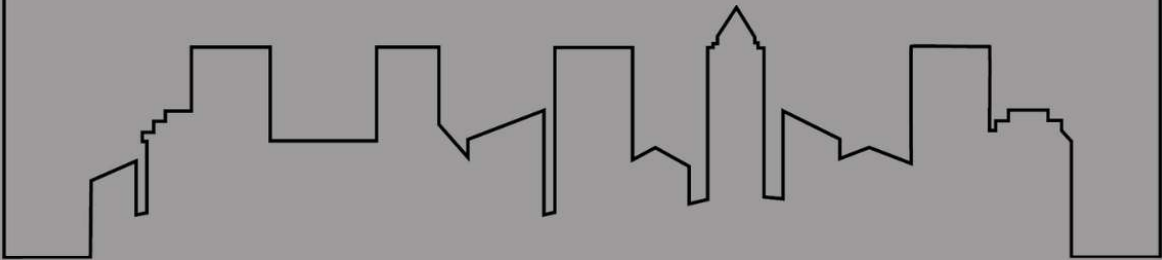


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica 1

1 - Considerações iniciais 1

2 – Estudo do Imóvel 1

3 – Detalhamento Regional..... 2

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024) 2

3.2 – Características da Região e Polos de Influência 2

4 – Planta Genérica de Valores 3

5 – Precificação 3

5.1 – Metodologia 3

5.2 – Amostras Análogas..... 4

5.3 – Método Denotativo Geométrico..... 5

5.4 – Fator de Homogeneização 5

5.5 – Valor do Imóvel 6

6 - Considerações finais..... 6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 15/08/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 95.020 – Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu/PR, penhorado nos autos do Processo nº 0010424-87.2023.8.16.0030, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Foz do Iguaçu.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

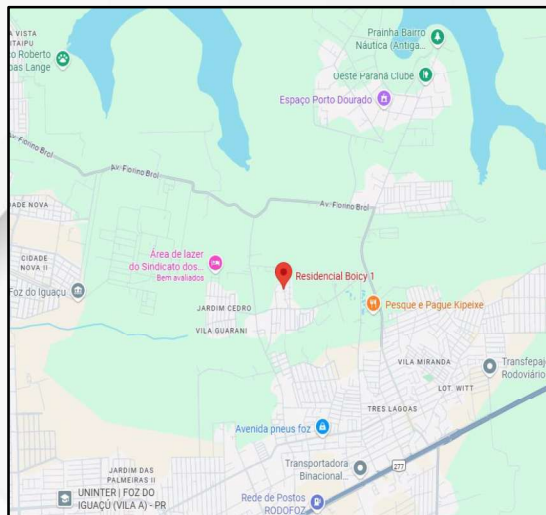
Localização: Rua Angatuba, nº 855 - Apartamento 203 Bloco 7 - Condomínio Residencial Boicy, Foz do Iguaçu/PR, CEP: 85862-340.

Dados de Registro: Matrícula nº 95.020 - Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu/PR – Inscrição Municipal: 06.6.05.51.0464.103 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 43,65m² de área privativa.

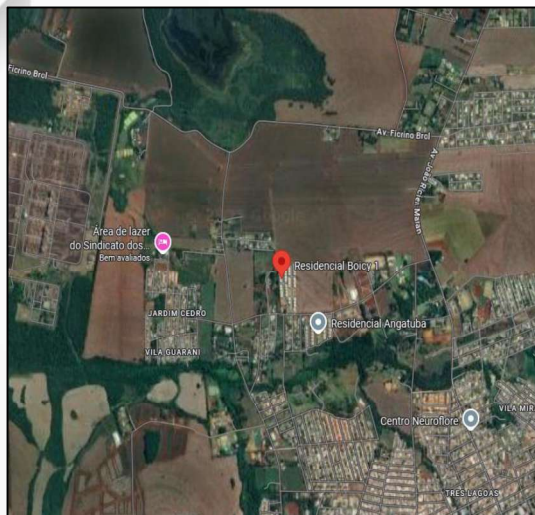
Descrição do bem: Apartamento nº 203, localizado na Rua Angatuba, nº 855, no Imóvel Foz do Iguaçu, Parte II, no Município e Comarca de Foz do Iguaçu/PR, encontra-se no 2º pavimento do Bloco 7 do Residencial Boicy, o apartamento é composto de cozinha, lavanderia, sala de estar/jantar, banheiro e dois quartos, possui área total de 51,51m², sendo 43,65m² de área construída privativa e 7,85m² de área de uso comum construída. Possui ainda garagem descoberta (vaga 110), perfazendo assim uma área global de 63,51m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão Positiva de Tributos Municipais, o imóvel possui as seguintes características:

15/08/2025, 10:29

Certidão



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU
C.N.P.J. : 76.206.606/0001-40
Praça: Getúlio Vargas, Nº280 - Centro - CEP: 85851-340 Foz do Iguaçu - PR
E-mail: 24horas@pmfi.pr.gov.br
Home Page: <http://www.pmfi.pr.gov.br/>



CERTIDÃO POSITIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS - IMÓVEL
Nº 2496467/2025

