

Ao Cartório, resultado da diligência: Positivo Outros (PO) (diligenciado in loco em 31/07/2025)

AUTO DE AVALIAÇÃO

I RELATÓRIO

Trata-se de mandado com objetivo de realizar a avaliação do imóvel sito à Rua Pedro Gusso, nº 2810, bloco 02, apartamento 03, Cidade Industrial de Curitiba, oriundo da matrícula nº 67.309 da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba-PR.

II OBJETOS

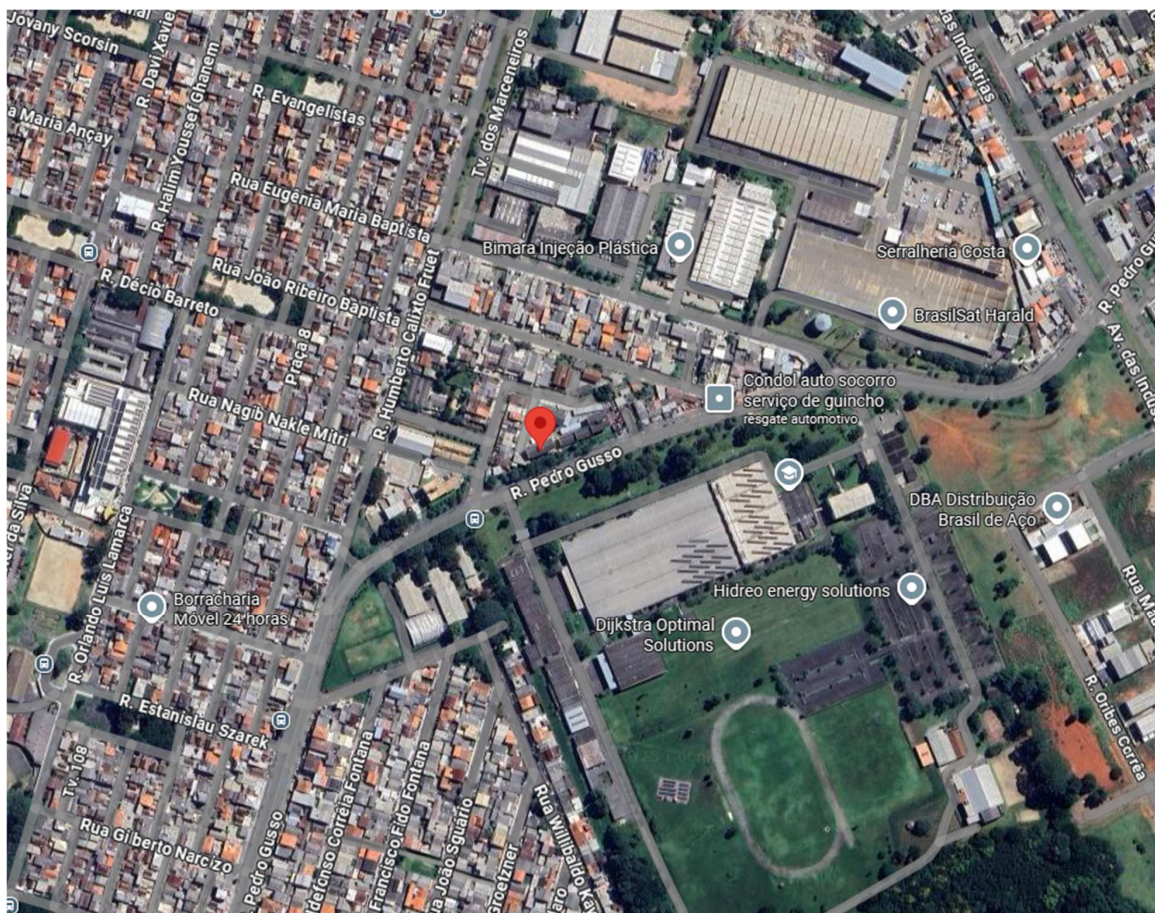
Nos termos da matrícula juntada e vistoria, constata-se imóvel residencial sendo apartamento em condomínio localizado na Rua Pedro Gusso, 2810, sendo a unidade nº 03 do bloco nº 02 do Conjunto Residencial Moradias Nossa Senhora da Luz dos Pinhais II – Condomínio IV, do tipo AP-2-51, situado no pavimento térreo, com a área construída exclusiva de 47,86 m², área construída comum de 3,2025m², área total construída de 51,0625 m², fração ideal do solo de 0,0178262, conjunto este construído sobre o lote D-1, da planta de desmembramento da área industrial leste da Vila Nossa Senhora da Luz dos Pinhais, nesta capital, de forma irregular, com a área de 3.036,62m², medindo 86,50. de frente para a Rua AT-6, pelo lado direito de quem de frente do imóvel o observa mede 26,67m. e confronta com o lote 26-A, pelo lado esquerdo mede 12,00m. confrontando com o lote 20-A, deflete a direita mede 57,70m. confrontando com o lote D-2, e na linha de fundos onde mede em dois segmentos retos de 42,20. e 25,00m. confronta com a Rua F. I. F. 87. 307- 015. 018 ". Com demais características constantes na matrícula nº 67.309, da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 31/07/2025, às 10h10, contudo não há portaria no condomínio, tampouco sendo atendido por moradores da unidade penhorada ou vizinhos, razão pela qual não foi possível adentrar no apartamento.





