



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-010. Telefone (41) 3221-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 205.1, para instruir os **Autos nº 0000559-77.2016.8.16.0194 (PROJUDI)**, movido por CARLOS ROBERTO MARTIN NASSER (CPF 393.353.309-06) em face de MARIZA APARECIDA RIBEIRO SMOLICH (CPF 184.874.919-87), TED RIBEIRO SMOLICH (CPF 829.998.489-00), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 56901 do 1º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua Carlos de Carvalho, 417 - 12º andar
Conjuntos 1202/1203 - Fone (41) 3223-8331

TITULAR: RENATO POSPISSIL
C. P. F. 359.955.569/91

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

sim

MATRÍCULA Nº 56901

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno sob nº 72 (setenta e dois) da planta Jardim Alto Boa Vista, com a indicação fiscal nº 53-022-001.000-2 do Cadastro Municipal, situado no bairro Mercês, nesta cidade, localizado do lado par da rua Engenheiro Rômulo Gutierrez, medindo 43,38m (quarenta e três metros e trinta e oito centímetros) de frente para a referida rua Engenheiro Rômulo Gutierrez, por 17,00m (dezessete metros) de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha, onde confronta com o lote nº 76, do lado esquerdo mede 19,08m (dezenove metros e oito centímetros), fazendo esquina com a rua Doutor Otto Ernesto Blume, tendo de largura na linha de fundos 34,52m (trinta e quatro metros e cinquenta e dois centímetros), onde confronta com o lote nº 73, perfazendo a área total de 637,00m², contendo uma casa em alvenaria sob nº 130 da numeração predial da rua citada Engenheiro Rômulo Gutierrez.

PROPRIETÁRIOS - BORISLAV SMOLICH, brasileiro, professor e sua mulher MARIZA APARECIDA RIBEIRO SMOLICH, casados pelo regime da comunhão universal de bens, com termo de casamento datado de 31/12/1966, residentes nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR - nº 49.995 do livro 3-R desta Serventia, datado de 08 de junho de 1.966.

Curitiba, 04 de junho de 2013. O Oficial:

Elizabeth A. Araújo
Escrevente

OBSERVAÇÃO - No título que deu origem a esta matrícula consta que as partes assumiram inteira responsabilidade pela indicação de todas as medidas e confrontações do imóvel matriculado, omissas no respectivo registro anterior.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por JANAINA PEREIRA DE SOUZA -



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: Lote de terreno sob nº 72 da Planta Jardim Alto Boa Vista, situado no bairro Mercês, nesta cidade, localizado no lado par da Rua Engenheiro Rômulo Gutierrez, 580, Vista Alegre, medindo 43,38m de frente para a Rua Engenheiro Rômulo Gutierrez, por 17,00m de extensão da frente aos fundos do lado direito, do lado esquerdo mede 19,08m, fazendo esquina com a Rua Doutor Otto Ernesto Blume, tendo de largura na linha de fundos 34,52m, perfazendo a área total de 637,00m², contendo uma casa de alvenaria com 418m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 56901 do 1º 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 m² desses imóveis de R\$ 3.621,06, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 900.000,00	250	R\$ 3.600,00
2	R\$ 850.000,00	290	R\$ 2.931,03
3	R\$ 670.000,00	255	R\$ 2.627,45
4	R\$ 890.000,00	250	R\$ 3.560,00
5	R\$ 990.000,00	190	R\$ 5.210,53
6	R\$ 1.500.000,00	428	R\$ 3.504,67
7	R\$ 990.000,00	264	R\$ 3.750,00
8	R\$ 1.700.000,00	505	R\$ 3.366,34
9	R\$ 720.000,00	180	R\$ 4.000,00
10	R\$ 1.050.000,00	255	R\$ 4.117,65
11	R\$ 590.000,00	200	R\$ 2.950,00
12	R\$ 980.000,00	270	R\$ 3.629,63
13	R\$ 449.000,00	102	R\$ 4.401,96
14	R\$ 950.000,00	300	R\$ 3.166,67
15	R\$ 490.000,00	140	R\$ 3.500,00

Para chegarmos ao valor do m² 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\$ 3.349,28 m² 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, vistorias "in loco", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 56901, avalio o imóvel por **R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

