



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR
Av. Cândido de Abreu, 535, Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP 80530-906. Telefone (41) 3221-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 123.1, para instruir os **AUTOS DE EXECUÇÃO N. 0020625-22.2009.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por RANULFO DUARTE DE AZEVEDO NETO em face de GENTILA FERMINA CARNEIRO (CPF: 312.961.579-20), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula n. 11.063 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba:

REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ TITULAR: CLOTILDE A. GOMY DE RIBEIRO C. P. F. 080.540.899-72	REGISTRO GERAL	FICHA -1-
	MATRÍCULA Nº: -11.063-	RUBRICA IMOBILIÁRIO - Registro Urban Curitiba, 13 de junho de 1980 L. de Fernando de Ribeiro Urban
IMÓVEL: -Terreno foreiro sob nº19-NE-A-89, do croquis 7.409, da Prefeitura Municipal de Curitiba, correspondente ao lote fiscal 2.000, quadra 006, setor 12, 1ª zona, do cadastro municipal, medindo 12,00 m de frente para a rua Ubaldino do Amaral, por 55,00m de fundos, em ambos os lados, de forma retangular; contendo uma casa em alvenaria e tijolos sob nº256, de dois pavimentos, com a área construída de - 482,15m²; confrontando pelo lado direito de quem da rua observar, com o imóvel de indicação fiscal setor 12, quadra 006, lote 003.000-5 de Thadeu L. Domanski & Cia Ltda; do lado esquerdo com o imóvel de indicação fiscal setor 12, quadra 006, lote 006.000-4 de João Luiz Garcez; e nos fundos com o imóvel de indicação setor 12, quadra 006, lote 023.000-9 de Socopar - Soc. de Cont. e Participação.-		
PROPRIETÁRIOS: -GILBERTO DE ARAÚJO e sua mulher MARCIA GODOY ANDRADE DE ARAUJO.-		
REGISTRO ANTERIOR: -Nº52.826, livro 3-AA, desta Circunscrição.-		
Curitiba, 13 de junho de 1980 <i>Sya de Ribeiro Urban</i> Oficial <i>ma</i>		

AVALIAÇÃO: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Visando obter o melhor valor para o atual contexto do mercado, para comparação com imóveis de características semelhantes, foram realizadas pesquisas no mês de junho de 2019 na região do imóvel avaliando.

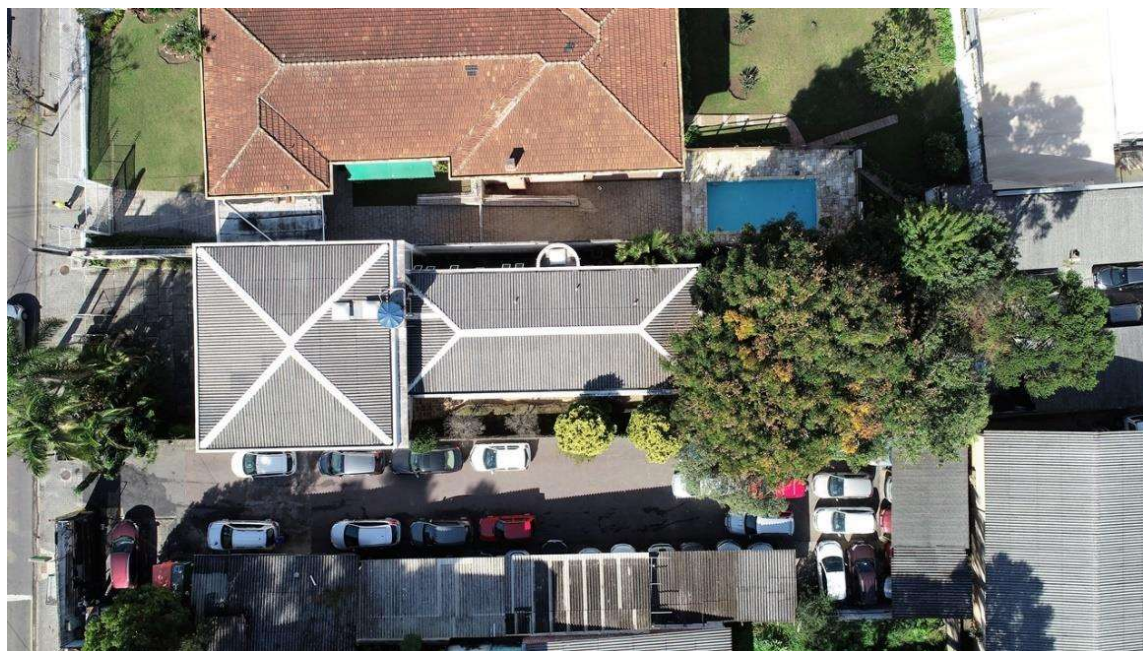
METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações.

BEM A SER AVALIADO: Imóvel urbano residencial adaptado para fins comercial onde funciona uma clínica de Psicologia e Psiquiatria, de 482,15 m², na Rua Ubaldino do Amaral, 256, Alto da Glória, Curitiba – PR. Terreno de 660m² contendo: Casa de três pavimentos com garagem coberta para 4 veículos, face leste, com 6 consultórios, 3 banheiros, 1 lavabo, 2 salas de espera, 1 cozinha, 1 lavanderia, 2 salas de reuniões, 3 salas de atendimento infantil, 2 depósitos, 1 porão, em alvenaria, de médio padrão, teto de laje, telhado com telhas de fibrocimento, piso com revestimentos em mármore, parquet, porcelanato, madeira, vinílico, carpet, cimento e cerâmico, esquadrias de madeira, ferro e alumínio. Imóvel em bom estado de conservação.



