



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

VARA DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Autos nº 0027857-31.2022.8.16.0001

### AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dezoito (18) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três (2023), em cumprimento ao mandado expedido nos autos acima referidos, movido por SOLVE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A em face de FERTICARE MEDICAMENTOS ESPECIAIS LTDA e PAULO CESAR DE ALMEIDA, procedo a AVALIAÇÃO dos seguintes bens:

#### IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:

##### **IMÓVEL 1 – Sala Comercial nº 18, de Matrícula nº 43.350 da 3ª CRI desta Capital.**

**Localização:** sito à Rua Atílio Bório, esquina com a Av. Afonso Camargo, 633, Edifício BMS PLAZA, bairro Cristo Rei, Curitiba – Pr.

**Andar:** sobreloja (2º pavimento)

**Quantidade de banheiro:** um

**Área Privativa:** 43,1600m<sup>2</sup>

**Área Comum:** 15,7800m<sup>2</sup>

**Área Construída Total:** 58,9500m<sup>2</sup>

**Fração Ideal:** 0,0032242

**Quota do Terreno:** 7,0320m<sup>2</sup>

**Padrão construtivo:** Normal – Conforme imagens exibidas no Anexo I

**Dimensões do Terreno:** 66,60 metros de frente para a rua Atílio Bório, por 18,75 metros de um lado, esquerdo de quem da rua olha, fazendo esquina com a Av. Afonso Camargo, por 46,00 metros do lado direito de quem da rua olha.

**Indicação Fiscal:** 14.097.012.000

**Número de elevadores:** 3 (dois sociais e um de serviço)

**Número de Pavimentos:** 13

**Número de garagens:** sem garagem

**Estacionamento para Visitantes:** sem estacionamento

**Orientação Solar:** Sul

**Infraestrutura do prédio:** O prédio com andares destinados a residências, e outros destinados a salas comerciais. O condomínio dispõe de portaria 24h, sistema de vigilância por meio de câmeras, área de recreação, piscina e salão de festa.

**Tempo de Construção:** prédio construído em 2005

**Infraestrutura da Região:** Região servida por toda a infraestrutura urbana: ruas asfaltadas, com calçamentos; rede de energia elétrica; rede de esgoto; rede de telefonia e internet; coleta diária de lixo; canaleta de ônibus e estações tubos; acesso rápido à Estação Rodoferroviária, ao Mercado Municipal, aos Hospitais Marcelino Champagnat e

Cajuru; Hipermercado, Tabelionato, Universidade Federal, Shopping Centers, ao Jardim Botânico e ao centro da cidade.

**Vistoria e Relatório Fotográfico:** Anexo I

**IMÓVEL 2 - Vaga de Estacionamento Autônomo, de Matrícula nº 28.046 da 3ª CRI desta Capital.**

**Localização:** sito à Rua Almirante Tamandaré, nº 1748, no Edifício Santa Maria Degl'Angeli bairro Juvevê, Curitiba – Pr

**Andar:** Subsolo

**Capacidade de estacionamento:** um automóvel de passeio de porte médio

**Área Privativa:** 10,00m<sup>2</sup>

**Área Comum:** 12,42074m<sup>2</sup>

**Área Construída Total:** 22,42074m<sup>2</sup>

**Fração Ideal:** 7,85m<sup>2</sup>

**Padrão Construtivo:** Normal – Conforme imagens exibidas no Anexo II

**Dimensões do Terreno:** 22,00m de frente para a rua Almirante Tamandaré; 50,00m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha; 40,00m de extensão pelo lado esquerdo.

**Identificação Fiscal:** 34-052-036.017-6

**Orientação Solar:** Oeste

**Infraestrutura do prédio:** Condomínio dispõe de portaria 24h, câmeras de vigilância, serviço de jardinagem, área de recreação, amplo salão no saguão de entrada.

**Tempo de Construção:** Construído em 1.991

**Infraestrutura da Região:** Região servida por toda a infraestrutura urbana: ruas asfaltadas, com calçamentos; rede de energia elétrica; rede de esgoto; rede de telefonia e internet; coleta diária de lixo; Hospitais; Hipermercados, Shopping Center, acesso rápido ao centro da cidade e ao Jardim Botânico, Cartão Postal da Cidade.

**Vistoria e Relatório Fotográfico:** Anexo II

**IMÓVEL 3 - Apartamento nº 002, tipo II, de Matrícula nº 27.764 da 3ª CRI desta Capital.**

**Localização:** Rua Almirante Tamandaré, nº 1748, do Edifício Santa Maria Degl'Angeli, bairro Juvevê, Curitiba – Pr.

**Andar:** 2º pavimento ou andar térreo

**Posição no Pavimento:** Fundos

**Número de banheiros:** 02 (uma suíte e um social)

**Número de Quartos:** 03

**Número de Garagens:** 02 vagas de garagens, sendo uma vinculada ao imóvel e outra com matrícula autônoma

**Número de elevadores:** 02

**Padrão Construtivo:** Normal – Conforme imagens exibidas no Anexo III

**Área Privativa:** 107,13m<sup>2</sup>

**Área Comum:** 16,42m<sup>2</sup>

**Área Construída Total:** 145,97074m<sup>2</sup>

**Fração Ideal:** 0,05164638

**Dimensões do Terreno:** 22,00m de frente para a rua Almirante Tamandaré, lateral direita de quem da rua olha o imóvel 50,00m

**Orientação Solar:** Oeste

**Infraestrutura do prédio:** Condomínio dispõe de portaria 24h, câmeras de vigilância, serviço de jardinagem, área de recreação, amplo salão no saguão de entrada.

