Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSC7 7JPUY YVWBN BXZAK

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: 1638-74.2023.8.16.0088.
Exequente: Munícipio de Guaratuba
Executado: Jerry Lavalle.

No primeiro dia do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), por ordem do MM. Juíz de Direito, nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça Elison da Silva Junior, passei a proceder a avaliação do imóvel matriculado sob nº 50302:

IMÓVEL: SOBRADO nº. 01 (um), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CALENDULA, situado nesta Cidade, Município e Comarca de Guaratuba-PR; localizado de frente para a Rua Alexandre Corrêa, confrontando pela lateral direita de quem da referida Rua observa o imóvel, com o sobrado nº. 02, pela lateral esquerda com o lote nº. 06 e nos fundos com o lote nº. 02, com a área construída de 53,125m² no pavimento térreo, 53,125m² no pavimento superior, área total construída de 106,25m², área útil 91,28m², fração ideal do solo de 81,90m² ou seja 21%. Lote de terreno nº. 01 (um), da Quadra nº. 397 (trezentos e noventa e sete), da Planta GERAL, desta Cidade, Município e Comarca de Guaratuba-PR, medindo 13,00 metros de frente para a Rua Teixeira Soares, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº. 02, pela lateral esquerda fazendo esquina com a rua Alexandre Correa, e nos fundos, medindo 13,00 metros, onde divide com o lote nº. 06, com a área total de 390,00m². **Referência Cadastral nº. 04.1.22.19.0215.001.1.**

Observando as formalidades legais passo a proceder a avaliação:

Condições do imóvel:
O imóvel está localizado no bairro Cohapar. Não foi possível avaliar as condições internas porque o imóvel se encontra desocupado.

Considerações Gerais:

Pesquisei nos sites de imobiliárias do município, notadamente a Imobiliária Muraski, Imobiliária Sul litoral e Bolão imobiliária, que apresentam imóveis de padrão semelhante para venda. (anexo 1).

Passo a avaliar usando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, considerando a área total dos imóveis e não somente a área construída:

1- Imóvel localizado no Bairro Centro – Preço R$ 460.000,00 e 320 m² = média 1.437,50
2- Imóvel localizado no Bairro Nereidas – Preço R$ 480.000,00 e 360 m² = média 1.333,33
3- Imóvel localizado no Bairro Centro – Preço R$ 590.000,00 e 560 m² = média 1.053,57

Média de m² dos imóveis = 1.437,50 + 1.333,33 + 1.053,57 = 3.824,40/ 3 = 1.274,80

Aplicando o método comparativo ao imóvel a ser avaliado, temos:
Preço do m² * área total (390 conf. RGI) = 1.274,80*390 = R$: 497.172,00

Conclusão: Ao valor encontrado aplico uma desvalorização tendo em vista que não observei as condições internas e porque o imóvel está desocupado a muito tempo.
Em razão do acima exposto avalio a **TOTALIDADE** do imóvel em **R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil 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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSC7 7JPUY YVWBN BXZAK