



PODER JUDICIÁRIO

OFICIAL DE JUSTIÇA LÉO MATTAR LATUF

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos sete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e dois às 11:31hs, nesta cidade e Comarca de Paranaguá, Estado do Paraná, em cumprimento ao r. mandado extraído dos autos nº 0003507-68.2007.8.16.0012, de ordem do(a) MM Juiz(a) de Direito do 8º Juizado Especial Cível de Curitiba, em que é exequente Anastácio & Anastácio e executado Gandura Maria da Maia Abou Fares e, observando as formalidades legais, passei a proceder a avaliação do bem abaixo descrito, conforme determina o mandado.

1. Descrição:

Imóvel – Localizado na Rua Marechal Alberto de Abreu, nº 111 (confirmando a informação da Oficiala de Justiça no Auto de Penhora e Avaliação – evento 181.2) no bairro Centro Histórico.

Observo que, atualmente, o nome de fantasia (que se encontra na publicidade afixada na fachada do estabelecimento comercial) foi retificado para “13 Rei do 13”.

2. **Método utilizado para a avaliação:** Método comparativo, tomando-se como base outros imóveis para venda no Centro Histórico de Paranaguá, bem como consulta aos índices de inflação IPCA.

Ressalto que, consultando algumas imobiliárias (Veleiros, HD imóveis e Imobiliária Central), dado a falta de imóveis comerciais para a venda, mas tomando como base os imóveis residenciais, no mesmo bairro indicado, passo a me utilizar das médias dos valores aplicados ao metro quadrado no bairro Centro Histórico.

3. Da avaliação e pesquisa:

Fonte / Imobiliária	Bairro	Ref. / Cód.	Nº de dormitórios	Nº de vagas de garagem	Tamanho do terreno	Valor do imóvel	Valor do m2
1 – Imobiliária Central	Centro Histórico	Hotel Graciosa	3 pavimentos (38 aptos)	-	1.500m2 de área construída	6.000.000,00	4.000,00
2 – Imobiliária Veleiros	Centro Histórico	953	Terreno Centro Histórico	-	320m2	790.000,00	2.468,75
3 – Imobiliária Veleiros	Centro Histórico	146103651	Terreno Centro Histórico	-	220m2	750.000,00	3.409,00



4. Da Homogeneização:

Soma do valor do metro quadrado dos dados amostrais dividido pelo número de imóveis:
 $9.877,75/3 = R\$3.292,58$.

Portanto, a média saneadora, seria a média entre o número de amostras apontadas pelas fontes 1, 2, e 3. No entanto, trago algumas informações importantes antes do estabelecimento da média de avaliação:

Inicialmente é importante destacar que à época da avaliação feita pela Oficiala de Justiça, em 26/09/2018, em que o imóvel foi avaliado em R\$555.750,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais), imóvel esse com 370,50m², perfaz então o valor de R\$1.505,40 (Um mil, quinhentos e cinco reais e quarenta centavos) o metro quadrado.

Ocorre que, se levarmos em consideração os índices de correção da inflação, desde o momento da avaliação anterior, teríamos que aplicar o IPCA desde o mês de outubro de 2018 até julho de 2022 (<https://www.ecalculos.com.br/utilitarios/ipca-ibge.php>), o que acarretaria no percentual de 24,05% a mais no valor total do imóvel, ou seja, o imóvel passaria a valer R\$691.890,23 (seiscentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa reais e vinte e três centavos), com o valor de R\$1.867,45 (Um mil, oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) o metro quadrado.

Importante frisar que, em contato com alguns corretores imobiliários, me foi relatado que apesar de não existir uma média exata dos valores aplicados por metro quadrado, os imóveis comerciais, quando anunciados, giram em torno de R\$1.500,00 reais até R\$2.000,00 reais o metro quadrado, sendo exceções os imóveis anunciados muito acima ou abaixo destes valores.

Dessa forma, adoto a média de R\$1.867,45 (Um mil, oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) o metro quadrado como parâmetro para a avaliação, inclusive corroborando com o valor passado já efetuado pela Ilustríssima Oficiala de Justiça que, após aplicado a porcentagem do IPCA (24,05%), até a presente data, fica dentro do que fora estimado pelas imobiliárias.

Assim, avalio o imóvel, aplicando-se o valor de R\$1.867,45 o metro quadrado que, multiplicado por 370,50m², totaliza R\$691.890,23 (seiscentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa reais e vinte e três centavos).

Paranaguá, 24 de agosto de 2022.

Léo Mattar Latuf
OFICIAL DE JUSTIÇA

Cota deste: 1 diligência e 1 avaliação.