**Tempo de Construção:** Construído em 1.991

**Infraestrutura da Região:** Região servida por toda a infraestrutura urbana: ruas asfaltadas, com calçamentos; rede de energia elétrica; rede de esgoto; rede de telefonia e internet; coleta diária de lixo; Hospitais; Hipermercados, Shopping Center, acesso rápido ao centro da cidade e ao Jardim Botânico, Cartão Postal da Cidade.

**Vistoria e Relatório Fotográfico:** Anexo III

**IMÓVEL 4 - Vaga de Estacionamento sob nº 1 do bloco B, de Matrícula nº 31.984 da 3ª CRI desta Capital.**

**Localização:** sito à rua Professor Brandão, nº 1.161, do Edifício Emygdio, bairro Alto da Rua XV, Curitiba – Pr.

**Capacidade de estacionamento:** um automóvel de passeio de porte médio

**Área Privativa:** 23,4665m<sup>2</sup>

**Área Comum:** 1,4960m<sup>2</sup>

**Área Construída Total:** 24,9625m<sup>2</sup>

**Fração Ideal:** 25,9887976159

**Padrão Construtivo:** Regular, conforme imagens exibidas no Anexo IV

**Dimensões do Terreno:** 20,00m de frente para a rua Presidente Rodrigo Otávio; 50,00m de frente para a rua Professor Brandão.

**Identificação Fiscal:** 14-010.009.000

**Orientação Solar:** Sul

**Infraestrutura do prédio:** condomínio residencial sem portaria. Garagem coberta com telhas de Eternit, sem forro, piso apresentando sinais de desgaste em razão do tempo.

**Infraestrutura da Região:** Região servida por toda a infraestrutura urbana: ruas asfaltadas, com calçamentos; rede de energia elétrica; rede de esgoto; rede de telefonia e internet; coleta diária de lixo; Hospitais; Hipermercados, Shopping Center, acesso rápido ao centro da cidade e ao Jardim Botânico, Cartão Postal da Cidade.

**Vistoria e Imagens e Imagens:** Anexo IV

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:** Cumprimento de mandado judicial.

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Determinação do Valor de Mercado dos bens supracitados, atendendo as descrições prescritas pela ABNT, consubstanciadas na NBR 14653-1 e na NBR 14653-2.

**USO DOS BENS:**

**IMÓVEL 1** – Sala de uso estritamente comercial

**IMÓVEL 2** – Garagem de uso estritamente residencial

**IMÓVEL 3** – Apartamento de uso estritamente residencial

**IMÓVEL 4** – Garagem de uso estritamente residencial

**METODOLOGIA EMPREGADA:**

A metodologia adotada na avaliação é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653. 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 homogeneização. Para tanto, foi realizada uma coleta de anúncios de vendas de imóveis situados na mesma Região Administrativa, com características relevantes tanto quanto possível semelhantes às do imóvel avaliando, o que permitiu aplicar uma média aritmética para a formação do valor, conforme Demonstrativo abaixo.

**DADOS AMOSTRAIS:** Anexos V, VI, VII e VIII

**DEMONSTRATIVO AVALIATÓRIO - IMÓVEL 1**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEINEI NASCIMENTO DA SILVA, sob o número WSB023700889291  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código 5g4khN12

**DADOS AMOSTRAIS**

	Bairro	Anunciante	Valor Anunciado	Área	Valor do m2	Link
Amostra 1	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 243.500,00	39m2	R\$ 6.243,58	https://shre.ink/cGGy
Amostra 2	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 226.800,00	51m2	R\$ 4.447,05	https://shre.ink/cGGi
Amostra 3	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 272.000,00	42m2	R\$ 6.476,19	https://shre.ink/cGGn
Amostra 4	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 190.000,00	40m2	R\$ 4.750,00	https://shre.ink/cGGv
Amostra 5	Cristo Rei	Chaves na Mão	R\$ 170.800,00	41m2	R\$ 4.165,85	https://shre.ink/cGGu
Amostra 6	JD Botânico	Chaves na Mão	R\$ 275.000,00	49m2	R\$ 5.612,24	https://shre.ink/cGGL
Amostra 7	JD Botânico	Chaves na Mão	R\$ 379.900,00	40m2	R\$ 9.497,50	https://shre.ink/cGG9
Amostra 8	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 295.000,00	58m2	R\$ 5.086,20	https://shre.ink/cGGc
Somatório					R\$ 46.278,61	
Média Amostral		R\$ 46.278,61 ÷ 8			R\$ 5.784,82	

