

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 18a. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ.

Processo: 0020963-88.2012.8.16.0001

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Prestação de Serviços

Exequente(s):

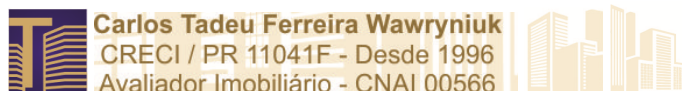
- **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (CPF/CNPJ: 07.816.890/0001-53) Avenida das Américas, 4200 Bloco 2 Salas 112 a 116, 301 e 501 - Barra da Tijuca - RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 22.630-011**

Executado(s):

- **ENIO JOÃO MANZONI (CPF/CNPJ: 016.433.809-82) Rua Campos Sales, 220 - Alto da Glória - CURITIBA/PR - CEP: 80.030-230**
- **IMPRIMA FÁCIL GRÁFICA E EDITORA LTDA (CPF/CNPJ: 07.786.763/0001-59) Avenida Presidente Kennedy, 4121 LOJA 07 - Portão - CURITIBA/PR - CEP: 80.610-905**
- **SALETE APARECIDA BALLIANA MANZONI (CPF/CNPJ: 961.646.469-87) Rua Campos Sales, 220 apt. 1103 - Alto da Glória - CURITIBA/PR - CEP: 80.030-230**

Carlos Tadeu Ferreira Wawryniuk, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, apresentar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Valor de Mercado de Imóvel - apartamento residencial sito a Rua Campos Sales, no. 220 - apartamento 1.103 – Edifício Grand Palais – Alto da Glória - CEP 80030-230 - Curitiba - PR.



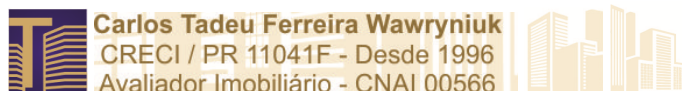


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - VALOR DE MERCADO IMÓVEL



Apartamento residencial
Rua Campos Sales, no. 220 - apartamento 1.103 – Edifício Grand Palais – Alto
da Glória - CEP 80030-230 - Curitiba - PR

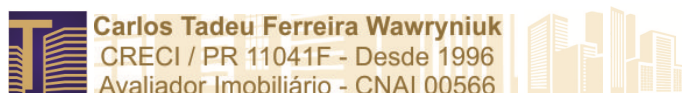




ÍNDICE

- 01. Introdução**
- 02. Identificação do solicitante**
- 03. Objetivo**
- 04. Identificação do Imóvel**
- 05. Visita / material fotográfico do imóvel**
- 06. Caracterização do imóvel**
- 07. Características do logradouro**
- 08. Características da região**
- 09. Avaliação**
 - 09.1. Metodologia e considerações gerais**
 - 09.2. Pesquisa**
 - 09.2.1. Pesquisa no bairro e próximos**
 - 09.2.2. Pesquisa com fechamento somente no bairro**
 - 09.3. Cálculo do valor do metro quadrado médio**
 - 09.4. Valor de Venda do imóvel objeto deste parecer**
- 10. Conclusão**
- 11. Data e assinatura**
- 12. Anexos:**
 - 12.1. Levantamento Fotográfico**
 - 12.2. Mapa de localização em relação ao bairro**





01. Introdução:

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, atende aos requisitos da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, a Resolução no. 1.066 / 2007 e Ato Normativo no. 001/2011, que estabelece a regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e a normatização da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1 e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente.

02. Identificação do solicitante

Processo: 0020963-88.2012.8.16.0001

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Prestação de Serviços

Exequente(s):

- MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (CPF/CNPJ: 07.816.890/0001-53) Avenida das Américas, 4200 Bloco 2 Salas 112 a 116, 301 e 501 - Barra da Tijuca - RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 22.630-011

Executado(s):

- ENIO JOÃO MANZONI (CPF/CNPJ: 016.433.809-82) Rua Campos Sales, 220 - Alto da Glória - CURITIBA/PR - CEP: 80.030-230
- IMPRIMA FÁCIL GRÁFICA E EDITORA LTDA (CPF/CNPJ: 07.786.763/0001-59) Avenida Presidente Kennedy, 4121 LOJA 07 - Portão - CURITIBA/PR - CEP: 80.610-905
- SALETE APARECIDA BALLIANA MANZONI (CPF/CNPJ: 961.646.469-87) Rua Campos Sales, 220 apt. 1103 - Alto da Glória - CURITIBA/PR - CEP: 80.030-230

03. Objetivo:

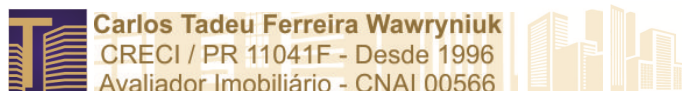
O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de Valor de Mercado - Venda, tem por objetivo atender a decisão proferida pelo magistrado.

