

**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUIZA DE DIREITO DA 10ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO  
METROPOLITANA DE CURITIBA**

**Autos n.º:** 0001926-02.2017.8.16.0001  
**Classe:** Execução de Título Extrajudicial  
**Exequente:** Centro Empresarial Business Tower  
**Promovido:** Insol Intertrading do Brasil Indústria e Comércio S/A

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA – PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

---

# PARECER TÉCNICO

## DE

# AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM – 039.060

**SANDRA MARA FERREIRA SOARES CASTEGNARO**, gestora imobiliária, Creci 17.333 – Pr, Perita avaliadora, CNAI 2359, tendo sido nomeada **PERITA JUDICIAL** nos autos da Ação acima referenciada, vem mui respeitosamente a presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, entregar a presente **PROVA PERICIAL / AVALIAÇÃO**.

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA – PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

**Sandra Mara Castegnaro**  
Perita Avaliadora  
CRECI 17.333  
C.N.A.I. - 2359



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

---

**ÍNDICE**

01. Introdução.....	04
02. Objetivo.....	04
03. Identificação do imóvel.....	04
04. Descrição do imóvel .....	07
05. Vistoria.....	08
06. Metodologia avaliatória.....	08
07. Análise mercadológica .....	09
08. Determinação do valor do imóvel .....	13
09. Quesitos apresentados pelas partes – Exequente .....	14
Quesitos apresentados pelas partes – Executado .....	15
10. Conclusão .....	17
11. Relatório fotográfico.....	18
12 . Mapa de localização .....	30
13. Anexos.....	30
14. Encerramento.....	31
1. Data e assinatura .....	31



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

## 01 . INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação da **EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUIZA DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DE CURITIBA**, avaliar imóveis urbanos, localizados à Av. Sete de Setembro, nº 4476, conjuntos 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 e 1006, Centro Empresarial BusinessTower, Bairro Batel, Nesta Capital.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação tem como base os critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

## 02 .OBJETIVO

O Objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado.

## 03. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**Matrícula:** 49.370 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba

Escritório nº 1001, localizado no 10º andar ou 16º pavimento do Edifício Business Tower, sito à Av. Sete de Setembro, nº 4476 e 4484, Nesta Capital, com a área útil de 77,71m<sup>2</sup>, área privativa de 83,96m<sup>2</sup>, área comum (incluindo garagem) de 104,52m<sup>2</sup>, área construída total de 188,48m<sup>2</sup> e fração ideal de solo de 0,011178 ou quota de 16,0600m<sup>2</sup>. O referido edifício acha-se construído sob o lote de terreno oriundo da unificação dos lotes 14-SO-A-99 e 22-SO-A-99 (H), do croqui 6.003, nesta cidade, medindo 24,00m de frente para a Av. Sete de Setembro, com deflexão de 89°45', à direita de quem da rua olha com a extensão de 62,95m, fazendo divisa com a Indicação Fiscal 16.000. A partir daí segue em linha reta com deflexão à esquerda de 90°15', com extensão de 11,35m, fazendo divisas com os lotes de Indicação Fiscal 10.000, 25.000 e 24.000. Em deflexão à esquerda de 88°50' com extensão de 3,40m, divide com o lote 24.000 e deflexão à direita de 246°15' com extensão de 14,50m, divide com o mesmo lote de Indicação Fiscal 24.000. Fechando o perímetro deflete à esquerda em 113°50' em uma reta de 53,54m, fazendo divisa com o lote 19.000, até encontrar o alinhamento da Av. Sete de Setembro, perfazendo a área de 1.436,75m<sup>2</sup>, objeto de Indicação Fiscal nº 21.042.038.000-1.

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
 CURITIBA – PR  
 FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

