



09ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA
Autos: 0581800-82.2006-5-09-0009
Exequente: João Neto T. de Assis
Destinatário: Jacob Abrahams
Local da diligência: Rua Maranhão, 845, Água Verde
Valor da execução: não informado no mandado

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 18 /12/2019, às 11h00, compareci na Rua Maranhão, 845 (ou Presidente Kennedy, 2640), e REAVALIEI o seguinte imóvel:

“Lote de terreno designado pela letra “P”, oriundo da unificação dos lotes ns 3/4A/4B, 5,6,7,16, 17, 18 e 19, da quadra n. 39 da Planta Vila Guaíra, medindo 56,00 m de frente para a Avenida Presidente Kennedy, antiga Avenida Guaíra; por 88,00 m de extensão da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da avenida olha o imóvel, (...); tendo de largura na linha de fundos 69,15 m onde faz frente para a rua Maranhão; com a área total de 5.470 m² “(...);

“Av 1- 27 836, em 20 de fevereiro de 1990 “ Demolida a casa de madeira mencionada e em seu lugar foram construídas uma residência em alvenaria com 1.226,20 m², sob o n. 835 da rua Maranhão e uma quadra e churrasqueira em alvenaria com 761,90 m²” (...).

Demais especificações constantes na matrícula **27.836**, do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba.

Observação: Na matrícula do imóvel consta o endereço de “rua Maranhão, 835”, porém o correto é Rua Maranhão, 845, conforme verificado in loco e confirmado na Guia Amarela da Prefeitura Municipal de Curitiba. Número de Indicação Fiscal correto: 61.029.026.000. Na matrícula, a metragem da área construída mencionada é de 1.226,20, porém na Guia Amarela é de 1.229,26.

Benfeitorias: uma residência principal, sem metragem específica na matrícula, uma piscina coberta, uma casa de caseiro (120 m²), uma cancha de bocha e uma quadra esportiva.

Avaliação: Após realizada pesquisa de preços do mercado imobiliário de dezembro de 2019 para a obtenção do preço do metro quadrado do terreno (5.470 m²), naquela região, conforme demonstrativo abaixo, e utilizado o **Método Evolutivo** para a avaliação das áreas construídas, tendo em vista as peculiaridades do imóvel, considerado o CUB de alto padrão da Tabela do SINDUSCON de dezembro /2019 e aplicada a taxa de depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke e, ainda, aplicada a taxa de valorização de 30% sobre todo o imóvel, tendo em vista a frente para duas ruas, sendo uma delas de grande movimento, a Avenida Presidente Kennedy e ainda o acesso a uma terceira rua, a Santa Catarina, **REAVALIO** o bem em **R\$ 18.032.355,40**.

Elizabeth I. Espinosa
Oficial de Justiça Avaliadora





09ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA
Autos: 0581800-82.2006-5-09-0009
Exequente: João Neto T. de Assis
Destinatário: Jacob Abrahams

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO PARA O TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4
Foto				
Anunciante	Viva Real	Chaves na Mão	Imóvel Web	Im. Web
Endereço	Av. Presidente Kennedy	Rua Santa Catarina, 1801	Rua Pará	Rua João Antonio Xavier, 987
Bairro	Água Verde/Vila Guaira	Via Guaíra, próximo à Avenida Kennedy	Água Verde	Vila Guaíra
Valor Anunciado (R\$)	2.990.000,00	1.800.000,00	3.250.000,00	3.280.000,00
Área (m²)	1034	800	1.681	1.203
Valor (R\$) do m²	2.891,68	2.250,00	1.933,37	2.726,51
Valor do m² com regateio de 10% (R\$)	2.602,51	2.025,00	1.740,03	2.453,86

Fonte: Internet em novembro de 2019

Média do metro quadrado para a região: R\$ 2.205,34

Preço do terreno de 5.470,00 m² x 2.205,34 = R\$ 12.063.209,80





DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO PARA AS BENFEITORIAS

Para as áreas construídas: 1.229,20 m²

Valor do CUB para alto padrão (Tabela do SINDUSCON, dezembro 2019) - R\$ 2.340,46

Com a taxa de depreciação Tabela de Ross-Heidecke: **57%**, considerando-se a idade do imóvel, bem como o estado de conservação, o preço do metro quadrado = **R\$ 1.334,00**

Áreas construídas consideradas na matrícula e Guia Amarela (casa principal mais piscina coberta): **1.229,20 x 1.334,00 = 1.639.752,80**

Casa do caseiro (120 m²), quadra esportiva e cancha bocha = R\$ 168.080

Total das benfeitorias: R\$ 1.807.832,80

**Terreno (R\$ R\$ 12.063.209,80) mais benfeitorias (R\$ 1.807.832,80) =
R\$ 13.871.042,60**

Valorização comercial de 30 %, pela localização = R\$ 4.161.312,78

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 18.032.355,40

Fontes de consulta:

Internet: imóvel web, Viva Real, site do SINDUSCON, livro "Oficial de Justiça, Elementos para a Capacitação Profissional", 2 edição, Marcelo Freitas e Jose Carlos B. Junior

Elizabeth InêzEspinosa
Oficial de Justiça Avaliadora





09ª VARA DO TRABALHO DE CURITIBA
Autos: 0581800-82.2006-5-09-0009
Exequente: João Neto T. de Assis
Destinatário: Jacob Abrahams

Foto aérea do imóvel



Vista externa do imóvel a partir da Rua Maranhão





Casa principal





Piscina coberta, vista lateral externa





Quadra esportiva e ao fundo a casa do caseiro



Cancha de bocha

