



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL
CENTRAL DE MANDADOS DE CURITIBA

Av. Cândido de Abreu, 535, 8º andar, Centro Cívico – Curitiba/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO

1. Objeto

Imóvel:- Vaga de garagem nº 37, localizada no sub-solo do **EDIFÍCIO SAINT BERTHÉLEMY**, situado nesta cidade, à rua Goiás nº 460, com a área exclusiva de 10,00 m²., área comum de 16,55m². e área construída total de 26,55 m²., correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,00327260, permitindo o estacionamento de 01 (um) automóvel de porte pequeno. Dito Edifício está construído sobre o lote de terreno designado pela letra "A", oriundo da unificação dos lotes 1/7-C, 2/7-B e 3/7-A, da quadra R, da planta Vila Guaiira, e lote 04 da planta Sebastião Ehalt, medindo 43,00m. de frente para a rua Goiás, por 40,50m. do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote fiscal nº 003.000, por 40,00m. do lado esquerdo, onde confronta com os lotes fiscais nºs 017.000, 018.000 e 019.000, sendo a linha de fundos formada por cinco retas, a primeira partindo da lateral direita mede 10,00m., daí deflete à direita e segue com 11,50m., confrontando nessas duas linhas com o lote fiscal nº 014.000, defletindo aí à esquerda e seguindo com 27,50m., onde confronta com os lotes fiscais nºs. 029.000 e 034.000, daí deflete à esquerda e segue com 12,00m., aí deflete à direita e segue com 5,50m., confrontando nessas duas linhas com o lote fiscal nº 020.000, com a área de 2.055,00m². Conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 02/02/96, arquivado neste Ofício sob nº 157.243. Indicação fiscal nº 63.009.004.000/005.000/030.000/031.000, atualmente nº 63.009.036.000. Indicação fiscal da unidade específica nº 63 009 036 094-2.-

2. Vistoria

Vistoria prejudicada vide certidão de cumprimento de mandado em anexo. Realizada avaliação indireta por dados comparativos de mercado.

3. Memória de cálculo

Para a presente avaliação, utilizou-se o método comparativo de dados de mercado.

- Preço médio do metro quadrado residencial do bairro Água Verde, segundo FIPE (2025):
 - R\$ 12.209,00 referente a Julho/2025.
 - Atualização monetária pelo IGP-M (FGV), Julho/2025 a Novembro/2025:

2

- $12.209,00 - 0,354525 \% = \text{R\$ } 12.165,72.$
- Preço médio do metro quadrado do bairro Água Verde decomposto em preço do terreno e preço da construção, segundo Vaz (2017):
 - Preço m² do terreno = $20 \% \times 12.165,72 = \text{R\$ } 2.433,14$
 - Preço m² construído = $80 \% \times 12.165,72 = \text{R\$ } 9.732,58$
- Valoração do imóvel:
 - Área exclusiva: $10 \text{ m}^2 \times 2.433,14 = \text{R\$ } 24.331,40$
 - Área comum (área de manobra): $16,55 \text{ m}^2 \times 2.433,14 \times 50\% = \text{R\$ } 20.134,23.$
 - Valor total: $24.331,40 + 20.134,23 = \text{R\$ } 44.465,63.$



4. Conclusão e Valor Final de Avaliação

Por fim, cabe informar que a presente avaliação de imóvel utilizou como base parâmetros ministrados no Curso de Avaliação de Bens oferecido por este Tribunal de Justiça, bem como parâmetros e métodos desenvolvidos por este servidor com a experiência adquirida no *mister*. A atividade de avaliação não é uma ciência exata. Foram observados para a presente avaliação os procedimentos gerais e específicos para imóveis urbanos normatizados na NBR 14653, contudo, ressalto, tal norma **não** possui efeito vinculante ao trabalho do avaliador. Ainda assim, procurou-se, no presente trabalho, obter-se o resultado mais técnico e isento de valores subjetivos possível. Todas as informações colhidas (dentro do que se mostrou possível) para a realização da avaliação foram presumidas verdadeiras e de boa fé. Eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel não foram considerados para a avaliação, presumindo-se para tanto que o mesmo esteja livre e desembaraçado.

Diante de todo o exposto, em arredondamento, atribuo ao imóvel objeto do presente auto o **valor final de:**

- **R\$ 44.500,00** (quarenta e quatro mil e quinhentos reais).

Curitiba, 04 de novembro de 2025.

Bruno Vieira Dias da Silva
Oficial de Justiça



5. Referências

FIPE. Índice FipeZAP Venda Residencial – Informe de julho/2025, 2025. Disponível em: <<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202507-residencial-venda.pdf>>. Acesso em 21 ago. 2025.

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.