**Sandra Mara Castegnaro**  
 Perita Avaliadora  
 CRECI - 17.333  
 CNAI - 2359  
 Página 4



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

**Matrícula: 49.371 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba**

Escritório nº 1002, localizado no 10º andar ou 16º pavimento do Edifício Business Tower, sito à Av. Sete de Setembro, nº 4476 e 4484, Nesta Capital, com a área útil de 77,71m<sup>2</sup>, área privativa de 83,96m<sup>2</sup>, área comum (incluindo garagem) de 104,52m<sup>2</sup>, área construída total de 188,48m<sup>2</sup> e fração ideal de solo de 0,011178 ou quota de 16,0600m<sup>2</sup>. O referido edifício acha-se construído sob o lote de terreno oriundo da unificação dos lotes 14-SO-A-99 e 22-SO-A-99 (H), do croqui 6.003, nesta cidade, medindo 24,00m de frente para a Av. Sete de Setembro, com deflexão de 89°45', à direita de quem da rua olha com a extensão de 62,95m, fazendo divisa com a Indicação Fiscal 16.000. A partir daí segue em linha reta com deflexão à esquerda de 90°15', com extensão de 11,35m, fazendo divisas com os lotes de Indicação Fiscal 10.000, 25.000 e 24.000. Em deflexão à esquerda de 88°50' com extensão de 3,40m, divide com o lote 24.000 e deflexão à direita de 246°15' com extensão de 14,50m, divide com o mesmo lote de Indicação Fiscal 24.000. Fechando o perímetro deflete à esquerda em 113°50' em uma reta de 53,54m, fazendo divisa com o lote 19.000, até encontrar o alinhamento da Av. Sete de Setembro, perfazendo a área de 1.436,75m<sup>2</sup>, objeto de Indicação Fiscal nº 21.042.038.000-1.

**Matrícula: 49.372 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba**

Escritório nº 1003, localizado no 10º andar ou 16º pavimento do Edifício Business Tower, sito à Av. Sete de Setembro, nº 4476 e 4484, Nesta Capital, com a área útil de 79,55m<sup>2</sup>, área privativa de 84,77m<sup>2</sup>, área comum (incluindo garagem) de 105,52m<sup>2</sup>, área construída total de 190,52m<sup>2</sup> e fração ideal de solo de 0,011285 ou quota de 16,2138m<sup>2</sup>. O referido edifício acha-se construído sob o lote de terreno oriundo da unificação dos lotes 14-SO-A-99 e 22-SO-A-99 (H), do croqui 6.003, nesta cidade, medindo 24,00m de frente para a Av. Sete de Setembro, com deflexão de 89°45', à direita de quem da rua olha com a extensão de 62,95m, fazendo divisa com a Indicação Fiscal 16.000. A partir daí segue em linha reta com deflexão à esquerda de 90°15', com extensão de 11,35m, fazendo divisas com os lotes de Indicação Fiscal 10.000, 25.000 e 24.000. Em deflexão à esquerda de 88°50' com extensão de 3,40m, divide com o lote 24.000 e deflexão à direita de 246°15' com extensão de 14,50m, divide com o mesmo lote de Indicação Fiscal 24.000. Fechando o perímetro deflete à esquerda em 113°50' em uma reta de 53,54m, fazendo divisa com o lote 19.000, até encontrar o alinhamento da Av. Sete de Setembro, perfazendo a área de 1.436,75m<sup>2</sup>, objeto de Indicação Fiscal nº 21.042.038.000-1.



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

**Matrícula: 49.373 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba**

Escritório nº 1004, localizado no 10º andar ou 16º pavimento do Edifício Business Tower, sito à Av. Sete de Setembro, nº 4476 e 4484, Nesta Capital, com a área útil de 79,55m<sup>2</sup>, área privativa de 84,77m<sup>2</sup>, área comum (incluindo garagem) de 105,52m<sup>2</sup>, área construída total de 190,29m<sup>2</sup> e fração ideal de solo de 0,011285 ou quota de 16,2138m<sup>2</sup>. O referido edifício acha-se construído sob o lote de terreno oriundo da unificação dos lotes 14-SO-A-99 e 22-SO-A-99 (H), do croqui 6.003, nesta cidade, medindo 24,00m de frente para a Av. Sete de Setembro, com deflexão de 89°45', à direita de quem da rua olha com a extensão de 62,95m, fazendo divisa com a Indicação Fiscal 16.000. A partir daí segue em linha reta com deflexão à esquerda de 90°15', com extensão de 11,35m, fazendo divisas com os lotes de Indicação Fiscal 10.000, 25.000 e 24.000. Em deflexão à esquerda de 88°50' com extensão de 3,40m, divide com o lote 24.000 e deflexão à direita de 246°15' com extensão de 14,50m, divide com o mesmo lote de Indicação Fiscal 24.000. Fechando o perímetro deflete à esquerda em 113°50' em uma reta de 53,54m, fazendo divisa com o lote 19.000, até encontrar o alinhamento da Av. Sete de Setembro, perfazendo a área de 1.436,75m<sup>2</sup>, objeto de Indicação Fiscal nº 21.042.038.000-1.

