



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL
CENTRAL DE MANDADOS DAS VARAS CÍVEIS DE CURITIBA

Av. Cândido de Abreu, 535, 8º andar, Centro Cívico – Curitiba/PR

AUTO DE AVALIAÇÃO

1. Objeto

Matriculado sob nº 32.923 no 5º Ofício de Registro de Imóveis desta capital:

Imóvel:- Apartamento nº 32, no 3º pavimento ou 2º andar, do Bloco nº 09, do CONJUNTO RESIDENCIAL AVENIDA DA REPÚBLICA III, situado nesta cidade, na Avenida da República nº 4282, do tipo C-II, com a área construída privativa de 65,40000 m², área construída comum de 8,33000 m², perfazendo a área construída total de 73,73000 m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,0368757 ou 42,42549 m². Dito Conjunto foi construído sobre o lote de terreno sob nº 2-A-5, oriundo da subdivisão do lote 2A, que por sua vez é oriundo da subdivisão da área 2, medindo 76,15m de frente para a Avenida da República, por 15,04m de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da avenida olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 2-A-6, por 15,00m de extensão do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 2-A-4, tendo de largura na linha de fundos 77,25m, onde confronta com o lote 2B, com a área total de 1.150,50m². Conforme croqui aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 21/11/90, arquivado neste Ofício sob nº 115.603. Indicação fiscal:- 62-146-001.000.-

2. Memória de Cálculo

- Preço médio do metro quadrado do bairro Parolin, segundo Agente Imóvel (2023):
 - R\$ 5.448,00 referente a Junho/2023.
 - Atualização monetária pelo IGP-M, Junho/2023 a Setembro/2023:
 - $5.448 - 2,772413 \% = \text{R\$ } 5.296,96.$
- Preço médio do metro quadrado do bairro Parolin decomposto em preço do terreno e preço da construção, segundo Vaz (2017):
 - Preço m² do terreno = $27,5\% \times 5.448,00 = \text{R\$ } 1.498,20$
 - Preço m² construído = $72,5\% \times 5.448,00 = \text{R\$ } 3.949,80$
- Valoração do imóvel:
 - Área útil: $65,40 \text{ m}^2 \times 3.949,80 = \text{R\$ } 258.316,92$
 - Área comum: $8,33 \text{ m}^2 \times 1.498,20 \times 50\% = \text{R\$ } 6.240,00.$



- Depreciação pela idade do empreendimento: (-1% a.a.)
 - $(258.316,92 + 6.240,00) - (2023-1991) \% = R\$ 179.898,71.$
- Quota do terreno: $42,42549 \times 1.498,20 = R\$ 63.561,87.$
- Valor total: $179.898,71 + 63.561,87 = \mathbf{R\$ 243.460,58.}$

3. Valor Final de Avaliação

Avalio o imóvel objeto do presente auto em:

- **R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais).**

4. Referências

AGENTE IMÓVEL. Preços atuais de imóveis à venda em Parolin, Curitiba - PR, 2023. Disponível em: <<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/pr/curitiba/parolin/>>. Acesso em 27 set. 2023.

VAZ, G. Terreno chega a corresponder cerca de 35% do custo direto da obra em Curitiba, 2017. Disponível em: <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/gestao/terreno-chega-a-corresponder-cerca-de-35-do-custo-direto-381116-1.aspx>>. Acesso em: 26 jul. 2018.

Curitiba, 27 de setembro de 2023.

Bruno Vieira Dias da Silva
Oficial de Justiça

