



COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DESTA COMARCA DE PALMITAL – PR**

Processo:

0000265-67.2018.8.16.0125

Classe Processual:

[Cumprimento de sentença](#)

Assunto Principal:

[Causas Supervenientes à Sentença](#)

Valor da Causa:

R\$ 60.327,94

Exequente:

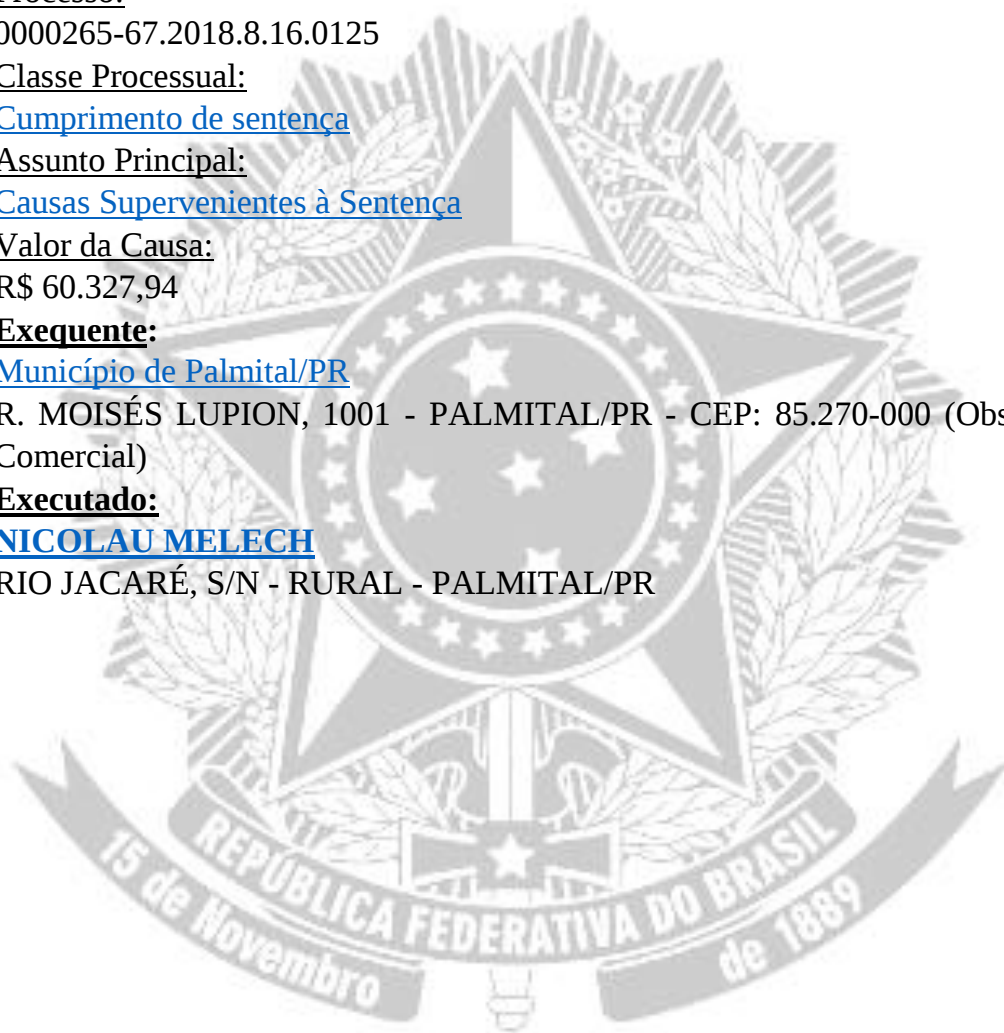
[Município de Palmital/PR](#)

R. MOISÉS LUPION, 1001 - PALMITAL/PR - CEP: 85.270-000 (Obs.:
Comercial)

Executado:

[NICOLAU MELECH](#)

RIO JACARÉ, S/N - RURAL - PALMITAL/PR





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



ARLINDO OSNI LICHTENFELS,
Serventuário da Justiça, Matrícula TJPr 8715, Avaliador Judicial desta
Comarca, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência,
apresentar os laudos de avaliações, referentes aos autos retro, na forma
que se seguem, bem como expor:

**I - Os bens avaliados, constam de
laudos e fotos que se seguem sendo que o estado geral de cada bem consta
individualizado em seu respectivo laudo;**

Cumprimento seguindo...

**Seção 15 - Normas de Procedimento
do Avaliador: Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça**

**3.15.4 - O laudo de avaliação
descreverá pormenorizadamente o bem avaliado, enunciando as suas
características e o estado em que se encontra, bem como os critérios
utilizados para a avaliação e as indicações de pesquisas de mercado
efetuadas.**

**3.15.4.1 - Quando o bem avaliado
estiver acrescido de benfeitorias, estas também serão descritas
minuciosamente e constarão de avaliação especificada.**

**3.15.5 - O valor do bem
corresponderá ao do valor de mercado na data do laudo, devendo ser
expresso em moeda corrente; quando existente, também pela
quantidade do indexador aplicado para atualização monetária das
contas judiciais. (com grifos acrescidos)**

**QUANTO A DIVISÃO DO
IMÓVEL**

**Art. 872. A avaliação realizada pelo
oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de
penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo
apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese,
especificar:**





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



Conforme exposto no laudo de avaliação apresentado, o Art. 872 foi devidamente cumprido por este avaliador.

