

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE CURITIBA

AUTOS: 0005103-53.2008.8.16.0012

INFORMAÇÃO

Venho através deste, informar e esclarecer o disposto no Ofício 212/2017 do MM Juiz de Direito Dr. Wolfgang Werner Jahnke do 5º Juizado Especial, referente a forma e com base em quais informações foi realizada a avaliação do bem indicado.

Esta oficial de justiça vem informar e esclarecer que realizou a avaliação por estimativa de mercado do imóvel do bem constante na Matrícula nº 30.071 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, sendo uma vaga de garagem nº 10 com área construída total de 21,84 m², localizada no 2º subsolo ou primeiro pavimento, do Edifício Uirapuru, integrante do Condomínio Chacara Graciosa II, localizado na rua Emilio Cornelsen, 198 Ahú conforme auto de avaliação datado dia 30 de setembro de 2016, avaliado em R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais).

Conforme consta no auto de avaliação realizado por esta servidora, a avaliação foi realizada por estimativa de mercado através do método comparativo, na época da avaliação foram feitas buscas em sites de venda de imóveis disponíveis na web e também consulta verbal a alguns Corretores de Imóveis de Imobiliárias de Curitiba, do valor de mercado do metro quadrado de garagem disponíveis para venda em Curitiba.

Cabe esclarecer que os corretores alegaram que somente podem fornecer pareceres escritos mediante pagamento da avaliação do bem, sob pena de punição do Órgão CRECI, assim sendo, esta servidora solicitou que fosse informado a esta oficial o valor em media por metro quadrado de garagem disponível para venda em Curitiba.

Na época da avaliação não foram encontrado nos sites da Web muitas garagens a venda em Curitiba, sendo que a informação verbal do metro quadrado fornecida pelos corretores foi também considerada por esta Oficial de Justiça para realizar a avaliação por estimativa de mercado, pelo fato destes serem detentores de conhecimento de valores de mercado e o manuseio diário com vendas e compra de imóveis.

Assim diante de tais consultas, esta Oficial de Justiça cumpriu o mandado de avaliação realizando de forma célere e responsável de acordo com valores de mercados encontrados na época da avaliação.



Face aos valores muito a maior apresentado na impugnação pelos dois pareceres da parte executada, esta oficial foi realizar uma breve consulta em sites da Web de venda de imóveis para verificar se houve uma grande valorização do mercado, quanto ao metro quadrado de garagens, desde a época da avaliação para os dias atuais.

Apenas para exemplificação do atual valor de mercado, segue em anexo alguns anúncios de venda de garagens encontrados em sites da Web disponíveis em Curitiba, na data de 11/04/2017 o qual passo a descrever :

- ZAP IMOVEIS - Garagem na Avenida do Batel- Batel área 33m2 valor de R\$ 35.000,00 (valor do m2 R\$ 1.061,00);
- ZAP IMOVEIS - Garagem na Avenida do Batel- Batel área 33m2 valor de R\$ 35.000,00 (valor do m2 R\$ 1.061,00);
- ENKONTRA IMOVEIS - Garagem na Alameda Doutor Muricy, 400 Centro área 15,30m2 valor de R\$ 41.000,00 ;
- INTERAGE IMOVEIS - Garagem na Avenida do Batel 1230 Batel área 34m2 valor de R\$ 45.300,00 (valor do m2 R\$ 1.332,35)
- ENKONTRA IMOVEIS - Garagem Vicente Machado, 15 Praça Osorio Centro (com seguro e manobrista 24 horas) área 22m2 valor de R\$ 55.000,00.
- ENKONTRA IMÓVEIS - Garagem Avenida do Batel 1230 Batel área de 33,81m2 valor de R\$ 56.000,00.
- SELECT INVESTIMENTOS - Garagem na Praça do Japão, (acesso 24 horas) área 16m2 valor de R\$58.000,00.
- APOLAR - Garagem no Bigorilho/Champagnat (Centro Comercial Medico Biocentro na rua Padre Anchieta, próximo a Praça da Ucrânia - com portaria 24 horas hall de entrada com atendimento aos clientes e encaminhamento aos consultórios, duas salas de convenções, banheiros, e restaurante/café) área de 31m2 valor de R\$ 60.000,00

Garagem	metro2	Valor
01	33,00	R\$35.000,00
02	33,00	R\$35.000,00
03	15,30	R\$41.000,00
04	34,00	R\$45.300,00
05	22,00	R\$55.000,00
06	33,81	R\$56.000,00
07	16,00	R\$58.000,00
08	31,00	R\$60.000,00
Média Comparativa*		R\$ 38,581,00



* Media Comparativa: (resultado da soma do preço da garagem 01+02+03+04+05+06+07+08) dividido pelo (resultado da soma do metro² das garagens) = média do metro quadrado multiplicado pelo 21,84 da garagem avaliada

Atualmente a avaliação dessa garagem seria R\$ 38.500,00 (Trinta e oito mil e quinhentos reais), utilizando o mesmo método.

Com o mais devido respeito, a impugnação levantada pela parte executada, verificou-se que em um dos pareceres apresentado consta que "o parecer presta-se para orientação e sugestão de preço para oferta ao mercado. NÃO DEVE ser utilizado como dados absolutos em processos judiciais, extrajudiciais, inventários, partilhas, incorporações, cisão, doação, dação em pagamentos e fins fiscais" Ou seja, o valor apresentado no parecer é valor sugestivo para ofertar ao mercado.

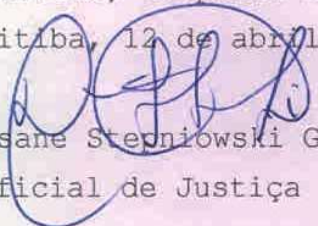
É de fundamental importância ressaltar que, entre as prerrogativas legais atribuídas ao oficial de justiça, encontra-se a fé pública, que faz presumir serem verdadeiros os atos por ele praticados. Assim, para se desconstituir o valor de uma avaliação de bens penhorados realizada pelo oficial de justiça é imprescindível a produção de prova consistente e incontestável que a valide.

Assim, esta oficial de justiça esclarece e informa com o devido respeito e apreço a Vossa Excelência, que sua avaliação realizada a época de 30 de setembro de 2016 levou em consideração os anúncios ofertados em sites da Web pelas Imobiliárias de Curitiba, pelos sites especializados em vendas de imóveis e pelas informações verbais do valor do metro quadrado de garagem prestadas por corretores de imóveis de Imobiliárias de Curitiba. A avaliação foi realizada por estimativa de mercado através do método comparativo.

Era o que tinha a informar e a esclarecer, coloco-me a disposição de Vossa Excelência para quaisquer dúvidas.

Aproveito o ensejo para renovar meus elevados votos de estima, respeito e consideração.

Curitiba, 12 de abril de 2017.


Rosane Stepiñowski Gusmão

Oficial de Justiça