

## AUTO DE AVALIAÇÃO



Aos trinta (30) dias do mês de maio (05) do ano de dois mil e vinte e dois (2022), nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado distribuído pela Central de Mandados da Comarca de Londrina/PR, a requerimento do CONDOMINIO VISTA BELA III, nos autos de Cumprimento de Sentença nº 0032002-96.2019.8.16.0014 (do 6º Juizado Especial Cível de Londrina/PR), movido em face de WELLINGTON ELCINO CAPELLO JUNIOR, dirigi-me à Rua Izolina Bacci Nonino, n. 260, apartamento nº 302 (trezentos e dois), do bloco 07 (sete), nesta Comarca, e aí, após as formalidades e estilos legais, procedi à **AVALIAÇÃO (INDIRETA)\* DA RESIDÊNCIA** a seguir descrita:

### IMÓVEL:

*- Apartamento nº 302 (trezentos e dois), localizado no 3º pavimento tipo, do bloco 07, do RESIDENCIAL VISTA BELA III, nesta cidade, na Rua Izolina Bacci Nonino nº 260, com área real total de 48,584588 m², sendo 43,2147 m² de área real privativa e 5,369888 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo a este apartamento UMA VAGA DE GARAGEM, que destina-se a carro de passeio de médio porte, acessória do apartamento e indeterminada, sem necessidade de manobrista, e uma fração ideia do terreno e coisas de uso comum de 0,48077%, dentro das seguintes divisas e confrontações: “ao norte com a área de uso comum junto ao Bloco 08; ao sul com o apartamento 303; a*



*leste com a entrada e hall/escadaria; e a oeste com o recuo junto a Rua 11". O referido RESIDENCIAL VISTA BELA III, acha-se construído na data de terras nº 01, da quadra nº 20, com área de 11.692,20 m², situada no Residencial Vista, nesta cidade.*

### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

- Apartamento com a área total de 48,58 m²
- Área útil de 43,21 m²
- Uma garagem
- Condomínio R\$ 250,00 (em média)
- Localizado no Residencial Vista Bela III

### **METODOLOGIA EMPREGADA:**

O método utilizado na presente avaliação é o *Método comparativo direto de dados de Mercado*, também conhecido como Método Comparativo. Foram analisados dados de pesquisas em imobiliárias da região (através de sites de buscas), aspecto da localização do imóvel por amostragens estatísticas de dados contemporâneos de mercado.

### **Fontes de pesquisas utilizadas:**

- Imobiliária Santa América
- Site Viva Real
- Site Zapimóveis

### **Amostras selecionadas:**

#### **Amostra**

| <b>Dados</b>  | <b>Área</b> | <b>Valor</b> | <b>RS / m²</b> |
|---------------|-------------|--------------|----------------|
| Apartamento 1 | 49 m²       | 53.000       | 1.081          |
| Apartamento 2 | 43 m²       | 69.000       | 1.604          |
| Apartamento 3 | 45 m²       | 80.000       | 1.777          |

1. Apartamento 1

<https://santamerica.com.br/comprar/apartamento-a-venda/pr/londrina/vista-bela/edificio-residencial-vista-bela-viii>

2. Apartamento 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-perobinha-bairros-londrina-com-garagem-43m2-venda-RS69000-id-2547530432/>

3. Apartamento 3

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-perobinha-bairros-londrina-com-garagem-45m2-venda-RS80000-id-2550727268/>

4. Apartamento 4

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-perobinha-londrina-pr-43m2-id-2555611722/>

### **FATOR HOMOGENEIZAÇÃO**

O fator Homogeneização tem por finalidade considerar as peculiaridades do bem avaliado aplicando, quando for o caso, fatores (fator Fonte, Idade, Topografia, Melhoramentos públicos, etc.) sobre os cálculos, com intuito de igualar as amostras, para que, a partir disso, sejam descartados dados amostrais discrepantes.

### **Evolução dos Cálculos:**

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ dos (3) dados}}{\text{N}^\circ \text{ de dados da amostra}} = \frac{\text{R\$ 4.462}}{3} = \text{R\$ 1.487,33}$$

$$\text{Média aritmética do valor do m}^2 = \text{R\$ 1.487,33}$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área do Terreno (m}^2\text{)} \times \text{valor da média aritmética (R\$)}$$

**AVALIO ESTE IMÓVEL EM R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS)**

\*Os valores pesquisados eram os de venda à vista, já incluído o percentual da imobiliária e o ajuste negocial, portanto do valor encontrado foi expurgado a porcentagem de 10% do total.

### **OBSERVAÇÕES GERAIS**

A presente avaliação foi realizada de **modo indireto**, aplicada ao **RESIDÊNCIA**, a partir dos dados que constam na matrícula do imóvel do 2º Ofício de Registro de Imóveis. Na ocasião da visita ao imóvel, não foi possível acesso ao imóvel. Segundo informações obtidas com o síndico do condomínio, sr. Isaias, o apartamento avaliado encontra-se desocupado. Portanto, a presente avaliação está estritamente ligada a análise da relação Metragem do terreno x Valor do imóvel. Não foi possível fazer qualquer outra consideração e comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis/dados da amostra, com exceção de que todos os imóveis da amostra pertencem ao mesmo bairro, Residencial Vista Bela.

### **CONCLUSÃO:**

Presume-se serem verdadeiras e de boa-fé todas as informações que lhe foram prestadas para a realização da presente Avaliação. Faço constar que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o bem avaliado, presumindo-se assim que o bem esteja livre e desembaraçado.

Para que fique constando, eu, Bruno César Tazima, Técnico Judiciário designado como Oficial de Justiça da Central de Mandados de Londrina - PR, digitei a presente avaliação, conferi, dou fé e subscrevo.

Londrina, 30 de maio de 2022.

\_\_\_\_\_(assinado digitalmente)\_\_\_\_\_  
**Bruno César Tazima**  
**Oficial de Justiça**