O imóvel está em localizado no bairro Cidade Industrial de Curitiba, em área mista, de uso residencial e comercial, com indústrias próximas.



III -DA AVALIAÇÃO

3.1 Método

Para a realização da avaliação do valor de locação foi eleito o **método comparativo direto de dados de mercado**, utilizando a comparação do mesmo com outros objetos semelhantes e com valores praticados no mercado, tomando por base outros imóveis que guardam semelhanças entre si, e que as diferenças sejam ínfimas ou desprezíveis. A NBR 14.653 define o método utilizado como o que “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Primeiramente, deve-se destacar que não há hierarquia entre os métodos de avaliação, devendo ser eleito o que melhor se amolda ao caso concreto. Outrossim, o critério escolhido se demonstra benéfico vez que permite a elaboração de uma base de dados reais e contemporâneos, considerando-se as especificidades do uso do bem (se comercial ou residencial), de sua disposição geográfica, oferta de mercado e diversidade de fontes de pesquisa.

Desta forma, busca-se uma amostragem de imóveis similares, perquirindo-se o valor médio do custo por metro quadrado, com posterior aplicação de métodos de homogeneização, excluindo-se os dados discrepantes, considerados os que ultrapassem 30% da média aferida.

3.2 Amostragem

Fonte	METRAGEM (m²)	Valor (R\$)	Valor por m²
Zapimoveis¹	55	280.000	5.090
Zapimoveis²	50	235.000	4.700
Imovelweb³	59	339.000	5.745
Imovelweb⁴	62	265.000	4.274

3.3 Valor médio por metro quadrado (m²)

Considerando-se as amostragens, tem-se uma soma de 4.952 reais por metro quadrado, referente a 4 imóveis.

3.4 Valor Final

Tendo em vista a similaridade dos imóveis no rol de amostragem, calculando-se os 47,86 m² de área útil, sendo o valor médio do metro quadrado na região 4.952 reais, faz-se a média provisória do valor do imóvel avaliando em R\$ 237.000 (duzentos e trinta e sete mil reais).

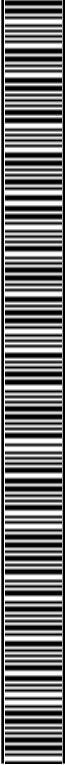
¹ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-novo-mundo-curitiba-pr-55m2-id-2784094715/?source=ranking%2Crp>

² <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-cidade-industrial-curitiba-pr-50m2-id-2813006422/?source=ranking%2Crp>

³ [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-59-m-por-r\\$-3014826123.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-59-m-por-r$-3014826123.html)

⁴ <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-novo-mundo-3010055404.html?duplicated=true>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDN4 PVWVK R72H7 Y3ZF3



3.5 Fator fonte e homogeneização

O Fator Fonte é aplicado nas avaliações considerando-se o valor anunciado dos imóveis, aplicando-se o valor de 10% em relação ao valor de anúncio, tendo em vista as negociações intrínsecas ao mercado imobiliário.

Desta forma, descontando-se 10%, chega-se ao valor total de avaliação da unidade em 213.300 (duzentos e treze mil reais).

4 CONCLUSÃO

O valor de mercado atual do bem objeto da avaliação total é de **R\$ 213.300** (duzentos e treze mil reais).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Presumem-se verdadeiras e de boa-fé todas as informações que lhe foram prestadas para realização da avaliação; não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel avaliando, presumindo-se assim que o mesmo esteja livre e desembaraçado; e que o objetivo buscado com o trabalho realizado foi alcançado com êxito;

Curitiba, 06 de agosto de 2025

Egon Oertel

Técnico Cumpridor de Mandados

Matrícula 50.117

