



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

COMARCA DE UMUARAMA

Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico

Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3621-8400

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado de mov. 243.1, para instruir os Autos nº 0012438-03.2023.8.16.0173 (PROJUDI), movido pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GREEN VILLE representado(a) por RICARDI SIMILI FERREIRA (CPF/CNPJ: 18.505.005/0001-31) em face de Mary Elizabeth Soares Ceranto (CPF/CNPJ: 884.830.709-44) procedo a **AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

CNM 080416.2.0029588-68

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Estado do Paraná - Comarca de Umuarama REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício Neide Aparecida Vieira Oficiala designada (Portaria 13/08) Livro 2 - REGISTRO GERAL		
M. 29588				
29.588	12/Junho/2013	1		
MATRÍCULA Nº	Data:	Ficha:		
IMÓVEL:-APARTAMENTO nº.102, situado no 1ª Pavimento, do BLOCO "01", do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL GREEN VILLE", localizado na Avenida Rio Grande do Sul nº.2477, encravado no Lote de terras nº.7/Z-41-A-1-A, da subdivisão do lote nº.7/Z-41-A-1, da subd. do lote nº.7/Z-41-A, da subd. do lote nº.7/Z-41, este da subd. do lote nº.7, da Gleba nº.14 Figueira, da Colônia Núcleo Cruzeiro, situado neste Município e Comarca.- Possuindo área total construída de 63,0407 m2, sendo: 53,4416 m2 de área privativa construída; 6,2831 m2 de área de uso comum de divisão proporcional, referente a acesso, hall social, escadaria, circulação, paredes intermediárias, barrilete, caixa d'água, central GLP; 2,2489 m2 de área de uso comum de divisão proporcional referente a portaria, depósito de lixo, salão de festas e playground.- Fração ideal de solo comum de divisão proporcional referente a playground.- Fração ideal de solo 79,23915 m2 e Quota de participação no empreendimento 1,041667%; com as				

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para esta avaliação será utilizado o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653.

METODOLOGIA:

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações.

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
COMARCA DE UMUARAMA
Rua Desembargador Antônio Ferreira Costa, 3693, Centro Cívico
Umuarama/PR – CEP: 87501-200 – Telefone: (44) 3621-8400

AVALIAÇÃO:
Foram utilizadas amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² conforme demonstrado adiante:

AMOSTRAS – MÉDIA GERAL					
	Descrição	Área m2	Valor Pedido	Valor / m2	Valor ajustado
1	Apartamento 304 Bloco 3	63,00	R\$ 270.000,00	R\$ 4.285,71	R\$ 3.857,14
2	Apartamento 002 Bloco 3	63,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.492,06	R\$ 3.142,86
3	Apartamento 003 Bloco 5	63,00	R\$ 275.000,00	R\$ 4.365,08	R\$ 3.928,57
4	Apartamento no 3 andar	63,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.492,06	R\$ 3.142,86
5	Apartamento Shiotani	63,00	R\$ 285.000,00	R\$ 4.523,81	R\$ 4.071,43
6	Apartamento Dimensão	63,00	R\$ 240.000,00	R\$ 3.809,52	R\$ 3.428,57
				MEDIA	R\$ 3.595,24

Aplicando-se desvio padrão de 20% no valor da média, determina o seguinte intervalo: R\$ 2.876,19 a R\$ 4.314,29. Na sequência, exclui-se os valores não compreendidos nesse intervalo, e obtém-se a média ponderada apresentada na seguinte tabela:

AMOSTRAS – MÉDIA PONDERADA COM DESVIO PADRÃO DE 20%					
	Descrição	Área m2	Valor Pedido	Valor / m2	Valor ajustado
1	Apartamento 304 Bloco 3	63,00	R\$ 270.000,00	R\$ 4.285,71	R\$ 3.857,14
2	Apartamento 002 Bloco 3	63,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.492,06	R\$ 3.142,86
3	Apartamento 003 Bloco 5	63,00	R\$ 275.000,00	R\$ 4.365,08	R\$ 3.928,57
4	Apartamento no 3 andar	63,00	R\$ 220.000,00	R\$ 3.492,06	R\$ 3.142,86
5	Apartamento Shiotani	63,00	R\$ 285.000,00	R\$ 4.523,81	R\$ 4.071,43
6	Apartamento Dimensão	63,00	R\$ 240.000,00	R\$ 3.809,52	R\$ 3.428,57
				MEDIA PONDERADA	R\$ 3.595,24

Por fim, após adotar critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes das ofertas, multiplica-se a média ponderada pela área total do imóvel a ser avaliado.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região utilizando o método comparativo avalio o presente bem em R\$ 226.500,00 (duzentos e vinte e seis mil e quinhentos reais).

Feita a avaliação, lavrei o presente Auto, que, após lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Umuarama (PR), data da assinatura digital.

LUÍS HENRIQUE MORAES LOVATO
Oficial de Justiça
Matrícula 50.481

OFICIAL DE JUSTIÇA