

AUTO DE AVALIAÇÃO

AUTOS: 0004662-25.2019.8.16.0194

CLASSE PROCESSUAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: AMALIA MARIA PELLISSARI CIOFFI

EXECUTADOS: HERCILIO TABORDA RIBAS, CORINA TABORDA RIBAS, MARCELU'S LANCHE

Em 18.09.2025, em cumprimento ao r. mandado expedido por ordem do juízo da 24ª Vara Empresarial de Curitiba, dirigi-me ao endereço indicado no mandado e, lá estando, constatei que houve um incremento na área construída do imóvel, em relação ao descrito na matrícula, em cerca de 76m², sendo que, aproximadamente, 40m² a mais na casa principal, totalizando 80m² de área construída e 36m² referente a uma edícula, localizada nos fundos do terreno. Ainda, há um terraço descoberto, sobre a casa principal, cujo acesso se dá por uma escadaria externa, medindo aproximadamente 50m². Dadas essas informações, considerei o imóvel com uma área de 120m² construídos, aproximadamente, excluindo o terraço.

Para avaliar o referido imóvel, identifiquei que o mesmo pertence à **ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3** (fonte: <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>).

Apurada a área de zoneamento, pesquisei nos sites www.imovelweb.com.br e www.jbaimoveis.com.br imóveis pertencentes à ZR3 com características similares, tais como, casa térrea e de frente para a rua, quais sejam:

Tabela 1: Relação de imóveis anunciados na região do Cajuru - ZR3

#	Imobiliária	Valor Anunciado (R\$)	Valor descontado* (R\$)	Área (m ²)	Valor por m ² (R\$)
1	Imóveis GA	590.000,00	531.000,00	135,2	3.927,51
2	Apolar Mercês	660.000,00	594.000,00	80	7.425,00
3	Auze	599.900,00	539.910,00	183	2.950,33
4	Saraju Imobiliária	600.000,00	540.000,00	148	3.648,65
5	JBA Imóveis	530.000,00	477.000,00	141	3.382,98
6	JBA Imóveis	593.000,00	533.700,00	136	3.924,26
Média apurada do metro quadrado					4.209,79

*Taxa de desconto de 10%, referente a corretagem e eventuais descontos na negociação.

1 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-com-3-dormitorios-quintal-e-jardim-3014746676.html>

2 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-cajuru-3013000824.html>

3 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-cajuru-3018715375.html>

4 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/saraju-imobiliaria-vende-casa-terrea-no-conjunto-3016323119.html>

5 <https://jbaimoveis.com.br/imovel/633002018/casa-3-quartos-conjunto-residencial-mercurio-cajuru-curitiba/>

6 <https://jbaimoveis.com.br/imovel/633001917/casa-3-quartos-conjunto-residencial-mercurio-cajuru-curitiba/>

Ao montar a tabela acima, apliquei uma taxa de desconto de 10% sobre o valor anunciado, afim de desconsiderar eventuais descontos e taxas de corretagem. A partir deste novo valor, calculei o valor por metro quadrado de cada imóvel, chegando ao valor médio de R\$ 4.209,79/m²

Em seguida, para evitar discrepâncias em relação ao preço médio do metro quadrado, considerei uma margem de 20%, tanto acima quanto abaixo, sobre tal preço. Assim, o intervalo de valores do metro quadrado ficou entre R\$ 3.367,83 e R\$ 5.051,75, ou seja, os imóveis abaixo ou acima deste intervalo foram desconsiderados da avaliação, o que resultou na nova tabela abaixo:

Tabela 2: Relação de imóveis anunciados no Cajuru – ZR3, dentro da margem de 20%

#	Imobiliária	Valor Anunciado (R\$)	Valor descontado*	Área (m ²)	Valor por m ² (R\$)
1	Imóveis GA	590.000,00	531.000,00	135,2	3.927,51
4	Saraju Imobiliária	600.000,00	540.000,00	148	3.648,65
5	JBA Imóveis	530.000,00	477.000,00	141	3.382,98
6	JBA Imóveis	593.000,00	533.700,00	136	3.924,26
Nova média apurada do metro quadrado					3.720,85

*Taxa de desconto de 10%, referente a corretagem e eventuais descontos na negociação.

Considerando a nova tabela acima, auferi que o novo preço médio do metro quadrado é de **R\$ 3.720,85**. Para efetuar tal cálculo, utilizei o sistema de média simples, ou seja, somei os 4 valores e o resultado dividi por 4.

Obtido o valor médio do metro quadrado, multipliquei-o pela área aproximada do imóvel objeto da avaliação, que considerei com 120m²: **R\$ 3.720,85 x 120m² = R\$ 446.502,21**

Por fim, considerando que não consta na matrícula a averbação da nova área construída (o imóvel aumentou de 40m² para aproximadamente 120m²), mas como também não considerei no cálculo a área de terraço descoberta, AVALIO o imóvel em **R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**.

Curitiba, 03 de outubro de 2025.

- 1 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-com-3-dormitorios-quintal-e-jardim-3014746676.html>
- 2 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-cajuru-3013000824.html>
- 3 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-cajuru-3018715375.html>
- 4 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/saraju-imobiliaria-vende-casa-terrea-no-conjunto-3016323119.html>
- 5 <https://jbaimoveis.com.br/imovel/633002018/casa-3-quartos-conjunto-residencial-mercurio-cajuru-curitiba/>
- 6 <https://jbaimoveis.com.br/imovel/633001917/casa-3-quartos-conjunto-residencial-mercurio-cajuru-curitiba/>