



TJPR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Curitiba

PROCESSO: 0005163-89.2008.8.16.00185

EXEQUENTE: GOVERNO DO PARANÁ – SECRETARIA DO ESTADO DA FAZENDA

EXECUTADO: AJV INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA EPP

VICTOR HUGO RIBAS FRANÇA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos onze dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao respeitável mandado expedido por ordem da MM. Juíza da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, AVALIEI O IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 48.012 DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA pelo método comparativo, tomando por referência imóveis com características semelhantes e disponíveis para venda no mercado imobiliário.

1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis 5ª Circunscrição - Curitiba-PR Rua Nunes Machado, 695 Fone 224-3555 - CEP 80250-000 Oficial: LUIZ BOSCARDIN C.P.F., 110793209-20	REGISTRO VISUALIZAÇÃO de Matrícula MATRÍCULA N.º 48.012	FICHA 01	RUBRICA <i>le</i>
Imóvel:- Apartamento nº 92 , localizado no 10º pavimento ou 9º andar do EDIFÍCIO VIA APPIA, situado nesta Cidade, à rua Guilherme Pugsley nº 1.524, com a área construída exclusiva ou privativa de 73,1400 m², área construída comum de 12,8864 m², perfazendo a área construída correspondente ou global de 86,0264 m², correspondendo a fração ideal do solo (parte comum e privativa) de 0,0158200 Dito Edifício encontra-se construído sobre o lote B-1/B-2-A, oriundo da subdivisão do lote "B-1/B-2", situado no Bairro Água Verde, nesta Capital, de forma irregular, medindo 19,74m de frente para a rua Palmeiras, do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, medindo 32,84m, onde confronta com o novo alinhamento da rua Guilherme Pugsley, do lado esquerdo, medindo 32,70m onde confronta com o lote fiscal 011.000, tendo na linha de fundos 20,45m, onde confronta com parte do lote fiscal 013.000, perfazendo a área total de 651,90m². Indicação fiscal:- 43-066-034.000-5. Conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 20/07/95, arquivado neste Cartório sob nº 155.715.- Ind. fiscal nº 43 066 034 028 3.-			

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA



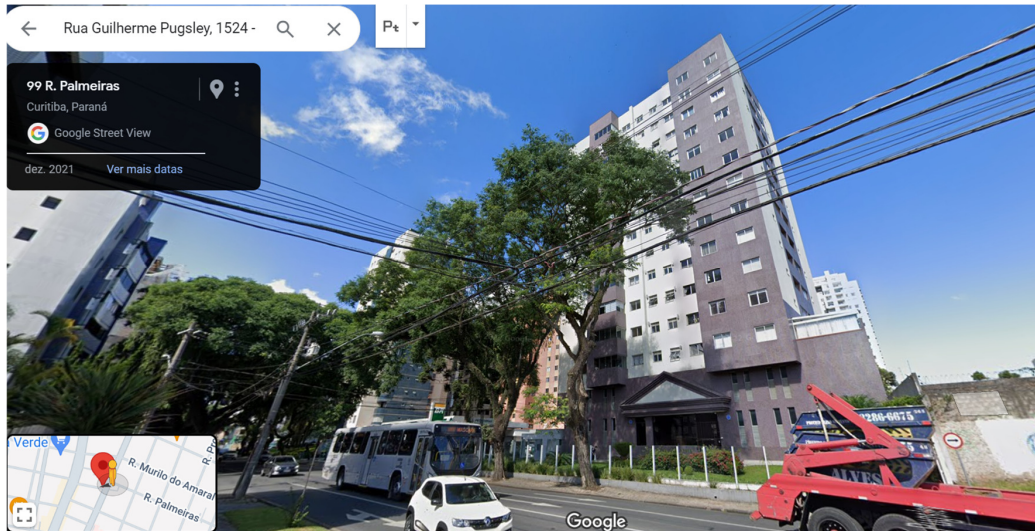
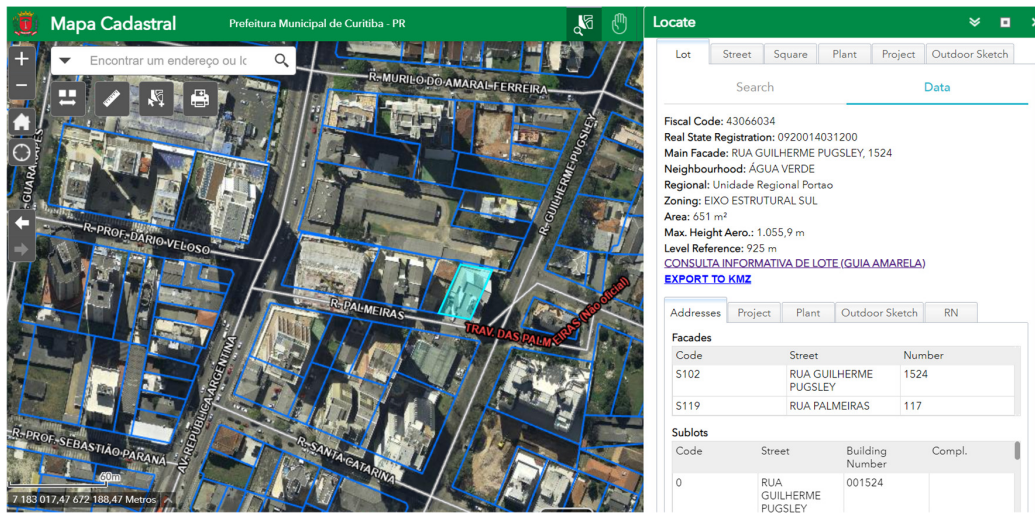


