



Bel. Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto

Leiloeiro Oficial Judicial – 23/381-L PR

AARC/143/2004/SC

Fé pública por Lei Federal



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL URBANO – MATRÍCULA Nº 20.633

Honório Serpa – Paraná

Data-base da avaliação: 11 de agosto de 2026

1. IDENTIFICAÇÃO E FINALIDADE

O presente Laudo de Avaliação Imobiliária tem por finalidade estimar o valor de mercado, na data-base de 11 de agosto de 2026, do imóvel urbano objeto da Matrícula nº 20.633 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Coronel Vivida/PR, para subsidiar o processo judicial nº 0000176-55.2022.8.16.0076 e os atos expropriatórios que dele decorram.

A avaliação é elaborada a partir dos elementos documentais constantes da matrícula fornecida, da caracterização registral do bem e de pesquisa mercadológica pública disponível para Honório Serpa e região. Não houve, para esta versão, vistoria presencial, levantamento topográfico próprio ou confirmação in loco de pavimentação, infraestrutura, topografia e ocupação atual.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 20.633 – Registro de Imóveis de Coronel Vivida/PR

Natureza Imóvel urbano – lote sem benfeitorias indicadas no registro

Município Honório Serpa/PR

Identificação Lote nº 11 da Quadra nº 11 – Distrito Pinho Fleck

Área total 504,99 m²

Localização registral Rua Mangueirinha, entre a Rua Curucaca e o Lote nº 12

Frente indicada 20,00 m

Origem registral Parcelamento do solo resultante de projeto de Regularização Fundiária – REURB-S

Conforme a matrícula, o imóvel possui área de 504,99 m² e confrontações que indicam lote de configuração predominantemente regular, com frente de 20,00 m e profundidade próxima de 25 m. O documento registral não descreve benfeitorias.

3. SITUAÇÃO REGISTRAL RELEVANTE



Bel. Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto

Leiloeiro Oficial Judicial – 23/381-L PR

AARC/143/2004/SC

Fé pública por Lei Federal



A matrícula registra, na AV-3/20.633, protocolo nº 73.647, de 20/10/2023, indisponibilidade de bens sobre a área de 504,99 m², relacionada ao processo nº 0000176-55.2022.8.16.0076.

Para fins de avaliação econômica do bem, a indisponibilidade judicial não foi utilizada como fator depreciativo do valor físico-mercadológico do terreno. Trata-se de restrição jurídica que deverá ser considerada pelo Juízo e refletida, quando pertinente, nas condições do edital e da alienação judicial.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Foram adotados os seguintes pressupostos: (a) correspondência entre o imóvel físico e a descrição registral; (b) área de 504,99 m² como área avalianda; (c) inexistência de benfeitorias economicamente relevantes, salvo prova posterior; e (d) uso urbano compatível com a regularização registral.

A ausência de vistoria presencial impede afirmar, de forma conclusiva, as condições atuais de pavimentação da via, redes de água e energia, drenagem, declividade, qualidade do solo, restrições ambientais, ocupações ou outras características extrínsecas. Caso tais elementos sejam posteriormente apresentados, recomenda-se revisão do valor.

5. REFERENCIAL TÉCNICO E METODOLOGIA

A estrutura metodológica observa os princípios gerais da **ABNT NBR 14.653**, especialmente quanto à identificação do bem, definição da finalidade, data-base, pesquisa de mercado, escolha do método e explicitação das limitações. Para terrenos urbanos, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é, em regra, o procedimento preferencial quando existe amostra representativa de imóveis comparáveis.

Neste caso, a pesquisa pública revelou mercado local pouco ofertado e baixa disponibilidade de comparáveis urbanos efetivamente situados em Honório Serpa. Por essa razão, não se atribui ao presente trabalho grau formal de fundamentação ou precisão da NBR 14.653-2, pois isso exigiria amostra de dados comparáveis devidamente identificados, homogeneizados e tratados, além de informações de campo suficientes.

Adota-se, portanto, estimativa mercadológica fundamentada por valor unitário, calibrada de forma conservadora para município de pequeno porte e limitada liquidez, evitando a transposição direta de preços praticados em centros regionais maiores.

