

AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM

JUÍZO: 11ª VARA CÍVEL DE CURITIBA-PR

AUTOS Nº: 0004281-14.2019.8.16.0001

EXEQUENTE: JCF PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

EXECUTADOS: ANTONIO AUGUSTO HAUER PLOSZAJ

MARIA LENICE DE OLIVEIRA PLOSZAJ

Aos 17 dias do mês de janeiro do ano de 2023, no seguinte endereço: Rua Antonio Correia Bittencourt, Nº191, bairro Ahú, Curitiba-PR, onde em diligência eu, Anderson Pedro Theodorowis, Matrícula 15028, Oficial de Justiça, dirigi-me em cumprimento ao respeitável mandado judicial expedido no mov. 247.1, e lá estando, após as formalidades legais procedi a avaliação do seguinte bem:

Imóvel oriundo da matrícula nº23.888 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Curitiba/PR.

Em visita realizada ao imóvel foi possível constatar que o mesmo se trata de um sobrado e se encontra em bom estado de conservação, não foram encontrados danos estruturais (infiltrações, rachaduras e afins).

Para se chegar ao valor de avaliação do imóvel foram considerados os seguintes critérios:

- 1) Área total e área construída do imóvel
- 2) Estado de conservação do imóvel
- 3) Benfeitorias
- 4) Médias de preços de imóveis com características similares (localização e tipo de imóvel) encontrados em sites especializados em venda de imóveis.

O imóvel avaliado possui três quartos, sendo uma suíte, dois banheiros, uma sala de jantar, uma cozinha, uma sala de estar e uma área externa construída contendo uma despensa com banheiro e um salão. Área total do imóvel 232m², área construída 201,048m².

Imóveis com características similares encontrados em sites especializados em venda de imóveis:



SITE IMOVELWEB

Imóvel 01



• venda

R\$ 510.000

+ R\$ 250 Condomínio
IPTU R\$ 82

Casa · 129m² · 3 Quartos



Mensagem

Solicite uma visita

Entre em contato com Imóveis de Primeira
para o imóvel em Ahú, Curitiba

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Você precisa de um crédito?

 Financiamento a partir de R\$3.865

P1= R\$ 510.000,00 /129m²

P1 = R\$ 4100,00/m²



Imóvel 02

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾

Simule seu Crédito Anunciar Entrar



venda

R\$ 580.000

IPTU R\$ 975

Casa · 132m² · 4 Quartos · 2 Vagas

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com SYM Imóveis para o imóvel em Ahú, Curitiba

Email

$$P2 = R\$ 580.000,00 / 132m^2 =$$

$$P2 = R\$ 4393,93/m^2$$



SITE CHAVES NA MÃO

Imóvel 03

The screenshot shows a real estate listing on the 'chaves na mão' website. The main image is a photograph of a three-story townhouse with a white and yellow facade, a white fence, and a paved driveway. To the right of the main image are two smaller inset photos: the top one shows a living area with a blue sofa and a large window, and the bottom one shows a dining area with a table and chairs. The listing details include a price of R\$ 699.000, a 'Simular parcelas' button, and icons for social media and a heart. The property features are listed as 138m² area, 3 bedrooms, 1 suite, 3 bathrooms, and 2 garages. The title is 'Casa de frente para a rua no Ahú'. The address is 'Capitão Manoel Pacheco da Costa, 229 Ahú, Curitiba'. The listing is categorized as 'Casa' with a reference number of 918.001. The description mentions 'Triplex com excelente espaço e maravilhosa localização'. On the right side, there are buttons for 'Mensagem', 'Agendar Visita', and a contact form with fields for 'Email', 'Nome', and 'Telefone/Whats'.

R\$ 699.000 [Simular parcelas](#)

138m² Área 3 Quartos 1 Suite 3 Banheiros 2 Garagens

Casa de frente para a rua no Ahú

Capitão Manoel Pacheco da Costa, 229
Ahú, Curitiba

Casa

Referência: 918.001

Triplex com excelente espaço e maravilhosa localização

COMPANHIA DO IMÓVEL
Anunciante Diamante
No portal desde abril de 2018

Mensagem Agendar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

$$P3 = R\$ 699.000,00 / 138m^2 =$$

$$P3 = R\$ 5065,21/m^2$$



Imóvel 04

R\$ 915.000 [Simular parcelas](#)

240m² Área 3 Quartos 3 Suíte 4 Banheiros 5 Garagens

Casa com 3 quartos à venda na Rua Antônio Greca, 408, Ahú, Curitiba, 240 m2 por R\$ 915.000

Rua Antônio Greca, 408
Ahú, Curitiba

Referência: SO0102

CENTERVILLE IMÓVEIS
Anunciante Diamante
No portal desde agosto de 2018

Mensagem Agendar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

$$P4 = R\$ 915.000,00 / 240m^2 =$$

$$P4 = R\$ 3812,50/m^2$$



SITE APOLAR IMÓVEIS

Imóvel 05

APOLAR IMÓVEIS

Bairro, Cidade, Endereço ou Referência ENCONTRAR IMÓVEIS

ANUNCIE ÁREA CLIENTE MENU

Fotos Mapa

Imprimir TELA CHEIA

IPTU R\$ 1.118,00

Valor R\$ 665.000,00

Gostou deste imóvel?

Preencha seus dados abaixo

Entendi

Apolar Imóveis • Comprar • Curitiba • Ahú • Rua Raimundo Da Motta De Azevedo Correia

Sobrado Residencial para Venda no Ahú em Curitiba, 133.87 m²

Rua Raimundo Da Motta De Azevedo Correia, 280, Ahú, Curitiba Ref.: 202642

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

$$P5 = R\$ 665.000,00 / 133,87m^2 =$$

$$P5 = R\$ 4967,50/m^2$$



**MÉDIA DE PREÇOS DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS
PESQUISADOS**

$$(P1+P2+P3+P4+P5) / 5 =$$

$$(R\$ 4100,00/m^2 + R\$ 4393,93/m^2 + R\$ 5065,21/m^2 + R\$ 3812,50/m^2 + R\$ 4967,50/m^2) / 5$$

$$(R\$ 22.339,14) / 5 =$$

$$= R\$ 4467,82/m^2$$

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO = MÉDIA DE PREÇOS DO METRO
QUADRADO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS X ÁREA TOTAL DO IMÓVEL
AVALIADO**

$$R\$ 4467,82 \times 232 \text{ m}^2 = R\$ 1.036.534,24$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

**R\$ 1.036.534,24 (UM MILHÃO, TRINTA E SEIS MIL, QUINHENTOS
E TRINTA E QUATRO REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS)**

Do que para constar, lavrei o respectivo Auto que lido e achado conforme segue
devidamente assinado digitalmente.

Anderson Pedro Theodorowis

Oficial de Justiça

