



PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE PORECATU/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO (MATRÍCULA 18.478)

Vara: Fazenda Pública da Comarca de Porecatu/PR.
Autos: Execução Fiscal nº 2771-43.2019.8.16.0137
Exequente: Município de Porecatu/PR
Executado: Valdecir Rojas Dias

Aos dezesseis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro (16/12/2024), 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 16/12/2024, por volta das 15h02min, até a Rua Eduardo Bento Lopes, nº 49, Vila Iguazu, 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 83 da quadra nº 07 medindo 135,99 metros quadrados, contendo uma casa em alvenaria, com fins residenciais, medindo 76,48 metros quadrados, oriundo da subdivisão do lote nº 83 da quadra 07, situado no Loteamento denominado Vila Iguazu, nesta cidade e Comarca de Porecatu-Paraná, dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente – para a Rua Eduardo Bento Lopes, nº 49, medindo 13,53 metros; Lado esquerdo – para a Usina Central do Paraná, medindo 24,10 metros; Lado Direito – com o lote nº 83-A, medindo 19,94 metros; Fundo – não contém, caracterizando-se como um triângulo. Imóvel objeto da **matrícula 18.478**, do Cartório de Registro de Imóveis de Porecatu/PR. Proprietário: **VALDECIR ROJAS DIAS.**”

BENFEITORIA:

No imóvel penhorado existe a seguinte benfeitoria:

A) uma casa em alvenaria com fins residenciais medindo 76,48 metros quadrados, coberta com telhas onduladas de fibrocimento, em bom estado de conservação, contendo uma área com garagem. Total de área construída: 76,48 m².



Obs.: Informo e ressalto que a confirmação da descrição da benfeitoria acima foi elaborada com base na verificação *in loco* feita por este Oficial de Justiça Avaliador em 16/12/2024.

LOCALIZAÇÃO – O imóvel está localizado na Rua Eduardo Bento Lopes, nº 49, Vila Iguazu, nesta cidade.

OCUPAÇÃO – O imóvel encontra-se ocupado e ali reside o executado Valdecir Rojas Dias.

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, bem como o Método Evolutivo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório dos valores do terreno e da benfeitoria existente, conforme Norma ABNT 14653-2. Segue abaixo o Demonstrativo de Cálculo da Avaliação.

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

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 53 que devido ao imóvel avaliado estar situado na quadra “07” da Vila Iguazu, o valor do metro quadrado na tabela custa R\$ 110,00 (cento e dez reais) para a Rua Eduardo Bento Lopes. Dessa forma, **avalio o metro quadrado do terreno acima descrito em R\$ 110,00 (cento e dez reais)**. Portanto, multiplicando esse valor pela área total do imóvel (135,99), totaliza R\$ 14.958,90, ficando então o valor do terreno do imóvel avaliado em **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Valor de 1 m ²	R\$ 110,00
135,99 m ² imóvel avaliado	R\$ 15.000,00



II) Valor da benfeitoria – Para a avaliação da benfeitoria, inicialmente foi classificada conforme seu uso e tipo de construção:

A) Construção caracterizada como residência unifamiliar (R-1 – Padrão Baixo): descrita na alínea A do item *Benfeitorias* do Auto de Avaliação. Total da área construída: 76,48 m²;

Após a benfeitoria ter sido classificada no grupo acima, foi considerado o valor dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-PR (disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - acesso realizado em 16/12/2024) para o mês de novembro/2024 a fim de determinar seus valores. Porém, tendo em vista que a benfeitoria existente no local não corresponde de um modo geral ao padrão considerado no cálculo do CUB, além da idade da construção e de seu estado de conservação, são necessários alguns ajustes no valor informado pelo Sinduscon-PR. Desse modo, os valores informados para o CUB-PR foram reduzidos da seguinte forma, conforme a classificação da benfeitoria feita anteriormente:

Benfeitoria (A): (R-1 Padrão Baixo= R\$ 2.385,50) - Redução de 50% (R\$ 1.192,75) - Valor considerado = R\$ 1.192,75/m²;

A partir dos dados e das explicações acima, foi montada a seguinte tabela para ilustrar o cálculo dos valores das benfeitorias:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (II)

Classificação da benfeitoria	Área total (m²)	Valor atribuído (CUB reduzido)	Valor Total
A	76,48	R\$ 1.192,75 m ²	R\$ 91.221,52
	TOTAL DA	BENFEITORIA	R\$ 91.000,00 [valor arredondado para baixo]

CÁLCULO FINAL

Valor do Terreno (I)	R\$ 15.000,00
Valor da Benfeitoria (II)	R\$ 91.000,00
TOTAL	R\$ 106.000,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 106.000,00

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 16/12/2024, conforme se observa abaixo:





Anexo 02 - 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.



Anexo 3 – Tabela dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) apurado pelo Sinduscon-PR (disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - acesso realizado em 16/12/2024) para o mês de novembro/2024.

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\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais)**.

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

Porecatu, 16 de dezembro de 2024.

João Paulo Delfino Agostinho
Oficial de Justiça Avaliador

