



PROCESSO: 0024700-21.2020.8.16.0001
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO BESANCON
EXECUTADO: AUGUSTO FONTOURA BENZI

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dezesseis dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao respeitável mandado expedido por ordem do MM. Juiz da 11ª Vara Cível de Curitiba -PR, AVALIEI O IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 97.366 DA 6ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA pelo método comparativo, tomando por referência imóveis com características semelhantes e disponíveis para venda no mercado imobiliário.

1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 97.366

Ficha: 1

Rubrica

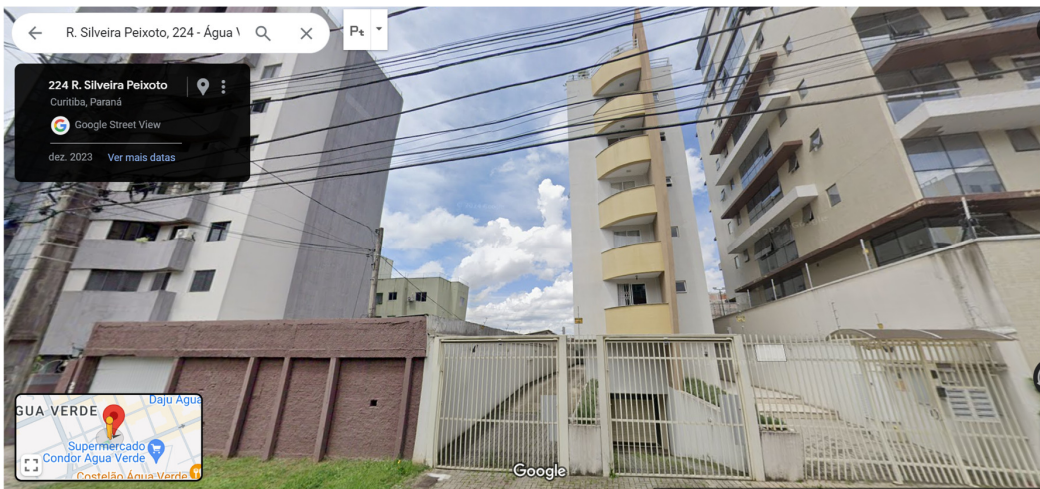
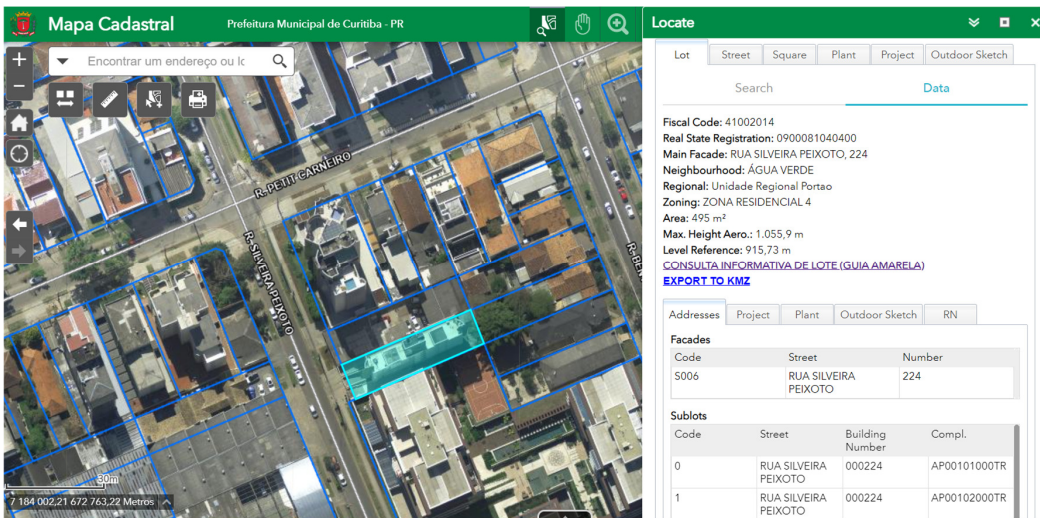
IMÓVEL: Apartamento 502, localizado no 5º pavimento tipo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BESANCON; situado na rua Silveira Peixoto, 224, nesta Capital; confronta ao norte com o lote nº 13, ao sul com o lote nº 15, ao leste com o lote nº 10 e a oeste com o apartamento 501; possui área privativa de 92,7700m² e área comum de 46,9214m², que perfazem a área total construída de 139,6914m², correspondente a fração ideal de solo de 42,1610m². O referido condomínio residencial encontra-se construído sobre o lote de terreno 162 da planta Gomm & Machado, de indicação fiscal 41.002.014.000, com as demais características constantes na matrícula 24.322.

Trata-se de apartamento duplex com área privativa descoberta localizado no Bairro Água Verde, em condomínio de padrão médio, nas proximidades dos Bairros Batel e Rebouças, em região com atividade de comércio e serviços: supermercados, farmácias, escolas, academias, clínicas de saúde, bares, restaurantes, entre outros.

