data: 13/Maio/2011		Ficha: 1
<p>IMÓVEL: Sítio de Recreio, Lote nº 24-T-C-2, da subdivisão do lote nº 24-T-C, da subdivisão do lote nº 24-T, da Gleba 12-Jaborandy, Núcleo Cruzeiro, Município de Umuarama-Pr, com a área de 1.794,96 m², com as seguintes confrontações: "Norte: Limita com a Rua "A" (antigo Lote nº 24-T-1), com a extensão de 36,00 metros, no rumo SO 74º50'; Este: Confronta com o lote nº 24-T-C-1 (desta subdivisão), com a extensão de 49,86 metros, no rumo NO 15º10'; Sul: Limita com a Rua Projetada, com a extensão de 36,00 metros, no rumo SO 74º50'; Oeste: Confronta com o lote nº 24-T-D, com a extensão de 49,86 metros, no rumo NO 15º10'."</p>				

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 = 1.794,96 m²

Área construída = 0,00 m²

Área total = 1.794,96 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 (m ²)	Área Construída (m ²)	Total (m ²)	Valor Pedido (R\$)	Valor por m ² (R\$)	Valor ajustado (R\$)
1	269,10	0,00	269,10	95.000,00	353,03	317,73
2	269,00	0,00	269,00	95.000,00	353,16	317,84
3	310,00	0,00	310,00	150.000,00	483,87	435,48
4	286,00	0,00	286,00	110.000,00	384,62	346,15
5	286,00	0,00	286,00	52.000,00	181,82	163,64
					MEDIA	316,17

Aplicando-se desvio padrão de 20% no valor da média, determina o seguinte intervalo: R\$ 252,93 a R\$ 379,40. Na sequência, exclui-se os valores não compreendidos nesse intervalo, e obtem-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	269,10	0,00	269,10	95.000,00	353,03	317,73
2	269,00	0,00	269,00	95.000,00	353,16	317,84
4	286,00	0,00	286,00	110.000,00	384,62	346,15
					MEDIA POND	327,24

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\$ 600.000,00 (seiscentos 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

