



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL
Avenida Cândido de Abreu, 535, 8º andar – Centro Cívico – Curitiba/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos n.º: 0012395-73.2022.8.16.0182
Exequente: CAIO MURILO ALVES TEODORO
Executado: JAIME ROBERTO BAGATIN PUKA

Aos dezenove dias do mês de novembro, do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta Cidade e Comarca de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, me dirigi, em veículo próprio, à Estrada de Santa Cândida nº 812 – Santa Cândida, por ordem do MM. Juiz de Direito do feito, nos autos acima, e tomado todas as formalidades legais, iniciei a avaliação do bem objeto da matrícula nº 6.218, do 2º Circunscrição do Registro de Imóveis, conforme abaixo:

 REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ Rua Mal. Floriano Peixoto, 170 5.º andar - Conj. 507 - Fone: 24-8387 DR. DINIZ ALBERTO BORBA ROLIM Oficial Titular C. P. F. 000540629	REGISTRO GERAL	FICHA 01
	MATRÍCULA N.º <u>6.218.-</u>	RUBRICA

Lote nr.9, da quadra "B", da Planta Vila Arlinda Maria, sita no Bairro de Santa Cândida, nesta Cidade, sem benfeitorias, medindo 12,00m. de frente para a Estrada de Santa Cândida, tendo de extensão da frente para os fundos do lado direito de quem da referida Estrada olha o imóvel 30,20m. onde faz divisa com o lote nr.8; do outro lado mede = 30,40m. onde faz divisa com o lote nr.10; fechando na linha de fundos com 12,00m. onde divide com o lote nr.6, perfazendo a área total de 363,60m²; Indicação fiscal de: setor 98, quadra 129, do lote nr. 9.000, do Cadastro Municipal, havido pelas transcrições nrs.19.685, 19.686 e 19.687, do livro 3-0, deste Ofício.-As partes assumem inteira responsabilidade pelas declarações das metragens e confrontações do imóvel nos termos do art.21 § 1º do Provimento nr.260 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.-

Jo SREI
onr.org.br

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL
Avenida Cândido de Abreu, 535, 8º andar – Centro Cívico – Curitiba/PR

Foto do Imóvel



Características do Imóvel:

No referido endereço foi constatado um imóvel, **na frente**, desocupado, em alvenaria, com dois pavimentos, sendo no 2º piso espaço único, sem divisórias, com piso cerâmico, com cobertura de alumínio com isopor (dados fornecidos pelo proprietário) e no 1º piso, sala e banheiro em piso cerâmico:



OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL
Avenida Cândido de Abreu, 535, 8º andar – Centro Cívico – Curitiba/PR



Nos **fundos** do imóvel uma copa e banheiro e estrutura de oficina, aberta, com alguns materiais, elevadores automotivos, de cobertura estrutura metálica:



OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL
Avenida Cândido de Abreu, 535, 8º andar – Centro Cívico – Curitiba/PR



Localização:

Situado no bairro Santa Cândida, o imóvel está cercado de serviços e facilidades, como supermercado, academia, farmácia, restaurante, com fácil acesso ao transporte público.

Faço constar que foram retirados dados da fotocópia da Matrícula nº 6.218, do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária, anexada ao mandado.

Metodologia:

Nesta avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, sendo utilizando referências de imóveis à venda na região, com consulta em sites profissionais do ramo de compra e venda de imóveis, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo, sendo avaliado o imóvel conforme a descrição constante da matrícula (lote) com metragem 363,60m², sem averbação de construção.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL
Avenida Cândido de Abreu, 535, 8º andar – Centro Cívico – Curitiba/PR

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Autos nº 0012395-73.2022.8.16.0182

