



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Tribunal de Justiça

Autos nº 0009439-26.2014.8.16.0001

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos trinta dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, em cumprimento ao respeitável mandado expedido por ordem da MM. Juíza da 12ª Vara Cível de Curitiba-PR, AVALIEI O IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 16.229 DA 5ª 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

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 48 - 7.º and.
Conj. 71 - Fone: 223-1958
Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F. 000188309-78
Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º -16 229-

RUBRICA

Imóvel: - Apartamento residencial sob nº 94, localizado no 9º pavimento do tipo "B", do EDIFÍCIO JOÃO GABARDO, situado à rua Guilherme Pugsley nº 102, nesta Cidade, com a área privativa de 57,8500 m2., área de estacionamento de 21,310766m2. (correspondente a uma vaga de estacionamento na garagem coletiva, situada no sub-solo do prédio), área de uso comum de 12,767175 m2., área real correspondente de 91,927941 m2., fração ideal correspondente de 15,704430 m2. e quota do solo de 0,016932. Dito Edifício foi construído no terreno foreiro, sito no arrabalde Água Verde, medindo 18,21m. de frente para a 2ª paralela à Av. Rep. Argentina - (rua Palmeira), atual rua Guilherme Pugsley, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote fiscal 10 000, onde mede 53,00 m., pelo lado esquerdo com o lote fiscal 56 000 onde mede 53,00m. e pelos fundos confronta com o lote fiscal 42 000 onde mede 18,21m. Indicação fiscal: 43-044-16 000.-

Proprietária: - SOCIEDADE CONSTRUTORA VATICANO LTDA., com sede n/Capital, à rua Lamenha Lins nº 750, CGC 76 617 018/0001-07.-

Reg. anterior: - Mat. 11191 d/ Cartório. Dou fé. Em 18 de novº de 1 982.-

[Assinatura] Oficial

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

OFICIAL DE JUSTIÇA





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Tribunal de Justiça

Trata-se de imóvel localizado no Bairro Água Verde, de frente para a via rápida (sentido Centro), em região com fácil acesso ao transporte público e intensa atividade de comércio e serviços: supermercados, farmácias, panificadoras, restaurantes, escolas, clínicas, escritórios, academias, entre outros. O condomínio possui cerca de 40 anos, atualmente utiliza a numeração 1140 da Rua Guilherme Pugsley e foi revitalizado, contando com portaria remota, academia, salão de festas e bicicletário.

2. METODOLOGIA UTILIZADA

Método comparativo direto de dados de mercado, através de pesquisa eletrônica, entre os dias 23 e 29 de outubro, priorizando anúncios semelhantes ao imóvel avaliando. O imóvel foi encontrado fechado, com informações de que está desocupado há mais de um ano. Considerou-se um estado de conservação médio a razoável, sem realização de vistoria.

3. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

ORDEM	ANÚNCIO	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	VAGAS DE GARAGEM	VU (R\$/m²)
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-RS330000/id-2917624/?gal=1	57	330000,00	1	5789,47
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-57m2-venda-RS330000-id-2606386454/	57	330000,00	1	5789,47
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-65-m-sup2--por-2987833379.html	65	290000,00	1	4461,54
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apartamento-no-agua-verde-2981135855.html	65	355000,00	1	5461,54
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-57-m-sup2--por-r\$265.000-agua-2984899803.html	57	265000,00	1	4649,12
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-62-m-sup2--por-2986492313.html	62	350000,00	1	5645,16

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

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
Tribunal de Justiça

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Evolução dos cálculos

- i. Média aritmética dos dados da amostra (preço/m²) = R\$5.299,38/m²
- ii. Média aritmética -20% = R\$4.239,51/m²
- iii. Média aritmética +20% = R\$6.359,26/m²
- iv. Foram descartados os dados inferiores a R\$4.239,51/m² e superiores a R\$6.359,26/m²
- v. Média saneada = soma dos VUs remanescentes / quantidade de dados
Média saneada da amostra = R\$5.299,38/m²
- vi. Valor do imóvel avaliando = 57,85m² x R\$5.299,38= R\$306.569,42
- vii. Arredondamento/Percepção da avaliação = R\$305.000,00

5. ENCERRAMENTO

Assim, pelo acima exposto, **avalio o bem por estimativa em R\$305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).**

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

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

OFICIAL DE JUSTIÇA

