



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL
CENTRAL DE MANDADOS DAS VARAS CÍVEIS DE CURITIBA
Av. Cândido de Abreu, 535, 8º andar, Centro Cívico – Curitiba/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO

1. Objeto

Imóvel: apartamento nº 14, do 2º pavimento ou 1º andar, do EDIFÍCIO D. PEDRO PRIMEIRO, com a área de 119,435m², e a respectiva fração ideal de 57,0060m² do terreno foreiro caracterizado como o lote nº 1, do croquis 2.437, da Prefeitura Municipal de Curitiba, com as demais características e confrontações constantes na matrícula nº 7.650, registrada no 3º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, conforme cópia da matrícula acostada em seq. 150.2 dos presentes autos nº 0005951-58.2017.8.16.0001.

2. Memória de Cálculo

- Preço médio do metro quadrado do bairro Juvevê, segundo Agente Imóvel (2022):
 - R\$ 10.287,00 referente a Agosto/2022.
 - Atualização monetária pelo IGP-M, Agosto/2022 a Novembro/2022:
 - $10287 \times (-2,59741) \% = \mathbf{R\$ 10.019,80}$.
- Preço médio do metro quadrado do bairro Juvevê decomposto em preço do terreno e preço da construção, segundo Vaz (2017):
 - Preço m² do terreno = $27,5\% \times 10.019,80 = \mathbf{R\$ 2.755,45}$
 - Preço m² construído = $72,5\% \times 10.019,80 = \mathbf{R\$ 7.264,36}$
- Valoração do imóvel:
 - Área útil: $119,435 \text{ m}^2 \times 7264,36 = \mathbf{R\$ 867.618,84}$.
 - Depreciação pela idade da obra: (-1,23% a.a.)
 - $867618,84 - ((2022-1978) \times 1,23) \% = \mathbf{R\$ 398.063,52}$
 - Fração ideal do terreno: $57,006 \times 2755,45 = \mathbf{R\$ 157.077,18}$.
 - Valor total: $398.063,52 + 157.077,18 = \mathbf{R\$ 555.140,70}$

3. Valor Final de Avaliação

- Valor do imóvel: **R\$ 555.000,00** (quinhentos e cinquenta e cinco mil reais).



4. Referências

AGENTE IMÓVEL. Preços atuais de Apartamentos & Casas à venda em Juvevê, Curitiba-PR, 2022. Disponível em: <<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/pr/curitiba/juveve/>>. Acesso em 18 nov. 2022.

VAZ, G. Terreno chega a corresponder cerca de 35% do custo direto da obra em Curitiba, 2017. Disponível em: <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/gestao/terreno-chega-a-corresponder-cerca-de-35-do-custo-direto-381116-1.aspx>>. Acesso em: 26 jul. 2018.

Curitiba, 18 de novembro de 2022.

Bruno Vieira Dias da Silva

Oficial de Justiça