Imóvel: "Lote nº 09, da Quadra B, da Planta Vila Arlinda Maria, sita no Bairro Santa Cândida, perfazendo área total de 363,60m², conforme dados da matrícula nº 6.218 - da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Fonte De Informação	Dados Da Fonte	Localização	Valor (R\$)	Área Total (m2)	Valor Unit. (R\$/m2)
www.vivareal.com.br	Confiance Imóveis	Rua Fabio Fanuchi - Sta. Cândida	R\$ 300.000,00	229	R\$ 1.310,04
www.vivareal.com.br	JBA Imobiliária	Rua Guilherme Matter 24 - Sta.Cândida	R\$ 990.000,00	714	R\$ 1.386,55
www.chavesnamao.com.br	Mais Um Bem	Rua José Serrato 31 - Sta.Cândida	R\$ 530.000,00	516	R\$ 1.027,13
www.chavesnamao.com.br	DJA Imóveis	Rua João Gbur - Sta.Cândida	R\$ 550.000,00	440	R\$ 1.250,00
www.zapimoveis.com.br	Uniterras Imóveis	Rua Hermes Marques 391 - Sta.Cândida	R\$ 380.000,00	360	R\$ 1.055,56
					R\$ 6.029,29
Média do m²					R\$ 1.205,86
E.T: As referências acima foram de imóveis no bairro do avaliado e estão com a metragem total.					
Imóvel avaliado com metragem constante da matrícula, s/averbações ("... área total de 363,60m² ...")			R\$ 438.449,65	363,60	
Deduzido 8% (a título de corretagens/taxas imobiliárias/comissão de vendas).....			R\$ 35.075,97		
			R\$ 403.373,68		
Arredondamento.....			R\$ 373,68		
Imóvel avaliado por estimativa em			R\$ 403.000,00		
dez/24					

Assim, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através das pesquisas junto ao mercado imobiliário, utilizando método comparativo, fotos, bem como as condições observadas acima e as demais características constantes da matrícula (lote de 363,60m²), por estimativa, aproximação, **avalio o imóvel em R\$ 403.000,00** (quatrocentos e três mil reais).

Do que para constar, lavrei o presente auto, que vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça.

(assinatura digital)

CLAUDETE FIGUEIREDO MENGUE
Oficial de Justiça – Mat.9699



CLAUDETE FIGUEIREDO MENGUE

Oficial de Justiça

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Autos nº 0012395-73.2022.8.16.0182

Imóvel: "Lote nº 09, da Quadra B, da Planta Vila Arlinda Maria, sita no Bairro Santa Cândida, perfazendo área total de 363,60m², conforme dados da matrícula nº 6.218 - da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

	Fonte De Informação	Dados Da Fonte	Localização	Valor (R\$)	Área Total (m2)	Valor Unit. (R\$/m2)
1.	www.vivareal.com.br	Confiancce Imóveis	Rua Fabio Fanuchi - Sta. Cândida	R\$ 300.000,00	229	R\$ 1.310,04
2.	www.vivareal.com.br	JBA Imobiliária	Rua Guilherme Matter 24 - Sta.Cândida	R\$ 990.000,00	714	R\$ 1.386,55
3.	www.chavesnamao.com.br	Mais Um Bem	Rua José Serrato 31 - Sta.Cândida	R\$ 530.000,00	516	R\$ 1.027,13
4.	www.chavesnamao.com.br	DJA Imóveis	Rua João Gbur - Sta.Cândida	R\$ 550.000,00	440	R\$ 1.250,00
5.	www.zapimoveis.com.br	Uniterras Imóveis	Rua Hermes Marques 391 - Sta.Cândida	R\$ 380.000,00	360	R\$ 1.055,56
						R\$ 6.029,29
	Média do m²					R\$ 1.205,86
E.T: As referências acima foram de imóveis no bairro do avaliado e estão com a metragem total.						
	Imóvel avaliado com metragem constante da matrícula, s/averbações ("... área total de 363,60m² ...")			R\$ 438.449,65	363,60	
	Deduzido 8% (a título de corretagens/taxas imobiliarias/comissão de vendas).....			R\$ 35.075,97		
				R\$ 403.373,68		
			Arredondamento.....	R\$ 373,68		
	Imóvel avaliado por estimativa em			R\$ 403.000,00		
	dez/24					