FACHADA DO IMÓVEL



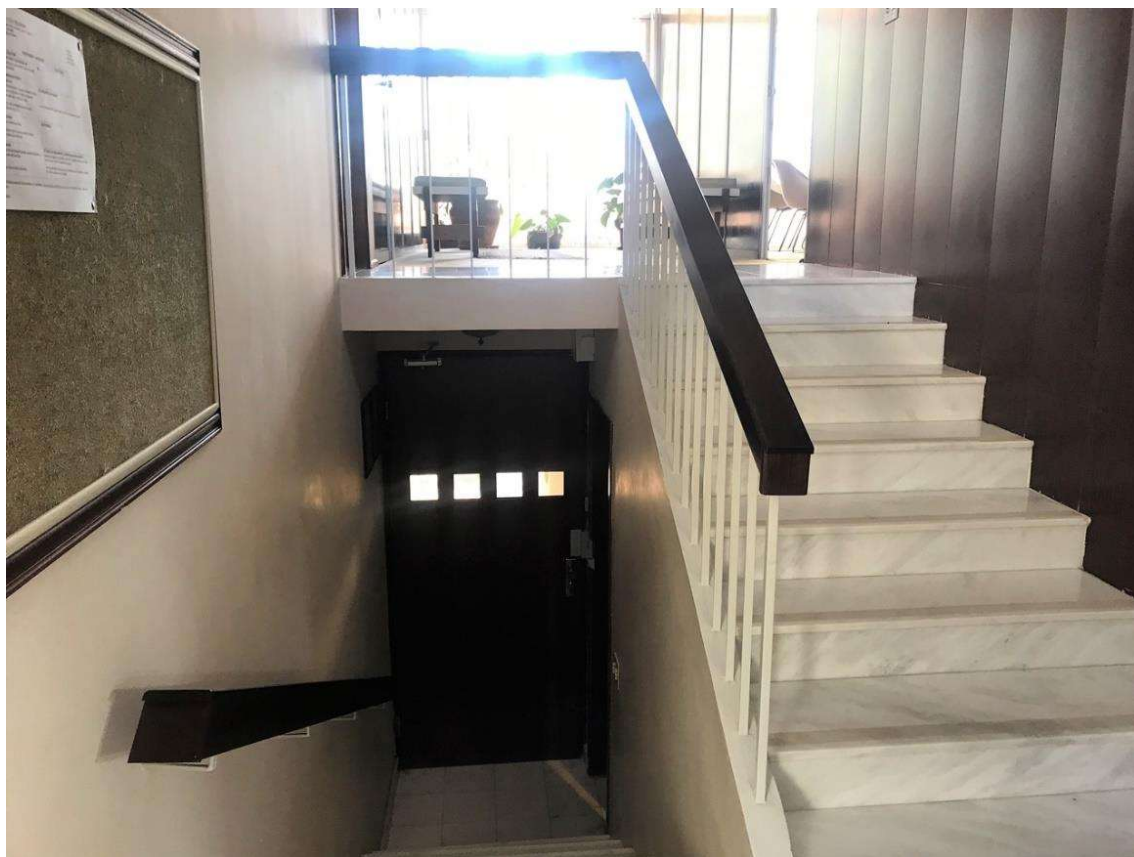


VISTA SUPERIOR DO IMÓVEL



IMAGEM AÉREA DA FRENTE DO IMÓVEL





ENTRADA DO IMÓVEL



RECEPÇÃO





RECEPÇÃO



RECEPÇÃO PISO SUPERIOR





SALA DE REUNIÃO 1

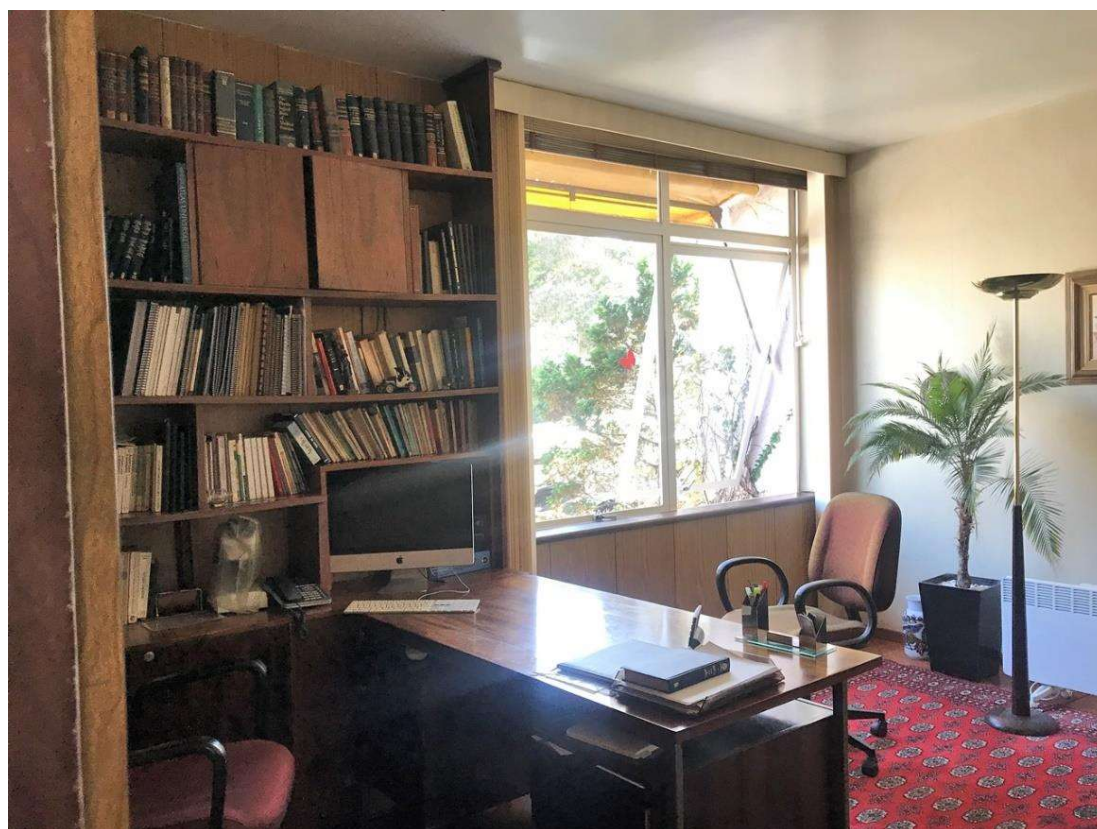


SALA DE REUNIÃO 1 EM OUTRO ÂNGULO



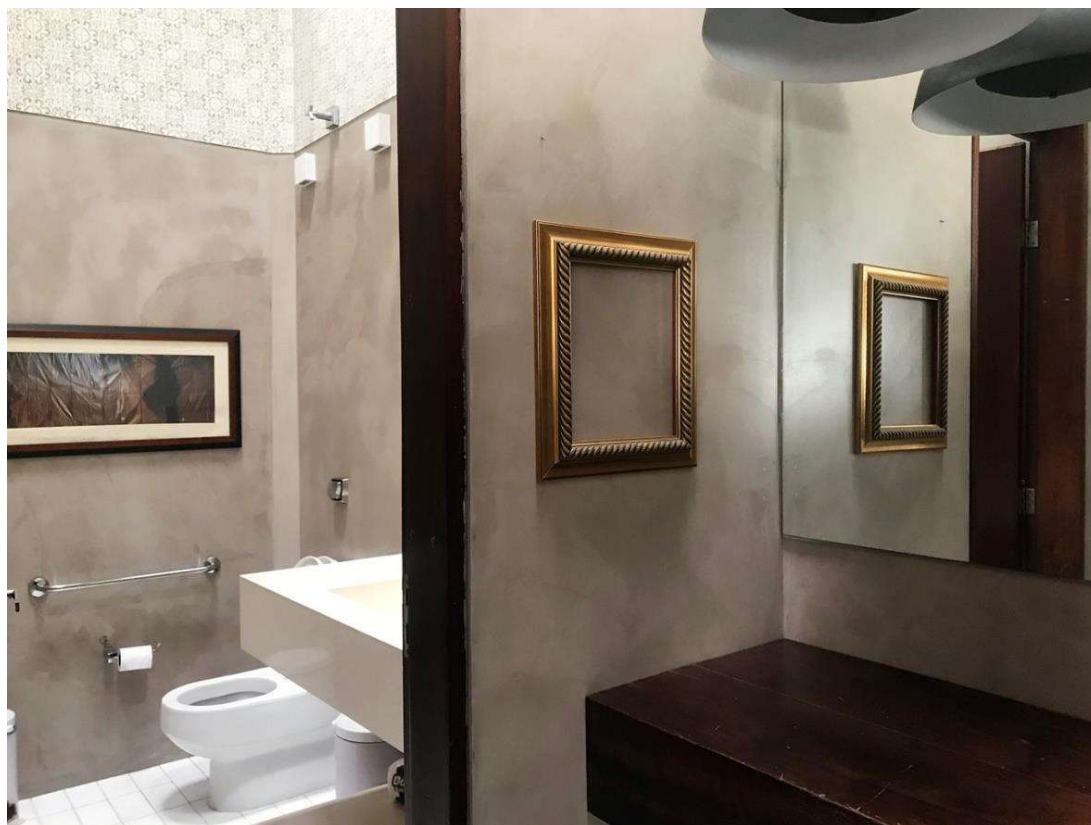


SALA DE REUNIÃO 2

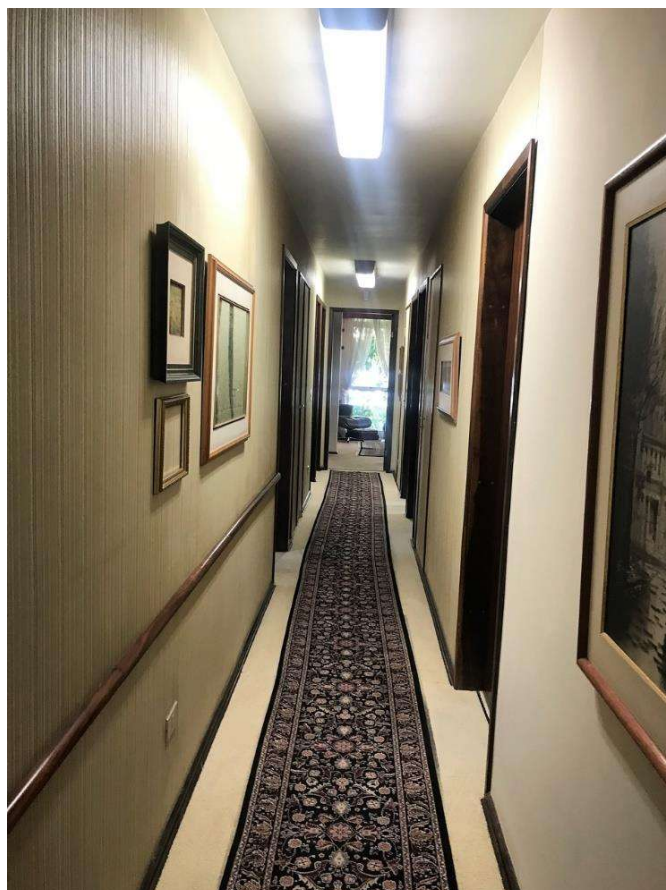


CONSULTÓRIO 1





LAVABO

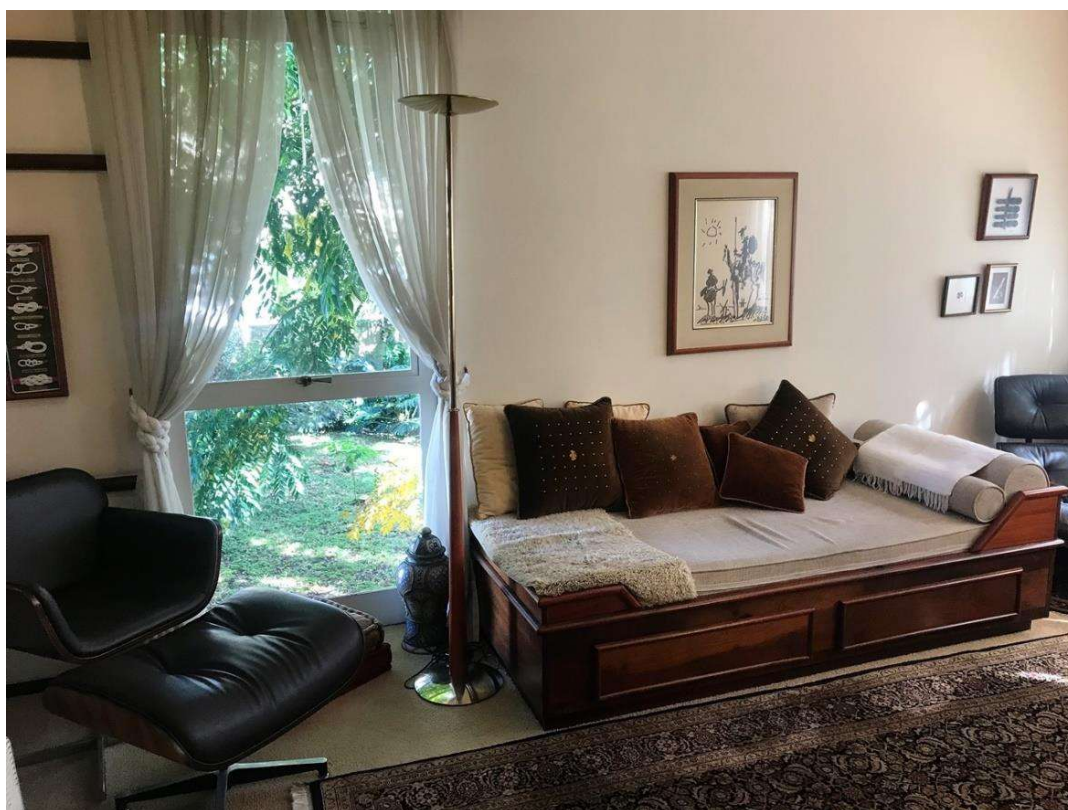


CORREDOR



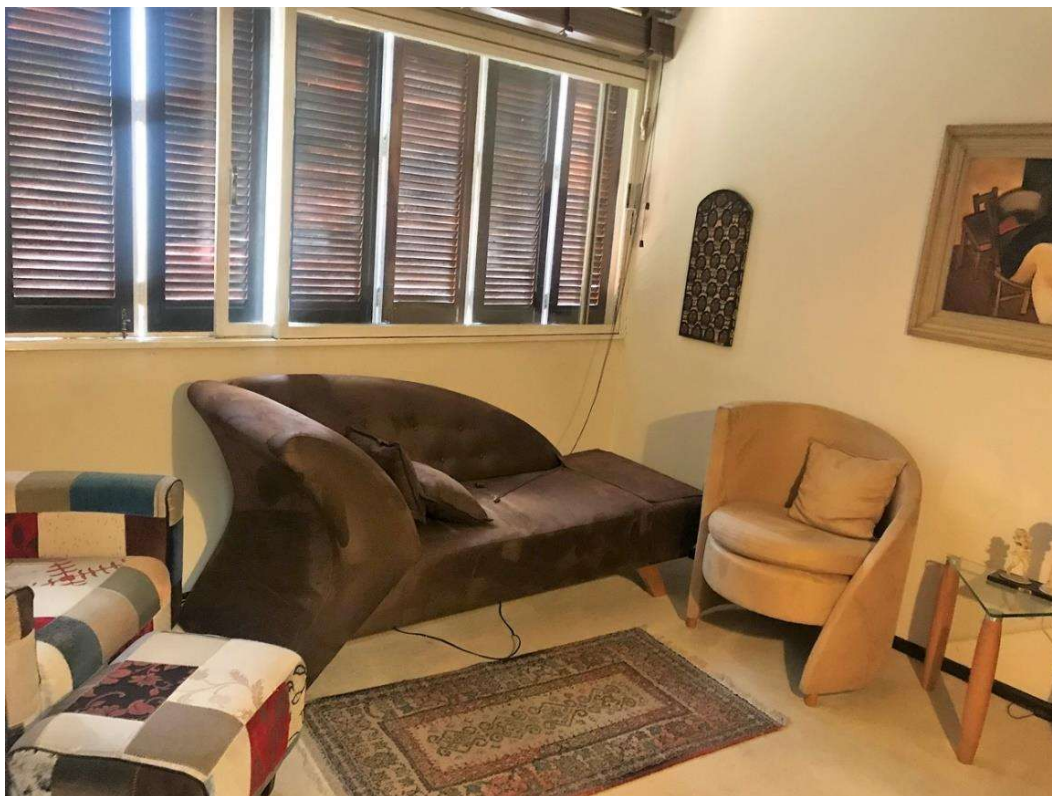


CONSULTÓRIO 2



CONSULTÓRIO 3



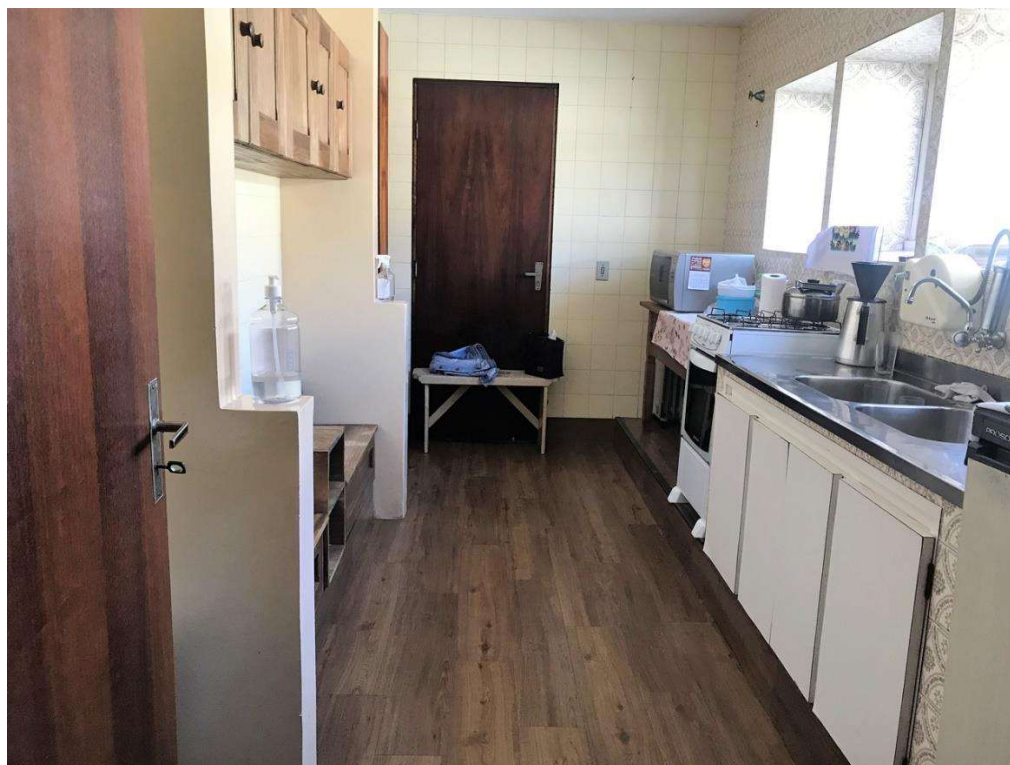


CONSULTÓRIO 4

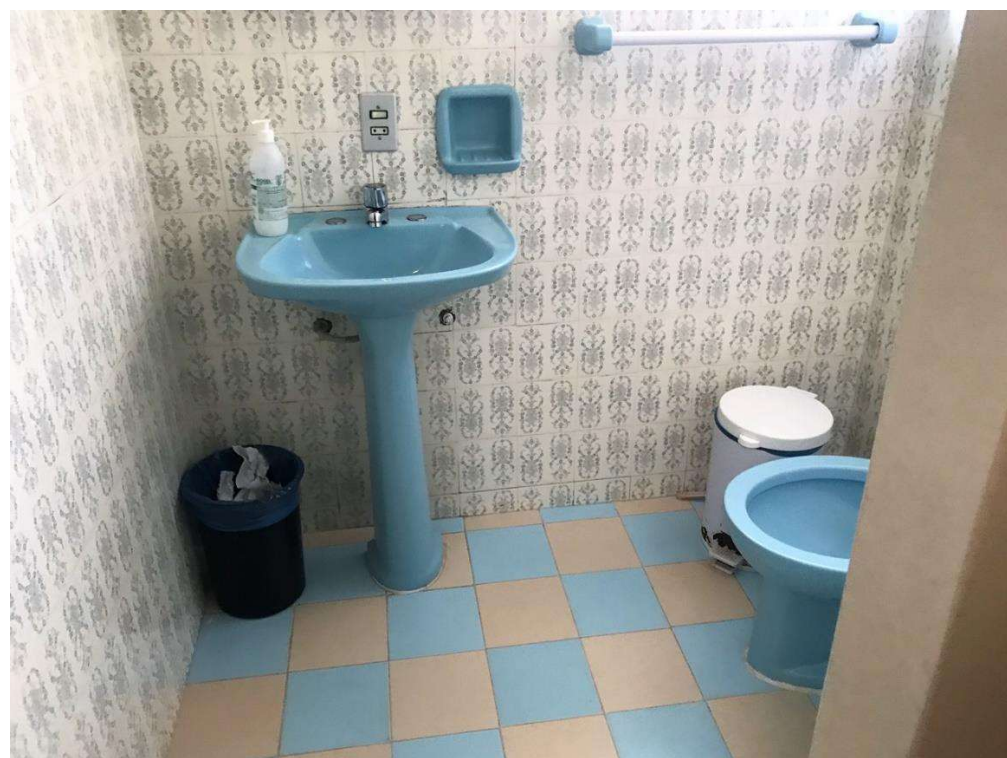


CONSULTÓRIO 5



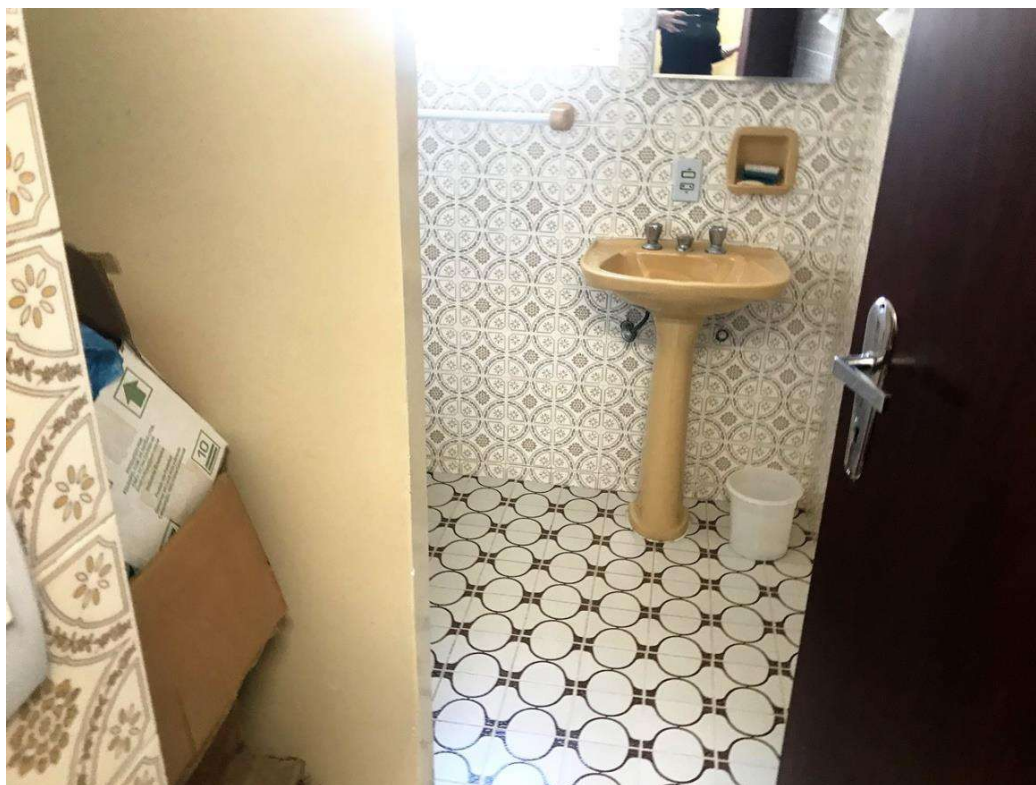


COZINHA



BANHEIRO 1



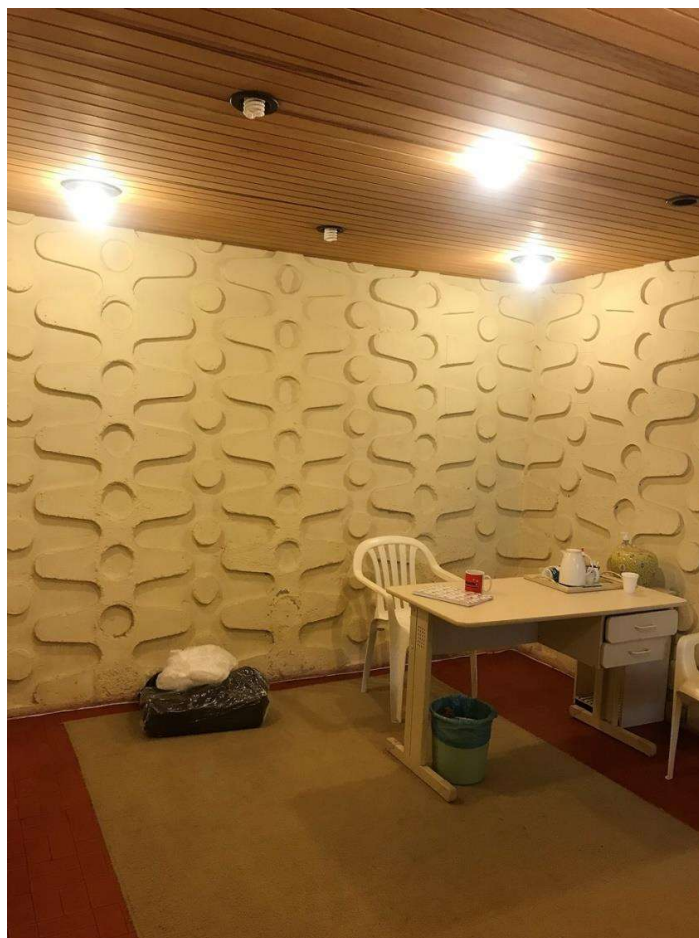


BANHEIRO 2



SALA 1



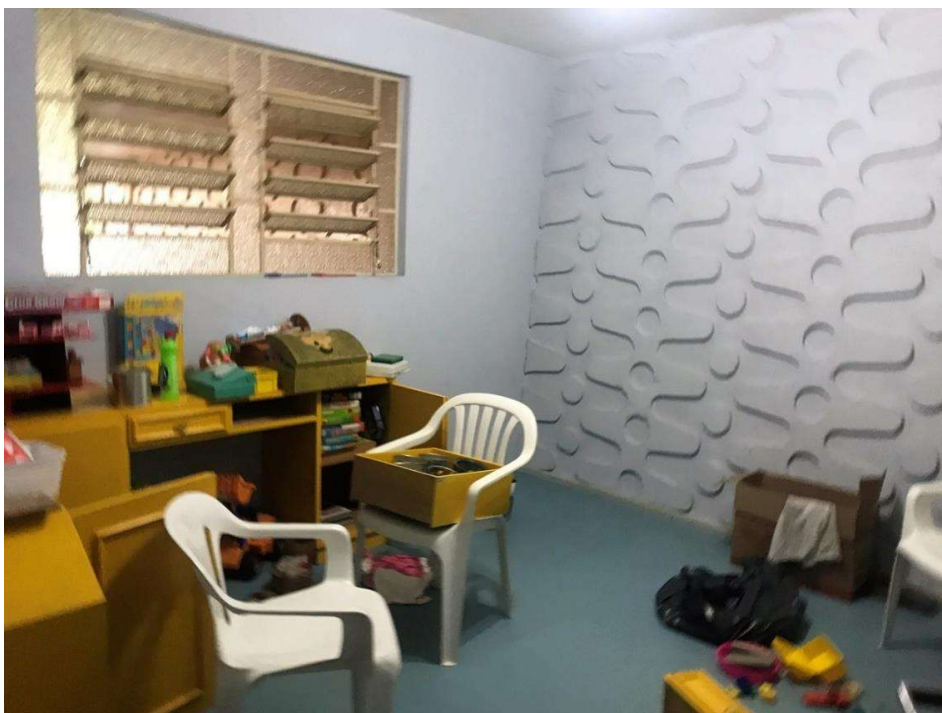


SALA 2



SALA 3



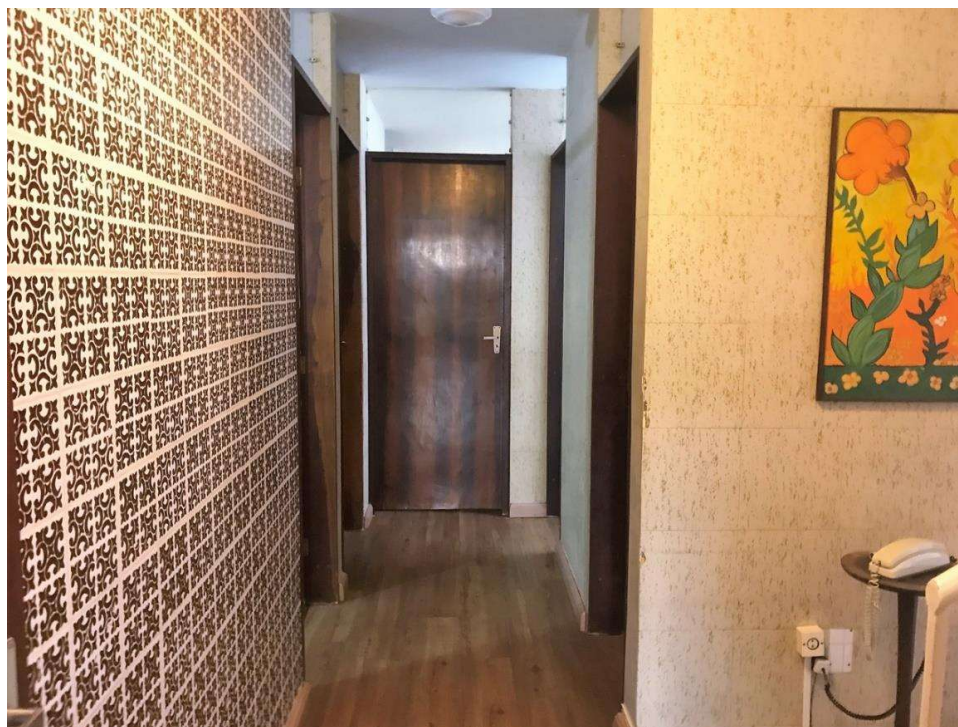


SALA 4

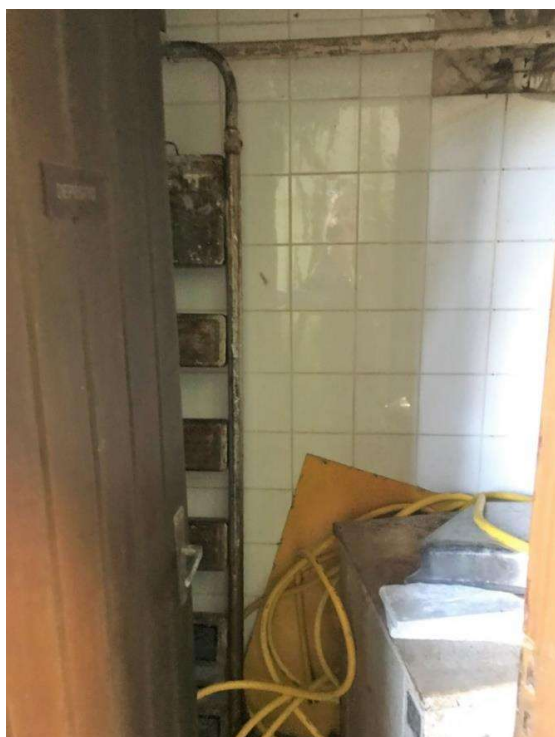


BANHEIRO

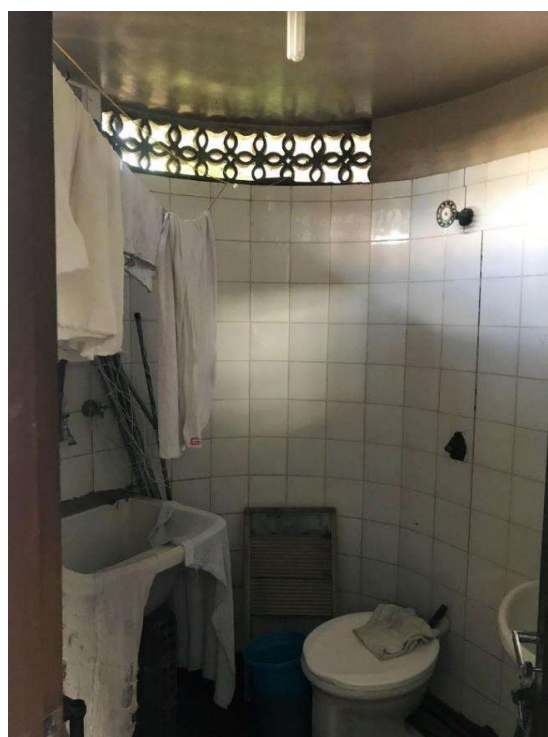




