

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo: 2239-50.2023.8.16.0001

Exequente: UNIMED PAULISTANA

Executado: Luis Cláudio Tavares da Silva

Antes de prosseguir com a avaliação, observo que foi feita uma diligência no dia 17/04/2023 às 10 horas e fui informado por uma moradora que entrea no condomínio, Sra. Rosa, de que o imóvel paradigma, Bloco 1/apartamento 14, está fechado e só é usado pela parte quando vem de férias a Curitiba. A interlocutora disse que o executado não aluga o imóvel e o mantém fechado quase o ano todo. Desta forma, informo **não ter sido possível realizar uma vistoria e procedo a uma avaliação indireta,** levando em conta tão somente o valor médio de mercado segundo ofertas disponíveis na internet.

METODOLOGIA

Para a avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e foram levantadas 9 amostras que seguiram a seguinte hierarquia:

1. anúncios no mesmo condomínio. Foram encontradas três amostras (1, 2 e 3);
2. anúncio na mesma rua. Foi encontrada uma amostra (4);
3. anúncios no mesmo bairro. Foram encontradas cinco amostras (5, 6, 7, 8 e 9).

Conforme tabela anexa, após cálculo da divisão dos preços dos imóveis anunciados por suas respectivas áreas, realizei um somatório dos valores encontrados e extraí a média aritmética desta soma pelo número de amostras (9 amostras), chegando ao valor de R\$ 3.821,53/m² (três mil oitocentos e vinte e um reais e cinquenta e três centavos por metro quadrado).

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO

Os valores obtidos na descrição da metodologia são brutos e precisavam de tratamento. O objetivo é tentar eliminar amostras que sejam discrepantes em relação ao universo amostral. Apliquei um desconto e um acréscimo de 20% da média aritmética obtida, ou seja -20% e +20% de R\$ 3821,53, obtendo um

Imóvel Paradigma: unidade residencial localizada no Conjunto Residencial Jatobá, sito à Rua Bórtolo Gusso - 721, bairro Capão Raso, com área privativa de 50,94m2 e área total de 56,28m2.

AMOSTRA	FONTE (internet)	CONDOMÍNIO	LOCALIZAÇÃO	VALOR ANUNCIADO	FATOR FONTE	DESCONTO DA FONTE	ÁREA (m2)	VALOR m2	SOMATÓRIO HIGIENIZADO
1	Casa Mineira	Jatobá	Rua Bórtolo Gusso, 721	R\$ 178.000,00	(-10%)	R\$ 160.200,00	50	R\$ 3.204,00	R\$ 3.204,00
2	Chaves na Mão	Jatobá	Rua Bórtolo Gusso, 721	R\$ 215.000,00	(-10%)	R\$ 193.500,00	50	R\$ 3.870,00	R\$ 3.870,00
3	Chaves na Mão	Jatobá	Rua Bórtolo Gusso, 721	R\$ 225.000,00	(-10%)	R\$ 202.500,00	65	R\$ 3.115,38	R\$ 3.115,38
4	Viva Real	Antonieta Gusso	Rua Bórtolo Gusso, 771	R\$ 210.000,00	(-10%)	R\$ 189.000,00	59	R\$ 3.203,39	R\$ 3.203,39
5	Imovel Web	Residencial Primavera	Rua Ernesto Biscardi, 970	R\$ 235.000,00	(-10%)	R\$ 211.500,00	62	R\$ 3.411,29	R\$ 3.411,29
6	Zap Imóveis	Life	Rua José Clementino Bettega, 120	R\$ 450.000,00	(-10%)	R\$ 405.000,00	101	R\$ 4.009,90	R\$ 4.009,90
7	Zap Imóveis	Residencial Cervantes	Rua João Rodrigues Pinheiro, 420	R\$ 225.000,00	(-10%)	R\$ 202.500,00	45	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00
8	Lopes	Residencial Cadiac	Rua Leon Nicolas, 281	R\$ 369.000,00	(-10%)	R\$ 332.100,00	65	R\$ 5.109,23	
9	OLX	não consta	Rua Octávio Saldanha Mazza, 66730	R\$ 225.000,00	(-10%)	R\$ 202.500,00	51	R\$ 3.970,59	R\$ 3.970,59
								R\$ 34.393,78	R\$ 26.080,55

MÉDIA ARITMÉTICA DO M2 (SEM SANEAMENTO) **R\$ 3.821,53** cálculo obtido através da divisão do somatório dos valores de m2 pelo total de amostras (9).

MÉDIA PONDERADA (com saneamento de amostras)	
(-20%)	R\$ 3.057,23
(+20%)	R\$ 4.585,84
Amostra Descartada	8
Nova Média (8 amostras)	R\$ 3.260,07
Área do imóvel paradigma (m2)	50,94
Valor Bruto do Imóvel	R\$ 166.067,93
VARIACÃO PARA NEGOCIAÇÃO	
(-5%)	(+5%)
R\$ 157.764,53	R\$ 174.371,32

Qualquer valor abaixo deste é descartado.
Qualquer valor acima deste é descartado.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/IO
 Este documento foi assinado digitalmente por FABRICIO VIEGAS BUENO em 01/05/2023 às 16:16:16. O processo 0042591-46.2015.8.26.0100 e código GeotqNB.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0042591-46.2015.8.26.0100 e código GeotqNB.