TJPR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Curitiba

Trata-se de apartamento sem garagem, localizado no Bairro Água Verde, em condomínio de padrão médio, nas proximidades dos Bairros Batel e Vila Izabel, região com intensa atividade de comércio e serviços: supermercados, farmácias, escolas, academias, clínicas de saúde, bares, restaurantes, entre outros.

2. LOCALIZAÇÃO E FACHADA



3. METODOLOGIA UTILIZADA

Método comparativo direto de dados de mercado, através de pesquisa eletrônica, entre os dias 7 e 11 de janeiro, priorizando anúncios semelhantes ao imóvel avaliando e

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA





TJPR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Curitiba

considerando um padrão médio de conservação. A vistoria foi realizada no dia 11 de janeiro às 11h50min. O imóvel possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço.

Em razão da baixa disponibilidade de apartamentos sem garagem em condomínios com padrão construtivo, área privativa e localização semelhantes, foram considerados imóveis com uma vaga de garagem para a composição da amostra, agregando o valor das garagens ao valor unitário do apartamento. Para compensar, na etapa de evolução dos cálculos do imóvel avaliando, o item *xii* descontou o valor da garagem do valor integral, viabilizando a obtenção do valor dissociado do apartamento.

4. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO – VAGA DE GARAGEM

ORDEM	ANÚNCIO	VAGAS	VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/vaga)
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\$40.000-alto-da-gloria-2954136195.html	1	40000,00	40000,00
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-juveve-15m2-RS59000/id-6360191/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-l-venda	1	49000,00	49000,00
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-cabral-curitiba-pr-12m2-id-2576223260/	1	40000,00	40000,00
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-batel-10m2-RS65000/id-3468810/	1	65000,00	65000,00
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-centro-curitiba-pr-12m2-id-2678126881/	1	28500,00	28500,00
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-bigorinho-2949302017.html	2	30000,00	15000,00
7	https://www.barcelonaimoveis.net/imovel/box-garagem-na-rua-barao-do-rio-branco-763-centro-curitiba-pr-a-venda-por-r-60-000/GR0001-BAVE?from=sale	1	60000,00	60000,00
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\$65.000-bigorinho-2973259196.html	1	65000,00	65000,00
9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-de-estacionamento-com-acesso-aos-edificios-w-2979107604.html	1	60000,00	60000,00
10	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-de-garagem-life-estacao-2970716165.html	1	60000,00	60000,00
11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-compatio-estacionamento-centro-curitiba-pr-42m2-id-2559327493/	2	90000,00	45000,00
12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-compatio-estacionamento-centro-curitiba-pr-21m2-id-2559327494/	1	45000,00	45000,00