**Matrícula: 49.374 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba**

Escritório nº 1005, localizado no 10º andar ou 16º pavimento do Edifício Business Tower, sito à Av. Sete de Setembro, nº 4476 e 4484, Nesta Capital, com a área útil de 88,761m<sup>2</sup>, área privativa de 93,36m<sup>2</sup>, área comum (incluindo garagem) de 116,22m<sup>2</sup>, área construída total de 209,58m<sup>2</sup> e fração ideal de solo de 0,012429 ou quota de 17,8574m<sup>2</sup>. O referido edifício acha-se construído sob o lote de terreno oriundo da unificação dos lotes 14-SO-A-99 e 22-SO-A-99 (H), do croqui 6.003, nesta cidade, medindo 24,00m de frente para a Av. Sete de Setembro, com deflexão de 89°45', à direita de quem da rua olha com a extensão de 62,95m, fazendo divisa com a Indicação Fiscal 16.000. A partir daí segue em linha reta com deflexão à esquerda de 90°15', com extensão de 11,35m, fazendo divisas com os lotes de Indicação Fiscal 10.000, 25.000 e 24.000. Em deflexão à esquerda de 88°50' com extensão de 3,40m, divide com o lote 24.000 e deflexão à direita de 246°15' com extensão de 14,50m, divide com o mesmo lote de Indicação Fiscal 24.000. Fechando o perímetro deflete à esquerda em 113°50' em uma reta de 53,54m, fazendo divisa com o lote 19.000, até encontrar o alinhamento da Av. Sete de Setembro, perfazendo a área de 1.436,75m<sup>2</sup>, objeto de Indicação Fiscal nº 21.042.038.000-1.



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnar**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

**Matrícula: 49.375 da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba**

Escritório nº 1006, localizado no 10º andar ou 16º pavimento do Edifício Business Tower, sito à Av. Sete de Setembro, nº 4476 e 4484, Nesta Capital, com a área útil de 88,76m<sup>2</sup>, área privativa de 93,36m<sup>2</sup>, área comum (incluindo garagem) de 116,22m<sup>2</sup>, área construída total de 209,58m<sup>2</sup> e fração ideal de solo de 0,012429 ou quota de 17,8574m<sup>2</sup>. O referido edifício acha-se construído sob o lote de terreno oriundo da unificação dos lotes 14-SO-A-99 e 22-SO-A-99 (H), do croqui 6.003, nesta cidade, medindo 24,00m de frente para a Av. Sete de Setembro, com deflexão de 89º45', à direita de quem da rua olha com a extensão de 62,95m, fazendo divisa com a Indicação Fiscal 16.000. A partir daí segue em linha reta com deflexão à esquerda de 90º15', com extensão de 11,35m, fazendo divisas com os lotes de Indicação Fiscal 10.000, 25.000 e 24.000. Em deflexão à esquerda de 88º50' com extensão de 3,40m, divide com o lote 24.000 e deflexão à direita de 246º15' com extensão de 14,50m, divide com o mesmo lote de Indicação Fiscal 24.000. Fechando o perímetro deflete à esquerda em 113º50' em uma reta de 53,54m, fazendo divisa com o lote 19.000, até encontrar o alinhamento da Av. Sete de Setembro, perfazendo a área de 1.436,75m<sup>2</sup>, objeto de Indicação Fiscal nº 21.042.038.000-1.

#### 04. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Centro empresarial bem localizado, local com toda estrutura urbana.

Edifício Pastilhado, com portaria /recepção com controle de acesso, 04 (quatro) elevadores, garagens rotativas e sistema parking.

Nos andares: 06 (seis) conjuntos por andar

Neste andar avaliando: 16º pavimento, os conjuntos foram unificados, adequados para uso específico, não sendo possível determinar fisicamente cada unidade, várias salas, 12 (doze) banheiros.

Todo o imóvel com piso em mármore, ar condicionado, luminárias, teto em gesso e persianas.

Bom estado de conservação.

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
 CURITIBA - PR  
 FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

*Sandra Mara Castegnar*  
 Perita Avaliadora  
 CRECI - 17.333  
 CNAI - 2359  
 Página 7



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

### ESCLARECIMENTOS:

Esta Perita, para dirimir dúvidas quanto ao sistema de garagens, requereu ao condomínio a convenção do mesmo, que instituíram as normas de uso, no qual foi atendida.

