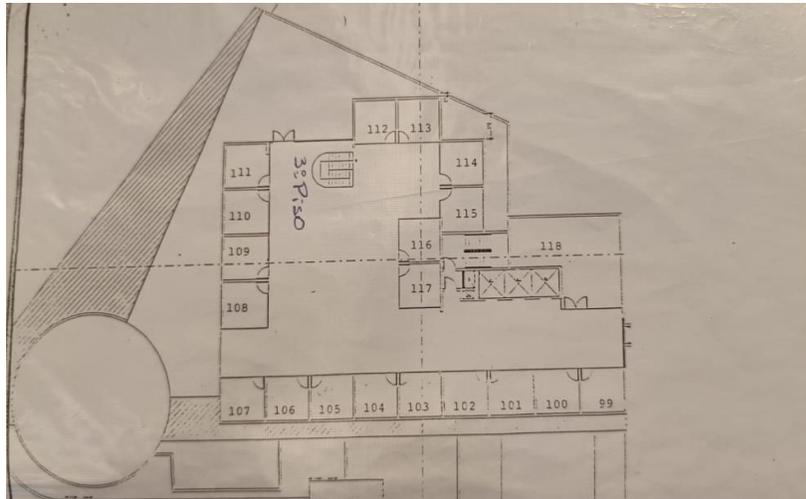


11ª Vara Cível de Curitiba
Autos nº 0020134-49.2008.8.16.0001

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e oito (28) dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido nos autos acima referidos em epígrafe, em que são Partes CONDOMINIO EDIFICIO CAPITAL TORRE CENTRO (Exequirente) e MAURICIO JOSE GOGOLA (Executado), diligenciei às 16:21h no endereço indicado no mandado - Rua Conselheiro Laurindo, 600, Loja 117, Centro - onde fui atendido pela Sra. Mari Oliveira, funcionária do condomínio, que auxiliou este Oficial na localização do bem avaliando, através de Croqui contendo o posicionamento das lojas no condomínio, conforme imagem abaixo.



Croqui

Localizado o bem, passei a coletar imagens fotográficas do 5º pavimento (praça de alimentação) bem como do bem avaliando, conforme segue abaixo.





5º Pavimento – Praça de Alimentação



Bem Avaliando – Sem benfeitoria

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel de Matrícula nº 98.566 (Atual) e nº 33.137 (matrícula anterior) do 4º Registro Imobiliário de Curitiba-Pr., correspondente à Loja nº 117 do EDIFÍCIO CAPITAL TORRE CENTRO.



4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA - PARANÁ

Marcio de Vasconcelos Martins
 Oficial Registrador

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 98.586

FOLHA

01F

RUBRICA

(

DATA: 03 de abril de 2023.***

IMÓVEL: Loja nº 117, localizada na praça de alimentação ou 5º pavimento, parte integrante do "EDIFÍCIO CAPITAL TORRE CENTRO", situado na Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, neste Município e Comarca, com área construída privativa de 9,0000m², área construída de uso comum de 13,1506m², área construída total de 22,1506m², fração ideal do solo de 0,0023406, e quota ideal do terreno de 2,9100m²; o qual foi edificado sobre o lote de terreno localizado de frente para a Praça Senador Correa, conforme descrição do registro anterior.***

PROPRIETÁRIA: CAIXA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.295.980/0001-60, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 6111, em Curitiba/PR.***

CADASTRO: Indicador fiscal nº 12.065.028.119-3.***

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 33.137, do Livro 02, desta Serventia Registral. Protocolado sob nº 373.694, em 06/03/2023. Selo Funarpen: SFR11.tJ7cP.darfd-qQDOG.F389q. Curitiba-PR, 03 de abril de 2023.

Rodrigo Varela da Silva - Registrador Substituto. Oficial Registrador: Marcio de Vasconcelos Martins.***

Matrícula do Imóvel Avaliando

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel sito à Rua Conselheiro Laurindo, nº 600, localizado no 5º pavimento (Praça de Alimentação), com área construída privativa de 9,0000m²; área de uso comum de 13,1506m²; área construída total de 22,1506m²; fração ideal do solo de 0,0023406; quota ideal do terreno de 2,9100m², nesta cidade e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.

INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO: O condomínio dispõe de três elevadores, portaria 24H e sistema de monitoramento eletrônico, estacionamento coberto (empresa particular).



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: P-JVSE BALKN 2DA73 FXCKA





METODOLOGIA EMPREGADA: Método Comparativo de Dados do Mercado.

CONJUNTO AMOSTRAL: A fim de se determinar o valor do m2 médio, elaborou-se um espaço amostral composto por quatro (08) elementos, conforme tabela e cálculos abaixo:

		endereço	área	Valor de venda em R\$	*Fator Oferta (- 10%)	Valor do M2 (arredondado)
1	Loja n. 97	R. Conselheiro Laurindo, 600	9,00m2	70.000,00	63.000,00	7.000,00
2	Loja confinante	R. Conselheiro Laurindo, 600	9,00m2	60.000,00	54.000,00	6.000,00
3	Loja no mesmo prédio	R. Conselheiro Laurindo, 600	19,00m2	85.000,00	76.000,00	4.000,00
4	Loja no mesmo prédio	R. Conselheiro Laurindo, 600	19,00m2	95.000,00	85.000,00	4.473,00
5	Loja no mesmo prédio	R. Conselheiro Laurindo, 600	29,00m2	88.000,00	79.200,00	2.731,00
6	Sala comercial	Travessa Itararé, Centro	22,00m2	86.000,00	77.400,00	3.518,00
7	Sala comercial	Av Mal Floriano Peixoto, Centro	31,00m2	70.000,00	63.000,00	2.032,00
8	Sala Comercial	R. José Loureiro, Centro	40,00m2	77.900,00	70.110,00	1.750,00
TOTAL						31.504,00

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: PJVSE BALKN 2DA73 FXCKA



*Fator Oferta: Reduzimos os elementos amostrais em 10% devido aos valores de venda normalmente estarem superestimados, devido a prática de mercado conhecida popularmente como barganha.

MÉDIA ARITMÉTICA (MA) CORRESPONDENTE AO VALOR MÉDIO DO M2 DA REGIÃO

$$MA = 31.504,00 / 8 = 3.938,00 \text{ (arredondado)}$$

MÉDIA PONDERADA: Para alcançarmos o Valor de Mercado iremos descartar as amostras que estiverem 20% acima ou abaixo da média.

$$3.938,00 \times 1,2 = 4.725,00$$

$$3.938,00 \times 0,8 = 3.150,00$$

Logo, descartaremos as amostras: 1, 2 e 4 (que estão acima da média), e as amostras 5, 7 e 8 (que estão abaixo da média).

		endereço	área	Valor de venda em R\$	*Fator Oferta (- 10%)	Valor do M2 (arredondado)
1	Loja n. 97	R. Conselheiro Laurindo, 600	9,00m2	70.000,00	63.000,00	7.000,00
2	Loja confinante	R. Conselheiro Laurindo, 600	9,00m2	60.000,00	54.000,00	6.000,00
3	Loja no mesmo prédio	R. Conselheiro Laurindo, 600	19,00m2	85.000,00	76.000,00	4.000,00
4	Loja no mesmo prédio	R. Conselheiro Laurindo, 600	19,00m2	95.000,00	85.000,00	4.473,00
5	Loja no mesmo prédio	R. Conselheiro Laurindo, 600	29,00m2	88.000,00	79.200,00	2.731,00
6	Sala comercial	Travessa Itararé, Centro	22,00m2	86.000,00	77.400,00	3.518,00
7	Sala comercial	Av Mal Floriano Peixoto, Centro	31,00m2	70.000,00	63.000,00	2.032,00
8	Sala Comercial	R. José Loureiro, Centro	40,00m2	77.900,00	70.110,00	1.750,00
TOTAL						31.504,00

