



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARATUBA
Rua Tiago Pedroso, 417 – Cohapar - Guaratuba/PR - Fone: (41) 3472-8960

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos de Execução Fiscal.
Autos: 0003083-40.2017.8.16.0088.
Exequente: Município de Guaratuba.
Executado: Agnelo Ramos Pinto & Cia Ltda.

Aos vinte e quatro dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), por ordem da MM. Juíza de Direito, nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça Elison da Silva Junior, passei a proceder a avaliação do bem abaixo descrito:

IMÓVEL: Apartamento nº 02 (dois), do Conjunto "AGNELO RAMOS PINTO", situado nesta Cidade, Município e Comarca de Guaratuba-PR, localizado no andar superior, com frente para a Avenida 29 de Abril, do lado esquerdo de quem da referida avenida olha o imóvel, com a área construída de 136,14 m², fração ideal do solo de 0,2120 e quota do terreno de 0,378, com acesso pela Rua Guilherme Pequeno, através de escada. O referido conjunto acha-se construído sobre o lote de terreno nº 11-A, oriundo da subdivisão do lote nº 11, da quadra nº 72, da planta "Geral" desta Cidade, medindo 18,00 metros de frente para a Avenida 29 de Abril, medindo 20,00 metros de comprimento pela lateral direita de quem da avenida olha o imóvel com a Rua Guilherme Pequeno, medindo 20,00 metros de comprimento pela lateral esquerda de quem da avenida olha o imóvel com os lotes nºs 12 e 13, medindo 18,00 metros de fundos, com o lote nº 11 B.

Características do imóvel:

O imóvel está localizado no melhor ponto do bairro centro em Guaratuba, a poucos metros da praia central e no caminho para a praça dos namorados, famosos pontos turísticos desta cidade. Está localizado na esquina da Av. 29 de abril, principal avenida de Guaratuba. O prédio é antigo, e não está em boas condições de conservação. O apartamento encontra-se apenas em razoável estado de conservação.

Observando as formalidades legais passo a proceder a avaliação:

Pesquisei nos sites de imobiliárias do município, notadamente a Imobiliária EFETIVA, que apresenta imóveis de padrão semelhante para venda. (pesquisa em anexo).

Critérios utilizados para a avaliação:

Utilizei o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado:

- 1- Apartamento 01- Bairro Centro – Preço R\$ 1.000.000,00 e 163 m² = média 6.134,96
- 2- Apartamento 02- Bairro Centro – Preço R\$ 990.000,00 e 161 m² = média 6.149,06
- 3- Apartamento 03- Bairro Centro – Preço R\$ 1.080.000,00 e 190 m² = média 5.684,21

Média de m² = 6.134,96 + 6.149,06 + 5.684,21 = 17.968,23/ 3 = 5.989,41. Aplicando o método comparativo ao imóvel a ser avaliado, temos: Preço do m² * área do imóvel. = 5.989,41 * 198,72 (área construída conf. Matrícula) = R\$: 1.190.215,21

Conclusão: Ao valor encontrado é necessário aplicar uma desvalorização tendo em vista que o prédio é antigo, e não está em boas condições de conservação. Portanto, por aproximação, avalio a totalidade do imóvel em R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de Reais) nas condições em que se encontra no dia de hoje.

Do que para constar lavro o presente auto que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Elison da Silva Júnior
Oficial de Justiça
TJPR