CORREDOR ANDAR INFERIOR



DEPÓSITO



LAVANDERIA



AValiação: Foram utilizadas 9 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 6.586,2.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 850.000,00	166	R\$ 5.120,48
2	R\$ 2.980.000,00	535	R\$ 5.570,09
3	R\$ 1.200.000,00	286	R\$ 4.195,80
4	R\$ 4.000.000,00	264	R\$ 15.151,52
5	R\$ 2.500.000,00	350	R\$ 7.142,86
6	R\$ 1.650.000,00	330	R\$ 5.000,00
7	R\$ 730.000,00	187	R\$ 3.903,74
8	R\$ 850.000,00	191	R\$ 4.450,26
9	R\$ 668.000,00	310	R\$ 2.154,84

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias "in loco", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula n. 11.063, avalio o imóvel (terreno e as benfeitorias) por **R\$ 2.420.000,00 (dois milhões quatrocentos e vinte mil reais)**. Sendo o que tínhamos para o momento e zelando pela máxima eficiência processual, reiteramos votos de estima e consideração.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



Cotação 1

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Hermes, 80 - Alto da Glória, Curitiba - PR

VALOR: R\$ 850.000,00

ÁREA: m² 166

R\$/m²: R\$ 5.120,48

DESCRIÇÃO: Casa Comercial. Estilo clássico, ideal para escritórios de diversos ramos.

Sendo de frente para rua com amplo quintal na frente.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alto-da-gloria-bairros-curitiba-com-garagem-166m2-venda-RS850000-id-2436648887/>



Rua Marechal Hermes, 80 - Alto da Glória, Curitiba - PR
Casa com 3 Quartos à Venda, 166m²

166 m² 3 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas

Casa Comercial. Estilo clássico, Ideal para escritórios de diversos ramos.Sendo de frente para rua com amplo quintal na frente, imóvel

R\$ 850.000



Cotação 2

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Itupava, 1115 - Próximo à Rua Padre Germano Mayer

VALOR: R\$ 2.980.000,00

ÁREA: m² 535

R\$/m²: R\$ 5.570,09

DESCRIÇÃO: Casa Residencial e Comercial - Terreno (12x39) 468m² - com 535m² construídos sendo térreo 237m² incluindo edícula 60m², no 2º pavimento 177,33m², no 3º pavimento 54m².