Alguns julgados referentes:

AGRAVO DE PETIÇÃO DO EXECUTADO. OBSERVÂNCIA DO ART. 872 DO CPC . REAVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO. DESNECESSIDADE. O art. 872 do CPC é claro ao dispor que "a avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar: I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram; II - o valor dos bens". Deste modo, tendo sido isso plenamente observado no primeiro laudo de avaliação, não se há de falar em presença de vício algum no laudo e nas demais reavaliações levadas a efeito. Ademais, na Justiça do Trabalho, a avaliação, nos termos do art. 721 da CLT , é incumbência do Oficial de Justiça, cujos atos gozam de fé pública. Assim, para ser desconstituído o seu ato, é essencial que haja a comprovação inequívoca de erro ou dolo, que se verifique posteriormente à avaliação, a diminuição do valor dos bens, ou que haja fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem, a teor do que dispõe o art. 873 do CPC , o que não ocorreu na hipótese. Agravo de petição a que se nega provimento. (Processo: Ag - 0128200-79.1996.5.06.0161 , Redator: Virginia Malta Canavarro, Data de julgamento: 13/10/2020, Terceira Turma





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
 Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
 Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
 Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



TRT-6 - Agravo AGV
01282007919965060161 (TRT-6)

Data da assinatura: 14/10/2020)

TJ-DF - 07191606620218070000 DF
0719160-66.2021.8.07.0000 (TJ-DF)

Jurisprudência• Data de publicação:
13/09/2021

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR. LAUDO AVALIATIVO. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE E VERACIDADE. NÃO AFASTADOS. ART. 872 DO CPC. CRITÉRIOS OBSERVADOS. FÉ PÚBLICA. NÃO ELIDIDA. 1. A avaliação feita pelo Oficial de Justiça dispõe de presunção de legitimidade e veracidade, a qual, inobstante não ostente caráter absoluto, exige, para que seja afastada, prova robusta em sentido diverso, não sendo suficiente a simples discordância da parte quanto ao valor apurado. 2. A certidão de avaliação firmada pelo Oficial de Justiça deve ser impugnada pela parte interessada, mediante efetiva demonstração de vício formal, erro na avaliação ou dolo do avaliador (art. 873, I, do CPC), o que, in casu, não foi demonstrado pela parte agravante. 3. Considerando que o laudo de avaliação observou o contido no art. 872 do CPC, descrevendo de forma pormenorizada o contexto fático e mercadológico no qual os imóveis avaliados encontram-se inseridos, explicitando, inclusive, os fundamentos que o levou a proceder a avaliação objurgada, forçoso reconhecer sua validade. 4. Recurso desprovido.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



TJ-DF - 07043534120218070000 DF
0704353-41.2021.8.07.0000 (TJ-DF)

Jurisprudência• Data de publicação:
10/05/2021

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR. LAUDO AVALIATIVO. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE E VERACIDADE. NÃO AFASTADOS. ART. 872 DO CPC. CRITÉRIOS OBSERVADOS. FÉ PÚBLICA. NÃO ELIDIDA. 1. A avaliação feita pelo Oficial de Justiça dispõe de presunção de legitimidade e veracidade, a qual, inobstante não ostente caráter absoluto, exige, para que seja afastada, prova robusta em sentido diverso, não sendo suficiente a simples discordância da parte quanto ao valor apurado. 2. A certidão de avaliação firmada pelo Oficial de Justiça deve ser impugnada pela parte interessada, mediante efetiva demonstração de vício formal, erro na avaliação ou dolo do avaliador (art. 873, I, do CPC), o que, in casu, não foi demonstrado pela parte agravante. 3. Considerando que o laudo de avaliação observou o contido no art. 872 do CPC, descrevendo de forma pormenorizada o contexto fático e mercadológico no qual os imóveis avaliados encontram-se inseridos, explicitando, inclusive, os fundamentos que o levou a proceder a avaliação objurgada, forçoso reconhecer sua validade. 4. Recurso desprovido.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



Conforme se observa do laudo de avaliação, o mesmo não contempla a disposição obrigatória constante do artigo 872, § 1º, do Código de Processo Civil, uma vez que se trata de bem suscetível à divisão e possível desmembramento.

II – O estado geral de referido bem, consta devidamente individualizado em seu respectivo laudo, aplicando o método comparativo de dados de mercado e conforme disposto no Art. 115 e Art. 116, do Código de Normas da Corregedoria do Estado do Paraná, tendo descrito o bem imóvel, apontando suas características e o estado de conservação, declinando, inclusive, o critério avaliativo, para ao final concluir pelo valor indicado no laudo, este se apresenta válido, não havendo necessidade ne esclarecimentos complementares

III – Concluída a avaliação, dou por encerrado os trabalhos, colocando-me uma vez mais, à inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos ou complementações que se fizerem necessárias.

IV – Laudo apresentado com atraso em fase da pandemia e o alto numero de contaminação na região.

Datado e assinado digitalmente
Arlindo Osni Lichtenfels
Serventuário da Justiça
Matrícula TJ-8715
Avaliador Judicial Designado
Matrícula TJ-8715
Avaliador Judicial Designado



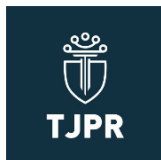


COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



“É raro que o avaliador possua todas as habilitações necessárias para uma avaliação apropriada e completa, e por isso terá muitas vezes de socorrer-se dos conhecimentos de outras pessoas habilitadas, mas a coordenação de todos os elementos e sua correlação, uns com os outros, compete ao avaliador, que também será o responsável pelas conclusões. Todas as conclusões devem ser fundamentadas, não bastando que o avaliador afirme: “Essa é a nossa opinião” ou “É justo que se aumente esse valor de tantos por cento” e outras expressões equivalentes, de igual falta de fundamento, pois não existe nenhum avaliador que tenha tal autoridade que o dispense de fundamentar suas conclusões. Além disso, a confiança que se impõe, inspira-se, e não há, portanto, nenhuma diminuição de autoridade em se demonstrar a verdade, ou a probabilidade daquilo que se afirma, havendo, de outro lado, com a fundamentação das conclusões, a demonstração do desejo leal e sincero de se informar, e de obediência à ética profissional”.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Conceito

A avaliação de bens consiste na determinação do valor pecuniário de um bem móvel ou imóvel, de seus frutos ou direitos, através de procedimentos cujo conhecimento técnico e a percepção de mercado são essenciais.

A definição de Bem, segundo a NBR 14.653, consiste na "coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio."

Classificação dos bens de acordo com a NBR

14.653

De acordo com a NBR 14.653, os bens classificam-se em tangíveis e intangíveis.

Bem tangível

é aquele passível de ser identificado materialmente, como, por exemplo:

- imóveis;
- máquinas;
- equipamentos;
- veículos;
- mobiliário e utensílios;
- matérias-primas e outras mercadorias;
- infraestruturas;
- instalações;
- recursos naturais;
- recursos ambientais;
- culturas agrícolas;





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



Bem intangível

é aquele que não se identifica materialmente, tais como:

- fundos de comércio;
- marcas;
- patentes

AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Finalidade

A constatação do valor pecuniário de um bem imóvel, de seus frutos ou direitos, por meio de instrumento avaliatório pode se destinar aos mais diversos fins, entre eles:

- Compra e venda
- Locação
- Atualização do valor de ativos
- Seguro, garantias hipotecárias
- Desapropriação
- Indenizações
- Partilha de bens
- Ações renovatórias ou revisionais de aluguel.