**Homogeneização:** Eliminação de médias discrepantes, ou seja, as que estiverem fora do intervalo -20% e +20%.

1,2 x R\$ 5.784,82 = R\$ 6.941,78 (limite máximo)  
 0,8 x R\$ 5.784,82 = R\$ 4.627,85 (limite mínimo)

Intervalo considerado para o cálculo da nova média

R\$ 4.627,85 ----- R\$ 6.941,78

**DADOS AMOSTRAIS COM MÉDIAS DISCREPANTES DESCARTADAS**

(descartadas as médias que extrapolam os limites de 20% para mais ou para menos)

	Bairro	Anunciante	Valor Anunciado	Área	Valor do m2	Link
Amostra 1	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 243.500,00	39m2	R\$ 6.243,50	https://shre.ink/cGGy
<del>Amostra 2</del>	<del>Cristo Rei</del>	<del>Zapimoveis</del>	<del>R\$ 226.800,00</del>	<del>51m2</del>	<del>R\$ 4.447,05</del>	<del>https://shre.ink/cGGi</del>
Amostra 3	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 272.000,00	42m2	R\$ 6.476,19	https://shre.ink/cGGn
Amostra 4	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 190.000,00	40m2	R\$ 4.750,00	https://shre.ink/cGGv
<del>Amostra 5</del>	<del>Cristo Rei</del>	<del>Chaves na Mão</del>	<del>R\$ 170.000,00</del>	<del>41m2</del>	<del>R\$ 4.146,34</del>	<del>https://shre.ink/cGGu</del>
Amostra 6	JD Botânico	Chaves na Mão	R\$ 275.000,00	49m2	R\$ 5.612,24	https://shre.ink/cGGL
<del>Amostra 7</del>	<del>JD Botânico</del>	<del>Chaves na Mão</del>	<del>R\$ 379.900,00</del>	<del>40m2</del>	<del>R\$ 9.497,50</del>	<del>https://shre.ink/cGG9</del>
Amostra 8	Cristo Rei	Zapimoveis	R\$ 295.000,00	58m2	R\$ 5.086,20	https://shre.ink/cGGc
Somatório					R\$ 28.168,13	
Média Amostral		R\$ R\$ 28.168,13 ÷ 5			R\$ 5.633,62	
(-10% de regateio)					R\$ 563,36	
<b>(=) Nova Média</b>					R\$ 5.070,26	

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO I**

Área total Privativa	43,16m2
Valor do M2	R\$ R\$ 5.070,00
Valor Arredondado do imóvel	R\$ 218.832,00

**DEMONSTRATIVO AVALIATÓRIO - IMÓVEL 2**

**DADOS AMOSTRAIS**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEINEI NASCIMENTO DA SILVA, sob o número WSB023700889291  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código 5g4kN12

	Bairro	Anunciante	Valor Anunciado	Área	Valor do m2	Link
Amostra 1	Centro	Chave na mão	R\$ 19.000,00	7m2	R\$ 2.714,28	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Amostra 2	Centro	Chave na Mão	R\$ 45.000,00	12m2	R\$ 3.750,00	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Amostra 3	Centro	Chave na Mão	R\$ 42.000,00	9m2	R\$ 4.666,66	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Amostra 4	Juvevê	Chave na Mão	R\$ 49.000,00	15m2	R\$ 3.266,66	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Amostra 5	Cabral	Zapimóveis	R\$ 40.000,00	12m2	R\$ 3.333,33	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Amostra 6	Centro	Imovelweb	R\$ 35.000,00	22m2	R\$ 1.590,00	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Amostra 7	Batel	Imovelweb	R\$ 33.500,00	10m2	R\$ 3.350,00	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Somatório					R\$ 22.670,93	
Média Amostral	R\$ 22.670,93 ÷ 7 =				R\$ 3.238,70	

**Homogeneização:** Eliminação de médias discrepantes, ou seja, as que estiverem fora do intervalo -20% e +20%.

$$1,2 \times R\$ 3.238,70 = R\$ 3.886,44 \text{ (limite máximo)}$$

$$0,8 \times R\$ 3.238,70 = R\$ 2.590,96 \text{ (limite mínimo)}$$

Intervalo considerado para o cálculo da nova média

$$R\$ 2.590,96 \text{ ----- } R\$ 3.886,44$$

#### DADOS AMOSTRAIS COM MÉDIAS DISCREPANTES DESCARTADAS

(descartadas as médias que extrapolam os limites de 20% para mais ou para menos)

