

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Autos	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5053416-96.2017.4.04.7000/PR
Exequente	ISAIRA RAYMUNDO DE SOUZA
Executado	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF e OUTROS.

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo proceder à avaliação do bem descrito nos autos, atendendo à solicitação constante nos termos do processo judicial referido, observando-se os critérios técnicos estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis à avaliação de bens.

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º Ofício São José dos Pinhais - PR. <i>Maria Leonor Tevaz Dalla Silva</i> TITULAR CPF Nº 592909359-87	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 02	FICHA 01
	Matrícula Nº 65.638	RUBRICA <i>Md</i>

IMÓVEL: RESIDÊNCIA Nº 03 (três), do Condomínio Residencial, com acesso independente pela Rua Cesar Constantino Jacinto (antiga Rua "D"), onde leva o número predial 50, localizada nos fundos do condomínio, entre a casa 02 e o lote nº 100, com a área construída exclusiva de 57,05 m²; fração ideal do solo de 135,00 m², sendo 57,05 m² destinados exclusivamente a construção e 77,95 m² destinados a jardim e quintal; contendo na referida casa: sala, 02 quartos, circulação, cozinha/copa e bwc; construída sobre o lote de terreno nº 102 (cento e dois), da quadra "G", da Planta "JARDIM OURO PRETO", situado no lugar BRAGA, quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 360,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 12,00 metros de frente para a Rua "D"; por 30,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, dividindo pela lateral direita de quem da rua olha o imóvel, com o lote 100; pela lateral esquerda com o lote 104; e na linha de fundos, com 12,00 metros, divide com o lote 103.

2. METODOLOGIA E LIMITAÇÕES

Cumprir destacar que, por ocasião da vistoria *in loco*, não foi possível o acesso ao interior do bem avaliado, uma vez que o mesmo se encontra aparentemente abandonado. Conforme informações obtidas junto a moradores das imediações, o proprietário estaria enfrentando diversas demandas judiciais, motivo pelo qual o local teria sido evacuado e se encontra sem ocupação atual e em estado de abandono externo perceptível.

Diante dessa limitação, a presente avaliação foi realizada com base em critérios visuais externos, respeitando os princípios da Engenharia de Avaliações, e utilizando-se como subsídio as imagens obtidas na avaliação anterior, constantes nos autos, bem como parâmetros de mercado atualizados para bens com características análogas.

A ausência de acesso ao interior compromete, em parte, uma análise detalhada de aspectos estruturais e de conservação interna, sendo este fator **devidamente considerado na estimativa de valor** aqui apresentada.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui **área total de 135 m²** (cento e trinta e cinco metros quadrados). No que se refere ao seu estado de conservação aparente — avaliado exclusivamente por meio da observação externa —, o bem apresenta-se **em condições gerais consideradas normais, embora sejam identificáveis necessidades pontuais de manutenção e reparos**, compatíveis com o tempo de desocupação e ausência de uso contínuo.

4. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Para fins de determinação do valor venal do bem, procedeu-se à análise indireta do mercado imobiliário na mesma rua em que se situa o imóvel avaliado, com base em **três unidades residenciais** atualmente ofertadas, com metragens variadas e localizadas em condições semelhantes de entorno e acessibilidade.

Com base nas informações de área e preço ofertado dessas unidades, obteve-se uma **média estimada de valor unitário de R\$ 4.095,00 (quatro mil e noventa e cinco reais) por metro quadrado**, valor este compatível com o perfil do imóvel avaliado e com os padrões construtivos predominantes na região.

5. ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL

Considerando o valor médio estimado do metro quadrado para a região, que foi apurado em **R\$ 4.095,00 (quatro mil e noventa e cinco reais)**, e a **área total do imóvel avaliado de 135 m²**, estima-se que o valor de mercado do referido bem, **em condições normais de comercialização**, seja da ordem de:

R\$ 552.825,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e vinte e cinco reais).

Tal estimativa contempla as condições estruturais gerais observadas externamente, a localização do imóvel e os parâmetros médios de mercado vigentes para a rua em questão.

Contudo, tendo em vista que o imóvel se encontra **em estado de abandono**, com **necessidade aparente de reparos e intervenções de manutenção**, propõe-se a dedução de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** sobre o valor estimado, resultando em um valor final de mercado ajustado de:

R\$ 527.825,00 (quinhentos e vinte e sete mil, oitocentos e vinte e cinco reais).

Curitiba, 14 de julho de 2025

Michelle Mikoski

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