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-alto-da-gloria-bairros-curitibacom-garagem-535m2-venda-RS2980000-id-1038610090/>



Rua Itupava - Alto da Glória, Curitiba - PR
Casa com 5 Quartos à Venda, 535m²

535 m² 5 Quartos 5 Banheiros 12 Vagas

Casa Residencial e Comercial Rua Itupava, 1115 - Próximo a Rua Padre Germano Mayer - Terreno (12x39) 468m² - com 535m² construídos sendo

R\$ 2.980.000



Cotação 3

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Travessa José do Patrocínio, 84 - Alto da Glória, Curitiba - PR

VALOR: R\$ 1.200.000,00

ÁREA: m² 286

R\$/m²: R\$ 4.195,80

DESCRIÇÃO: Excelente casa comercial e residencial na melhor região do Centro Cívico, bairro com toda a infraestrutura. A duas quadras do Tribunal de Justiça. Contendo garagem para 04 carros, portão eletrônico, aquecedor de passagem. No andar térreo possui 04 salas, bwc social com piso cerâmico e um subsolo. No andar superior possui cozinha ampla com armários planejados, lavanderia, salão de festas amplo com churrasqueira a carvão e balcão de apoio, sala para 02 ambientes, 03 dormitórios sendo um suíte com hidro e box blindex, todos com janelas venezianas e sacada. Imóvel todo com piso em porcelanato e pintura interna nova, contem subsolo de 45,00m², estuda proposta.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alto-da-gloria-bairros-curitiba-com-garagem-286m2-venda-RS1200000-id-1042629474/>



Travessa José do Patrocínio, 84 - Alto da Glória, Curitiba - PR
Casa com 3 Quartos à Venda, 286m²
286 m² 3 Quartos 2 Banheiros 4 Vagas

Excelente casa comercial e residencial na melhor região do Centro Cívico, bairro com toda a infraestrutura. A duas quadras do Tribunal de Justiça.

R\$ 1.200.000

Sawasaki Imóveis

Cotação 4

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Ubaldino do Amaral - Alto da Glória, Curitiba - PR

VALOR: R\$ 4.000.000,00

ÁREA: m² 264

R\$/m²: R\$ 15.151,52

