

6ª VARA CÍVEL DE CURITIBA  
Autos nº 0052457-68.2012.8.16.0001

## AUTO DE AVALIAÇÃO

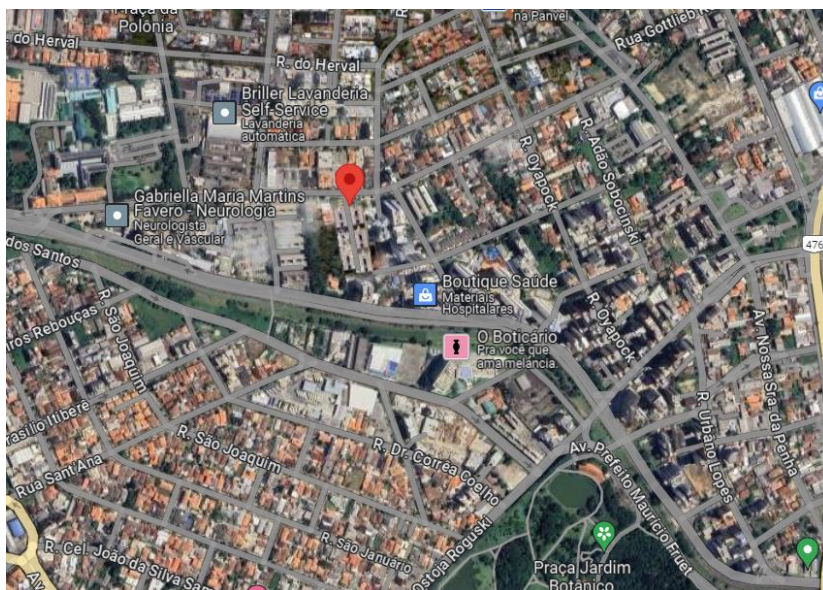
Aos 14 (quatorze) dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), nesta cidade e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido nos autos acima referidos, em que é Exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOSÉ e Executada ANA MARIA HEY ALEXANDRE DA SILVA, em atenção ao Despacho de Seq. 314.1 e à impugnação acostada à seq. 311.1, apresento novo auto de avaliação, após coletar novos dados amostrais, conforme segue abaixo.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel de matrícula sob nº 9.849 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, constituído pelo apartamento nº 18, do Condomínio Residencial São José, sito na Av. São José, 700, bairro Cristo Rei.

<p>Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes Oficial Registradora</p> <p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 5ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO C. P. F. 000.640.899-73</p>	<b>CERTIDÃO</b>	
	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA -1-
	MATRÍCULA Nº: -9.849-	RUBRICA L.O.U.
<p><b>IMÓVEL:</b> - Apartamento nº18 (dezoito), do 1º andar, do prédio "A", do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOSÉ, desta cidade, sito à Avenida São José nº700, com a área construída exclusiva de 67,04m²., área total, abrangendo as de uso e propriedades comuns, de 76,95m²., e a respectiva fração ideal de 0,5554513 equivalente a quota de 42,75 m² do terreno constituído pelo lote 31-B, da Planta Vila Barão de Capanema, aprovada pela Prefeitura Municipal de Curitiba, com a área total de 7.695,06m²., medindo 55,40m de frente para a Av. São José, igual metragem na linha de fundos, tendo de extensão do lado direito de quem de frente olha 135,20m, de outro lado 142,60m; limitando por um lado com Angelina Bertoldi Luiz, por outro lado com Raul Bertoldi, e nos fundos com José Petrucci; indicação fiscal de 14-116-039.015-5 do cadastro municipal.-</p>		







#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel com área privativa de 67,04m<sup>2</sup> e área total de 76,95m<sup>2</sup>, situado no 1º andar, prédio A do Condomínio Residencial São José. Possui três quartos, um banheiro social, uma sala e uma cozinha integrada à lavanderia. Não possui garagem privativa, mas sim rotativa. Portaria 24 horas com funcionários presenciais.

#### TABELA AMOSTRAL

	Fonte	Valor de Venda (R\$)	Área Privativa (M2)	Valor do M2 (R\$)
1	Zapimóveis	359.000,00	67	4.822,38
2	Chaves na Mão	340.000,00	62	4.935,48
3	Chaves na Mão	345.000,00	67	4.626,86
4	OLX	340.000,00	69	4.434,78
5	Zapimóveis	350.000,00	67	4.701,49
6	Apto 22C – Condomínio São José	389.000,00	67	5.805,97
7	AP 2A – Condomínio São José	360.000,00	67	5.373,13
8	Imóvelweb	360.000,00	65	5.538,46
9	Chaves na mão	340.000,00	62	5.483,87
10	Viva Real	400.000,00	67	5.970,14
<b>TOTAL</b>			<b>51.692,56</b>	



\***Fator Oferta:** Deixei de aplicar o Fator Oferta em virtude de o imóvel de nº 6 ter sido vendido pelo valor indicado na tabela, estando os demais elementos abaixo desse valor.

\* **OBS:** Os imóveis 6 e 7 da tabela estão localizados no mesmo endereço que o imóvel avaliando

MÉDIA ARITMÉTICA (MA): MÉDIA DO VALOR DO M2 DA AMOSTRA

$MA = 4.822,38 + 4.935,48 + 4.626,86 + 4.434,78 + 4.701,49 + 5.805,97 + 5.373,13 + 5.538,46 + 5.483,87 + 5.970,14 = 51.692,56 / 10 = 5.169,25$

PONDERAÇÃO: Descarte de valores que porventura estejam 20% acima ou abaixo da Média Aritmética.

Limite Superior:  $5.169,25 \times 1,2 = 6.203,10$

Limite Inferior:  $5.169,25 \times 0,8 = 4.135,40$  (Não foram encontrados valores fora do intervalo)

LOGO:

**AVALIO O IMÓVEL EM: R\$ 346.546,00**

(Trezentos e quarenta e seis mil, quinhentos e quarenta e seis reais)

$[5.169,25 \times 67,04 = 346.546,00]$

(Valor arredondado)

Encerramento:

I) Presumem-se verdadeiras e de boa-fé as informações acima prestadas.

II) Não foram efetuadas pesquisas de verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidente sobre o imóvel avaliando.



VALDINEI N. DA SILVA

Oficial de Justiça

Matrícula nº. 10072