Amostra 1	Centro	Chave na mão	R\$ 19.000,00	7m2	R\$ 2.714,28	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Amostra 2	Centro	Chave na Mão	R\$ 45.000,00	12m2	R\$ 3.750,00	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
<b>Amostra 3</b>	<b>Centro</b>	<b>Chave na Mão</b>	<b>R\$ 42.000,00</b>	<b>9m2</b>	<b>R\$ 4.666,66</b>	<b><a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a></b>
Amostra 4	Juvevê	Chave na Mão	R\$ 49.000,00	15m2	R\$ 3.266,66	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Amostra 5	Cabral	Zapimóveis	R\$ 40.000,00	12m2	R\$ 3.333,33	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
<b>Amostra 6</b>	<b>Centro</b>	<b>Imovelweb</b>	<b>R\$ 35.000,00</b>	<b>22m2</b>	<b>R\$ 1.590,00</b>	<b><a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a></b>
Amostra 7	Batel	Imovelweb	R\$ 33.500,00	10m2	R\$ 3.350,00	<a href="https://shre.ink/c4">https://shre.ink/c4</a>
Somatório					R\$ 16.414,27	
Média Amostral	R\$ 16.414,27 ÷ 5 =				R\$ 3.282,85	
(- 10% de regateio)					R\$ 328,28	
Nova Média Amostral					R\$ 2.954,57	

#### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área total Privativa	10m2
----------------------	------

Valor do M2	R\$ 2.954,57
Valor Arredondado do imóvel	R\$ 29.545,00

### DEMONSTRATIVO AVALIATÓRIO - IMÓVEL 3

#### DADOS AMOSTRAIS

	Bairro	Anunciante	Valor Anunciado	Área	Valor do m2	Link
Amostra 1	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 420.000,00	96m2	R\$ 4.375,00	<a href="https://shre.ink/c4le">https://shre.ink/c4le</a>
Amostra 2	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 655.000,00	121m2	R\$ 5.413,22	<a href="https://shre.ink/c4ID">https://shre.ink/c4ID</a>
Amostra 3	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 595.000,00	121m2	R\$ 4.917,35	<a href="https://shre.ink/c4lf">https://shre.ink/c4lf</a>
Amostra 4	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 590.000,00	99m2	R\$ 5.959,59	<a href="https://shre.ink/c4ls">https://shre.ink/c4ls</a>
Amostra 5	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 474.000,00	105m2	R\$ 4.514,28	<a href="https://shre.ink/c4ld">https://shre.ink/c4ld</a>
Amostra 6	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 655.000,00	120m2	R\$ 5.458,33	<a href="https://shre.ink/c434">https://shre.ink/c434</a>
Amostra 7	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 450.000,00	110m2	R\$ 4.090,90	<a href="https://shre.ink/c43F">https://shre.ink/c43F</a>
Amostra 8	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 560.000,00	109m2	R\$ 5.137,61	<a href="https://shre.ink/c43v">https://shre.ink/c43v</a>
Amostra 9	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 560.000,00	107m2	R\$ 5.233,64	<a href="https://shre.ink/c43G">https://shre.ink/c43G</a>
Amostra 10	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 510.000,00	112m2	R\$ 4.553,57	<a href="https://shre.ink/c4ZI">https://shre.ink/c4ZI</a>
Amostra 11	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 600.000,00	110m2	R\$ 5.454,54	<a href="https://shre.ink/c4Ze">https://shre.ink/c4Ze</a>
Amostra 12	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 589.000,00	115m2	R\$ 5.121,73	<a href="https://shre.ink/c4MP">https://shre.ink/c4MP</a>
Somatório					R\$ 60.229,76	
Média Amostral	R\$ 60.229,76 ÷ 12		=		R\$ 5.019,14	
(- 10% de regateio)					=	R\$ 501,94
Nova Média Amostral		R\$ 5.019,14 – R\$ 501,94		=	R\$ 4.517,06	

**Homogeneização:** Eliminação de médias discrepantes, ou seja, as que estiverem fora do intervalo -20% e +20%.

$$1,2 \times R\$ 5.019,14 = R\$ 6.022,96 \text{ (limite máximo)}$$

$$0,8 \times R\$ 5.019,14 = R\$ 4.015,31 \text{ (limite mínimo)}$$

Intervalo considerado para o cálculo da nova média

$$R\$ 4.015,31 \text{ ----- } R\$ 6.022,96$$

(DADOS AMOSTRAIS NÃO APRESENTARAM DISCREPÂNCIAS)

Amostra 1	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 420.000,00	96m2	R\$ 4.375,00	<a href="https://shre.ink/c4le">https://shre.ink/c4le</a>
Amostra 2	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 655.000,00	121m2	R\$ 5.413,22	<a href="https://shre.ink/c4ID">https://shre.ink/c4ID</a>
Amostra 3	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 595.000,00	121m2	R\$ 4.917,35	<a href="https://shre.ink/c4lf">https://shre.ink/c4lf</a>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 ROU da 5ª Vara de Justiça de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 07.043.888/0001-90, sob o número WSB023700889291  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código 5g4khNI2

