



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Avenida Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - CEP: 80.530-960. Fone (41) 3252-5984

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 356.1, para instruir os **Autos nº 0033267-17.2015.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por BELQUIZ LEDI DORIGO BOZA (CPF 561.764.579-04) em face de LAERTES EVALDO WOLTER (CPF 553.305.259-34), MARCIA REGINA MENDES CORREIA (CPF 961.731.499-15), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 32.551 do 5º Registro de Imóveis desta Capital.

<p><b>Sandra M. C. Carraro</b> Tribunal - DP 75171386-3</p>	<p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr. Praça Zacarias, 46 - 7.º andar Cosl. 71 - Fone: 323-1556 Oficial: MAURINO CARRARO C.P.F. 000 188 309-78</p>	<p><b>REGISTRO GERAL</b></p>	<p>FICHA -1-</p>
	<p>Oficial Maior: <b>LUIZ BOSCARDIN</b> C.P.F. 110793209-20</p>	<p><b>MATRÍCULA N.º -32 551-</b></p>	<p>RUBRICA <i>Sc.</i></p>

**Imóvel:-** Apartamento nº 1605, no 16º andar ou 19º pavimento, do **EDIFÍCIO - TERRAÇO DE MIRAFLORES**, situado na rua Guilherme Pugsley nº 2650, nesta Capital, do tipo "1", com a área construída de 53,59 m2, área comum de 17,26 m2, área de estacionamento de 20,71m2, área correspondente ou global construída de 91,56m2 e fração ideal do solo de 0,00738; com direito à vaga nº 01, localizada no andar térreo ou 3º pavimento, para veículo de passeio, até tamanho médio, com necessidade de manobrista ou garagista. Dito Edifício foi construído sobre o terreno designado pela letra "A", oriundo da unificação dos lotes 34-A, 34-B/35-B e 35-A da planta Alberto Pietrusa e do lote fiscal 20000, medindo 46,90m de frente para a rua Eduardo Carlos Pereira, atual rua Guilherme Pugsley; por 50,00m de extensão de frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 36; sendo o lado esquerdo formado por seis linhas retas, a primeira partindo do alinhamento da rua Guilherme Pugsley, em linha diagonal para dentro do imóvel mede 27,50m, daí deflete à esquerda e segue numa extensão de 20,00m, confrontando nessas duas linhas com o lote fiscal 19000, defletindo aí à direita e seguindo numa extensão de 12,00m, onde faz frente para a rua Arion Niepce da Silva, deflete novamente à direita e segue numa extensão de 23,00m, defletindo aí à esquerda e seguindo numa extensão de 5,15m, onde deflete ligeiramente à direita e segue com uma extensão de 11,00m, até encontrar a linha de fundos, confrontando nessas três linhas com os lotes fiscais 21000 e 16000; tendo de largura na linha de fundos 33,00m, onde confronta com os lotes nºs. 32 e 33; com a área total de 2.297,94m2. Conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 06/08/87, arquivado neste Ofício sob nº 93053. Indicação fiscal:- setor 63, quadra 033, lote 35000.-

**Proprietária:-** SOCIEDADE CONSTRUTORA CIDADELA LTDA., com sede nesta cidade, na rua Mal. Deodoro nº 475, CGC/MF 76 533 314/0001-11.-

**Reg. anterior:-** Mat. 24921 d/Cartório. Dou fé. Em 02 de setembro de 1 991.-

*Mauro* Oficial



**1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:** Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

**2. 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 homogeneização.

**3. BEM A SER AVALIADO:** Apartamento nº 1605, no 16º andar ou 19º pavimento, do Edifício Terraço de Miraflores, situado na Rua Guilherme Pugsley nº 2650, nesta capital do Tipo “1”, com a área construída de 53,59m<sup>2</sup>, área comum de 17,26m<sup>2</sup>, área de estacionamento de 20,71m<sup>2</sup>, área correspondente ou global construída de 91,56m<sup>2</sup>, com direito à vaga nº 01, localizada no andar térreo ou 3º pavimento, para veículo de passeio até tamanho médio, com necessidade de manobrista ou garagista, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 32.551 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



**4. AVALIAÇÃO:** Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 4.469,56, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 310.000,00	54	R\$ 5.740,74
2	R\$ 235.000,00	55	R\$ 4.272,73
3	R\$ 239.000,00	52	R\$ 4.596,15
4	R\$ 249.995,00	45	R\$ 5.555,44
5	R\$ 350.000,00	80	R\$ 4.375,00
6	R\$ 400.000,00	90	R\$ 4.444,44
7	R\$ 239.500,00	57	R\$ 4.201,75
8	R\$ 380.000,00	86	R\$ 4.418,60
9	R\$ 380.000,00	82	R\$ 4.634,15
10	R\$ 298.000,00	67	R\$ 4.447,76
11	R\$ 310.000,00	85	R\$ 3.647,06
12	R\$ 320.000,00	71	R\$ 4.507,04
13	R\$ 359.000,00	86	R\$ 4.174,42
14	R\$ 370.000,00	95	R\$ 3.894,74
15	R\$ 310.000,00	75	R\$ 4.133,33

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 4.571,75 m<sup>2</sup> com o arredondamento permitido pela ABNT. Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 32.551, avalio o imóvel por **R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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