Nome do Requerente:	LUZIA PIMENTEL		
Proprietário:	LUZIA PIMENTEL		
Inscrição Imobiliária:	06605510464103	Matrícula:	95.020
Endereço:	RUA ANGATUBA	Nº:	855
Bairro:	IMÓVEL FOZ DO IGUAÇU-PARTE II		
Complemento:	APTO. 203 - Bloco 7 - 2º PAV. RESIDENCIAL BOICY		
Cidade:	FOZ DO IGUAÇU	UF:	PR
Área tributada do terreno (m²):	19.278,94	Coefficiente:	0,003472
Área Construída Total (m²):	14.835,66	Área do Terreno (m²):	19.278,94
Área Construída Unidade (m²):	51,51	Área Uso Comum (m²):	0,00
Área Coberta (m²):	51,51	Ref. Anterior:	A MESMA
Base de Cálculo do IPTU:	59.437,08		
Finalidade:			
Observação:			
CME:			

Atendendo solicitação da parte interessada, informamos que verificou-se os registros do DEPARTAMENTO DE RECEITA, e constatou-se a EXISTENCIA de débitos tributários pendentes em nome do contribuinte acima identificado conforme extrato(s) anexo(s). Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal de inscrever e cobrar débitos posteriormente constatados mesmo referente ao período nesta certidão compreendido.

Foz do Iguaçu PR sexta-feira, 15 de agosto de 2025 às 10:28 hs.

Certidão Válida até 13/11/2025

CERTIDÃO CONCEDIDA GRATUITAMENTE

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Apartamento à venda, Residencial Boicy II - Foz do Iguaçu/PR

Posto Venda

Valor: **R\$ 155.000,00**

Apartmento - Apartamento tipo
Rua Angatuba - TRÊS LAGOAS - Foz do Iguaçu - PR

PR 2 dormitórios 1 banheiro 43,65 M² 1 Garagem

<https://www.solimoveis.com.br/foz-do-iguacu/imovel/venda-apartamento-2-quartos-tr%C3%8As-lagoas-code-2459/>

Elemento comparativo nº 2



Apartamento à venda, Residencial Boicy I - Foz do Iguaçu/PR

Foz do Iguaçu / PR Rua Angatuba, 70, 855 TRÊS LAGOAS-404 Ref: V2875

2 quartos 1 banheiro 44m² construído

1 vagas

R\$ 100.000,00 Venda

Condomínio R\$ 170,00

<https://www.nimob.com.br/imovel/32163/apartamento-a-venda-residencial-boicy-i-foz-do-iguacu-pr>

Elemento comparativo nº 3



Venda / PR / Apartamentos à venda em Foz do Iguaçu / Jardim Cedro / Rua Angatuba

Venda

R\$ 160.000 + Condomínio R\$ 200 IPTU Isento

43 m² 2 quartos 1 banheiro

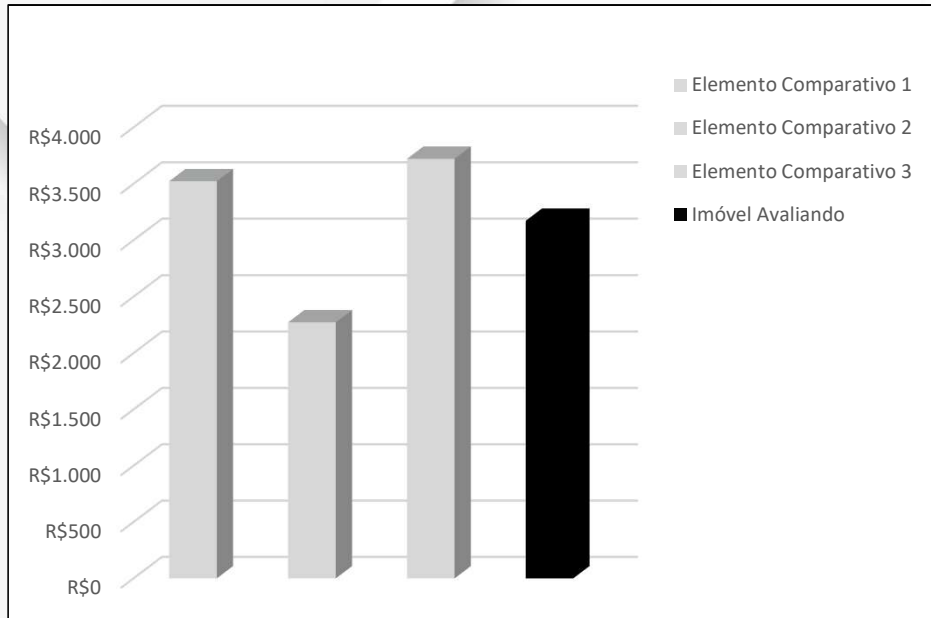
✓ Cozinha ✓ Área de serviço

Endereço: Rua Angatuba, 1460 - Jardim Cedro, Foz do Iguaçu - PR

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-cedro-bairros-foz-do-iguacu-43m2-venda-R\\$160000-id-7823337421/?source=showcase%2Cm](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-cedro-bairros-foz-do-iguacu-43m2-venda-R$160000-id-7823337421/?source=showcase%2Cm)

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.522,73** (três mil, quinhentos e vinte e dois Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.272,73** (dois mil, duzentos e setenta e dois Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.720,93** (três mil, setecentos e vinte Reais e noventa e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.172,13** (três mil, cento e setenta e dois Reais e treze centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.



5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(43,65m² de área privativa x R\$ 3.172,13)

=

R\$ 138.463,40

**(cento e trinta e oito mil, quatrocentos e sessenta
e três Reais e quarenta centavos)**

Agosto de 2025

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 3.172,13**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 138.463,40**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