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA

2. LOCALIZAÇÃO E FACHADA



3. METODOLOGIA UTILIZADA

Método comparativo direto de dados de mercado, através de pesquisa eletrônica, entre os dias 5 e 16 de maio, priorizando anúncios semelhantes ao imóvel avaliando e considerando um padrão médio de conservação. A vistoria foi realizada no dia 07 de maio às 10h45min. No primeiro piso, o imóvel possui cozinha com sala integrada, dois quartos (uma suíte) e banheiro social. No piso superior (acesso por escada caracol), uma sala de televisão e acesso ao terraço. O apartamento possui duas vagas de garagem (informações da atual inquilina), mas não constam na matrícula do imóvel avaliando.

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA



Em razão da baixa disponibilidade de apartamentos sem garagem em condomínios com padrão construtivo e localização semelhantes, foram considerados imóveis com duas vagas de garagem para a composição da amostra, agregando o valor das garagens ao valor unitário do apartamento. Para compensar, na etapa de evolução dos cálculos do imóvel avaliando, o item *xii* descontou o valor da garagem do valor integral, viabilizando a obtenção do valor dissociado do apartamento.

4. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO – VAGA DE GARAGEM

ORDEM	ANÚNCIO	VAGAS	VALOR (R\$)	VU (R\$/vaga)
1	https://www.chavesna.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-juveve-RS41700/id-19197314/	1	41700,00	41700,00
2	https://www.chavesna.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-centro-27m2-RS45000/id-8507393/	1	45000,00	45000,00
3	https://www.chavesna.com.br/imovel/garagem-a-venda-pr-curitiba-centro-21m2-RS29500/id-21170202/	1	29500,00	29500,00
4	https://www.chavesna.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-centro-21m2-RS30000/id-20135238/	1	30000,00	30000,00
5	https://www.chavesna.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-centro-27m2-RS42000/id-14499019/	1	42000,00	42000,00
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-de-garagem-garagem-automatica-deodoro-2981131762.html	1	23000,00	23000,00
7	https://www.chavesna.com.br/imovel/garagem-a-venda-pr-curitiba-centro-RS40000/id-2368039/	1	40000,00	40000,00

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO - GARAGEM

Evolução dos cálculos

- i. Média aritmética dos dados da amostra (preço/vaga) = R\$35.885,71/vaga
 - ii. Média aritmética + 20% = R\$43.062,86/vaga
 - iii. Média aritmética - 20% = R\$28.708,57/vaga
 - iv. Foram descartados os dados inferiores a R\$28.708,57/vaga e superiores a R\$43.062,86/vaga
 - v. Média saneada = soma dos VUs remanescentes / quantidade de dados
- Média saneada da amostra = R\$36.640,00/vaga

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA

6. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO – APARTAMENTO DUPLEX

ORDEM	ANÚNCIO	VAGAS DE GARAGEM	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-133m2-R5535900/id-19258580/?gal=1	2	106,3	535900,00	5041,39
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-157m2-R5805000/id-16688525/?gal=1	2	110	805000,00	7318,18
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-208m2-R5825000/id-20478696/?gal=1	2	134	825000,00	6156,72
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-281m2-R5933000/id-9419153/?gal=1	2	183	933000,00	5098,36
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-198m2-R5725000/id-19489591/?gal=1	2	177	725000,00	4096,05
6	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-177m2-R51190000/id-19929086/#listPic&Maps	2	154,8	1190000,00	7687,34

ORDEM	ANÚNCIO	HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA			
		LOCALIZAÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	FATOR	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-133m2-R5535900/id-19258580/?gal=1	Semelhante	Semelhante	1	5041,39
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-157m2-R5805000/id-16688525/?gal=1	Semelhante	Semelhante	1	7318,18
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-208m2-R5825000/id-20478696/?gal=1	Semelhante	Superior +	0,9	5541,04
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-281m2-R5933000/id-9419153/?gal=1	Semelhante	Superior +	0,9	4588,52
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-198m2-R5725000/id-19489591/?gal=1	Inferior -	Semelhante	1,1	4505,65
6	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-177m2-R51190000/id-19929086/#listPic&Maps	Semelhante	Superior++	0,8	6149,87

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO - APARTAMENTO

Evolução dos cálculos

- vi. Média aritmética dos dados da amostra (preço/m²) = R\$5.524,11/m²
- vii. Média aritmética + 20% = R\$6.628,93/m²
- viii. Média aritmética - 20% = R\$4.419,29/m²
- ix. Foram descartados os dados inferiores a R\$4.419,29/m² e superiores a R\$6.628,93/m²
- x. Média saneada = soma dos VUs remanescentes / quantidade de dados
Média saneada da amostra = R\$5.165,30/m²
- xi. Valor do imóvel avaliando = 139,69 m² x R\$5.165,30 = R\$721.540,26

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA



TJPR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Curitiba

- xii. Redução do valor das garagens = $R\$721.540,26 - (2 \times R\$36.640,00) = R\$648.260,26$
- xiii. Redução do fator de venda / negociação (-10%) = $R\$583.434,23$
- xiv. Arredondamento/Percepção da avaliação = $R\$583.000,00$

8. ENCERRAMENTO

Assim, pelo acima exposto, **avalio o bem por estimativa em R\$583.000,00** (quinhentos e oitenta e três mil reais).

Do que, para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente auto que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

OFICIAL DE JUSTIÇA

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