Sobre as garagens: no total de 188 (cento e oitenta e oito) vagas, sendo que cada um dos 84 (oitenta e quatro) conjuntos têm direito a 01 (uma) vaga, o restante – 104 (cento e quatro) vagas são rotativas, destinadas a manutenção do condomínio (conforme convenção).

### 05. VISTORIA

Vistoria realizada no dia 22/10/2019 às 14h

### 06. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do imóvel buscamos informações com outros imóveis na região, com as mesmas características.

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Atualização conforme Índice de contrato.**

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando.



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

## 07. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

### 7.1 – Sobre o Bairro:

#### Batel

##### Visão Geral do Batel

Quem olha para o mapa de Curitiba e acha o Batel, pensa que ele é um bairro pequeno. Em tamanho, ele tem apenas 1,76 km<sup>2</sup> e pouco mais de 12 mil habitantes.

Entretanto, sua importância vai muito além de seu aparente tamanho.

Vizinho do Centro e dos bairros Água Verde, Bigorrião, Campina do Siqueira e Seminário, o Batel é um dos mais importantes bairros de Curitiba.

O bairro Batel é um quadrilátero formado pelas ruas Av. Sete de Setembro, Al. Dr. Carlos de Carvalho, Rua Desembargador Mota e Rua Gabriel de Lara.

Apesar de, em sua maioria, o bairro ser composto por prédios residenciais, seu principal destaque se dá para a vida noturna da região e seus vários bares e restaurantes.

Assim, o bairro Batel pode ser considerado o segundo Centro da Cidade, já que sua importância comercial é muito grande.

A região é muito valorizada e é comum encontrarmos grandes edifícios com apartamentos de alto padrão, projetados para quem deseja conforto e tranquilidade em uma região muito bem localizada.

##### Transporte

O principal destaque do transporte vai para a Linha Jardim Social/Batel, que atravessa o bairro, seguindo pelas ruas Avenida Batel e Gonçalves Dias.

O ônibus, parte do Jardim Social, passa pelo bairro Alto da XV, atravessa o Centro e depois, percorre toda a extensão do bairro Batel, para voltar, fazendo o caminho inverso. Essa linha só aceita o Cartão Transporte para o seu embarque, não permitindo mais o pagamento em dinheiro.

Outro ônibus que garante o deslocamento dos habitantes do Batel é o Campina do Siqueira / Batel.

O ônibus passa pela Av. Do Batel e Gonçalves Dias, fazendo a integração com o Terminal do Campina do Siqueira, no qual o passageiro pode descer e pegar outro ônibus sem pagar uma nova passagem.

##### Cultura e Lazer

Várias salas de cinema para apreciar a sétima arte

Como é no bairro Batel que ficam os principais shoppings de Curitiba, é lá também que ficam as principais salas de cinema.

**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

---

### **Casa Gomm**

Localizada em um grande terreno no bairro Batel, a Casa Gomm é uma das poucas construções de origem americana, baseada em edificações da Nova Inglaterra e feita de madeira, a casa possui torreão oitavado no canto esquerdo e janelas duplas nas laterais, a cobertura é com telhas francesas e o único elemento em alvenaria é a chaminé.

No ano de 1989, a casa foi tombada pelo governo do estado e atualmente é um patrimônio cultural.

### **Gastronomia e Vida Noturna**

A gastronomia e a vida noturna são os destaques do Batel, já que o bairro é conhecido pela sua rua repleta de restaurantes e barzinhos, badalados pelo público de todas as idades.

Se a ocasião pedir um jantar mais especial, no Batel é possível encontrar restaurantes famosos e de alta gastronomia como por exemplo o Restaurante L'Entrecôte de Paris, Babilônia Gastronomia e Mangiare Felice.

Se for para se divertir em um barzinho com os amigos ou para curtir uma balada, o bairro também tem o lugar ideal.

### **Educação e Saúde**

O Batel não é referência somente em gastronomia e diversão, educação e saúde também estão fortemente presentes no bairro.

Confira alguns pontos.

#### **Colégio Positivo Batel**

Destaque na área de ensino em Curitiba, o Colégio Positivo acompanha a vida escolar do aluno desde a pré-escola até a Universidade.

No bairro Batel há uma sede do Colégio Positivo, voltado para o Ensino Médio e curso Pré-Vestibular.

Ela fica na Av. Sete de Setembro, 4228.

#### **Colégio Sion Batel**

Fundado em 1906, o Colégio Sion tem uma sede bem no coração do Batel.