DESCRIÇÃO: Residência no Alto da Glória próximo ao Santuário Nossa Senhora do Perpétuo Socorro. Residência com área de terreno de 1513 m² contendo hall de entrada, sala de jantar, sala de estar ampla com lareira, 3 dormitórios (sendo 1 suíte ampla), bwc social, escritório, cozinha e despensa, lavanderia, dependência de empregada completa, 6 vaga de garagem e quintal livre.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alto-da-gloria-bairros-curitiba-com-garagem-264m2-venda-RS4000000-id-1483245479/>





Rua Ubaldino do Amaral - Alto da Glória, Curitiba - PR
Casa com 3 Quartos à Venda, 264m²
264 m² 3 Quartos 1 Banheiro 6 Vagas
Residência no Alto da Glória próximo ao Santuário Nossa Senhora do Perpétuo Socorro. Residência com área de terreno de 1513 m²contendo

R\$ 4.000.000

Cotação 5

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Nicolau Maeder - Alto da Glória, Curitiba – PR

VALOR: R\$ 2.500.000,00

ÁREA: m² 350

R\$/m²: R\$ 7.142,86

DESCRIÇÃO: Imóvel para uso Residencial / Comercial, em excelente localização, próxima ao Centro, com toda segurança e conforto para sua família, região repleta de comércios.

