

1

**Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 20ª Vara Cível da Capital.
Processo n. 0011063-45.2016.8.16.0194**

Eu, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação nº 0011063-45.2016.8.16.0194, proposta por Condomínio Edifício Fidelis Reginato, Contra Reginato Miranda & Cia. Ltda., em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências para cumprimento do trabalho que me foi confiado, venho apresentar o;

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente

Inicialmente, cumpre esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado. E também, que não foi levado em consideração as dívidas, hipotecas, penhoras ou qualquer outro ônus que recaia sobre o imóvel. Quanto ao método para esta avaliação, foi usado o comparativo, atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário (pesquisado junto às empresas comercializadoras de imóveis), nesta presente data.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação situa-se a Rua João Negro nº45, Bairro Centro, Curitiba, Pr.

Descrição do Imóvel

“Unidade nº726 do 7º andar, do Edifício FIDELIS REGINATO, sito na Rua João Negro nº45, nesta cidade, com área construída exclusiva de 133,65000m2, área comum de 12,3925m2, área total 146,0425m2, fração ideal do solo de 0,0197384, (quota de 12,419998m2) dito edifício está construído no lote de terreno nº2a13a/14a1, oriundo da subdivisão dos lotes 12.13 e 14, da Planta Santos Andrade, medindo 15,10m de frente para Rua João Negro; por 41,60m do lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, confronta com os lotes 1,2,3;por 41,75m do lado direito, onde confronta com o lote nº15, com área de 629,23m2, objeto de MATRICULA nº44.385 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba/Pr.

2



Avaliação

O Imóvel indicado encontra-se em mal estado de conservação, tendo que se fazer uma reforma completa, como troca pisos em todo o apartamento, troca de todas as louças dos banheiros, troca de todas as janelas de ferro que encontram-se em péssimo, troca de todos os azulejos, tanto da cozinha como banheiros. Levando em consideração que o apartamento encontra-se em um prédio antigo, com elevadores velhos, não tem garagem. Tendo isso narrado e verificando que o metro quadrado de apartamentos antigos na região estão em torno de R\$ 2.575,00, (Dois Mil quinhentos e setenta e cinco Reais) o m², multiplicando-se por 146.042,5m², se tem o total de R\$ 376.059,43 (Trezentos e Setenta e Seis Mil, Cinqüenta e Nove Reais, e Quarenta e Três Centavos). Por todos os itens atrás expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado, bem como pesquisas levadas a efeito na região, para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor de R\$ 376.059,43 (Trezentos e Setenta e Seis Mil, Cinqüenta e Nove Reais e Quarenta e Três centavos).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo, ao final assinado.
Curitiba, 01 de Março de 2018.

Oscar Bueno Filho
Oficial de Justiça