O ensino com uma metodologia diferenciada, baseada nos estudos de Maria Montessori é um dos diferenciais da escola.

O Colégio Sion fica na Alameda Presidente Taunay, 260.

#### **Instituto Graefe de Oftalmologia**

O Instituto Graefe foi a primeira clínica integrada de Oftalmologia do Estado do Paraná.

Inaugurado em 1973, o grande diferencial do IGO é ser uma clínica que integra em um só ambiente as atividades ambulatoriais e cirúrgicas da especialidade.



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

Com um corpo clínico altamente capacitado e equipamentos de última geração, o Instituto também possui uma arquitetura planejada e agradável para receber e dar conforto aos seus pacientes desde a recepção até a sala de atendimento.

**Comércio e Serviços**

O comércio no Batel se destaca nos vários shoppings centers que o bairro abriga.

**Pátio Batel**

Maior shopping de Curitiba, ostenta um mix de lojas com marcas reconhecidas internacionalmente como Prada, Versace e Tiffany & Co.

Possui uma ampla praça de alimentação com lanchonetes e restaurantes. Têm 8 salas de cinema de última geração, além de um estacionamento inteligente com sensores de presença que avisam quando há vagas.

O Pátio Batel fica na Avenida do Batel, 1.868.

**Shopping Curitiba**

O Shopping Curitiba mescla lojas de alto padrão com lojas mais populares, agradando a um público bem diversificado.

Possui uma área de serviços chamada Largo Curitiba, na qual há restaurantes, cafés e lojas voltadas para a alta gastronomia.

O Shopping também conta com 6 salas de cinema e estacionamento amplo.

O Shopping Curitiba fica na R. Brigadeiro Franco, 2300.

**Shopping Crystal**

Um dos mais charmosos centros comerciais de Curitiba, o Shopping Crystal reúne 136 lojas de marcas renomadas nos mundos da moda, gastronomia, cultura, e lazer, espalhadas em quatro pisos.

Abriga também as salas de exibição do Espaço Itaú de Cinema, e tem na arquitetura um dos grandes diferenciais do shopping, com iluminação natural graças ao teto de vidro.

Mais reservado e discreto que os outros shoppings da região, o Crystal atrai a elegância e o bom gosto dos curitibanos para a R. Comendador Araújo, 731.



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

## 7.2 – Sobre o imóvel:

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

TABELA PARA MÉDIAS - ÁREA ÚTIL				
QTDD	METRAGEM	VALOR		MÉDIA
1	60,32	R\$	550.000,00	R\$ 9.118,04
*2-	64	R\$	405.000,00	R\$ 6.328,13
*3+	34	R\$	414.194,00	R\$ 12.182,18
*4+	206	R\$	2.500.000,00	R\$ 12.135,92
5	59	R\$	490.000,00	R\$ 8.305,08
6	240	R\$	1.900.000,00	R\$ 7.916,67
TOTAL DE MÉDIAS				55.986,01
VALOR DO M2				R\$ 9.331,00

Determinação da Média Aritmética (MA)				
MA=	R\$ 55.986,01	÷	6	= R\$ 9.331,00
Valor de Venda				

Homogeneização de Dados				
R\$ 9.331,00	+	20%		R\$ 11.197,20
	-	20%		R\$ 7.464,80
R\$ 25.339,79	=	3	=	R\$ 8.446,60

Considerando-se somente as amostras que estão dentro deste intervalo, teremos a eliminação da amostra 02 (menor) e 03 e 04 (maiores), portanto:

Valor final				
MF=	R\$ 25.339,79	÷	3	= R\$ 8.446,60
VF=	MF	X		m2
	R\$ 8.446,60			492,04
VF=	R\$ 4.156.063,19			



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

#### FONTES DE PESQUISA

	CONSULTAS	FONE	CRECI
1	Mediato Imóveis	3322-4414	J-3337
2	A. Gonçalves	3242-6565	J-2704
3	Prime Soho	3223-7200	J-2816
4	Premiere Imóveis	3339-2919	J-4075
5	J8 Imóveis	3022-0808	J-3894
6	Invicita Cons. Imob.	3373-8888	J-4564