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alto-da-gloria-bairros-curitiba-com-garagem-350m2-venda-RS2500000-id-1041231433/>



Rua Nicolau Maeder - Alto da Glória, Curitiba - PR
Casa com 3 Quartos à Venda, 350m²
350 m² 3 Quartos 3 Banheiros 4 Vagas
Imóvel para uso Residencial / Comercial, em excelente localização, próxima ao Centro, com toda segurança e conforto para sua família,

R\$ 2.500.000

Cotação 6

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Padre Camargo, Alto da Glória, Curitiba

VALOR: R\$ 1.650.000,00

ÁREA: m² 330

R\$/m²: R\$ 5.000,00

DESCRIÇÃO: ZR-AG - Lote em declive, med. 14 mts de frente por 30 mts de ambos os lados, incluindo edificação em alvenaria em 2 pavimentos com 6 quartos, 4 bwc, 3 salas, lavabo, lavanderia, depósito, quintal e 4 vagas de gar. perfazendo o total de 330 m²

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comprar-casa-com-seis-quartos-e-quatro-vagas-no-alto-2920886909.html>





Super destaque

Comprar Casa Com Seis Quartos E Quatro Vagas no /
Padre Camargo 120, Alto da Glória, Curitiba

330 m² área total 330 m² área útil 6 Quartos 4 Banheiros 4 Vagas

Zr-ag - Lote em declive, med. 14 mts de frente por 30 mts de ambos os lados, incluindo edificação em alvenaria em 2 pavimentos com 6 quartos, 4 bwc, 3 salas, lavabo, lavanderia, depósito, quintal e 4 vagas de gar. Perfazendo o total de 330 m². Esta oferta poderá ser alterada s prévio aviso. Saiba mais ligue 41 9 hor. Comercial, exceto domingo e

R\$ 1.650.000

Publicado há 424 dias

Contatar

Cotação 7

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Rua Vinte e Um de Abril 510 Sob 1, Alto da Glória, Curitiba

VALOR: R\$ 730.000,00

ÁREA: m² 187

R\$/m²: R\$ 3.903,74

DESCRIÇÃO: Ótimo sobrado triplex.

Térreo: Sala para 2 ambientes, lavabo cozinha com armários e área de serviço.

1° Piso: 3 quartos (1 suíte), bwc social e banheira.

2° Piso: 2 quartos (1 suíte) e lareira.

Garagem para 5 carros. 2 cobertas 3 descobertas.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-da-gloria-2943224044.html>



Casa à Venda - no Alto Da Glória
Rua Vinte e Um de Abril 510 Sob 1, Alto da Glória, Curitiba

187 m² área total 187 m² área útil 5 Quartos 5 Banheiros 2 Vagas

Ótimo sobrado triplex. Térreo: Sala para 2 ambientes, lavabo cozinha com armários e área de serviço. 1° Piso: 3 quartos (1 suíte), bwc social e banheira. 2° Piso: 2 quartos (1 suíte) e lareira. Garaom para 5 carros. 2 cobertas 3 descobertas. Imediações: Estádio Couto Pereira e Rua Itubava.

R\$ 730.000

Publicado há 25 dias

Contatar

Cotação 8

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: Avenida João Gualberto 1181, Alto da Glória, Curitiba

VALOR: R\$ 850.000,00

ÁREA: m² 191

R\$/m²: R\$ 4.450,26

DESCRIÇÃO: Pode servir para fins comerciais e/ou residenciais. Contém residência antiga em alvenaria com 04 quartos, sala ampla, copa, cozinha, 02 banheiros, 03 vagas de garagem (sendo uma coberta). Área do terreno (zoneamento estrutural): 126,00m² Área construída: 190,90m²

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-da-gloria-2940394953.html>





Casa à Venda - no Alto Da Glória
Avenida João Gualberto 1181, Alto da Glória, Curitiba

191 m² área total 191 m² área útil 4 Quartos 0 Banheiros 3 Vagas

* Apoiar vende terreno estrutural na Av. João Gualberto bairro Juvevê em Curitiba/pr. * Ótima localização, fica na quadra do Tribunal de Justiça do Paraná e ao lado do Banco do Brasil. * Pode servir para fins comerciais e/ou residenciais. * Contém residência antiga em alvenaria com 04

R\$ 850.000

Publicado há 68 dias

Contatar

Cotação 9

MÓVEL: Casa

LOCALIZAÇÃO: no Alto Da Glória

VALOR: R\$ 668.000,00

ÁREA: m² 311

R\$/m²: R\$ 2.154,84

DESCRIÇÃO: Quadriplex, com área total de 310,66 m² e área privativa de 254,86 m², composta de:

Subsolo: Espaço gourmet com churrasqueira coberta; 5 vagas de garagens, sendo 4 cobertas; Dependência completa de empregada. Ampla sala para 3 ambientes com piso laminado; Lavabo com tampo em granito; Cozinha com armários planejados, fogão e mesa fixa em granito; Área de serviço separada e aquecimento a gás. Planta com 03 dorm. bem espaçosos, sendo 1 Suíte Master com Hidromassagem, closet e sacada; Escada em acabamento em granito com corrimão em maderamento de lei; Bwc com armários e tampo em granito; Aquecimento a gás no bwcs; Todas as janelas em alumínio e venezianas; Ático: Ampla sala com lareira, 1 dormitório e bwc

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-da-gloria-2936840447.html>



Casa à Venda - no Alto Da Glória
Alto da Glória, Curitiba

311 m² área total 255 m² área útil 4 Quartos 4 Banheiros 5 Vagas

Ótimo sobrado no Alto da Glória! Quadriplex, com área total de 310,66 m² e área privativa de 254,86 m², composta de: Subsolo: Espaço gourmet com churrasqueira coberta; 5 vagas de garagens, sendo 4 cobertas; Dependência completa de empregada. Piso térreo: Ampla sala para 3 ambientes com

R\$ 668.000

Publicado há 394 dias

Contatar



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = $M = \sum R\$ m^2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 5.020,75

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 482

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 2.420.000,00