Assim sendo, a Média Ponderada encontrada é: $4.000,00 + 3.518 / 2 = 7.518,00 / 2 = 3.759,00$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Valor de Mercado = Média Ponderada x área do imóvel avaliando

$$\text{Valor de Mercado} = 3.759,00 \times 9\text{m}^2 \text{ (área útil)} = 33.831,00$$



Logo: AVALIO OS BENS AO VALOR ARREDONDADO DE:

R\$ 33.831,00 (Trinta e três mil, oitocentos e trinta e um reais)

Encerramento:

I- Presumem-se verdadeiras e de boa-fé as informações acima prestadas.

II- Não foram efetuadas pesquisas de verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidente sobre o imóvel avaliando.



VALDINEI N DA SILVA
Oficial de Justiça
Matrícula nº 10072

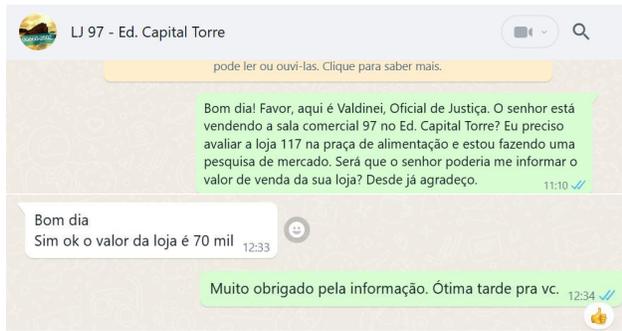
CONJUNTO AMOSTRAL

Imóvel 1



Loja nº 97, sobreloja, mesmo prédio do imóvel avaliando. Valor de venda: R\$ 70.000,00 – Contato do vendedor: 41 9660-2502





Imóvel 2



Sala Comercial confinante ao imóvel avaliando: Valor de venda: R\$ 60.000,00

Loja à venda - Cons. Laurindo, 600

+55 41 8836-4316



Imóvel 3



Rua Conselheiro Laurindo, 600
Centro, Curitiba

R\$ 85.000
Cond: R\$ 190

Conjunto comercial, de 25,92m² no centro - ed. capital torre

19m²

CONTATAR

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-25m2-RS85000/id-2451062/>

Imóvel 4



Rua Conselheiro Laurindo, 600
Centro, Curitiba

R\$ 95.000
Cond: R\$ 189

Sala comercial à venda na rua conselheiro laurindo, 600, centro, curitiba, 19 m2 por r\$ 95.000

19m² 1 Banheiro

CONTATAR

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-25m2-RS95000/id-13101523/>

Imóvel 5



R\$ 88.000

R\$ 180 Condomínio

Rua Conselheiro Laurindo 600
Centro, Curitiba

29 m² tot. 1 banheiro

Excelente conjunto comercial reformado e com wc privativo, pronto para uso! O imóvel está localizado no Condomínio ...

Super destaque

WhatsApp Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-no-centro-bellos-imizeis-3000471218.html>

Imóvel 6



R\$ 86.000

22 m²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-22m2-venda-RS86000-id-2700574276/>

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: PJVSE BALKN 2DA73 FXCKA



Imóvel 7



Destaque

Centro, Curitiba

Avenida Marechal Floriano Peixoto



Esta sala comercial está localizada em um prédio de prestígio no Centro da cidade, ideal para pequenas e médias empresas. O entorno ...

31 m² 1

R\$ 70.000

Cond. R\$ 200 | IPTU R\$ 90

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-centro-curitiba-31m2-id-2750758211/>

Imóvel 8



Centro, Curitiba

Rua José Loureiro



SALA COMERCIAL - CENTRO DE CURITIBA - 40 m2 Excelente sala comercial no centro de Curitiba! Fácil acesso ao prédio 1 banheiro...

40 m² 1

R\$ 77.900

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-elevador-centro-curitiba-40m2-id-2751875034/>

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: PJVSE BALKN 2DA73 FXCKA