Amostra 4	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 590.000,00	99m2	R\$ 5.959,59	<a href="https://shre.ink/c4ls">https://shre.ink/c4ls</a>
Amostra 5	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 474.000,00	105m2	R\$ 4.514,28	<a href="https://shre.ink/c4ld">https://shre.ink/c4ld</a>
Amostra 6	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 655.000,00	120m2	R\$ 5.458,33	<a href="https://shre.ink/c434">https://shre.ink/c434</a>
Amostra 7	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 450.000,00	110m2	R\$ 4.090,90	<a href="https://shre.ink/c43F">https://shre.ink/c43F</a>
Amostra 8	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 560.000,00	109m2	R\$ 5.137,61	<a href="https://shre.ink/c43v">https://shre.ink/c43v</a>
Amostra 9	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 560.000,00	107m2	R\$ 5.233,64	<a href="https://shre.ink/c43G">https://shre.ink/c43G</a>
Amostra 10	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 510.000,00	112m2	R\$ 4.553,57	<a href="https://shre.ink/c4ZI">https://shre.ink/c4ZI</a>
Amostra 11	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 600.000,00	110m2	R\$ 5.454,54	<a href="https://shre.ink/c4Ze">https://shre.ink/c4Ze</a>
Amostra 12	Alto da R. XV	Viva Real	R\$ 589.000,00	115m2	R\$ 5.121,73	<a href="https://shre.ink/c4MP">https://shre.ink/c4MP</a>
Somatório					R\$ 60.229,76	
<b>Média Amostral</b>					R\$ 60.229,76 ÷ 12 = R\$ 5.019,14	

### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área total Privativa	107,13m2
Valor do M2	R\$ 5.019,14
Valor Arredondado do imóvel	<b>R\$ 537.700,00</b>

## DEMONSTRATIVO AVALIATÓRIO - IMÓVEL 4

### DADOS AMOSTRAIS

	Região	Anunciante	valor anunciado	área	valor do m2	link
Amostra 1	Centro	Attria.com	R\$ 19.500,00	15m2	R\$ 1.300,00	<a href="https://shre.ink/cGkP">https://shre.ink/cGkP</a>
Amostra 2	Centro	OLX	R\$ 23.000,00	20m2	R\$ 1.150,00	<a href="https://shre.ink/cGfT">https://shre.ink/cGfT</a>
Amostra 3	Centro	Chaves na Mão	R\$ 30.000,00	19m2	R\$ 1.578,94	<a href="https://shre.ink/cGnZ">https://shre.ink/cGnZ</a>
Amostra 4	Alto da Glória	Chaves na Mão	R\$ 40.000,00	38m2	R\$ 1.052,63	<a href="https://shre.ink/cGn3">https://shre.ink/cGn3</a>
Amostra 5	Centro	Chaves na Mão	R\$ 42.000,00	23m2	R\$ 1.826,08	<a href="https://shre.ink/cGno">https://shre.ink/cGno</a>
Amostra 6	Centro	Imovelweb	R\$ 35.000,00	22m2	R\$ 1.590,90	<a href="https://shre.ink/cG2g">https://shre.ink/cG2g</a>
Amostra 7	Centro	Imovelweb	R\$ 47.440,00	26m2	R\$ 1.824,61	<a href="https://shre.ink/cGnx">https://shre.ink/cGnx</a>
Amostra 8	Centro	Imovelweb	R\$ 70.000,00	42m2	R\$ 1.666,66	<a href="https://shre.ink/cGng">https://shre.ink/cGng</a>
<b>Somatório</b>					R\$ 11.989,82	
<b>Média Amostral</b>					R\$ 11.989,82 / 8 R\$ 1.498,72	

**Homogeneização:** Eliminação de médias discrepantes, ou seja, as que estiverem fora do intervalo -20% e +20%.

$$1,2 \times R\$ 1.498,72 = R\$ 1.798,46 \text{ (limite máximo)}$$

$$0,8 \times R\$ 1.498,72 = R\$ 1.198,97 \text{ (limite mínimo)}$$

Intervalo considerado para o cálculo da nova média

R\$ 1.198,97 ----- 1.798,46

**DADOS AMOSTRAIS COM MÉDIAS DISCREPANTES DESCARTADAS**

(descartadas as médias que extrapolam os limites de 20% para mais ou para menos)

Amostra 1	Centro	Attria.com	R\$ 19.500,00	15m2	R\$ 1.300,00	https://shre.ink/cGkP
<del>Amostra 2</del>	<del>Centro</del>	<del>OLX</del>	<del>R\$ 23.000,00</del>		<del>R\$ 1.150,00</del>	<del>https://shre.ink/cGfF</del>
Amostra 3	Centro	Chaves na Mão	R\$ 30.000,00	19m2	R\$ 1.578,94	https://shre.ink/cGnZ
<del>Amostra 4</del>	<del>Alto da Glória</del>	<del>Chaves na Mão</del>	<del>R\$ 40.000,00</del>		<del>R\$ 1.052,63</del>	<del>https://shre.ink/cGn3</del>
<del>Amostra 5</del>	<del>Centro</del>	<del>Chaves na Mão</del>	<del>R\$ 42.000,00</del>		<del>R\$ 1.826,08</del>	<del>https://shre.ink/cGne</del>
Amostra 6	Centro	Imovelweb	R\$ 35.000,00	22m2	R\$ 1.590,90	https://shre.ink/cG2g
<del>Amostra 7</del>	<del>Centro</del>	<del>Imovelweb</del>	<del>R\$ 47.440,00</del>		<del>R\$ 1.824,61</del>	<del>https://shre.ink/cGnx</del>
Amostra 8	Centro	Imovelweb	R\$ 70.000,00	42m2	R\$ 1.666,66	https://shre.ink/cGng
<b>Somatório</b>					R\$ 6.136,50	
<b>Média Amostral</b>			R\$ 6.136,50 ÷ 4		R\$ 1.534,12	
(-10%) (regateio)					R\$ 153,41	
(=)					R\$ 1.380,71	
(-10%) (Por se tratar de vaga rotativa)					R\$ 138,07	
(=) <b>Nova Média</b>					R\$ 1.242,64	

