



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

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

AUTO DE AVALIAÇÃO

1. Objeto

Imóvel:- Apartamento sob nº 33, 3º pavimento, do Edifício Calcutá, com a área total construída de 109,00m²., da qual 78,320m². correspondem a área útil, 11,180m². a área de uso comum, perfazendo 89,50m². de área correspondente, mais 19,500m². de área de estacionamento, e fração ideal do solo de 0,06069883% ou 42,06480m². na qual está incluída a fração da garagem; correspondendo-lhe uma vaga para estacionamento de um veículo de passeio, no subsolo do edifício. Dito edifício acha-se construído no terreno foreiro configurado no croqui nº 2999 da Prefeitura Municipal, medindo 15,40m. de frente para a Av. Iguaçu, por 45,00m. de fundos, com indicação fiscal 21-051-2.000, confrontando do lado direito com o imóvel fiscal 1 000, cadastrado em nome de Henrique Zugman, com o imóvel fiscal 25 000 cadastrado em nome do mesmo Henrique Zugmann e com o imóvel fiscal 26 000 cadastrado em nome de Dolores S. Guil e outros; do lado esquerdo com o imóvel fiscal 3 000, cadastrado em nome de Curt Walter Schultz e outros e fundos com o imóvel fiscal 27 000, cadastrado em nome de Erna Schultz Affolter.-

2. Vistoria

Aos nove dias do mês de dezembro de 2024, às 17:00hs, em diligência ao endereço da Av. Iguaçu, 1371, ap. 33, procedi à vistoria, fotografias e coleta de informações do estado do imóvel para a presente avaliação. O acesso ao imóvel foi franqueado pelo morador Sr. Henrique Dias Soares, portador do CPF 090.956.619-46, que declarou ser inquilino no local, e que o locador chama-se Paulo Edemir. Trata-se de apartamento residencial com 3 quartos, sendo 1 suíte com banheiro, além de 1 banheiro social do apartamento. Contém sala separada da cozinha e lavanderia conjugada com a cozinha. Não possui mobília embutida. Padrão construtivo e de acabamento comum, com azulejos nas áreas úmidas e piso laminado. Sem teto rebaixado nos dormitórios ou cômodos de estar. Face leste-nordeste, porém parcialmente coberta por prédios vizinhos, vide fotos anexas. Sem outras observações constatadas.



3. Memória de cálculo

Para a presente avaliação, utilizou-se o método comparativo de dados de mercado.

- Preço médio do metro quadrado do bairro Rebouças, para apartamentos de 3 quartos segundo Agente Imóvel (2025):
 - R\$ 7.746,00 referente a Novembro/2024.
 - Atualização monetária pelo IGP-M, Novembro/2024 a Fevereiro/2025:
 - $7.746,00 + 2,528301 \% = \text{R\$ } 7.941,84.$
- Preço médio do metro quadrado do bairro Guaíra decomposto em preço do terreno e preço da construção, segundo Vaz (2017):
 - Preço m² do terreno = $27,5 \% \times 7.941,84 = \text{R\$ } 2.184,00$
 - Preço m² construído = $72,5 \% \times 7.941,84 = \text{R\$ } 5.757,83$
- Valoração do apartamento:
 - Área privativa: $78,32 \text{ m}^2 \times 5.757,83 = \text{R\$ } 450.953,25.$
 - Área comum: $11,18 \text{ m}^2 \times 2.184,00 \times 50\% = \text{R\$ } 12.208,56.$
 - Depreciação pela idade do edifício conforme tabela Ross-Heidecke por U-Consult (2025): $((450.953,25 + 12.208,56) - \text{resíduo de } 20\%) \times \text{coeficiente de depreciação (considerado estado regular de conservação) de } -60,5 \% + \text{restituição do resíduo de } 20\% \text{ ao cálculo} = \text{R\$ } 238.991,49.$
 - Quota do terreno: $42,0648 \times 2.184,00 = \text{R\$ } 91.869,52.$
 - Uma vaga de garagem (área exclusiva + área manobra):
 - $19,5 \text{ m}^2 \times 2.184,00 \times 0,76 \text{ (coeficiente aproximado da razão (área exclusiva + área manobra} \times 50\%) / (\text{área exclusiva} + \text{área manobra))} = \text{R\$ } 32.366,88.$
 - Fatores de majoração ou minoração: não identificados.
 - Valor total: $238.991,49 + 91.869,52 + 32.366,88 = \text{R\$ } 363.227,89.$

4. Homogeneização

A fim de homogeneizar o valor calculado em função de anúncios de venda de imóveis o mais semelhantes possível, foi encontrado como amostra apenas 1 anúncio de apartamento à venda no mesmo condomínio, porém não se encontra mais ativo, podendo ter sido anunciado já há alguns anos:





Observa-se que, de tal valor, possivelmente antigo pois sem data definida, não se verificam discrepâncias em relação ao valor calculado.

5. Conclusão e Valor Final de Avaliação

Por fim, cabe informar que a presente avaliação de imóvel utilizou como base parâmetros ministrados no Curso de Avaliação de Bens oferecido por este Tribunal de Justiça, bem como parâmetros e métodos desenvolvidos por este servidor com a experiência adquirida no *mister*. A atividade de avaliação não é uma ciência exata. Foram observados para a presente avaliação os procedimentos gerais e específicos para imóveis urbanos normatizados na NBR 14653, contudo, ressalto, tal norma não possui efeito vinculante ao trabalho do avaliador. Ainda assim, procurou-se, no presente trabalho, obter-se o resultado mais técnico e isento de valores subjetivos possível. Todas as informações colhidas (dentro do que se mostrou possível) para a realização da avaliação foram presumidas verdadeiras e de boa fé. Eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel não foram considerados para a avaliação, presumindo-se para tanto que o mesmo esteja livre e desembaraçado.

Diante de todo o exposto, em arredondamento, atribuo ao imóvel objeto do presente auto o **valor final de:**

- **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).**

6. Referências

AGENTE IMÓVEL. Tabela de Preços em Rebouças - Apartamentos, Curitiba-PR, 2025. Disponível em: <<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/pr/curitiba/reboucas/>>. Acesso em 07 fev. 2025.

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.

U-CONSULT. Tabela de Ross-Heidecke, 2025. Disponível em: <<https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html>>. Acesso em 07 fev. 2025.

Curitiba, 07 de fevereiro de 2025.

Bruno Vieira Dias da Silva
Oficial de Justiça