ABNT e NBR

A Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, é o fórum nacional de normalização.

As NBRs são elaboradas por Comissões de Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

A NBR 14653

O objetivo da NBR 14653 é fixar as diretrizes para avaliação de bens.

Embora aos pareceres técnicos de avaliação elaborados por Corretores de Imóveis não se aplique integralmente o que dispõe a norma NBR 14653 da ABNT, mas sim o que estabelece a Lei





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



número 6530/78, a Resolução-COFECI número 1066/2007, bem como o Ato Normativo número 001/2008, recomendamos a leitura das partes 1, 2 e 3, cujos conteúdos, embora parcialmente, tem a ver com os procedimentos adotados pelos Corretores Avaliadores em sua avaliações.

As 7 partes da NBR 14653

NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais), que apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional;

NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), que fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos;

NBR 14653-3 (Imóveis Rurais), que detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais;

NBR 14653-4 (Empreendimentos), que fixa as diretrizes para avaliação de empreendimentos;

NBR 14653-5 (Maquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral), que fixa as diretrizes para avaliação de Maquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;

NBR 14653-6 (Recursos naturais e ambientais), que fixa as diretrizes para a valoração de Recursos naturais e ambientais;

NBR 14653-7 (Patrimônios históricos), que fixa as diretrizes para avaliação de patrimônios históricos.

A Vistoria do imóvel objeto da avaliação

Aspectos a serem considerados:

Numa avaliação existem aspectos comuns a todos os tipos de imóveis, ou específicos a alguns.

Portanto, dependendo do que seja, se um apartamento, uma casa, um terreno ou outro qualquer, existem aspectos que devem ser mais considerados que outros, por influírem mais efetivamente na variação do valor do imóvel,





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



Conceito de Vistoria:

É imprescindível a vistoria na avaliação de um imóvel. Caracteriza-se ela pela minuciosa verificação do bem avaliando e das condições que o cercam.

A norma NBR 14653-1 define a vistoria como sendo “Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

Abrangência da vistoria:

Além da verificação do imóvel avaliando em si (acabamento, características arquitetônicas, estado de conservação, topografia, natureza do solo etc), a observação da região onde o mesmo esteja situado (infraestrutura urbana, sistemas viários, transporte coletivo, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, telefonia etc.), bem como suas eventuais peculiaridades que possam valorizar (proximidade a shoppings centers, universidades, parques, praças etc) ou desvalorizar (proximidade a favelas, aterros sanitários, córregos poluídos etc) o imóvel objeto da avaliação.

Relatório fotográfico:

Por ocasião da vistoria, o Avaliador deverá fotografar as partes principais do imóvel avaliando, para compor o relatório fotográfico que integrará o parecer avaliatório.

Ressalta-se que, se a avaliação for para fins judiciais, as fotos deverão ser tiradas com máquina fotográfica tradicional, pois haverá a necessidade de se anexar ao documento avaliatório os negativos fotográficas.

Data e horário da vistoria:

A data e o horário em que foi realizada a vistoria devem ser mencionadas no PTAM.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



Identificação do acompanhante:

A identificação de quem recepcionou ou acompanhou o Avaliador durante a vistoria também deve constar do Laudo de Avaliação.

Levantamento de dados de mercado:

Nessa fase poderá o Avaliador proceder também o levantamento de dados de mercado, através da pesquisa de elementos comparativos, para realização dos necessários cálculos avaliatórios, como veremos adiante

Impossibilidade da vistoria:

Pode ocorrer de o Avaliador não ter acesso ao interior do imóvel avaliando por algumas razões, dentre as quais, por exemplo, em havendo litígio entre o ocupante do imóvel e o solicitante da avaliação.

Nesse caso o trabalho deve prosseguir baseado nos elementos que possam ser obtidos pelo Avaliador através da vistoria externa do imóvel, de suas áreas comuns e de outras unidades semelhantes existentes no mesmo condomínio, se for o caso.

O motivo e as circunstâncias devem ser expostos no Parecer de Avaliação.

Métodos avaliatórios utilizáveis

Métodos Avaliatórios são aqueles utilizados pelos Avaliadores para definição do valor de um bem.

O método a ser adotado pelo Avaliador dependerá de três elementos: 1) tipo do imóvel; 2) características do mesmo; e 3) oferta de imóveis que possibilite a obtenção de amostras representativas do mercado regional.

Assim, só após a realização da vistoria do imóvel e da região onde ele esteja situado, bem como da pesquisa de dados é que o profissional definirá qual o método adequado a ser aplicado na avaliação a ser realizada, não havendo hierarquia entre eles.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



Poderão, eventualmente, existir casos em que o Avaliador utilize os dois métodos, objetivando confirmar os valores encontrados.

Vejamos, portanto, o que vem a ser cada um desses métodos.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Denomina-se de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou, simplesmente, de Método Comparativo, como é mais conhecido, aquele através do qual o Avaliador obtém o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas através da comparação de dados de mercado de imóveis semelhantes.

É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis para alugar ou vender, sempre que houver dados semelhantes aos do bem avaliando. Portanto, a pesquisa e a comparação de dados são procedimentos da maior importância, por ser a partir deles que se obtém uma amostragem confiável e representativa do mercado em determinada região.

Ressalta-se que é desejável que os dados coletados através da pesquisa sejam de imóveis localizados na mesma região do imóvel avaliando, pois isso proporciona ao Avaliador dados mais precisos, facilitando o seu trabalho.

Geralmente as melhores fontes de informações do Avaliador de imóveis são os Corretores de Imóveis e Gestores Imobiliários, as imobiliárias e os classificados dos jornais.

Método Involutivo

O Método Involutivo é aquele através do qual se chega ao valor de mercado de um imóvel baseando-se no estudo da sua viabilidade e aproveitamento econômico num hipotético empreendimento imobiliário.