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO IV**

Área total Privativa	23,46m2
Valor do M2	R\$ 1.242,64
Valor Arredondado do imóvel	R\$ 29.152,00

**FATOR DE REDUÇÃO DO VALOR DO M2 OBTIDO:**

Considerando que nas transações imobiliárias o preço final dos imóveis sempre acaba se flexibilizando para baixo, o que faz com que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes, para que haja espaço para negociação, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de taxa de regateio, e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Nesta avaliação aplicamos o percentual de 10%

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente Auto e após procedidas as indispensáveis diligências, avalio os bens nos seguintes valores:

**Imóvel nº 1: R\$ 218.832,00 (Duzentos e dezoito mil, oitocentos e trinta e dois reais)**

**Imóvel nº 2: R\$ 29.545,00 (Vinte e nove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais)**

**Imóvel nº 3: R\$ 537.700,00 (Quinhentos e trinta e sete mil e setecentos reais)**

**Imóvel nº 4: R\$ 29.152,00 (Vinte e nove mil, cento e cinquenta e dois reais)**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Valdinei Nascimento da Silva, sob o número WSB023700889291  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código 5g4khNI2

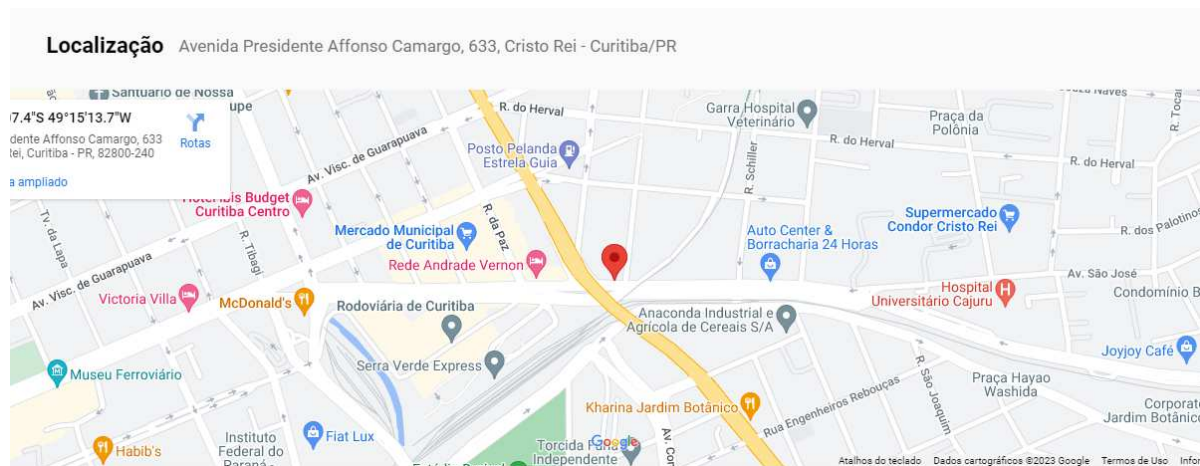
VALDINEI N DA SILVA  
Oficial de Justiça/Avaliador  
Matrícula nº 10072 – TJ-PR



# ANEXO I

(Vistoria - Imóvel 1 – Sala nº 18 – Matrícula nº 43.350)

**Nota:** Não foi possível vistoriar o interior do imóvel, dado se encontrar fechado e não ter sido disponibilizada a entrada deste Oficial de Justiça, diante do que a vistoria e a avaliação foi realizada com base em informações externas, bem como de salas confinantes, às quais este Oficial teve acesso.



**Data da Vistoria Externa:** 10/fev./23 às 09:00h

**Acompanharam a vistoria: Porteiro:** Sr. Cleuber (Porteiro) e Sr. Antônio (Síndico)

**Localização:** Av. Affonso Camargo, 633, Edifício BMS PLAZA

**Andar:** Sobreloja ou 2º pavimento

**Posição no Pavimento:** final de corredor

**Orientação Solar:** Leste

**Quantidade de banheiros:** 1 (baseado em sala comercial ao lado, de mesma dimensão e padrão)

**Quantidade de garagens:** sem vaga de garagem

**Número de elevadores:** 3 elevadores (dois sociais e um de serviço)

**Infraestrutura:** portaria 24 h; sistema de câmeras de segurança; zelador; piscina; salão de festa

**Idade do imóvel:** construído em 2005

**Padrão construtivo:** O prédio onde está localizada a sala tem cerca de 17 anos, e possui um ótimo padrão construtivo, ótimo acabamento do piso, revestimentos e pinturas; excelente estado de conservação. Infraestrutura do prédio em perfeito estado: instalações elétricas, hidráulicas. Ótima aparência de fachada.