6. PESQUISA MERCADOLÓGICA – DATA-BASE 11/08/2026



Bel. Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto

Leiloeiro Oficial Judicial – 23/381-L PR

AARC/143/2004/SC

Fé pública por Lei Federal



A pesquisa eletrônica realizada na data-base encontrou oferta pública específica bastante reduzida para lotes urbanos em Honório Serpa. Foram também consultadas referências públicas do Município e fonte profissional de avaliação mercadológica que confirma a aplicação de pesquisa de mercado e métodos previstos nas normas da ABNT para terrenos e lotes na região.

O Município mantém em 2026 investimentos em pavimentação de vias urbanas e vicinais e programas habitacionais, circunstâncias que demonstram atividade de infraestrutura urbana, mas que, isoladamente, não permitem quantificar valorização específica do lote avaliado.

Diante da escassez de amostra local verificável, foi adotada faixa indicativa de R\$ 120,00/m² a R\$ 180,00/m², com valor central de R\$ 150,00/m². A faixa não deve ser interpretada como inferência estatística, mas como intervalo técnico prudencial para a estimativa judicial, sujeito a confirmação por vistoria e comparáveis locais.

7. CÁLCULO AVALIATÓRIO

Cenário Valor unitário Valor resultante

Conservador R\$ 120,00/m² R\$ 60.598,80

Central adotado R\$ 150,00/m² R\$ 75.748,50

Superior R\$ 180,00/m² R\$ 90.898,20

Cálculo central: $504,99 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 75.748,50$.

Para fins de apresentação e compatibilidade com a natureza estimativa do trabalho, procede-se ao arredondamento para R\$ 76.000,00.

8. FATORES CONSIDERADOS

Foram considerados positivamente: natureza urbana; matrícula individualizada; área compatível com lote residencial; frente de 20,00 m; configuração registral aparentemente aproveitável; e inserção em núcleo objeto de regularização fundiária.

Foram considerados com prudência: pequeno porte do mercado municipal; reduzida liquidez e escassez de ofertas públicas comparáveis; ausência de vistoria; inexistência, nos documentos analisados, de confirmação atual das condições de infraestrutura, topografia e ocupação.

9. CONCLUSÃO

Com base nos elementos documentais disponíveis, na pesquisa mercadológica realizada e nas premissas e limitações expressamente consignadas, estima-se o VALOR



Bel. Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto

Leiloeiro Oficial Judicial – 23/381-L PR

AARC/143/2004/SC

Fé pública por Lei Federal



DE MERCADO **hoje** do imóvel urbano objeto da Matrícula nº 20.633, com área de 504,99 m², na data-base de 11 de agosto de 2026, em:

R\$ 76.000,00

(SETENTA E SEIS MIL REAIS)

Como intervalo indicativo de mercado, considera-se razoável a faixa aproximada de R\$ **65.000,00 a R\$ 90.000,00**, condicionada à confirmação das características físicas e urbanísticas por vistoria e à obtenção de comparáveis locais adicionais.

10. DECLARAÇÃO FINAL

O valor acima representa estimativa do valor de mercado do bem na data-base indicada, não constituindo garantia de preço de venda ou de arrematação. Em alienação judicial, o preço efetivamente obtido depende das condições do certame, publicidade, prazo, liquidez, interesse dos licitantes e demais circunstâncias próprias da expropriação.

11. FONTES CONSULTADAS

1. Matrícula nº 20.633 do Registro de Imóveis de Coronel Vivida/PR, juntada no processo nº 0000176-55.2022.8.16.0076, mov. 55.2.
2. Portal oficial do Município de Honório Serpa/PR – informações públicas sobre obras e infraestrutura urbana, consultadas em agosto de 2026.
3. Pesquisa eletrônica de mercado para terrenos/lotes em Honório Serpa/PR, realizada em 11/08/2026.
4. Referência profissional pública de avaliação mercadológica de imóveis em Honório Serpa/PR, com indicação de metodologia baseada em pesquisa de mercado e normas ABNT.
5. ABNT NBR 14.653 – Avaliação de bens, como referencial metodológico geral, observadas as limitações de dados descritas neste trabalho.

Honório Serpa/PR, 11 de agosto de 2026.

ENÉAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO

Leiloeiro Público Oficial Judicial – Avaliador.

JUCESC AARC 143/2004 – JUCEPAR 23/381-L