



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARATUBA
Rua Tiago Pedroso, 417 – Cohapar - Guaratuba/PR - Fone: (41) 3472-8960

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos de Cumprimento de sentença.
Autos: 11025-85.2015.8.16.0188.
Exequente: Rafaela Vialle Strobel Dantas
Executado: Arthur Moscalewski Schuartz

Aos 04 (quatro) dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois (2022), por ordem da MM. Juíza de Direito, nos autos acima referidos, eu Oficial de Justiça Elison da Silva Junior, passei a proceder a avaliação do bem abaixo descrito: **“Imóvel: lote de terreno sob número 1 B da quadra número 177 da planta GERAL da cidade município e comarca de Guaratuba PR, medindo 16 m de frente para rua Bom sucesso com 20 m de extensão em ambos os lados, confrontando pela lateral direita com a avenida sete de setembro, pela lateral esquerda com o lote número 19, tendo 16 m na linha de fundos onde divide com o lote de terreno de propriedade de Maria Aparecida Barroso Pereira, contendo uma casa residencial em alvenaria com área de 114,75 metros quadrados... conforme o Registro Geral de Imóveis).**

Observando as formalidades legais passo a proceder a avaliação:

Condições do imóvel:

O terreno está localizado no centro da cidade de Guaratuba. Existe uma casa no terreno, com um pavimento. O imóvel possui, um quintal, uma piscina, vagas para automóveis e uma edícula acima da garagem. A casa possui 3 quartos e está em ótimo estado de conservação.

Considerações Gerais:

Pesquisei nos sites de imobiliárias do município, notadamente a Imobiliária Muraski, que apresenta imóveis de padrão semelhante para venda. (Imóveis semelhantes em anexo).

Passo a avaliar usando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, considerando somente a área construída:

- 1- Imóvel localizado no Bairro Brejatuba – Preço R\$ 550.000,00 e 120 m² = média 4.583,33
- 2- Imóvel localizado no Bairro Brejatuba – Preço R\$ 600.000,00 e 156 m² = média 3.846,15
- 3- Imóvel localizado no Bairro Piçarras – Preço R\$ 600.000,00 e 140 m² = média 4.285,71

Média de m² dos imóveis = $4.583,33 + 3.846,15 + 4.285,71 = 12.715,19 / 3 = 4.238,39$

Aplicando o método comparativo ao imóvel a ser avaliado, temos:

Preço do m² * área construída conf. RGI(114,75m²) = $4.238,39 * 114,75 = R\$ 486.355,25$

Ao valor acima encontrado é possível aplicar uma valorização tendo em vista a localização próxima ao centro e também a residência possuir uma piscina e uma edícula acima da garagem conforme fotos em anexo.

Conclusão: Em razão do acima exposto avalio a TOTALIDADE do imóvel em R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil Reais), nas condições em que se encontra no dia de hoje. **E avalio 50% do valor da propriedade em (Duzentos e Cinquenta mil reais).**

Do que para constar lavro o presente auto que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Elison da Silva Júnior
Oficial de Justiça

