



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: 0034330-38.2019.8.16.0001
Exequente: RESIDENCIAL IMBUIA V
Executado: NIZIURA DA CRUZ SANTOS

Aos vinte e sete dias do mês de setembro, do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta Cidade e Comarca de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, me dirigi, em veículo próprio, à rua Thereza Lopes Skroski 300, bloco 02, ap.11, Santa Cândida, por ordem do MM. Juiz de Direito do feito, nos autos acima, e tomado todas as formalidades legais, foi possível a entrada no imóvel, com autorização da executada e efetuada a avaliação do bem objeto da matrícula nº 94.435, do 9º Circunscrição do Registro de Imóveis, conforme abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 5º andar
Conj. 505-A - Fone: 3233-6168
Curitiba - Pr

OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

001

MATRÍCULA Nº 94.435

IMÓVEL: Apartamento nº 11, do bloco 02, no térreo ou 1º pavimento, integrante do RESIDENCIAL IMBUIA V, situado na Rua Thereza Lopes Skroski, nº 300, Santa Cândida, nesta cidade, com a área construída privativa de 44,1500m²; área construída de uso comum de 5,0990m²; área total construída de 49,2490m²; fração ideal de solo de 0,0125000 e quota de terreno de 60,0384m².- Dito residencial está construído sobre o lote de terreno nº 02 da quadra nº 01, da planta Loteamento Residencial Imbuia, situado no bairro Santa Cândida, nesta Capital, lado par da Rua 01 (N 199 A) nº 310, a uma distância de 275,03 metros da esquina com a Rua Paulo Kulik (N 190); de forma irregular, com a área de 4.803,07m² e com as seguintes medidas, características e confrontações: mede 102,94 metros de frente para a Rua 01 (N 199 A), em uma linha curva, pelo lado direito de quem da frente do imóvel o observa mede em 03 segmentos: 31,77 metros, 8,83 metros e 28,08 metros confrontando com o lote de Indicação Fiscal nº 96.154.011.000, pelo lado esquerdo mede 12,46 metros e confronta com o lote de Indicação Fiscal nº 96.154.009.000, e na linha de fundos mede em 08 segmentos: 25,24 metros, 12,05 metros, 32,64 metros, 17,86 metros, 17,48 metros, 39,97 metros, 13,76 metros e 11,27 metros e confronta com o lote 01 de Indicação Fiscal nº 96.154.011.000, fechando o perímetro. Lote atingido por Faixa não Edificável de Preservação Permanente. Indicação Fiscal nº 96-154-012.000 do Cadastro Municipal.

CNM: 080648.2.009443:



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

Residencial Imbuia V



Sobre o condomínio:

Residencial Imbuia V conta com salão de festas, gás encanado, playground e área verde.

Sobre o imóvel (apartamento 11 – bloco 02):

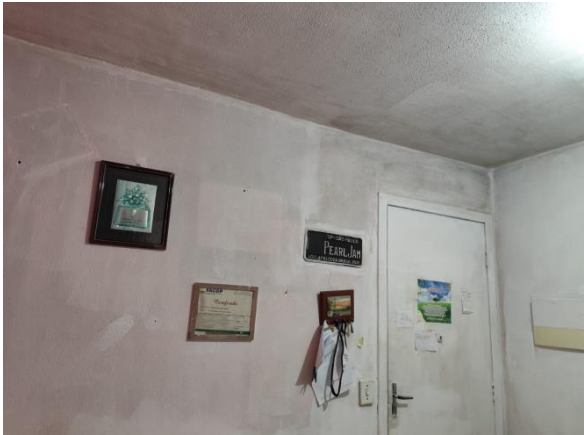
Apartamento térreo, área privativa 44,15m², com sala, cozinha conjugada com área de serviço, 2 quartos, banheiro, com 01 vaga de estacionamento. Piso em lajota, janelas em alumínio, paredes sujas, danificadas, banheiro e cozinha com bolor.



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



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



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





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

Metodologia:

Nesta avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, sendo utilizando referências de imóveis à venda na região, inclusive na mesma rua, com consulta em sites profissionais do ramo de compra e venda de imóveis, em diferentes imobiliárias, sendo avaliado o imóvel conforme a descrição constante da matrícula. Segue tabela abaixo:

CLAUDETE FIGUEIREDO MENGUE					
Oficial de Justiça					
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO					
Autos nº 0034330-38.2019.8.16.0001					
Imóvel: Apartamento nº 11, do bloco 02, Residencial Imbuia V, Bairro Santa Cândida, perfazendo área total de 49,2490m², conforme dados da matrícula nº 94.435 - 9ª 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.imovelweb.com.br	Apolar Imóveis	Thereza Lopes Skroski 199	R\$ 165.000,00	44	R\$ 3.750,00
2. www.imovelweb.com.br	Dream Casa	Thereza Lopes Skroski 333	R\$ 170.000,00	44	R\$ 3.863,64
3. www.imovelweb.com.br	Isidorio Imóveis	Thereza Lopes Skroski 141	R\$ 160.000,00	44	R\$ 3.636,36
4. www.vivareal.com.br	DM Imóveis	Thereza Lopes Skroski 333	R\$ 160.000,00	44	R\$ 3.636,36
5. www.vivareal.com.br	NewCore	Thereza Lopes Skroski 139	R\$ 169.770,00	44	R\$ 3.858,41
Média do m²					R\$ 3.748,95
E.T: As referências acima foram de imóveis no bairro do avaliado e estão com a metragem privativa					
Imóvel avaliado com metragem constante da matrícula ("... área privativa de 44,150m²...")			R\$ 165.516,34	44,150	
Deduzido 7% (a título de corretagens/taxas imobiliárias/comissão de vendas)			R\$ 11.586,14		
Deduzido 15% (estado de conservação)			R\$ 23.089,53		
Arredondamento			R\$ 840,67		
Imóvel avaliado valor aproximado			R\$ 130.000,00		
set/25					

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 em que o imóvel se encontra, observadas acima e as demais características constantes da matrícula, **avalio o imóvel** em valor aproximado de **R\$ 130.000,00** (cento e trinta 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

