

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Matrícula 16.892

Aos 09 dias do mês de julho de 2024 (dois mil e vinte e quatro), nesta cidade e Comarca de Curitiba/PR, em cumprimento ao mandado expedido pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito da 13ª Vara Cível da do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, extraído dos autos nº 14417-36.2020.8.16.0001, que tem como requerente Condomínio Edifício Lugano B move contra Antonio Iung Júnior e Giselle de Lourdes Maia, observadas as formalidades legais, procedi a avaliação do imóvel MATRÍCULA Nº 16.892 do 7º Registro de Imóveis de Curitiba, a saber:

DESCRIÇÃO DO BEM: "imóvel; apartamento nº 208-B, do tipo 3Q, situado no 2º andar ou 3º pavimento, do Edifício Lugano, localizado na Rua Oliveira Viana, com a área construída de utilização exclusiva de 57,9975m², área de uso comum de 14,0346m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 72,0321m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0058221 e quota do terreno de 32,3416m²; edifício este construído sobre o lote de terreno "A", oriundo da unificação dos lotes nºs. 21,22,23,24,25,26,27,28 e 37-A, da quadra nº 77, da Planta Vila Hauer, medindo 55,00m de frente para a Rua Alcino Guanabara; com demais características e confrontações constantes da matrícula nº 16.892 da 7ª circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR"

DA AVALIAÇÃO: Utilizando-se do método comparativo, buscou-se através de anúncios publicados em sites especializados na venda de imóveis a formação de um parâmetro comparativo, o qual avaliou imóveis com características e localidade com a maior similaridade possível para a aferição do valor imobiliário. Assim, partindo-se de estimativa publicada na plataforma Loft¹, especializada em comercialização de imóveis, aferiu-se que o preço médio do metro quadrado no bairro Boqueirão, segundo os anúncios publicados naquela plataforma, seria de R\$5.150,00 (cinco mil e cem e cinquenta reais). Considerando que o valor de referência apresentado na plataforma se refere a imóveis diversos, com padrões e localizações diferentes, bem como, considerando a diversidade imobiliária existente no bairro em questão, a fim de buscar eventual inconsistência dos valores, realizou-se a busca complementar de padrões comparativos, segundo anúncios encontrados nesta data, com a maior similaridade e proximidade possível do imóvel a ser avaliado, o qual adoto como padrão de comparação por analisar a área mais próxima do imóvel a ser avaliado, sobretudo por serem imóveis localizados no mesmo complexo imobiliário em que se encontra o imóvel avaliado.

Assim, para a formação dos padrões, considerou-se o valor do metro quadrado da área construída informada, obtendo-se o seguinte padrão de comparação:

¹ <https://loft.com.br/onde-morar/pr/curitiba/boqueirao/TH4G3BB2> (Acessado em 10/08/24, às 13h17min)



Imóvel	valor	metragem	Preço m2
1 ²	R\$ 335.000	58 m	R\$ 5.775
2 ³	R\$ 305.000	72 m	R\$ 4.236
3 ⁴	R\$ 319.000	58 m	R\$ 5.500
4 ⁵	R\$ 305.000	58 m	R\$ 5.258
5 ⁶	R\$ 300.000	66 m	R\$ 4.545
6 ⁷	R\$ 290.000	72 m	R\$ 4.027
7 ⁸	R\$ 280.000	66 m	R\$ 4.242
8 ⁹	R\$ 260.000	66 m	R\$ 4.814
Média Aritmética do parâmetro utilizado			R\$ 4.799,62

Destaco que o valor imobiliário apresentado se refere ao momento em que foi realizada a avaliação, com base em imóveis disponíveis para venda neste período. Tratando-se de método comparativo para aferição do valor imobiliário, a variação de valores pode ocorrer em virtude de diferenças pontuais entre os imóveis analisados, tais como, disponibilidade de imóveis à venda no período de análise, localização específica do bem (estar em local ermo ou via de grande circulação) acabamento e benfeitorias do imóvel, etc., desta forma, buscou-se estabelecer o parâmetro com base em imóveis com a maior similaridade e proximidade possível entre os anúncios encontrados. Destaco, ainda, que os mesmos padrões não podem ser utilizados para a aferição do valor imobiliário em datas posteriores tendo em vista que eles podem não retratar os mesmos resultados alcançados em virtude de diferenças em relação à disponibilidade de mercado e/ou alterações em seus valores comerciais.

Conclui-se, portanto, considerando o método utilizado, o valor médio de referência na região segundo o padrão utilizado e a metragem do imóvel avaliado (57,9975 metros quadrados) que o valor imobiliário

² <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-hauer-2996415613.html> (acessado em 10/08/24, às 13 horas)

³ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-hauer-curitiba-pr-72m2-id-2594612018/> (acessado em 10/08/24, às 13 horas)

⁴ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-hauer-curitiba-pr-58m2-id-2626681331/> (acessado em 10/08/24, às 13 horas)

⁵ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-playground-hauer-curitiba-pr-58m2-id-2714710334/> (acessado em 10/08/24, às 13 horas)

⁶ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-aceso-24-horas-hauer-curitiba-pr-66m2-id-2723165135/> (acessado em 10/08/24, às 13 horas)

⁷ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-hauer-curitiba-pr-72m2-id-2730508328/> (acessado em 10/08/24, às 13 horas)

⁸ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-hauer-curitiba-pr-66m2-id-2728893999/> (acessado em 10/08/24, às 13 horas)

⁹ <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-hauer-2993620582.html> (acessado em 10/08/24, às 13 horas)

do imóvel é de R\$278.365,96 (duzentos e setenta e oito mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos).

M2 médio	Metragem do imóvel	valor
R\$4.799	57,9975m2	R\$278.365,96

Fixa-se como valor de avaliação do imóvel matrícula 16.892 do 7º Registro de Imóveis de Curitiba, situado na Rua Oliveira Viana, 1060, Boqueirão, Curitiba/PR o valor de R\$ 278.365,96 (duzentos e setenta e oito mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos). Para constar eu Helinton José Dallagnol, Oficial de Justiça, Matrícula 13.398, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Helinton José Dallagnol - Oficial de Justiça - Matrícula 13.398