LINK
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-batel-2944703590.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-batel-2944703590.html</a>
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-batel-2946369540.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-batel-2946369540.html</a>
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/batel-1550-work-sala-comercial-batel-2937282621.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/batel-1550-work-sala-comercial-batel-2937282621.html</a>
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-a-venda-206-m-sup2--por-r\$2.500.000-batel-2945579437.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-a-venda-206-m-sup2--por-r\$2.500.000-batel-2945579437.html</a>
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-pronta-no-coracao-do-batel-2946363234.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-pronta-no-coracao-do-batel-2946363234.html</a>
<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-de-frente-para-a-praca-do-japao-2926186035.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-de-frente-para-a-praca-do-japao-2926186035.html</a>

#### 08. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

CONJUNTOS	METRAGEM	X	VALOR	TOTAL
1101	77,71	X	R\$ 8.446,60	R\$ 656.384,99
1002	77,71	X	R\$ 8.446,60	R\$ 656.384,99
1003	79,55	X	R\$ 8.446,60	R\$ 671.926,73
1004	79,55	X	R\$ 8.446,60	R\$ 671.926,73
1005	88,76	X	R\$ 8.446,60	R\$ 749.719,88
1006	88,76	X	R\$ 8.446,60	R\$ 749.719,88
<b>TOTAIS</b>	<b>492,04</b>			<b>R\$ 4.156.063,19</b>

Quatro milhões, cento e cinquenta e seis mil, sessenta e três reais e dezenove centavos

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

*Sandra Mara Castegnaro*  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
CNAI - 2359  
Página 13



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

**09 – QUESITOS APRESENTADOS PELAS PARTES:**

**EXEQUENTE:**

01 – Queira, a Sra. Perita informar o valor de mercado das vagas de garagem e dos conjuntos comerciais penhorados e o valor final das avaliações frente ao valor de mercado atualmente praticado, considerados outros imóveis de mesmo padrão e tempo de construção e região:

**Resposta:**

CONJUNTOS	METRAGEM	X	VALOR	TOTAL
1101	77,71	X	R\$ 8.446,60	R\$ 656.384,99
1002	77,71	X	R\$ 8.446,60	R\$ 656.384,99
1003	79,55	X	R\$ 8.446,60	R\$ 671.926,73
1004	79,55	X	R\$ 8.446,60	R\$ 671.926,73
1005	88,76	X	R\$ 8.446,60	R\$ 749.719,88
1006	88,76	X	R\$ 8.446,60	R\$ 749.719,88
<b>TOTAIS</b>	<b>492,04</b>			<b>R\$ 4.156.063,19</b>

Quanto às vagas de garagem estão inseridas nos valores dos respectivos conjuntos, uma vez que não possuem matrículas em separado e nem local determinado, são do sistema rotativo, conforme convenção do condomínio.

02 –Apresentados quesitos pela requerida para que considere as benfeitorias, queira a Sra. Perita informar se teriam algum interesse ou valor comercial se foram considerados pela perícia.

**Resposta:** Não foram considerados por esta Perita.

**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

---

**EXECUTADO:**

01 – Pode, o Sr. Perito descrever as características e descrição dos imóveis objeto da avaliação.

**Resposta:** Trata-se de conjuntos comerciais localizados à Av. Sete de Setembro, nºs 4476 e 4484, no Edifício Business Tower, 16º pavimento, com matrículas individuais e unificados fisicamente. Em função deste fato, ocupam todo o 16º pavimento do referido Edifício, o que não permite a descrição individual.

02 – Pode, o Sr. Perito esclarecer se os imóveis estão inseridos em zona de alta valorização imobiliária?

**Resposta:** Os conjuntos avaliando estão localizados no Setor II, equiparados aos bairros: Batel (dos imóveis), Água Verde, Vila Izabel e Seminário. Bairros de uso misto – residencial e comercial. – tabela Inpespar – anexo.

03 – Quais os parâmetros utilizados para avaliação? Quais os paradigmas utilizados?

**Resposta:** Esta Perita utilizou amostras de outros imóveis no modo comparativo de dados de mercado.

04 – Pode o Sr. Perito esclarecer se utilizou dados obtidos por imobiliárias, corretores ou periódicos?

**Resposta:** Sim

05 – Pode, o Sr. Perito esclarecer se os padrões de acabamento influenciam diretamente no valor do imóvel?

**Resposta:** Sim, do Edifício.



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

06 – Pode, o Sr. Perito descrever quais as benfeitorias existentes, sejam elas úteis, voluptuárias ou necessárias no imóvel bem como quais são seus valores?

