



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
CENTRAL DE MANDADOS - UNIÃO DA VITÓRIA**

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5003261-28.2018.4.04.7203/SC

LAUDO

LAUDO DE VISTORIA E REAVALIAÇÃO

Aos **18 de junho de 2025**, onde me encontrava, eu Oficiala de Justiça abaixo assinada, em cumprimento ao **mandado 720013154512**, expedido nos autos em epigrafe, após as formalidades legais, **PROCEDI A REAVALIAÇÃO** de 50% do bem imóvel que segue:

1. DESCRIÇÃO/LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DO BEM IMÓVEL: Um lote de terreno urbano com 428,32m² sob número 11 da quadra 01 situado no lado par da Rua Projetada, no quadro urbano de Bituruna, Paraná, com as medidas constantes da matrícula 12893 do 1º CRI da Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná - COORDENADAS GEOGRÁFICAS : -26.16848, -51.55753

2. MEIOS UTILIZADOS PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- 2.1. Dados e informações contidas na matrícula;
- 2.2. Imagens aéreas Google Earth;
- 2.3. Croqui- 136.3
- 2.4. Laudo - 136.2
- 2.5 Mapas - Plano Diretor Municipal de Bituruna;

3. ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL:

- 3.1. O imóvel está localizado no bairro São Vicente em Bituruna-PR, há 1,4 km, do centro do Município e tem fácil acesso pelos fundos do imóvel pela Av. Santos Alberton que é asfaltada e se encontra em bom estado de conservação e trafegabilidade.
- 3.2. Pelas fotos e mapas anexos se constata que a frente se dá pela Rua Projetada que consta na matrícula, mas que não é asfaltada. (fotos anexas)

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL CONSTATADAS NA VISTORIA:

- 4.1. Terreno sem construção, com alicive acentuado, com mato alto, sem ligações de energia ou água e sem cercamento, está situado na área urbana do município.
- 4.2. Conforme informações contidas no Plano Diretor de Bituruna, o imóvel de matrícula fica localizado no bairro São Vicente, classificado como **área ZR2 (Zona Residencial 2)** e também em área definida como **Setor especial de risco geológico**, com restrições para construção.
- 4.3. Consta ainda no Plano Diretor Municipal que para efeitos de Parâmetros de ocupação de solo, **aZR2 tem área mínima de construção de 250m²**, somente com esta informação observa-se que o imóvel ora reavaliado, contendo 428m² de área, **NÃO COMPORTA DIVISÃO**, uma vez que tal divisão impossibilitaria sua ocupação para construção de imóvel urbano.
- 4.4. Não bastasse tal restrição, pela análise das restrições contidas no que foi denominado como **Setor Especial de Risco Geológico**, e considerando que ao menos parte do imóvel está localizado em área assim classificada (conforme mapa do Plano Diretor-anexo), tal divisão também dependeria de **Lauda Geológico para afirmar se é possível realizar qualquer ocupação no local**.
- 4.5. O terreno dispõe de boa infraestrutura pública ao redor, acessível pelos fundos, por via pública pavimentada (asfalto); próximo de escolas, farmácias, igrejas, postos de gasolina, mercados, pontos de ônibus, padarias, etc;.
5. **ÔNUS:** os constantes na matrícula.
6. **OCUPANTES:** O imóvel está desocupado.
7. **BENFEITORIAS:** não constam na matrícula, nem foram visualizadas na vistoria.

8. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM DADOS DO MERCADO, considerando os dados constantes na matrícula e as condições do imóvel constatadas no momento da vistoria, bem como o valor médio do metro quadrado do imóvel, com base em 3 (três) imóveis situados no mesmo bairro, com características semelhantes:

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Anúncios	https://www.facebook.com/commerce/listing/1341826393682691/?media_id=0&ref=share_attachment	https://www.duduimoveis.com/imovel/terreno-lote-a-venda-bairro-sao-vice-nt-em-bituruna/87824	https://www.facebook.com/groups/596835687064271/permalink_sale_post_id=9635761439838272
Endereço	bairro São Vicente Bituruna-PR	bairro São Vicente Bituruna-PR	bairro São Vicente Bituruna-PR
Área do Terreno	856,8 m²	255 m²	1.160 m²
Valor Anunciado	R\$ 70.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 260.000,00
Valor do m ²	R\$ 80,85	R\$ 784,31	R\$ 224,14

Valor Médio do M² com base nos dados coletados

Valor do m ² - Imóvel 1	R\$ 80,85
Valor do m ² - Imóvel 2	R\$ 784,31
Valor do m ² - Imóvel 3	R\$ 224,14
TOTAL	R\$ 1089,30
Dividido 3 = Média	R\$ 363,1
-10% regateio	R\$ 326,79/m ²
-20% por estar em área sujeita a alagamento e ter restrições quanto ao uso (classificado no Plano Diretor Municipal como Setor Especial de Risco Geológico)	R\$ 261,43/m²

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área do terreno do imóvel	428,32 m ²
Valor do m ² do terreno	R\$261,43 por m ²
Valor total do Imóvel: área x valor do m²	R\$ 111.975,70
50% do Imóvel: área x valor do m²	R\$ 55.987,85

Valor total da avaliação de 50% do imóvel - com o arredondamento usual	R\$ 56.000,00
--	---------------

Ante as Informações Acima **REAVALIO** 50% do imóvel matrícula 12.983 da 1ª Circunscrição Imobiliária de União da Vitória, com área de 428 m², no valor de **R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais)**.

E, para constar, vai o presente laudo assinado digitalmente por mim, Oficiala da diligência.

OBSERVAÇÕES:

- 1-Esta Avaliação foi realizada de acordo com os padrões e orientações fornecidos no Curso oferecido pelo TRF4 no ano de 2023, denominado “Curso de Penhora e Avaliação Patrimonial para os Oficiais de Justiça Avaliadores” ministrado pelos OJAFs José Carlos Batista e Marcelo Araújo de Freitas;
- 2- Conforme ministrado no curso supracitado, o auto de avaliação lavrado pelo Oficial não é uma perícia técnica nem se reveste das características dos laudos de engenharia com demonstrativos longos e complicados e pode ser apresentado de forma simplificada com informações sucintas e necessárias ao entendimento, conferindo à avaliação um maior grau de precisão;
- 3- Nesse sentido a orientação que foi ministrada no curso citado é que os OJAFs devem realizar o laudo de avaliação de imóveis conforme dois métodos a saber: Método Comparativo de Dados do Mercado ou Método Evolutivo. Foi orientado no curso que quando nenhum dos dois métodos for adequado, talvez não seja possível ao OJAF realizar a avaliação e a ressalva técnica do parágrafo único do artigo 870 do CPC possa ser invocada.

Documento eletrônico assinado por **GISLAINE DE OLIVEIRA ANDRADE, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **700018428445v1** e do código CRC **687428eb**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GISLAINE DE OLIVEIRA ANDRADE
Data e Hora: 30/6/2025, às 12:17:58

5003261-28.2018.4.04.7203

700018428445 .V1 GOA83© GOA83