Assim, por exemplo, através desse método, podemos definir o valor de uma gleba que poderia ser loteada e urbanizada, tomando-se como parâmetro o número de lotes que resultaria daquele





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



loteamento, deduzidas todas as despesas com a implementação do empreendimento, bem como o lucro que se pretende alcançar.

Também poderíamos definir pelo Método Involutivo o valor de uma casa cujo terreno, em razão do seu tamanho avantajado, presta-se para incorporação de um edifício.

Vale ressaltar, entretanto, que esse método, geralmente, só é usado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliando.

Tipo de Imóvel	Módulo Comparativo	Módulo Involutivo
Imóveis Urbanos (apartamentos, casas, lotes, glebas, lojas, depósitos, galpões etc)	sim	
Terrenos (passíveis de empreendimentos imobiliários)	sim	sim
Glebas urbanizáveis (áreas passíveis de serem urbanizadas em loteamentos)	sim	sim
Imóveis Rurais (lotes, chácaras, sítios, fazendas)	sim	
Locações e Arrendamentos	sim	

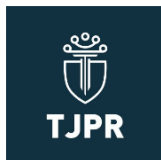
Homogeneização / Fatores de Homogeneização

Como dificilmente se encontrará imóveis iguais ao que se esteja avaliando, concluída a pesquisa e elaborada a planilha, deverá o Avaliador efetuar uma atenta análise das peculiaridades dos dados amostrais coletados objetivando estabelecer uma comparação entre eles e o imóvel avaliando.

A homogeneização desses dados, portanto, faz-se necessário uma vez que só é possível compararmos uma coisa com outra, se entre elas existirem semelhanças.

De acordo com o tipo do imóvel e a necessidade constatada, os Avaliadores, em suas avaliações, procedem a homogeneização, valendo-se de algum ou alguns dos seguintes procedimentos:





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



a) Média Ponderada:

Apura-se a média ponderada dos dados amostrais, considerando-se um intervalo percentual de 20%, isto é, eliminando-se os dados pesquisados cujos valores do m2 sejam inferiores ou superiores a 20% do valor médio do m2 dos dados amostrais obtido através da média aritmética.

b) Fator Fonte ou Oferta:

Aplica-se um redutor de 10%, sobre o valor do metro quadrado dos dados amostrais expostos à venda, pressupondo-se que eles estejam superestimados e que, por isso, por ocasião da efetivação da sua venda, o preço pago será menor do que o valor ofertado pelo seu proprietário.

Esse redutor, portanto, não deverá incidir sobre o preço dos dados amostrais (imóveis) vendidos

c) Fator Testada:

Testada é a linha que separa o imóvel do logradouro público (rua, avenida etc), ou seja, é a medida da frente de um imóvel.

O valor de um bem imóvel, notadamente de um terreno, tem uma relação direta com o tamanho da sua testada.

A valorização ou desvalorização de um terreno, em virtude da sua testada, é algo que varia de um local para outro, considerando-se as testadas de referência da região.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



TABELA DE DESVALORIZAÇÃO OU VALORIZAÇÃO – FATOR TESTADA										
Testada do imóvel avaliando	Testada referência 10,00 m		Testada referência 12,00 m		Testada referência 15,00 m		Testada referência 16,00 m		Testada referência 20,00 m	
	Des	Val	Des	Val	Dês	Val	Des	Val	Des	Val
5,00	-16,0%		-20,0%		-24%		-25,0%		-30%	
6,00	-12,0%		-16,0%		-20%		-22,0%		-26%	
7,50	-7,0%		-11,0%		-16%		-17,0%		-22%	
8,00	-5,5%		-10,0%		-14%		-16,0%		-20%	
9,00	-2,6%		-7,0%		-12%		-13,0%		-18,0%	
10,00			-4,0%		-10%		-11,0%		-16,0%	
11,00		+2,4%	-2,0%		-7%		-9,0%		-14,0%	
12,00		+4,6%			-5%		-7,0%		-12,0%	
13,00		+6,7%		+2,0%	-3%		-5,0%		-10,0%	
14,00		+10,6%		+3,9%	-2%		-3,0%		-9,0%	
15,00		+12,4%		+5,7%			-2,0%		-7,0%	
16,00		+14,1%		+7,4%		+1,6%			-5,0%	
17,00		+17,4%		+9,0%		+3,1%		+1,5%	-4,0%	
18,00		+18,9%		+10,6%		+4,6%		+2,9%	-3,0%	
19,00		+18,9%		+12,1%		+6,0%		+4,4%	-1,0%	
20,00		+18,9%		+13,6%		+7,4%		+5,7%		
21,00		+18,9%		+16,3%		+8,7%		+7,0%		+1,2%
22,00		+18,9%		+17,6%		+10,0%		+8,2%		+2,4%
23,00		+18,9%		+18,9%		+11,2%		+9,4%		+3,5%
24,00		+18,9%		+18,9%		+12,4%		+10,6%		+4,6%
25,00		+18,9%		+18,9%		+13,6%		+11,8%		+5,7%
26,00		+18,9%		+18,9%		+14,7%		+12,9%		+6,7%
27,00		+18,9%		+18,9%		+15,8%		+13,9%		+7,8%
28,00		+18,9%		+18,9%		+16,8%		+15,0%		+8,7%
29,00		+18,9%		+18,9%		+17,9%		+16,0%		+9,7%
30,00		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+17,0%		+10,6%
32,00		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+12,5%
35,00		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+15,0%
40,00		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+18,9%
45,00		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+18,9%		+18,9%

e) Fator Profundidade:

Considerando que, geralmente, a profundidade de um terreno varia entre 20,00 m e 40,00 m., aqueles cuja profundidade seja diferente (maior ou menor) do tamanho paradigma, sofrem depreciação no valor de mercado do seu m²





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



TABELA DE DEPRECIAÇÃO PELA PROFUNDIDADE - FATOR PROFUNDIDADE		
Profundidade do terreno avaliando	Depreciação	Fator
Menor ou igual a 10 metros	30%	0,70
12,50 m	20%	0,80
15,00 m	15%	0,95
16,00 m	10%	0,90
18,00 m	5%	0,95
De 20,00 a 40,00 metros	0%	1,00
45,00 m	5%	0,95
50,00 m	10%	0,90
55,00 m	15%	0,85
60,00 m	20%	0,80
65,00 m	22%	0,78
70,00 m	25%	0,75
75,00 m	27%	0,73
80,00 m	30%	0,70

f) Fator Esquina:

Estar situado numa esquina ou no meio da quadra impacta no valor de mercado de um imóvel.