**Resposta:** Os imóveis avaliando foram adequados ao uso em função de estarem unificados, formando vários ambientes, divisórias de diversas salas, substituindo as paredes normais necessárias para compor os conjuntos. Pisos em mármore, sistema de ar e sancas em gesso são diferenciais que valoram os imóveis no aspecto do uso, sob os quais esta Perita não atribuiu valores.

07 – Pode, o Sr. Perito esclarecer tendo em vistas as particularidades das salas comerciais estarem unificadas, sem qualquer divisória, como seria a melhor forma de se obter a majoração de valores em alienação?

**Resposta:** As salas, estando unificadas ou não, tem um valor por m<sup>2</sup>, quanto a majoração em valores de alienação, este quesito fica prejudicado.

08 – Pode, o Sr. Perito esclarecer quais os materiais de acabamento que incorporam o imóvel, bem como quais são seus valores?

**Resposta:** O Edifício é de bom padrão, com toda estrutura, portaria, garagens, segurança, 04 (quatro) elevadores, conjuntos localizados no 16º pavimento, como citado no quesito nº 06, os pisos em mármore, sancas em gesso e sistema de ar incorporam o valor atribuído no m<sup>2</sup> encontrado, não sendo possível determinar valor, uma vez que estes diferenciais, pela prática comercial, não são absorvidos na hora da venda.



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

09 – Pode, o Sr. Perito declarar ao final qual o valor dos imóveis?

Resposta:

CONJUNTOS	METRAGEM	X	VALOR	TOTAL
1101	77,71	X	R\$ 8.446,60	R\$ 656.384,99
1002	77,71	X	R\$ 8.446,60	R\$ 656.384,99
1003	79,55	X	R\$ 8.446,60	R\$ 671.926,73
1004	79,55	X	R\$ 8.446,60	R\$ 671.926,73
1005	88,76	X	R\$ 8.446,60	R\$ 749.719,88
1006	88,76	X	R\$ 8.446,60	R\$ 749.719,88
<b>TOTAIS</b>	<b>492,04</b>			<b>R\$ 4.156.063,19</b>

## 10. CONCLUSÃO

É do entender deste Corretor de Imóveis/ Perito Avaliador que o Parecer sobre o Valor de Mercado do imóvel acima descrito, nesta data, importa nos números comerciais abaixo:

**Valor da avaliação: R\$ 4.156.063,19**

(Quatro milhões, cento e cinquenta e seis mil, sessenta e três reais e dezenove centavos).

**Valor final e arredondado: R\$ 4.160.000,00 (Quatro milhões, cento e sessenta mil reais)**



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

**11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**FRENTE**



**FRENTE**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

*Sandra Mara Castegnaro*  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
C.N.A.I. - 2359  
Página 18

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXBT GV5KQ 7ZMJH JK9AD



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**ASPECTOS DA RUA**



**LATERAL ESQUERDA**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

**Sandra Mara Castegnaro**  
**Perita Avaliadora**  
**CRECI - 17.333**  
**C.N.A.I. - 2359**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXBT GV5KQ 7ZMJH JK9AD



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**LATERAL DIREITA**



**RECEPÇÃO**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

**Sandra Mara Castegnaro**  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
C.N.A.I. - 2359



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**RECEPÇÃO**



**RECEPÇÃO**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

**Sandra Mara Castegnaro**  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
C.N.A.I. - 2359



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**ELEVADORES**



**VISTA DO CORREDOR – ENTRADA AO IMÓVEL**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA – PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

*Sandra Mara Castegnaro*  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
CNAI - 2359



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

**Sandra Mara Castegnaro**  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
CNAI - 2359



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA – PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

**Sandra Mara Castegnaro**  
Perita Avaliadora  
CRECI 17.333  
CNAI 2359  
Página 25

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXBT GV5KQ 7ZMJH JK9AD



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

*Sandra Mara Castegnaro*  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
CNAI - 2359

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXBT GV5KQ 7ZMJH JK9AD



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

*Sandra Mara Castegnaro*  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
CNAI - 2359

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXBT GV5KQ 7ZMJH JK9AD



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

*Sandra Mara Castegnaro*  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
CNAI - 2359



