



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA,
FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ.

CARTÓRIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Rua Cel. João Baptista de Siqueira, 282 CEP 83.501-610 - Fone 3657-2129

SAMUEL TAKASAKI MARTINS

Titular

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao respeitável despacho exarado por Vossa Excelência nos Autos nº 010998-60.2025.8.16.0024 de Alienação Judicial de Bens, em que figura no polo ativo Silvia Kozoski e outros e polo passivo Paulo Nando Kozoski; Assim procedo o ato de AVALIAR, em conformidade a Seção IX, artigo 147 parágrafo único e 148 do CNFJ/TJPR

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO / FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de mercado atualizado do bem imóvel indicado nestes autos, compreendendo um lote de terreno, localizados no Município e Comarca de Almirante Tamandaré/PR, assim descritos:

Terreno:

Terreno rural designado pela área "A", com área total de 24.200,00 m², oriundo da subdivisão do imóvel maior denominado Colônia São Venâncio, localizado no Município de Almirante Tamandaré/PR, contendo benfeitorias. O imóvel possui formato irregular, confrontando-se com propriedades particulares e estrada local, conforme descrição constante na matrícula imobiliária nº 9.087 do Registro de Imóveis competente.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES



A avaliação foi elaborada com base em informações coletadas de imobiliárias de plataformas especializadas, e anúncios na internet, consideradas de boa-fé e representativas do mercado na data da avaliação. Os valores apurados refletem as condições de mercado vigentes, podendo variar conforme oscilações econômicas, demanda e sazonalidade.

O laudo refere-se exclusivamente ao terreno, não abrangendo débitos, restrições, passivos ambientais ou condicionantes urbanísticos.

Terrenos – Método Comparativo de Dados de Mercado

A valoração dos terrenos foi realizada com base em imóveis ofertados ou negociados, com características semelhantes quanto à metragem, uso predominante e padrão de ocupação.

Não foi aplicado tratamento estatístico por fatores, por entender-se que:

- As amostras disponíveis apresentam características suficientemente homogêneas;
- O volume de dados coletados permite comparação direta por valor unitário de metro quadrado;
- Para fins judiciais, mostra-se tecnicamente adequado o emprego de metodologia clara, objetiva e compatível com a realidade do mercado local.

O valor unitário adotado resulta da análise direta dos dados levantados, com exclusão de valores extremos ou destoantes, sendo aplicada média compatível com a realidade regional.

QUADRO COMPARATIVO DE ANÚNCIOS

Terrenos urbanos com área próxima de 24.200,00 m² - Almirante Tamandaré/PR
Critério adotado: seleção dos anúncios ativos mais próximos da área paradigma.



Item	Localização	Área (m²)	Valor Anunciado	Valor Unitário (R\$/m²)	Características Relevantes
01	Rua Professor Alberto Piekarz, 3260 - Colônia Antônio Prado - Almirante Tamandaré/PR	24.509,00	R\$ 3.498.000,00	R\$ 142,72/m²	Imóvel com acesso asfaltado, infraestrutura urbana e potencial para loteamento residencial/MCMV.
02	Rua Francisco Buzato, 115 - Mato Dentro - Almirante Tamandaré/PR	25.098,00	R\$ 3.750.000,00	R\$ 149,41/m²	Área com fácil acesso à Rodovia dos Minérios e potencial para condomínio residencial ou empreendimento imobiliário.
03	Rua Vereador Wadislau Bugalski, 3430 - Botiatuba - Almirante Tamandaré/PR	30.323,93	R\$ 4.600.000,00	R\$ 151,70/m²	Área com acesso facilitado para Curitiba, vocação residencial/comercial e boa inserção urbana.

https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-almirante-tamandare-colonia-antonio-prado-24509m2-RS3498000/id-24605303/?utm_source=chatgpt.com

https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-almirante-tamandare-mato-dentro-25098m2-RS3750000/id-34165218/?utm_source=chatgpt.com

https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-almirante-tamandare-botiatuba-30323m2-RS4600000/id-30113273/?utm_source=chatgpt.com

A adoção do valor unitário médio de aproximadamente R\$ 147,94/m² decorre da análise criteriosa dos elementos comparativos obtidos no mercado imobiliário local, considerando imóveis com características semelhantes ao bem avaliando, especialmente quanto à localização no Município de Almirante Tamandaré/PR, vocação urbanizável/residencial, acessibilidade e potencial de aproveitamento econômico.

