

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos doze dias do mês de setembro de 2018, nesta cidade e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Visconde de Guarapuava, 4495, apto. 401, Batel, em cumprimento ao mandado expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível de Curitiba, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, Despesas Condominiais, Processo Número 10262-34.2013.8.16.0001 que Condomínio Edifício W Monastier move a Eliseu Gonçalves da Silva, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel supra, matrícula 41.985, 6º Registro de Imóveis de Curitiba, Indicação Fiscal 21045045-003, na posse e propriedade de Eliseu Gonçalves da Silva. O imóvel, objeto desta avaliação, corresponde ao apartamento de número 401, tipo “1”, sito no 4º andar ou 6º pavimento do Edifício Monastier, possui área correspondente ou global construída de 355,07 m², com área de utilização exclusiva de 286,53 m², área de uso comum de 68,54 m² e fração ideal do solo e partes comuns de 0,45145, sendo um apartamento por andar. O apartamento é composto por: 1 sala de estar conjugada com sala de jantar, piso em madeira, com lareira e varanda; 1 lavabo com armários e piso em granito; 1 escritório/biblioteca com piso em carpet; 4 quartos com piso revestido com carpet, sendo uma suíte master com armários, banheiro com chuveiro e hidromassagem, cuba com duas pias, box em vidro, piso em granito; 1 demi-suíte; 2 quartos com armários, ambos com piso em carpet; 1 banheiro no corredor, completo; corredor da área íntima com armários; 1 sala íntima com piso em madeira; 1 varanda com churrasqueira; 1 cozinha com armários, piso reformado; 1 dispensa; 1 área de serviço com dois tanques; 2 dependências de empregada sem revestimento no piso, com banheiro; 1 hall de entrada formado por vestíbulo e acesso à escada. O sistema de aquecimento é a gás, os ambientes do imóvel são amplos e possuem acabamento dos tetos em gesso. O imóvel localiza-se entre as ruas Alferes Angelo Sampaio e Bento Viana, possui nas proximidades, supermercados, pontos de ônibus, hospitais escolas e comércio em geral. O condomínio possui um pequeno playground, um salão de festas com cozinha e dois banheiros e sala de jogos com um banheiro. O imóvel foi construído por volta de 1990 e encontra-se em regular estado de conservação, sendo que observei na diligência: infiltração no teto da área de serviço, mofo nos cômodos, banheiro da suíte master com teto danificado, fechamento da tubulação de gás, piso em madeira da área social deteriorado, rodapés soltos, áreas acarpetadas com mofo; pintura, revestimento e papéis de parede em mau estado de conservação, folhas de janelas que não se fecham totalmente, floreiras das janelas em mau estado de conservação, portas manchadas e com início de descolamento das folhas, piso da área de serviço manchado. O imóvel encontra-se atualmente com Indicação Fiscal bloqueada em razão de débitos de IPTU apurados desde o ano de 1998. Portanto, avalio o imóvel em **R\$ 1.162.131,55 (um milhão, cento e sessenta e dois mil e cento e trinta e um reais e cinquenta e cinco centavos)**, pela aplicação do Método Evolutivo, o qual atribui o valor do imóvel pelo somatório dos valores do terreno e benfeitorias realizadas, considerando que o estado de conservação do bem é regular. Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Assinado digitalmente
Anna Carolina Brandalise
Oficial de Justiça