Essa influência poderá variar de acordo com o tipo do imóvel, vocação e localização, conforme podemos observar na tabela abaixo.

TABELA DE FATOR ESQUINA			
ZONA	Valorização	ZONA	Valorização
Residencial	10%	Comerciais	20 a 25%
Residencial de alto valor	15 a 20%	Comerciais centrais	25 a 30%

g) Fator Topografia:

A topografia de um imóvel (aclividade ou declividade), bem como a sua situação em relação ao nível da rua (estar acima ou abaixo do nível), geralmente influi diretamente no seu valor de mercado.

Embora em alguns casos o aclave ou o declive possa ser fator de valorização do imóvel (como seria o caso de um terreno, com um





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



acentuado aclave, no qual se pretendesse edificar um prédio com garagem no subsolo)

TABELA DE FATOR TOPOGRAFIA					
Declividade (caído para os fundos, em graus)	Fator	Aclividade (em graus)	Fator	Em relação ao nível da rua (em metros)	Fator
Até 5°	0,95	Até 10°	0,95	Abaixo Até 1,00 m	1,00
De 5° a 10°	0,90	Até 20°	0,90	Abaixo de 1,00 a 2,50 m	0,90
De 10° a 20°	0,80	Acima de 20°	0,85	Abaixo de 2,50 a 4,00 m	0,80
Mais de 20°	0,70				
				Acima até 2,00 m	1,00
				Acima de 2,00 a 4,00 m	0,90

f) Fator Idade:

O tempo de construção é outro importante fator a ser considerado na avaliação de um bem imóvel. Aliás, para se calcular esse fator existe um método denominado Ross-Heidecke, do qual discordamos, muito utilizado por Engenheiros em suas avaliações.

Pelo referido método, uma construção com mais de 50 anos de idade não possuiria qualquer valor pecuniário para efeito de avaliação de um imóvel.

Basta citarmos, por exemplo, alguns prédios na região histórica do Recife, muito valorizados, alguns com mais de 200 anos, preservados e ocupados por instituições poderosas.

g) Fator Melhoramentos Públicos:

Quanto melhor a infraestrutura de uma região mais valorizados são os seus imóveis. Portanto, sempre que o Avaliador tiver que comparar imóveis cujas regiões apresentem melhoramentos ou benefícios públicos com outros, situados em regiões desprovidas dos mesmos melhoramentos, deverá proceder a necessária homogeneização, valendo-se do Fator Melhoramentos Públicos.

Assim, por exemplo, abate-se o percentual referido na tabela do imóvel (amostra) cujo valor é conhecido, quando este possuir determinado benefício que não possui o imóvel avaliando. E acresce-se esse percentual no caso inverso, ou seja, se o imóvel pesquisado (amostra) não possuir determinado benefício encontrado no imóvel avaliando.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



TABELA DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
MELHORIA	Fator	MELHORIA	Fator
Rede de água	15 a 20%	Iluminação Pública	5%
Rede de esgoto	10 a 15%	Pavimentação	10 a 30%
Rede de energia elétrica	15 a 20%	Guias e sarjetas	5 a 10%
Galerias pluviais	5%	Transporte coletivo	10%
Rede telefônica	5%	Gás de rua	1%

h) Percepção de Mercado:

Ocorre também a homogeneização, nesse caso sem uso de qualquer fórmula ou técnica, quando o Avaliador, ciente do valor médio do metro quadrado dos imóveis da região, obtido através da pesquisa ou dos cálculos acima mencionados, vale-se da sua experiência, da sua convicção, do seu sentimento e percepção de mercado, para efetuar os acréscimos e decréscimos no valor do imóvel objeto da sua avaliação, em razão das suas peculiaridades.

Exemplo prático disso ocorre no caso do imóvel avaliando ser mais antigo do que a média dos imóveis pesquisados, o que, teoricamente, implicaria num decréscimo no seu valor. Bem como no caso inverso, ou seja, em sendo ele mais novo, o que implicaria no aumento do seu valor em relação aos imóveis da amostragem.

Outro exemplo prático do que estamos tratando ocorre nas regiões litorâneas. Nesses locais, geralmente, quanto mais próximo da praia for localizado um imóvel, maior será o valor do seu metro quadrado.

Ou ainda, num mesmo empreendimento, apartamentos possuírem preços distintos em razão do andar em que estejam, da sua posição no pavimento (de frente, lateral, de fundos) ou em razão da sua decoração, por exemplo.

Como também, numa mesma rua, um terreno poderá ter o seu metro quadrado valendo menos do que o de outro idêntico, localizado bem à sua frente, do lado oposto da rua, por exemplo, cujo acesso é mais fácil ou o sentido do trânsito lhe é mais favorável ao comércio.

Resta claro, portanto, que o Avaliador, em suas avaliações, deverá se valer das técnicas, mas também, principalmente, da sua





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



experiencial, da sua percepção de mercado, para proceder adequadamente a necessária homogeneização, determinando assim o valor de mercado do imóvel objeto da sua avaliação. Como já dissemos anteriormente, avaliação de imóveis também é arte

Avaliando Terrenos pelo Método Comparativo

Na avaliação de um terreno, conforme seja o caso, o Avaliador poderá adotar o Método Comparativo ou o Método Involutivo. Essa escolha irá nortear o seu trabalho.

Se entender que o método mais apropriado seja o Comparativo, por exemplo, deverá homogeneizar os dados amostrais valendo-se dos fatores de ajustes (Fator Profundidade, Fator Testada, Fator Topografia, Fator Esquina etc.). Porém, em optando pelo Método Involutivo o seu foco deverá ser o empreendimento que poderá surgir no imóvel.

Sempre que se fala em avaliação de terreno vem à baila o de terreno de duas frentes. Nesse caso o Avaliador deverá considerar a rua mais valorizada, observando assim o Princípio do Maior e Melhor Uso, segundo o qual o valor de um imóvel será o que der melhores resultados econômicos, observadas as possibilidades legais e fiscais.