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**



**ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL**

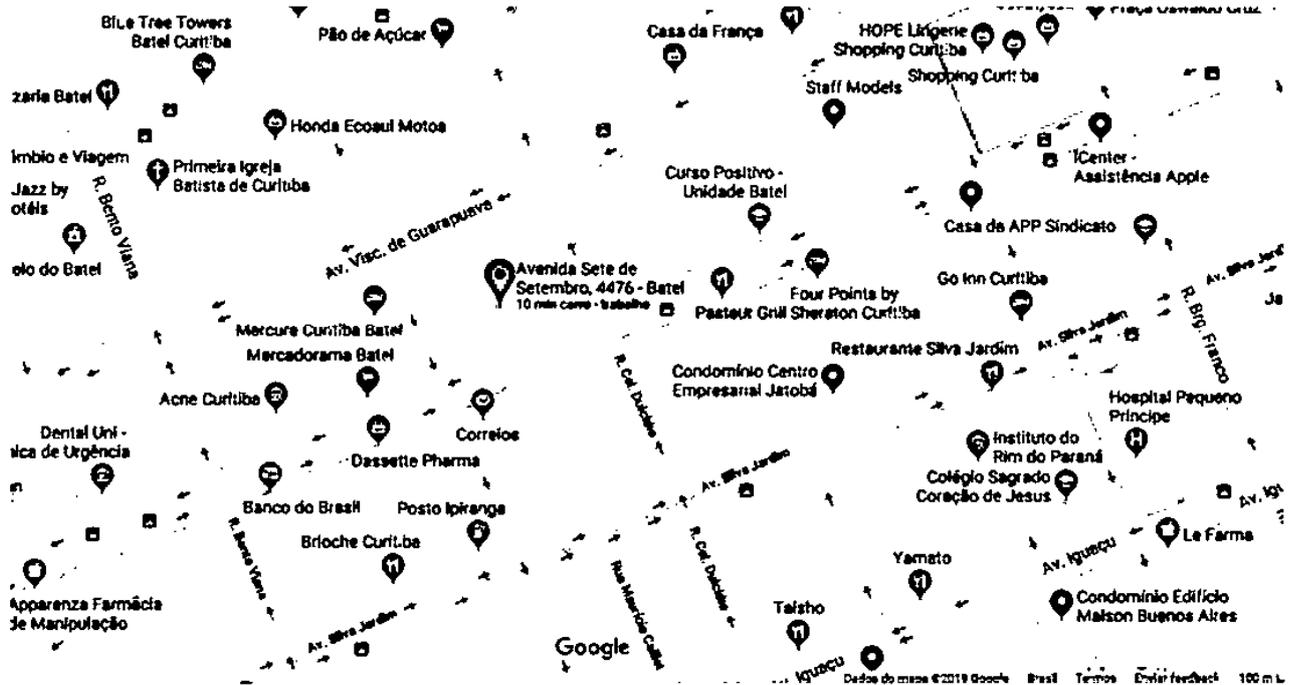
AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA - PR  
FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

*Sandra Mara Castegnaro*  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
C.N.A.I. - 2359



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

**12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



**13. ANEXOS**

- ✚ Matrículas dos Imóveis – Escritório 1001 (07)
- ✚ Escritório 1002 (07)
- ✚ Escritório 1003 (06)
- ✚ Escritório 1004 (06)
- ✚ Escritório 1005 (06)
- ✚ Escritório 1006 (07)
- ✚ Mapa Inpespar (01);
- ✚ Selo Certificador nº 0039.060 (01);
- ✚ Certificado de Regularidade expedido pelo Creci – PR (01);
- ✚ Currículo da Avaliadora (02).

AV. LUIZ XAVIER, Nº 68, CONJUNTO 918  
CURITIBA – PR

FONE: 41-3323-6162 / 98416-1251

**Sandra Mara C Castegnaro**  
Perita Avaliadora  
CRECI - 17.333  
C.N.A.I. - 2359



**Sandra Mara Ferreira Soares Castegnaro**  
**Perita Avaliadora Imobiliária**  
**CRECI 17.333 / CNAI 2359**

---

#### 14. ENCERRAMENTO:

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação mercadológica, com Selo Certificador nº 039.060 é composto por 31 (trinta e uma) páginas impressas de um lado só e por 44 (quarenta e quatro) páginas de anexos, totalizando 75 (setenta e cinco) páginas, sendo todas rubricadas e a última página assinada pela gestora imobiliária / Perita avaliadora responsável.

#### 15 .DATA E ASSINATURA

Curitiba, 19 de Novembro de 2019

  
SANDRA MARA FERREIRA SOARES CASTEGNARO

Gestora Imobiliária – Creci 17.333

Perito Avaliador – Cnai 2359

