

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 21 dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, na cidade e Comarca de Palotina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido pelo Meritíssimo Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública desta Comarca, nos autos de uma ação de execução de título extrajudicial registrada sob o nº 0004542-60.2017.8.16.0126, em que figuram as seguintes partes:

Exequente: Município de Palotina/PR

Executado: Luzinete Pereira

Eu, Thiago Moraes Veiga Machado, Oficial de Justiça devidamente qualificado, dirigi-me ao local onde se encontra o bem objeto da avaliação e, após consulta às bases de oferta e procura de compra e venda praticadas na região, considerando todos os fatores incidentes sobre o mesmo, procedi à avaliação pelo método comparativo de dados de mercado, conforme detalhado a seguir:

1. Identificação do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação está registrado e descrito na Matrícula nº 14.919 (Ficha 01, Livro nº 2 - Registro Geral) do Cartório de Registro de Imóveis de Palotina/PR, conforme documentação anexa aos autos (mov. 175.3). Trata-se de um imóvel urbano, identificado como "Lote nº 08 da Quadra nº 672", localizado no Loteamento Jardim Vó Konrad, Perímetro Urbano, Palotina/PR, CEP 85950-000, em área urbana consolidada com vocação comercial e residencial.

2. Caracterização do Imóvel Avaliado

No local, constatou-se que:

2.1 Descrição Sumária

O imóvel é composto por um lote com área total de 1.557,13 m² (mil, quinhentos e cinquenta e sete metros quadrados e treze centímetros quadrados), com dimensões de 25,50 m de frente por 61,064 m de fundo. Sobre o lote, existem as seguintes construções:

- Dois salões comerciais: um com 120 m² e outro com aproximadamente 180 m², totalizando 300 m², ambos com acabamento de padrão médio, destinados a atividades comerciais;
- Seis casas residenciais: uma com aproximadamente 110 m², uma com aproximadamente 100 m², e quatro menores com aproximadamente 60 m² cada (total de 240 m²), totalizando 450 m² de área residencial, com acabamento de



padrão simples a médio, construídas há algumas décadas, em estado de conservação regular, com necessidade de reparos em pintura e telhado. A área construída total é de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados). O imóvel está classificado como urbano com vocação mista (comercial e residencial) (Seção 5, NBR 14653-2:2019).

2.2 Roteiro de Acesso

Acesso direto pela Rua Pioneiro, uma das principais ruas da microrregião, via pavimentada no Loteamento Jardim Vó Konrad, Palotina/PR, com presença de pequenos comércios de bairro.

2.3 Utilização Econômica Atual

Os salões comerciais estão destinados a atividades comerciais, e as casas são ocupadas como moradias residenciais.

2.4 Infraestrutura

A região conta com rede de energia elétrica, água e esgoto municipais, calçamento, transporte público e proximidade a pequenos comércios de bairro, escolas e serviços básicos. O loteamento possui infraestrutura urbana consolidada, favorecida pela localização na Rua Pioneiro.

2.5 Clima

Subtropical úmido (Cfa), com chuvas regulares.

2.6 Relevo

Plano, típico de áreas urbanas em Palotina/PR.

Área Total

- Área do lote: 1.557,13 m² (mil, quinhentos e cinquenta e sete metros quadrados e treze centímetros quadrados).
- Área construída: 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

Benfeitorias

Não há benfeitorias adicionais significativas além das construções descritas.

3. Metodologia de Avaliação

A avaliação foi realizada com base no método comparativo de dados de mercado, utilizando a seguinte abordagem:



Estimativa de preços médios de imóveis urbanos com vocação mista (comercial e residencial) na região do Loteamento Jardim Vó Konrad, com base em dados fornecidos por corretores locais e informações de mercado, considerando localização, tamanho do terreno, área construída, estado de conservação e potencial comercial da Rua Pioneiro. O valor final foi obtido separando o valor do terreno e das construções.