**Área Útil:** 43,16m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 58,9500m<sup>2</sup>

**Infraestrutura da Região:** Região servida por toda a infraestrutura urbana: ruas asfaltadas, com calçamentos; rede de energia elétrica; rede de esgoto; rede de telefonia e internet; coleta diária de lixo; canaleta de ônibus e

estações tubos; acesso rápido à Estação Rodoferroviária, ao Mercado Municipal, aos Hospitais Marcelino Champagnat e Cajuru; Hipermercado, Tabelionato, Universidade Federal, Shopping Centers, ao Jardim Botânico e ao centro da cidade.

### Imagens do Imóvel

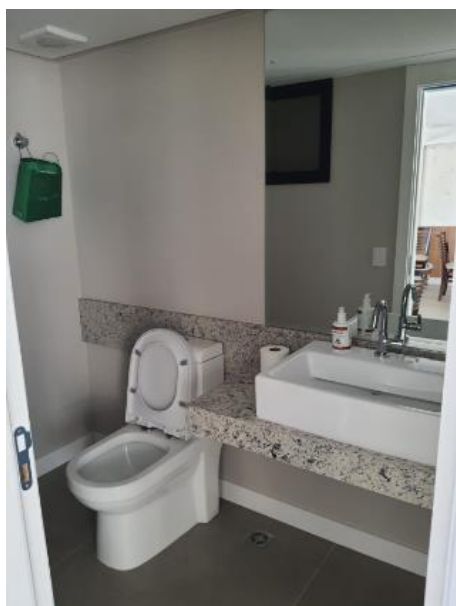
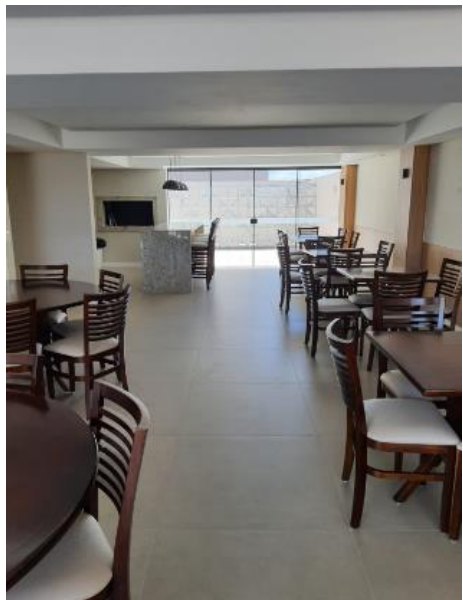
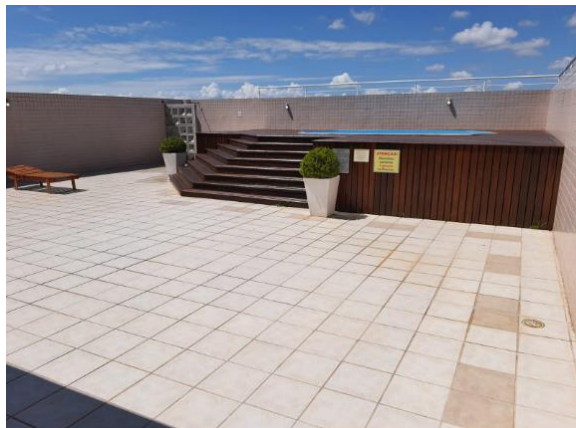
(Nota: Não foi possível vistoriar o interior do imóvel, dado se encontrar fechado)



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
ROUJLdgaçã Prprietária Este documento é assinado digitalmente por Valdeinei Nascimento da Silva sob o número WSB023700889291  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código JBdD0kDz.




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
ROZALDA GONCALVES DE JESUS/Advogado/Bar de Curitiba/CPF: 15.052.995-33/RS: 32.134.921, sob o número WSB023700889291  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código JBdD0kDz.



(banheiro da sala de festa)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
ROJUDI - Processo: 0027857-31.2022.8.16.0001 - Ref. mov. 36.3 - Assinado digitalmente por Valdeinei Nascimento da Silva  
21/02/2023: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: vistoria imóvel 1



Este documento é cópia do original. Assine no documento eletrônico em <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código JBdD0kDz.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código JBdD0kDz.

