

# AUTO DE ATUALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e um (21) dias do mês de agosto (08) do ano de dois mil e vinte e seis (2026), nesta cidade e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, em cumprimento a determinação judicial proferida nos **Autos nº 0003761-40.2008.8.16.0001** em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Curitiba, Estado do Paraná, procedo à ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO dos imóveis abaixo descritos, mediante exame das matrículas atualizadas e nova pesquisa comparativa de mercado, nos termos a seguir expostos.

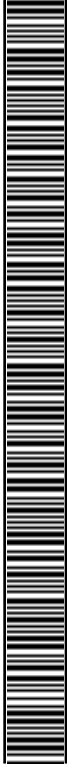
## IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

**IMÓVEL 1:** Matrícula nº 972 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, constituído pelo apartamento nº 1, situado nos fundos do edifício localizado na Rua Conselheiro Laurindo, nº 95, Centro, Curitiba/PR, com área considerada de 78,00 m².

**IMÓVEL 2:** Matrícula nº 40.393 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, constituído pelo apartamento nº 5, situado no 2º andar, na parte da frente do mesmo edifício, localizado na Rua Conselheiro Laurindo, nº 95, Centro, Curitiba/PR, com área considerada de 78,00 m².

- 1) **AVALIAÇÃO ANTERIOR:** Em 06/08/2024, os dois imóveis foram avaliados em R\$ 294.372,00 (duzentos e noventa e quatro mil, trezentos e setenta e dois reais) cada, mediante adoção do valor unitário de R\$ 3.774,00/m² para a área de 78,00 m². A presente atualização decorre de nova pesquisa de mercado e não de simples correção monetária do valor anteriormente apurado.
- 2) **MATRÍCULAS ATUALIZADAS:** Foram consideradas as certidões atualizadas das Matrículas nº 972 e nº 40.393, expedidas pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR. A seguir, reproduzem-se as páginas de identificação dos imóveis, permanecendo os documentos integrais como elementos de apoio da presente atualização.
- 3) **METODOLOGIA EMPREGADA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
- 4) **LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:** Os imóveis encontram-se na Rua Conselheiro Laurindo, nº 95, Centro, Curitiba/PR, em região dotada de infraestrutura urbana, comércio, serviços, transporte coletivo e equipamentos públicos e culturais.
- 5) **DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:** **Imóvel 1:** apartamento nº 1, situado nos fundos do edifício, com área considerada de 78,00 m², sem vaga de garagem indicada nos elementos utilizados. **Imóvel 2:** apartamento nº 5, situado no 2º andar, na parte da frente do edifício, com área considerada de 78,00 m², sem vaga de garagem indicada nos elementos utilizados.

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: PJJRN ZLYA8 3AQ28 R6W93



- 6) **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:** Região central da cidade, com ampla oferta de transporte, comércio, serviços, hospitais, instituições de ensino, praças, teatros, hotéis e demais equipamentos urbanos.
- 7) **CONJUNTO AMOSTRAL:** Para determinação do valor médio do metro quadrado, constituiu-se espaço amostral com cinco (05) elementos independentes, todos localizados em edifícios da região central de Curitiba.
- 8) **OBSERVAÇÃO METODOLÓGICA:** Foram deliberadamente excluídos do conjunto amostral os anúncios situados na Rua Conselheiro Laurindo, nº 95, mesmo endereço dos imóveis avaliandos. A exclusão evita possível duplicidade, vinculação com as próprias unidades ou outra forma de contaminação do resultado, preservando a independência da pesquisa.

AMOSTRAS DE MERCADO (05 elementos)

| Dados Amostrais | Valor de Venda (R\$) | Fator Oferta (-10%) | Área Total (m²) | R\$/m² ajustado |
|-----------------|----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| 1               | 385.000,00           | 346.500,00          | 71,00           | 4.880,28        |
| 2               | 419.000,00           | 377.100,00          | 78,65           | 4.794,66        |
| 3               | 580.000,00           | 522.000,00          | 94,00           | 5.553,19        |
| 4               | 545.000,00           | 490.500,00          | 94,00           | 5.218,09        |
| 5               | 350.000,00           | 315.000,00          | 72,00           | 4.375,00        |

**\*Fator Oferta:** redução de 10% aplicada aos preços anunciados, em razão da margem usual de negociação entre oferta e efetiva transação.

MÉDIA ARITMÉTICA (MA) CORRESPONDENTE AO VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M² DA REGIÃO:  $MA = 4.880,28 + 4.794,66 + 5.553,19 + 5.218,09 + 4.375,00 = 24.821,22 / 5 = \text{R\$ } 4.964,24/m^2$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO: Valor de Mercado = Média Aritmética Ajustada × área do imóvel avaliando  $\text{R\$ } 4.964,24/m^2 \times 78,00 m^2 = \text{R\$ } 387.210,72$

Considerando a natureza estimativa da avaliação, a dispersão dos preços de oferta e a conveniência de expressão do resultado em algarismo comercial, adota-se o valor arredondado de R\$ 390.000,00 para cada unidade. **Assim, atualizo as avaliações:**

- IMÓVEL 1 (Matrícula nº 972) = **R\$ 390.000,00**
- IMÓVEL 2 (Matrícula nº 40.393) = **R\$ 390.000,00**

**CONCLUSÃO:** A nova pesquisa comparativa, indica valor matemático de R\$ 387.210,72 por unidade. Após arredondamento técnico, conclui-se pelo valor de R\$ 390.000,00 para o Imóvel Matrícula nº 972 e R\$ 390.000,00 para o Imóvel Matrícula nº 40.393, totalizando R\$ 780.000,00.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado

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: PJZRN ZL Y8 3AQ28 R6W93