Inicialmente, destaca-se a limitação natural do mercado para áreas de maior extensão territorial, circunstância que reduz a disponibilidade de ofertas efetivamente comparáveis, sobretudo para imóveis com metragem próxima a 24.200,00 m². Tal condição é recorrente em avaliações envolvendo glebas de médio e grande porte, nas quais a liquidez é naturalmente inferior e o número de transações e ofertas disponíveis é mais restrito.

Diante desse cenário, adotou-se procedimento técnico consistente na seleção dos elementos comparativos mais representativos disponíveis no mercado, priorizando imóveis situados no próprio Município de Almirante Tamandaré/PR, com metragem relativamente próxima e características compatíveis com o imóvel avaliando.

Foram considerados, principalmente, os seguintes elementos comparativos:

- imóvel situado na Rua Professor Alberto Piekarz, nº 3260, bairro Colônia Antônio Prado, com área de 24.509,00 m², anunciado por R\$ 3.498.000,00, correspondente a aproximadamente R\$ 142,72/m²;

- imóvel situado na Rua Francisco Buzato, nº 115, bairro Mato Dentro, com área de 25.098,00 m², anunciado por R\$ 3.750.000,00, correspondente a aproximadamente R\$ 149,41/m²;
- imóvel situado na Rua Vereador Wadislau Bugalski, nº 3430, bairro Botiatuba, com área de 30.323,93 m², anunciado por R\$ 4.600.000,00, correspondente a aproximadamente R\$ 151,70/m².

A amostra analisada apresentou relativa homogeneidade nos valores unitários, variando entre aproximadamente R\$ 142,72/m² e R\$ 151,70/m², circunstância que demonstra coerência mercadológica entre os elementos selecionados e reforça a representatividade da pesquisa realizada.

As pequenas variações observadas decorrem de fatores objetivos, tais como:

- diferenças de localização e inserção urbana;
- condições de acessibilidade e proximidade com eixos viários relevantes;
- potencial construtivo e vocação predominante de cada imóvel;
- diferenças de metragem entre os comparativos;
- características específicas e individualizadas de cada oferta.

Nesse contexto, a adoção do valor médio unitário mostra-se tecnicamente adequada por representar a tendência central da amostra analisada, evitando distorções decorrentes da utilização isolada de elementos extremos ou de imóveis com características substancialmente distintas do bem avaliando.

Adicionalmente, deve-se considerar que os imóveis utilizados na comparação apresentam padrão mercadológico compatível com áreas de potencial urbanizável e residencial, inseridas em região com expansão urbana consolidada no Município de Almirante Tamandaré, circunstância que contribui para a coerência e aderência dos valores obtidos.

Importante ressaltar que os dados empregados foram extraídos de ofertas efetivamente disponibilizadas no mercado imobiliário, presumidamente apresentadas de boa-fé, refletindo o comportamento atual dos agentes econômicos e constituindo fonte amplamente aceita em avaliações judiciais, especialmente diante da inexistência de acesso amplo e imediato a registros completos de transações efetivamente concretizadas.

Dessa forma, a adoção do valor unitário médio de aproximadamente R\$ 147,94/m² revela-se tecnicamente fundamentada, compatível com os elementos comparativos selecionados e coerente com a realidade do mercado imobiliário



local, observando os princípios da prudência, razoabilidade e representatividade aplicáveis às avaliações dessa natureza.

AVALIAÇÃO:

I)	Terreno	R\$ 3.581.600,00
----	---------	------------------

Aplicando-se o valor unitário adotado de R\$ 148,00/m² (cento e quarenta e oito reais por metro quadrado) à área de 24.200,00 m² (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados), obtém-se o valor total do imóvel de R\$ 3.581.600,00 (três milhões, quinhentos e oitenta e um mil e seiscentos reais).

Assim dou por encerrado o presente laudo.

DADO e PASSADO, nesta Cidade e Comarca de Almirante Tamandaré, aos 19.05.2026.

Sérgio Ricardo Takasaki Motta
Avaliador Judicial Juramentado