

AUTO DE AVALIAÇÃO

AUTOS	5077086-27.2021.4.04.7000
REQUERENTE	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERESSADO	MARCOS JOSÉ DE OLIVEIRA

Em cumprimento a Ordem Judicial **AVALIEI O IMÓVEL PERTENCENTE A:**

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº	60.851	Registro de Imóveis de	Curitiba – 3ª Circunscrição
Endereço	Rua Ubaldino do Amaral, 124, Alto da Glória, Curitiba-PR		
Proprietário(a)	MARCOS JOSÉ DE OLIVEIRA	CPF	043.916.799-06

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA - PARANÁ	REGISTRO GERAL	FICHA 01
Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes Oficial Registradora	MATRÍCULA N.º 60.581	RUBRICA 

IMÓVEL URBANO. Vaga de estacionamento dupla nº 65, do tipo "GVI", localizada no subsolo 2 do **Edifício Vogue**, situado na Rua Ubaldino do Amaral, 124, Curitiba/PR, com capacidade para dois veículos de passeio de porte até tamanho médio, não havendo necessidade de manobrista, com a área construída de utilização exclusiva de 21,60m², área de uso comum de 27,6031m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 49,2031m², e fração ideal do solo e partes comuns de 0,003821839. Dito edifício está construído sobre o lote de terreno nº 12-A-1, oriundo da subdivisão do lote 12-A, da Planta Albino Osternack, situado no bairro Alto da Glória, em Curitiba/PR, com a descrição constante no registro anterior. Indicação fiscal nº 12.006.056.116-5.

Proprietária: HUGO PERETTI & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 76.498.518/0001-69, com sede na Avenida Maringá, nº 114, sala 01, Centro, Pinhais/PR.

Registro anterior: Matrícula nº 52.833 deste Ofício.
Curitiba, 05 de outubro de 2020.


Registradora

2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

opografia-Nível/Rua	plano
---------------------	-------

3. INFRA-ESTRUTURA

Água	sim	Iluminação Pública	sim	Transporte Coletivo	sim
Esgoto	sim	Telefone	sim	Pavimentação	não
Energia elétrica	sim	Calçada	não	Comércio	sim
Escola	sim				

4. AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio os imóveis nos seguintes termos:

R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

5. NOTA EXPLICATIVA

Na presente avaliação foram utilizadas três amostras de apartamentos à venda no mesmo condomínio (edifício Vogue), retiradas de anúncios divulgados na internet pelas imobiliárias atuantes em Curitiba no dia 25/09/2022. Adotou-se o princípio da equivalência regido pelo mercado imobiliário, segundo o qual procura-se quantificar parte do imóvel (garagem) em razão de seu todo (apartamento do qual faz parte a garagem, sendo praxe atribuir-se às garagens o valor equivalente de **3% a 5% do valor do apartamento**.

Amostras:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-alto-da-gloria-axis-21-vogue-2954240017.html> - Valor de venda R\$ 890.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-gloria-bairros-curitiba-com-garagem-90m2-venda-RS880000-id-2580640509/> - Valor de venda R\$ 880.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-gloria-bairros-curitiba-com-garagem-89m2-venda-RS890000-id-2578285187/> - Valor de venda R\$ 890.000,00

Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m² (média aritmética simples) no valor do apartamento em **R\$ 883.407,41 (oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos e quarenta e sete reais e quarenta e um centavos)**.


Sobre este valor apurado do apartamento, calculou-se 4% (média entre 3% e 5%) como o valor do imóvel tipo garagem, alcançando-se o valor de **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)** que multiplicado por dois (vaga dupla livre) foi obtido o montante de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)** para o imóvel matrícula 60.581.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados na amostra da presente avaliação, a saber:

- Todo dado mercadológico colhido em avaliações de bens imóveis tem natureza volátil, ou seja, num determinado momento se apresenta para venda e logo em seguida, num curto espaço de tempo, sai do mercado, seja por desinteresse do vendedor em desfazer-se do bem, seja porque o mesmo já foi vendido.
- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda pode amanhã não estar mais.
- Arredondamentos feitos de acordo com as normas da ABNT.

Curitiba, 26 de setembro de 2022.


Célio Luciano Lana Dutra Oliveira
Oficial de Justiça Avaliador Federal