

Ao Cartório, resultado da diligência: Positivo Outros (PO) (diligenciado in loco em 18/07/2025)

AUTO DE AVALIAÇÃO

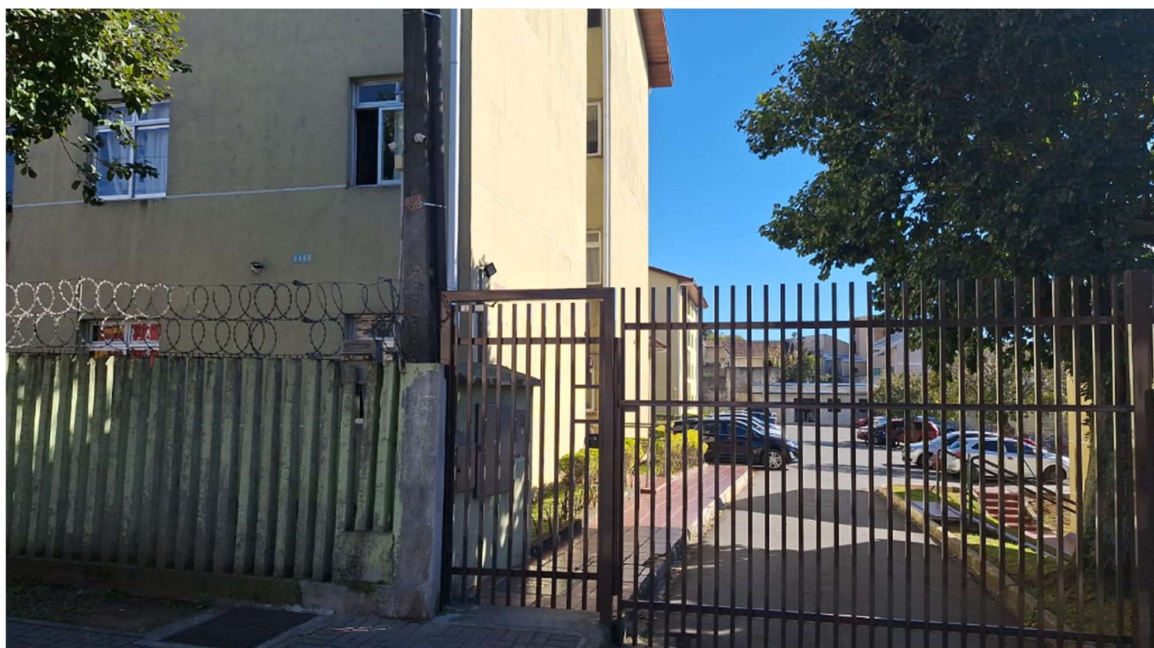
I RELATÓRIO

Trata-se de mandado com objetivo de realizar a avaliação de direitos sobre o imóvel sito à Rua Raul Pompéia, 2446, bloco 8, apartamento 24, com determinação contida nos autos nº 0003160-15.2014.8.16.0004 (mov. 411.1), em trâmite na 3ª Vara Cível de Curitiba-PR. Diante da falta de informações sobre eventuais direitos da parte executada sobre o imóvel, fora realizada a avaliação do imóvel, nos termos que seguem o presente auto.

II OBJETOS

Nos termos da matrícula juntada e vistoria, constata-se imóvel residencial sendo apartamento nº 24 do tipo AP 1-44, localizado no segundo andar do Bloco nº 08 do Conjunto Residencial Moradas Caiuá I – Condomínio XII, situado à Rua Raul Pompéia, nº 2440, nesta cidade de Curitiba, com área construída exclusiva de 40,71 m².

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18/07/2025, às 10h04, 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.



Diante da impossibilidade de vistoria, não foi possível aferir em que estado de conservação se encontra o apartamento, o que será considerado no momento da dosimetria da avaliação.





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

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
Zapimoveis ¹	55	280.000	5.090

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

Zapimoveis ²	50	235.000	4.700
Imovelweb ³	59	339.000	5.745
Imovelweb ⁴	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 40,71 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\$ 201.600,00 (duzentos e um mil reais e seiscentos).

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 182.000 (cento e oitenta e dois mil reais).

4 CONCLUSÃO

O valor de mercado atual do bem objeto da avaliação total é de **R\$ 182.000** (cento e oitenta e dois 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

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>