Como já mencionamos outras vezes, avaliação também é arte, portanto o Avaliador deverá se valer sempre da técnica, do seu talento e, especialmente, do bom senso.

Homogeneização

Neste caso hipotético, efetuiremos a homogeneização dos dados da amostra tratando-os da seguinte forma:

Existência de preço tipo “Oferta” ou “Fonte”

Como os valores dos dados à venda muito frequentemente são reduzidos na hora do fechamento do negócio, é prudente a aplicação do Fator Oferta ou Fonte, objetivando adequá-los ao real valor de mercado.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO – 1.1

O Avaliador Judicial, que esta subscreve, em cumprimento a determinação judicial nos autos em epígrafe, após procedidas as devidas diligências, passo a proceder a seguinte avaliação, aplicando o método comparativo de dados de mercado e conforme disposto no Art. 115 e Art. 116, do Código de Normas da Corregedoria do Estado do Paraná, na forma que se segue:

1 - QUANTO AO BEM AVALIANDO

01) - Terreno rural com área de 211.822,63m², igual a 8,7 alqueires paulistas, constituído por parte do lote nº 72, da Gleba nº 11 Parte da Colônia Piquiri, situado no Município de Palmital/PR, com os limites e confrontações constantes da matrícula nº 5.891 do C.R.I. desta Comarca.

IMÓVEL CÔMODO DE DIVISÃO

- SIM.

BEM ENCONTRADO

- O acima descrito e abaixo circunstanciado;

- 1 - Proprietários

- NICOLAU MALECH – Pessoa Idosa.

Item 3.15.4 do CNCJG - O laudo de avaliação descreverá pormenorizadamente o bem avaliado, enunciando as suas características e o estado em que se encontra, bem como os critérios utilizados para a avaliação e as indicações de pesquisas de mercado efetuadas.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



2 – Localização:

Variável de localização:

- A variável indica a variação do nível de valor de mercado imobiliário relativo de determinada localidade:
- = Lote: - 72
- = Gleba: - 11
- = Colônia: - Colônia Piquiri
- = Localidade: - Rio Jacaré
- = Cidade: - Palmital - Paraná

3 – Natureza:

Localidade e região:

- Esta variável estabelece o nível de variação entre os imóveis localizados em áreas distintas ou mistas, na forma abaixo:
- = Industrial: 0,0%;
- = Comercial: 0,0%;
- = Residencial: 0,0%;
- = Turística: 0,0%;
- = Agrícola: 100,0%;

4 - Características do logradouro: Variável de serviços urbanos (quadra): Não possui as condições, trata-se de terreno rural.

- Esta variável estabelece o nível de variação de valor entre os imóveis que dispõe e aqueles que estão a "n" metros de distância dos principais serviços urbanos em relação a sua "testada" considerando a diminuição do valor com o aumento da distância:
- = Água: - Água não tratada
- = Esgoto sanitário: - Prej.
- = Iluminação Pública: - Prej.
- = Telefone: - Prej.
- = Drenagem/guia e sarjetas: - Prej.
- = Calçada: - Prej.
- = Pavimentação: - Prej.
- = Transporte coletivo: - Prej.
- = Centro comercial: - Prej.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



- = Acesso pavimentado mais próximo: **17 km por estrada secundária, entrando na localidade de Rio Jacaré.**

5 - Características do terreno:

– Variável do tipo superfície:

- Esta variável diferencia os imóveis da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo de diversas qualidades de terreno que compõe o imóvel:

- = Área total; **211.822,63m².**

QUANTO AS EDIFICAÇÕES

Item 3.15.4.1 do CNCGJ - Quando o bem avaliado estiver acrescido de benfeitorias, estas também serão descritas minuciosamente e constarão de avaliação especificada.

- 6 - Cercas:

- material empregado: **Não possui**
 - Altura: **prej.**
 - Espaçamento colunas: **prej.**
 - Portão: **prej.**

– 8 -Benfeitorias:

– Variável de benfeitorias:

- (Imóvel avaliando):

- Esta variável da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo de diversas benfeitorias agregadas ao imóvel avaliando:

- = Cerca : **Não**
 - = Arborização nativa : **Sim**
 - = Reflorestamento : **Não**
 - = Pastagem nativa : **Sim**
 = Pastagem replantada : **Sim**
 - = Curral : **Não**
 - = Benfeitoria (casa) : **Não**
 = Mangueira : **Não**





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



- = Tanque de peixe : Não
- = Iluminação : Não
- = Barracão agrícola : Não
- = Poço artesiano : Não

– - 9 – Solo:

– **Variável de topografia e forma o terreno:**

- A variável de topografia diferencia os imóveis da amostra dimensionando sua maior ou menor valorização em função do tipo e diversas qualidades de topografia que compõe o terreno.
- A variável de forma de terreno apresenta os que são suscetíveis a depreciação em função da dificuldade que pode apresentar para a realização de um bom projeto arquitetônico e em muitos casos parte da área não apresenta condições de aproveitamento. Baseado nisto e verificada a viabilidade, propõem-se que o terreno se desvaloriza na proporção da área não aproveitável existente.

- = Firme: 100 %;
- = Seco: 100 %;
- = Aterrado: 0,0 %;
- = Pantanoso: 0,0 %;
- = Brejoso: 0,0 %;
- = Permanentemente inundado: 0,0 %;
- = Alagadiço: 0,0 %;
- = Areia: 0,0 %;
- = Argila: 0,0 %;
- = Material orgânico: 0,0 %;
- = Afloramento de rocha: 00,5 %;

- **10 – Nível:** (quem olha de frente aos fundos do imóvel avaliando):

- = Plano: 0,70 %;
- **Active**
- = Suave: 0,30 %;
- = Acentuado: 0,40 %;
- **Declive**
- = Suave: 0,60 %;
- = Acentuado: 0,40 %;





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



- 11 - Dados do Zoneamento:

– Variável de zoneamento urbano:

- Dado o diferencial de capacidade construtiva dos terrenos em zonas urbanas diferentes em função dos seus coeficiente de aproveitamento, e somente em determinados casos onde existe quase que superposição de zoneamento e pequenas diferenças em relação ao aproveitamento, excepcionalmente pode ser estudada a viabilidade desta variável, de outra forma deve-se sempre procurar os elementos de amostra numa mesma zona urbana:

- = Área: m²; 211.822,63m²
- = Taxa de ocupação : 0,90 %;
- = Coeficiente de aproveitamento: 0,90 %;

- 12 - Classificação:

- Zona:

- = Estritamente residencial: 0,0 %;
- = Predominantemente residencial: 0,0 %;
- = Comercial: 0,0 %;
- = Mixta: 0,0%;
- = Agrícola: 100,0 %;
- = Industrial: 0,0 %;

- 13 - Densidade demográfica:

- = Baixa: 00,0 %;
- = Média: 100,0 %;
- = Alta: 00,0 %;

- 14 - Classes sociais:

- = Baixa: 0,0 %;
- = Média: 100 %;
- = Alta: 0,0 %;

- Documentação que faz parte deste:

- = Escritura/Certidão do CRI: - 5.891
- = Registro no CRI sob nº: - 5.891





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



- = Livro nº: - 01
 - = Circunscrição: - Palmital - Paraná

15 - VARIÁVEL DE INFLUÊNCIA DE VALOR

Item 3.15.5 do CNCGJ - O valor do bem corresponderá ao do valor de mercado na data do laudo, devendo ser expresso em moeda corrente; quando existente, também pela quantidade do indexador aplicado para atualização monetária das contas judiciais. (com grifos acrescidos)

- As variáveis utilizadas, conforme acima se contém, é a forma utilizada por este Avaliador Judicial, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.

DEPRECIAÇÃO

- Utilizamos para o cálculo da depreciação do imóvel avaliando, o "Critério de Heidecke", que considera como princípios básicos os seguintes: - "a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção; - as reparações podem apenas dilatar a durabilidade; - um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente".
- Com base nesses princípios estabelece cinco categorias principais de estados de conservação, com quatro categorias intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios:

- Estado	Condições físicas	Coeficiente
- Estado 1,0	Novo	0,00 %
- Estado 1,5	Entre novo e regular	0,32 %
- Estado 2,0	Regular	2,52 %
- Estado 2,5	Entre regular e reparos simples	8,00 %
- Estado 3,0	Reparos simples	18,10 %
- Estado 3,5	Reparos simples e importantes	33,20 %





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



- Estado 4,0	Reparos importantes	52,60 %
- Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20 %
- Estado 5,0	Sem valor	100,00 %

- Assim sendo, na forma da tabela acima, é procedido o cálculo para a depreciação do imóvel avaliando, considerando o fenômeno físico de depreciação, apresentando menores depreciações na fase inicial e mais acentuadas na fase final.

- A depreciação acima já esta calculada e abatida no valor final atribuído ao imóvel e suas benfeitorias.

16 - PESQUISAS EFETUADAS

- I - Foram utilizadas as metodologias de pesquisas através de terrenos de referências, ou seja, dos próximos ao local avaliando;

- II - Através de metodologia comparativa, com análises de opiniões diretas (moradores da região);

- III - Prefeitura Municipal, verificando o custo unitário de tributação (segue memorial em anexo);

- IV - Exatoria Estadual, verificando sua cotação por metro quadrado para fins de tributação;

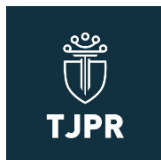
- V - Imobiliárias e incorporadores locais e da região metropolitana, que realizam transações neste Município;

- VI - Corretores de Imóveis;

- VII - Através de anúncios em jornais como “Gazeta do Povo”, “gazeta Mercantil”, “Alo Negócios” e outras publicações diárias na mídia escrita, bem como outros publicados na mídia escrita, televisiva e falada;

- VIII - Benfeitorias agregadas ao imóvel;





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



- IX - Usuários de bens tomados como elementos de referência;
- X - Valores de alugueis;

- 17 - QUANTO A DIVISÃO DO IMÓVEL -

Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

II - o valor dos bens.

§ 1º Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação.

§ 2º Realizada a avaliação e, sendo o caso, apresentada a proposta de desmembramento, as partes serão ouvidas no prazo de 5 (cinco) dias.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



COMPARATIVO DE PREÇOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL - PR

CNPJ 7586025/0001-82

DECRETO Nº 07/2019

**DEFINE TABELA DO IMPOSTO SOBRE A
 TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI,
 NOS TERMOS DA LEI ORGÂNICA
 MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS
 PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Palmital-PR, no exercício das suas atribuições legais, considerando o disposto na Lei Orgânica do Município, **RESOLVE**

DECRETAR:

Art. 1º - O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, de competência do município em 2019, será cobrado mediante a seguinte Tabela:

ZONA RURAL

1. Terra Mecanizada, sem benfeitoria, por alqueire.....R\$ 45.000,00
2. Terra Mecanizável, sem benfeitoria, por alqueire.....R\$ 30.000,00
3. Terra para agricultura, não mecanizável, por alqueire.....R\$ 22.500,00
4. Terra de pastagem e erva mate, por alqueire.....R\$ 27.000,00
5. Terra de pastagem sem erva mate, por alqueire.....R\$ 22.500,00
6. Terra montanhosa, saibros, pedras e banhados por alqueire.....R\$ 15.000,00
7. Terra (capoeira), por alqueire.....R\$ 22.500,00

Art. 2º Casos não contemplados pela tabela constante do art. 1º, serão analisados pela Comissão de Avaliação, deste município, a serem nomeados pelo senhor Prefeito Municipal.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação com efeitos retroativos a 1º de Janeiro de 2019.

Palmital-PR, 30 de janeiro de 2019.

VALDENEI DE SOUZA
 Prefeito Municipal

Rua Moisés Lupion, 1001 – Centro – CEP 85270-000 – Palmital – PR
Fone Fax: (42) 3657-1222

Pesquisa realizada junto a:





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



**SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO
 ABASTECIMENTO - SEAB DEPARTAMENTO DE ECONOMIA
 RURAL – DERAL DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS**

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a
 2020 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por
 município

Município A- I A- II A- III A- IV B- VI B- VII C- VIII

Laranjal 50.000 39.300 24.300 21.900 16.500 7.200

Palmital 49.800 39.300 26.100 22.800 16.600 7.300

Metodologia e outras informações: <http://www.agricultura.pr.gov.br/terras>

- fonte SEAB/DERAL

Levantamento anual de preços de terras (intenções de compra ou transações
 ocorridas) com fins agrossilvipastoris, por municípios.