04. Identificação do Imóvel:

O Imóvel caracteriza-se por:

“Apartamento no. 1.103, tipo I, com a área de divisão não proporcional não proporcional coberta padrão de 143,48m², área de divisão proporcional de uso comum





coberta padrão de 32,79m², perfazendo a área total de 176,27m², possuindo ainda uma área de uso comum descoberta proporcional no térreo e terraço de 7,198210m², com direito a duas vagas de garagens localizadas no 3º. Pavimento ou 2º. subsolo integrantes da unidade de garagem, apartamento aquele localizado no 19º. pavimento ou **11º. andar tipo, do EDIFÍCIO GRAND PALAIS, situado na Rua Campos Sales no. 220, nesta Capital,.....**” e demais informações conforme descritas na Matrícula no. 31.071 da 2a. Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba - Paraná.

CURITIBA - CARTÓRIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS Praça Osório 378 - 10.º Andar Cesj. 1001 - Fone: 233-7282		LIVRO 2 -	
Dra. Milene Berthier Name Lucchesi Oficial Titular - C.P.F. 583 084 409-59 Dr. Antonio Carlos Lucchesi Filho JURAMENTADO		REGISTRO GERAL	FICHA - 1 -
CURITIBA - PARANÁ		MATRÍCULA N.º 31.071	RUBRICA Ø.
IMÓVEL - Apartamento nº 1.103, tipo I, com a área de divisão não proporcional coberta padrão de 143,48m ² , área de divisão proporcional de uso comum coberta padrão de 32,79m ² , perfazendo a área real total de 176,27m ² , possuindo ainda uma área de uso comum descoberta proporcional no térreo e terraço de 7,198210m ² , com direito a duas vagas de garagens localizadas no 3º pavimento ou 2º subsolo integrantes da unidade de garagem, apartamento aquele localizado no 19º pavimento ou 11º andar tipo, do EDIFÍCIO GRAND PALAIS situado na Rua Campos Sales nº 220, nesta Capital e a fração ideal de 0,0089676 ou 16,46450m ² que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido prédio está construído, terreno este constituido do lote 4-B do croquis 4.509, foreiro, com a indicação fiscal 32-047-008.000 do Cadastro Municipal, medindo 27,00m de frente para a Avenida João Gualberto, por 68,00m de fundos, de forma retangular, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes 1.000, 2.000, 3.000, 4.000, 5.000, 12.000 e 7.000, do lado esquerdo com o lote 4-A, tendo nos fundos 27,00m, onde faz frente para a Rua Campos Sales.....			
PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA GUSTAVO BERMAN LTDA, com sede em Curitiba-PR, na Al. Dr. Carlos de Carvalho, 1652, CGC/MF 77.799.195/0001-06.....			
REGISTRO ANTERIOR - R-3 da matrícula nº 26.274 do Livro 02-RG deste Ofício, datado de 03 de Janeiro de 1.990.....			
Curitiba, 11 de Março de 1.993.- O Oficial: <i>[Assinatura]</i>			

05. Visita / material fotográfico do imóvel:

A visita / material fotográfico do imóvel foi realizada na tarde do dia 18 de maio de 2022, conforme anexo junto no item 12.2 – Material fotográfico.

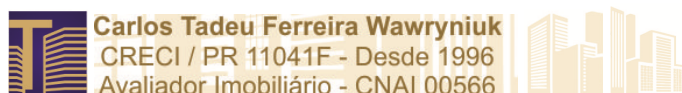
06. Caracterização do Imóvel

Edifício residencial com 18 andares sendo 4 apartamentos por andar. Elevador de serviço e social. Amplo hall de entrada com piso em granito, decorado e sala de estar com piso em madeira. Salão de festas equipado, piso em granito. Academia equipada. Biblioteca ampla. Playground coberto. Bicletário. Salão de jogos com tênis de mesa, mesa de pebolim, mesa de sinuca. Brinquedoteca.

Vaga para 2 (dois) veículos em sequência, no subsolo e de fácil acesso.