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA





TJPR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Curitiba

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO - GARAGEM

Evolução dos cálculos

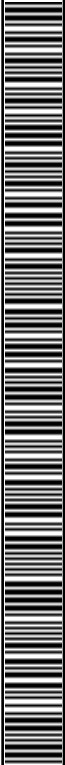
- i. Média aritmética dos dados da amostra (preço/vaga) = R\$47.708,33/vaga
- ii. Média aritmética + 20% = R\$57.250,00/vaga
- iii. Média aritmética - 20% = R\$38.166,67/vaga
- iv. Foram descartados os dados inferiores a R\$38.166,67/vaga e superiores a R\$57.250,00/vaga
- v. Média saneada = soma dos VUs remanescentes / quantidade de dados
Média saneada da amostra = R\$43.800,00/vaga

6. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO – APARTAMENTO

ORDEM	ANÚNCIO	ÁREA (M ²)	DORMITÓRIOS	GARAGEM	VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-quartos-sendo-01-suite-em-condominio-2958594849.html	59	2	1	420000,00	7118,64
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apartamento-no-agua-verde-jota8-Imoveis-2987305280.html	86	2	1	750000,00	8720,93
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-2-quartos-no-bairro-agua-verde-2987077335.html	41	2	1	336000,00	8195,12
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-agua-verde-2-dormitorios-1-suite-1-vaga-2990230426.html	69	2	1	580035,00	8406,30
5	https://www.vivareal.com.br/Imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-90m2-venda-R\$630000-id-2670543418/	90	3	1	630000,00	7000,00
6	https://www.vivareal.com.br/Imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-57m2-venda-R\$330000-id-2606386454/	57	2	1	330000,00	5789,47
7	https://www.chavesnacao.com.br/Imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-R\$338000/id-2917624/	57	2	1	338000,00	5929,82
8	https://www.chavesnacao.com.br/Imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-R\$299900/id-16932159/	53	2	1	299900,00	5658,49
9	https://www.chavesnacao.com.br/Imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-63m2-R\$475000/id-16875927/	51,58	2	1	475000,00	9209,00

OFICIAL DE JUSTIÇA

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)





TJPR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Central de Mandados de Curitiba

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO - APARTAMENTO

Evolução dos cálculos

- vi. Média aritmética dos dados da amostra (preço/m²) = R\$7.336,42/m²
- vii. Média aritmética + 20% = R\$8.803,70/m²
- viii. Média aritmética - 20% = R\$5.869,14/m²
- ix. Foram descartados os dados inferiores a R\$5.869,14/m² e superiores a R\$8.803,70/m²
- x. Média saneada = soma dos VUs remanescentes / quantidade de dados
Média saneada da amostra = R\$7.561,80/m²
- xi. Valor do imóvel avaliando = 73,14 m² x R\$7.561,80 = R\$553.070,36
- xii. Redução do valor da garagem = R\$553.070,36 - R\$43.800,00 = R\$ 509.270,36
- xiii. Redução do fator de venda / negociação (-10%) = R\$458.343,32
- xiv. Arredondamento/Percepção da avaliação = R\$460.000,00

8. ENCERRAMENTO

Assim, pelo acima exposto, **avalio o bem por estimativa em R\$460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais).**

Do que, para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente auto que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

CAMILA SQUERSATO BEDIN
Oficial de Justiça – Matrícula nº 51.633
(assinatura digital)

OFICIAL DE JUSTIÇA