4. Pressupostos e Ressalvas

Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas ABNT NBR 14653-1:2019 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2:2019 (Avaliação de Imóveis Urbanos). Baseia-se em:

- Certidão de Matrícula nº 14.919 do Cartório de Registro de Imóveis de Palotina/PR;
- Vistoria in loco;
- Pesquisa de mercado junto a imobiliárias locais;
- Dados fornecidos por corretores e informações de mercado.

Ressalvas

O valor estimado pode variar conforme oscilações no mercado imobiliário local ou condições de manutenção futuras das construções. A vocação comercial da região pode influenciar a valorização futura.

5. Caracterização da Região

5.1 Aspectos Físicos

Palotina/PR, na região Oeste do Paraná, possui relevo plano em áreas urbanas, com infraestrutura consolidada no Loteamento Jardim Vó Konrad. Clima subtropical úmido (Cfa), com chuvas bem distribuídas (média anual de 1.600 mm).

5.2 Infraestrutura Pública

O loteamento conta com ruas pavimentadas, rede de energia, água, esgoto, transporte público e proximidade a pequenos comércios de bairro, escolas e serviços básicos, favorecido pela localização na Rua Pioneiro, uma das principais vias da microrregião.

5.3 Aspectos Econômicos e Estrutura Fundiária



Economia local baseada em comércio, serviços e agroindústria, com predominância de imóveis de uso misto (comercial e residencial) na região, devido à presença de pequenos comércios de bairro.

5.4 Possibilidades para o Desenvolvimento Local

Potencial de valorização moderado a alto, devido à localização na Rua Pioneiro, que concentra pequenos comércios e tem vocação comercial, embora o estado de conservação das construções possa limitar o valor imediato.

6. Cálculo do Valor

6.1 Valor do Imóvel

6.1.1 Estimativa de Mercado Local

- **Valor do terreno:** Valor médio por m² para lotes urbanos na Rua Pioneiro, considerando a vocação comercial: R\$ 400,00/m² (quatrocentos reais por metro quadrado);
Valor do terreno: 1.557,13 m² × R\$ 400,00 = R\$ 622.852,00 (seiscentos e vinte e dois mil, oitocentos e cinquenta e dois reais).
- **Valor das construções:** Valor médio por m² para construções de uso misto (comercial e residencial) na região, considerando estado de conservação regular: R\$ 902,86/m² (novecentos e dois reais e oitenta e seis centavos por metro quadrado);
Valor das construções: 750 m² × R\$ 902,86 = R\$ 677.148,00 (seiscentos e setenta e sete mil, cento e quarenta e oito reais).

6.1.2 Acréscimo por Benfeitorias

Não há benfeitorias adicionais significativas além das construções, portanto, não foi aplicado acréscimo extra.

6.1.3 Valor Final

Somando o valor do terreno e das construções:

R\$ 622.852,00 + R\$ 677.148,00 = **R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).**

7. Fontes de Pesquisa

Os dados foram obtidos junto às seguintes fontes:



- Imobiliária Guinagil;
- Imobiliária Royal Cred;
- Corretores de Imóveis Autônomos;
- Informações de mercado local.

8. Conclusão

Diante do exposto, concluo que o imóvel urbano objeto deste laudo, identificado como "Lote nº 08 da Quadra nº 672", com área total de 1.557,13 m² e área construída de 750 m², localizado no Loteamento Jardim Vó Konrad, Perímetro Urbano, Palotina/PR, possui o valor total estimado de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), considerando a estimativa de mercado local para o terreno (R\$ 622.852,00) e as construções (R\$ 677.148,00). A avaliação reflete a vocação comercial da região e o estado de conservação das construções.

Data de referência da avaliação: 21 de março de 2025.

Nada mais havendo a ser avaliado, encerro o presente laudo, dando-o por concluído na forma da lei.

Palotina/PR, 21 de março de 2025.

Thiago Moraes Veiga Machado
Oficial de Justiça