Apartamento semi-reformado, situado no 11o. andar, Pintura ótima, bem conservada, cor clara, portas com verniz. Lavabo. Sala em formato “L” (éle), para dois ambientes, sala de visita e de jantar, cozinha, lavanderia separada, 3 quartos (originalmente 4 quartos - um transformado em closet), banheiro social. Janelas em alumínio.





Sala de visita, ampla, com piso em nível, elevado, piso em madeira maciça, com borda em granito, largo, separando da sala de jantar. Ampla janela, com porta de correr com acesso a uma sacada. Teto com gesso bordeando a sala e luz, tipo spot, embutido no gesso.

Lavabo, piso e rodapés em granito, armário com tampo em granito, teto em gesso com luz tipo spots embutido.

Sala de jantar, com piso e rodapés em granito, janela ampla com acesso a sacada com churrasqueira.

Cozinha, com azulejos originais, armários, pia em granito. Porta de acesso a lavanderia e dependência de empregada.

Corredor de acesso aos quartos e banheiro social, com piso carpete tipo manta, cor clara e ótima conservação.

Quarto 1, à esquerda, bom espaço, com piso carpete tipo manta, cor clara e ótima conservação, contendo armário à esquerda, quatro portas e maleiro idem, na cor branca ao centro e molduras laterais nas portas na cor marrom em verniz e ótima conservação..

Quarto 2, à direita, bom espaço, com piso carpete tipo manta, cor clara e ótima conservação, contendo armário à direita, três portas e maleiro idem, na cor branca ao centro e molduras laterais nas portas na cor marrom em verniz e ótima conservação. Cama de solteiro e mesa de estudo - trabalho e prateleira igual armários

Banheiro social, armários com tampo em granito e pia sobreposta, box em vidro temperado. Teto em gesso e luz embutida tipo spots.

Quarto 3 / Suíte, ao final do corredor, piso carpete tipo manta, cor clara e ótima conservação. Teto com molduras largas em gesso e luz embutida tipo spots. Acesso ao closet com porta de correr embutida atrás dos armários e puxador metálico.

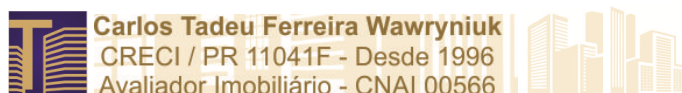
Suíte - banheiro, amplo, reformado, piso porcelanato, armários espelhados com tampo em granito e pia embutida, box em vidro temperado, nicho embutido na parede,

07. Características do logradouro

A Rua Campos Sales está localizada no bairro de Alto da Glória na cidade de Curitiba PR.

Com mais de 853 domicílios, a Rua Campos Sales caracteriza-se 8,88% de estabelecimentos comerciais, 2,70% de domicílios constituído de casas, sobrados ou similares e 97,30% de edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais com vários domicílios de famílias distintas.





Hoje, sendo uma via de mão única de veículos, sentido bairro – centro, e de ligação com vários outros bairros da cidade.

08. Características da região

Região urbanizada dotada de imóveis residenciais e comerciais. Tais como: supermercado, farmácias, bancos, panificadoras, bares, restaurantes, café, lojas em geral, etc.

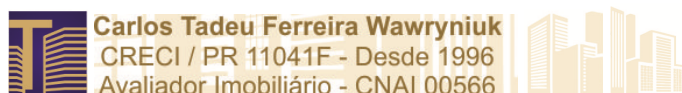
Próximo dos bairros Centro Cívico (prefeitura, Tribunal de Justiça, Shopping Mueller, Varas Cíveis), Juvevê e Centro. Na situação de transporte esta muito bem atendido com várias linhas de ônibus para o Centro da Cidade e bairros além de contar com a Linha Expresso para ambos os extremos da cidade.

09. Avaliação

09.1. Metodologia e considerações gerais

- 09.1.1.** Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.
- 09.1.2.** Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.
- 09.1.3.** Assim, o valor expresso ao final deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.
- 09.1.4.** Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.
- 09.1.5.** No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.





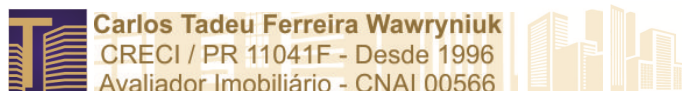
09.2. Pesquisa:

A pesquisa de mercado realizada foi baseada em imóveis comercializados no próprio edifício e bairro, assim como bairros próximos com características próximas, tanto do imóvel quanto do edifício, principalmente 4 quartos, o que é mais restrito.

