



PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE PORECATU/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO (MATRÍCULA 16.835 do C.R.I.)

Autos de Cumprimento de Sentença nº 2731-95.2018.8.16.0137

Exequente: Estado do Paraná

Executada: Cofercatu Cooperativa Agroindustrial

Aos treze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco (13/08/2025), nesta cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, em cumprimento ao determinado nos autos acima referidos, eu, Oficial de Justiça Avaliador desta Comarca, em diligência, dirigi-me na data de 13/08/2025, iniciando às 17h50min, até a quadra nº 98, lote 01, situados na esquina das Ruas Padre Luiz Giavarini, nº 377 com a Rua Porfírio Antunes Pereira, nesta cidade e Comarca de Porecatu/PR, e aí sendo, observando as formalidades legais, passei a proceder a **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO BEM:

"uma área de terra urbana consistente do lote nº 01 da quadra nº 98, medindo 3.581,10 metros quadrados, oriundo da subdivisão de uma área de 28.033,50 metros quadrados, situado nesta cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, sem benfeitorias averbadas, dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente – confronta-se com a Rua Padre Luiz Giavarini, medindo 30,00 metros; Lado esquerdo – confronta-se com o lote nº 03, medindo 119,40 metros; Fundos – confronta-se com o lote nº 03, medindo 30,00 metros; Lado direito – confronta-se com a Rua Porfírio Antunes Pereira, medindo 119,38 metros, constantes da matrícula nº 16.835, do Cartório de Registro Imóveis de Porecatu/PR. PROPRIETÁRIA: COFERCATU COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL".

BENFEITORIA:

No imóvel penhorado (lote 01 da quadra 98), embora não conste a existência de benfeitoria (área construída) na matrícula 16.835 do C.R.I., na verificação *in loco* feita por este Oficial de Justiça Avaliador constatei que existe a edificação de uma casa residencial com construção mista de alvenaria e madeira, coberta com telhas de barro, com frente para Rua Padre Luiz Giavarini, nº 377, possuindo dois portões com grades de ferro (um menor e outro maior) e cercada no restante da frente e na lateral com a Rua Porfírio Antunes Pereira por uma parte de muro pequeno, pilares de concreto e cerca com arame farpado, não sendo possível auferir qual a metragem dessa construção.



LOCALIZAÇÃO – O imóvel está localizado na Rua Padre Luiz Giavarini, nº 377, esquina com a Rua Porfirio Antunes Pereira, nesta cidade, estando situado na quadra 98 juntamente com os lotes nºs 02 e 03, que são oriundos da subdivisão de uma área de 28.033,50 metros quadrados.

ÔNUS – Não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel avaliando.

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO – Para a avaliação do imóvel, foi aplicado o Método Comparativo de Dados do Mercado, através de pesquisa de preços realizada junto ao comércio imobiliário desta cidade, bem como junto a Prefeitura Municipal de Porecatu, onde constatei a existência da Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, em anexo, utilizada para obter o valor de mercado para a área do terreno, uma vez que a benfeitoria existente (casa) não possui averbação da área construída. Segue abaixo o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação.

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Para ocorrer a avaliação do imóvel, será necessário realizar o cálculo para obter o valor de mercado para a área do terreno, acrescido de uma porcentagem pelo fato do imóvel estar situado numa esquina, entre as Ruas Padre Luiz Giavarini e Porfirio Antunes Pereira, além de possuir uma casa em que não está averbada a sua área construída, fatores que trazem valorização ao imóvel.

I) Valor do terreno do imóvel – O valor de mercado para a área do terreno foi obtido por meio do método comparativo de preços. Através de pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de Porecatu, constatei a existência da Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, que “institui a planta genérica de valores do Município de Porecatu e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e dá outras providências”, por cópia em anexo, na qual existe uma tabela no Anexo III com valor unitário básico de terreno urbano por metro quadrado, sem benfeitorias, conforme a quadra e o bairro em que está situado. Assim, foi possível constatar na página 36, que devido ao imóvel avaliado estar situado na quadra 98 (noventa e oito) da região central da cidade, possui confrontações com as Ruas Padre Luiz Giavarini e Porfirio Antunes Pereira, em que o valor do metro quadrado na tabela é diferente (na Rua Padre Luiz Giavarini possui o valor de R\$ 240,00, enquanto na Rua Porfirio Antunes Pereira possui o valor de R\$ 330,00), conforme detalhado abaixo:

Logradouro (Ruas)	Valor do metro quadrado (R\$)
Padre Luiz Giavarini	240,00
Porfirio Antunes Pereira	330,00

Portanto, como o imóvel possui confrontações com essas duas ruas, será necessário realizar uma média desses valores para obter o valor real do metro quadrado para o terreno do imóvel. A tabela abaixo traz os referidos valores:

Logradouro (Ruas)	VALOR DO METRO QUADRADO
Padre Luiz Giavarini	240,00
Porfirio Antunes Pereira	330,00
Total	R\$ 570,00
DIVISÃO POR 2=MÉDIA	R\$ 285,00

Dessa forma, avalio o metro quadrado do terreno acima descrito em **R\$ 285,00 (duzentos e oitenta e cinco reais)**. Assim, multiplicando esse valor pela área total do imóvel (3.581,10 m²), o valor do terreno do imóvel fica avaliado em **R\$ 1.020.613,50 (um milhão, vinte mil, seiscentos e treze reais e cinquenta centavos)**.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Valor de 1 m²	R\$ 285,00
3.581,10 m² imóvel avaliado x R\$ 285,00 =	R\$ 1.020.613,50

DO FATOR ESQUINA E DA BENFEITORIA EXISTENTE (CASA)

Considerando que o imóvel está situado numa esquina, entre as Ruas Padre Luiz Giavarini e Porfirio Antunes Pereira, além de possuir uma casa que não está averbada a sua área construída, faz-se necessário acrescentar mais 10% devido ao fator de esquina e pela benfeitoria existente, que trazem valorização ao imóvel. A tabela abaixo traz o cálculo:

CÁLCULO FINAL

Valor da avaliação do imóvel	R\$ 1.020.613,50
Fator esquina (+ 10%)	+ R\$ 102.061,35
Total	1.122.674,85
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 1.123.000,00 [valor arredondado para cima]

ANEXOS:

Anexo 1 – fotografias tiradas por este Oficial de Justiça Avaliador, do imóvel descrito acima, que demonstram o estado e as condições em que se encontrava na data de 13/08/2025, conforme se observa em anexo.

Anexo 2 - Lei Municipal (Projeto de Lei Complementar) nº 01/2017, em vigor desde 01/01/2018, que "institui a planta genérica de valores do Município de Porecatu e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e dá outras providências", na qual existe uma tabela no Anexo III com valor unitário básico de terreno urbano por metro quadrado, sem benfeitorias, conforme a quadra e bairro em que está situado.

AVALIAÇÃO / CONCLUSÃO

Por todos os itens acima expostos, considerando o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação acima, as características do bem e seu valor de mercado atual, avalio o imóvel descrito neste auto em **R\$ 1.123.000,00 (um milhão, cento e vinte e três mil reais)**.

Nada mais havendo a avaliar, do que para constar, lavrei o presente auto em quatro laudas que, lidas e achadas conforme, vão por mim devidamente assinadas digitalmente.

Porecatu, 13 de agosto de 2025.

[assinatura digital]
João Paulo Delfino Agostinho
Oficial de Justiça Avaliador