## ANEXO II

(Vistoria - Imóvel 2 – Vaga de Garagem – Matrícula nº 28.046)

**Data da Vistoria:** 14/fev./23 às 10:00h

**Atendente:** Sra. Cida Aparecida Bissoli de Almeida, Moradora do apartamento avaliando.

**Síndico:** Sr. Nelson

**Localização:** Rua Almirante Tamandaré, nº 1748, Alto da Rua XV, Curitiba-Pr.

**Andar:** Subsolo do Edifício Santa Rita DEGL 'ANGELI

**Capacidade de estacionamento:** comporta um veículo de porte médio.

**Infraestrutura:** portaria 24 h; sistema de câmeras de segurança; zelador

**Idade do imóvel:** construído em 1.991

**Padrão construtivo:** bom padrão construtivo

O prédio onde está localizada a vaga de estacionamento autônoma tem cerca de 32 anos, mas com ótimo padrão construtivo, ótimo acabamento do piso, revestimentos e pinturas; excelente estado de conservação. Infraestrutura do prédio em perfeito estado: instalações elétricas, hidráulicas. Ótima aparência de fachada.

**Área Útil:** 10,00m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 22,4207474m<sup>2</sup>

**Infraestrutura da Região:** Região servida por toda a infraestrutura urbana: ruas asfaltadas, com calçamentos; rede de energia elétrica; rede de esgoto; rede de telefonia e internet; coleta diária de lixo.

### Imagens do Imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDINEI NASCIMENTO DA SILVA, sob o número WSB023700889291  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código ZenHeMU.



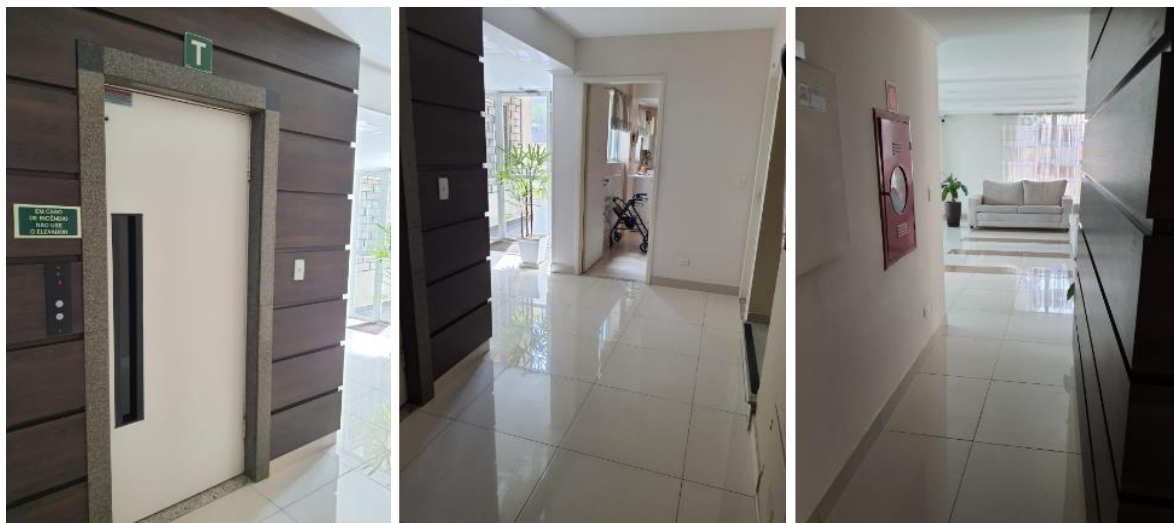
**Observação:** O apartamento nº 002 possui duas garagens, uma ao lado da outra, com a mesma numeração do apartamento, sendo que uma está vinculada ao apartamento, e a outra possui Matrícula Independente, a qual está sendo objeto da presente avaliação.



**Entrada da garagem**








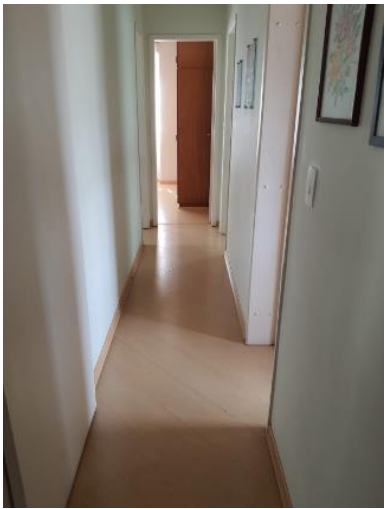
**Interior do Imóvel Avaliando**




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
ROJUDI - Processo: 0027857-31.2022.8.16.0001 - Ref. mov. 36.5 - Assinado digitalmente por Valdeinei Nascimento da Silva  
21/02/2023: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: vistoria imóvel 3



Este documento pode ser conferido digitalmente, por meio do endereço eletrônico: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código rCHA6ISK.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código rCHA6ISK.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
ROJUDI - Processo: 0027857-31.2022.8.16.0001 - Ref. mov. 36.5 - Assinado digitalmente por Valdeinei Nascimento da Silva  
21/02/2023: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: vistoria imóvel 3



Este documento pode ser conferido no original assinado digitalmente, por RWA/FAH - MANDADO DEVOLVIDO - PROJUDI - PROCESSO: 0027857-31.2022.8.16.0001 - Ref. mov. 36.5 - Assinado digitalmente por Valdeinei Nascimento da Silva - 21/02/2023: MANDADO DEVOLVIDO . Arq: vistoria imóvel 3. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009791-06.2018.8.26.0564 e código rCHA6ISK.