Metodologia - Descrição dos procedimentos adotados, metodologia de
 captação, compilação e divulgação dos dados a partir de 2017

Metodologia Antiga - critério adotado entre 1998 e 2016

O que significa A-II, B-VI, C-VIII, etc.?

São as classes de aptidão de uso, que estão melhor detalhadas na metodologia.
 De maneira geral, quanto menor o algarismo romano (I), mais intensivo pode
 ser o uso e quanto maior (VIII), mais restrito. As letras correspondem aos
 grupos que sucintamente podem ser descritas como Passíveis de uso agrícola
 intensivo (A), de uso silvipastoril (B) e servidão florestal (C).

Não necessariamente. O valor ITR é autodeclaratório. Os valores do Deral
 são resultantes de uma média de preços de mercado (negócios realizados e/ou
 intenções de compra) e não devem ser utilizados como valor absoluto,
 máximo ou mínimo, devido à dinâmica do mercado e, principalmente,
 levando em consideração as diferenças quanto a acesso, localização e
 características próprias de cada propriedade





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
 Rua Interventor Manoel Ribas, 850
 Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
 E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



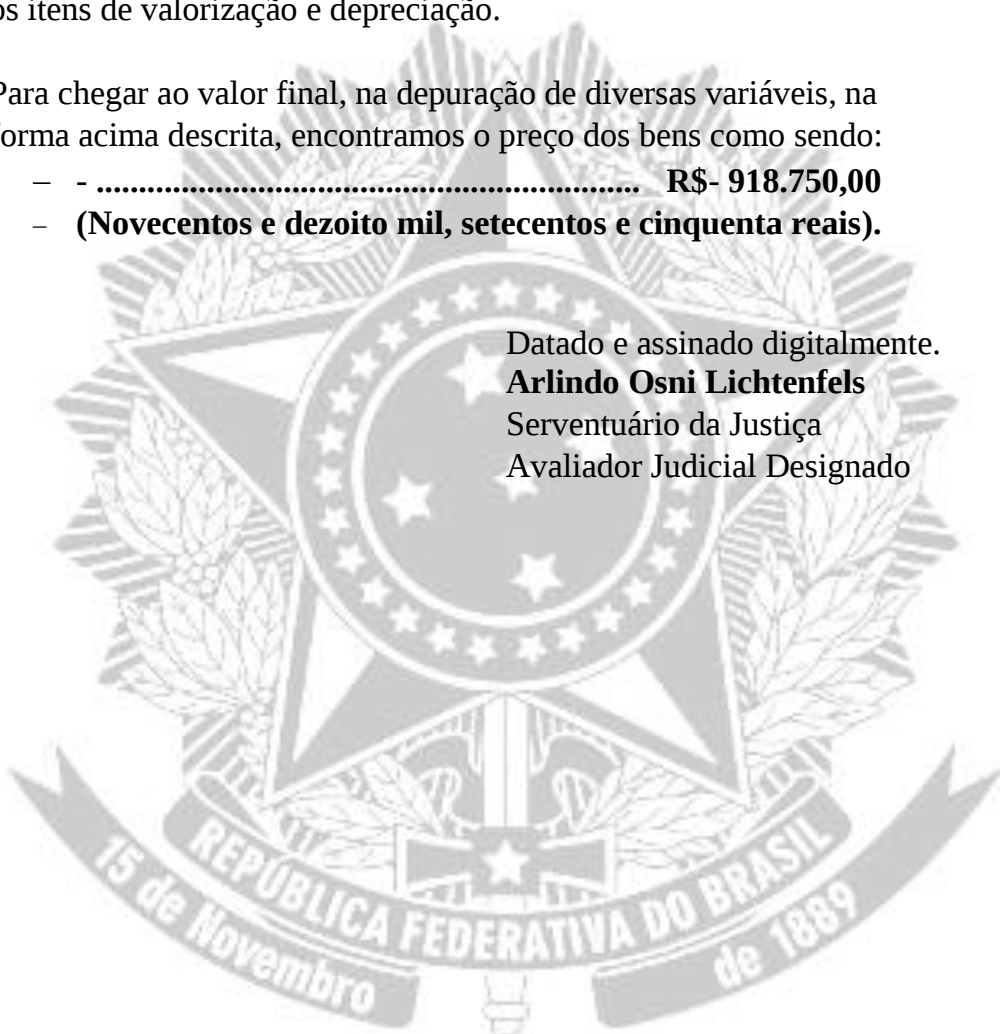
VARIÁVEL DE INFLUÊNCIA DE VALOR

- As variáveis utilizadas, conforme acima se contém, é a forma utilizada por este Avaliador Judicial, para obtenção do valor real do imóvel, observados que são todos os itens de valorização e depreciação.

Para chegar ao valor final, na depuração de diversas variáveis, na forma acima descrita, encontramos o preço dos bens como sendo:

- **R\$- 918.750,00**
- **(Novecentos e dezoito mil, setecentos e cinquenta reais).**

Datado e assinado digitalmente.
Arlindo Osni Lichtenfels
 Serventuário da Justiça
 Avaliador Judicial Designado





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



FOTOS

Preço da terra em Palmital – PR

Quanto está o preço por hectare em Palmital - PR?

Região

Pesquise uma região

Tipo de propriedade



Todos



Chácara



Sítio



Fazenda



Terreno

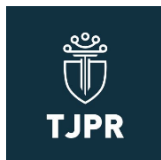
Preço médio do hectare de Palmital - PR

R\$ 90.138/ha

Cálculado com 4 imóveis

Terreno a ser destacado de uma área maior.





COMARCA DE PALMITAL – PARANÁ
Ofício do Distribuidor, Contador, Partidor, Avaliador e Depositário Público.
Arlindo Osni Lichtenfels – Escrivão Designado – Matrícula TJ 8715
Dinete G. Valle Lichtenfels e Hugo Henrique Mazur - Auxiliares Juramentados.
Rua Interventor Manoel Ribas, 850
Fone - WhatsApp – Celular 42-9-9141-4141
E-Mail – distribuidorpalmitalpr@gmail.com



FOTOS DA GLEBA Nº 11

