



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 20ª (VIGÉSIMA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-010. Telefone (41) 3254-8572

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 145.1, para instruir os **Autos nº 0013166-37.2007.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUÊS DO PARANÁ (CNPJ 68.557.057/0001-20) em face de ELIAS ALEXANDRINHO DE SOUZA (CPF 042.974.239-87), MAIRA DE FATIMA VIDOTTI NUNES DE SOUZA (CPF 697.928.019-87), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 11.400 do 5º RI desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Začarias, 46 - 7.º and.
Conj. 71 - Fone: 23-1956

Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F., 000188309-78

Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

MATRICULA N.º -11.400-

FICHA

-1-

ELS.

506

RUBRICA CURITIBA

Imóvel:- Apartamento 27-G, modulo "G", tipo B 1, no 2º andar do Conjunto Residencial Marques do Parana, com frente para a rua Guilherme Pugsley, com a área privativa de 94,986m2., área de garde 24,641656m2., - área de uso comum de 8,483339m2., área correspondente de 128,110995m2. e fração ideal do solo de 68,412034, com direito a uma vaga de estacionamento para automóvel; Conjunto esse construído no terreno com a área total de 11.146,05m2., medindo 95,12m. de frente para a rua Mato Grosso; 121,80m. - na linha oposta onde confronta com os lotes fiscais 7 000, 6 000, 5 000, - 4 000, 20 000, 21 000, 3 000, 14 000 e 1 000; 95,20m. de frente para a rua Guilherme Pugsley e 69,80m. na linha paralala oposta, onde faz frente para a rua Marques do Parana; terreno esse oriundo de unificação dos lotes "A" 2, conf. croqui arquivado neste Oficio sob nº 19 136.-

Proprietária:- SOCIEDADE CONSTRUTORA VATICANO LTDA., com sede nesta Cidade. CGC 76 617 018/0001-07.-

Reg. anterior:-Mat. 7 397 d/Cartório Dou fe. Em 12 de setº de 1 980.-

R 1-11.400, em 12 de setembro de 1 980.-

Por Escritura de Compra e Venda lavrada no Cart. do Boqueirão, desta Capital, em 19 de agosto de 1 980, às fls. 005vº do Lº 109, a firma acima mencionada, vendeu o imóvel desta matrícula à EURICO FREYHARDT, brasileiro, - casado, tec. mecânico, CI 1 120 747-Pr., CPF 232 145 979-49, residente n/Capital; pelo preço de CR\$960.000,00, sendo CR\$90.000,00 pela fração do solo; s/condições. T.I.T. nº 8141642-2. C/CR\$2.372,00. Dou fe.-



1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de **AVALIAÇÃO TÉCNICA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento 27-G, modulo "G", tipo B 1, no 2º andar do Conjunto Residencial Marques do Paraná, com frente para a Rua Guilherme Pugsley, 1959, Água Verde, com a área privativa de 94,986m², área de gar. de 24,641656m², área de uso comum de 8,483339m², área correspondente de 128,110995m², com direito a uma vaga de estacionamento para automóvel, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 11.400 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 3.933,94, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 280.000,00	70	R\$ 4.000,00
2	R\$ 280.000,00	78	R\$ 3.589,74
3	R\$ 267.000,00	78	R\$ 3.423,08
4	R\$ 270.000,00	53	R\$ 5.094,34
5	R\$ 297.000,00	72	R\$ 4.125,00
6	R\$ 310.000,00	75	R\$ 4.133,33
7	R\$ 280.000,00	71	R\$ 3.943,66
8	R\$ 319.000,00	80	R\$ 3.987,50
9	R\$ 267.000,00	78	R\$ 3.423,08
10	R\$ 240.000,00	57	R\$ 4.210,53
11	R\$ 249.900,00	87	R\$ 2.872,41
12	R\$ 318.000,00	72	R\$ 4.416,67
13	R\$ 330.000,00	78	R\$ 4.230,77
14	R\$ 320.000,00	100	R\$ 3.200,00
15	R\$ 340.000,00	78	R\$ 4.358,97

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 3.684,75 m² com o arredondamento permitido pela ABNT. Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, bem como as características e condições observadas acima, e as constantes da Matrícula nº. 11.400, avalio o imóvel por **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

