



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. 109.1, para instruir os Autos nº 0007753-31.2015.8.16.0173 (PROJUDI), movido pelo Município de Umuarama/PR (CPF/CNPJ:76.247.378/0001-56) em face de ESTUDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CPF/CNPJ: 77.647.121/0001-54) procedo a **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

M. 20.632



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício

Neide Aparecida Vieira

Oficiala

Livro 2 - REGISTRO GERAL



CERTIDÃO DE
INTEIRO TEOR

MATRÍCULA Nº 20.632

Data: 17/Julho/2008

Ficha: 1

IMÓVEL URBANO:-Lote de terras nº.27, da Quadra nº.25, do Loteamento **PARQUE SAN GAETANO**, desta cidade, com área de **364,77 metros quadrados**, com os seguintes limites e confrontações:- NORTE: Com o rumo de 51°55'NE, numa extensão de 14,00 metros confrontando com o lote nº.24; LESTE: Com o rumo de 38°05'NO, numa extensão de 24,31 metros confrontando com o lote nº.28; SUL: Com o rumo de 37°25'NE, numa extensão de 14,43 metros confrontando com a Rua I; OESTE: Com o rumo de 38°05'NO, numa extensão de 27,80 metros confrontando com os lotes nº.25 e 26.-

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 = 364,77 m²

Área construída = 0,00 m²

Área total = 364,77 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	330,00	0,00	330,00	110.000,00	333,33	300,00
2	299,00	0,00	299,00	130.000,00	434,78	391,30
3.1	150,00	0,00	150,00	45.000,00	300,00	270,00
3.2	300,00	0,00	300,00	130.000,00	433,33	390,00
3.3	327,00	0,00	327,00	150.000,00	458,72	412,84
4	180,00	0,00	180,00	87.000,00	483,33	435,00
					MEDIA	366,52

Aplicando-se desvio padrão de 20% no valor da média, determina o seguinte intervalo: R\$ 293,22 a R\$ 439,83. 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	330,00	0,00	330,00	110.000,00	333,33	300,00
2	299,00	0,00	299,00	130.000,00	434,78	391,30
3.2	300,00	0,00	300,00	130.000,00	433,33	390,00
3.3	327,00	0,00	327,00	150.000,00	458,72	412,84
4	180,00	0,00	180,00	87.000,00	483,33	435,00
					MEDIA POND	385,83

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.

Destaca-se depreciação de 15% (quinze por cento) em virtude da localização do imóvel.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região utilizando o método comparativo avalio o presente bem em R\$ 120.000,00 (cento e vinte 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