09.2.1. Pesquisa no bairro e próximos

	Imobiliária	Telefone(s)	Endereço do imóvel	Bairro	Valor R\$	M2 - área total	Valor m2
1	Marcos Bonato Imoveis CRECI 30913F	99953-4502 99249-7373	R Campos Sales, 220 - Edifício Grand Palais	Alto da Glória	850.000,00	183,00	4.644,81
2	Meu Imovel Curitiba CRECI 30015F	99556-3916	R Campos Sales, 220 - Edifício Grand Palais	Alto da Glória	700.000,00	250,14	2.798,43
3	Dreams Hunters CRECI 07853J	98811-4634	R Ubaldino do Amaral, 580 - Ed Panorama	Alto da Glória	799.900,00	236,00	3.389,41
4	Prime Soho CRECI 22198F	99639-9895 99957 5969	R Floriano Essenfelder, 115 - Ed. Frederico Kirchgassner	Alto da Glória	1.099.990,00	309,00	3.559,84
5	Imobiliária Juvevê CRECI 02221J	3353-3000	R Barão de Guaraúna, 826 - Ed. Maison Lafitte	Alto da Glória	820.000,00	158,00	5.189,87
6	Prime Soho CRECI 22198F	99639-98959 9957 5969	Av João Gualberto, 253 - Cond. Solar da Nogueira	Alto da Glória	750.990,00	190,00	3.952,58
7	Mega House Imóveis CRECI 5253J	99915-7258	Av João Gualberto, 253 - Cond. Solar da Nogueira	Alto da Glória	890.000,00	189,82	4.688,65
8	Baggio Imóveis CRECI 4500J	99677-0057	R Sete de Abril, 191 - Ed. Residencial Alto da XV	Alto da Rua XV	850.000,00	248,00	3.427,42
9	Max Curitiba Imóveis CRECI 5623J	3011-0698 99116-3395	R Almirante Tamandaré 79- Ed. Liège	Alto da Rua XV	900.000,00	185,00	4.864,86
10	Alves e Vargas Imóveis CRECI 07026J	3203-4143 99754-7747	R Marechal Hermes 297 - Ed. Jaraguá	Centro Cívico	730.000,00	208,00	3.509,62
							40.025,49

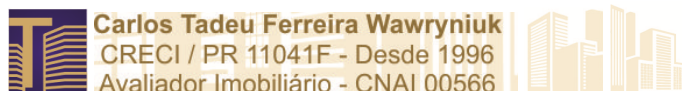




09.2.2. Pesquisa com fechamento somente no bairro

	Imobiliária	Telefone(s)	Endereço do imóvel	Bairro	Valor R\$	M2 - área total	Valor m2
1	Marcos Bonato Imoveis CRECI 30913F	99953-4502 99249-7373	R Campos Sales, 220 - Edifício Grand Palais	Alto da Glória	850.000,00	183,00	4.644,81
2	Meu Imovel Curitiba CRECI 30015F	99556-3916	R Campos Sales, 220 - Edifício Grand Palais	Alto da Glória	700.000,00	250,14	2.798,43
3	Dreams Hunters CRECI 07853J	98811-4634	R Ubaldino do Amaral, 580 - Edifício Panorama	Alto da Glória	799.900,00	236,00	3.389,41
4	Prime Soho CRECI 22198F	99639-9895 99957 5969	R Floriano Essenfelder, 115 - Ed. Frederico Kirchgassner	Alto da Glória	1.099.990,00	309,00	3.559,84
5	Imobiliaria Juvevê CRECI 02221J	3353-3000	R Barão de Guaraúna, 826 - Ed. Maison Lafitte	Alto da Glória	820.000,00	158,00	5.189,87
6	Prime Soho CRECI 22198F	99639-9895 99957 5969	Av João Gualberto, 253 - Cond. Solar da Nogueira	Alto da Glória	750.990,00	190,00	3.952,58
7	Mega House Imóveis CRECI 5253J	99915-7258	Av João Gualberto, 253 - Cond. Solar da Nogueira	Alto da Glória	890.000,00	189,82	4.688,65
							28.223,59





09.3. Cálculo do valor do metro quadrado médio

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{R\$ Somatório do valor por m}^2}{\text{número de amostras}}$

no bairro e próximos

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{R\$ 40.025,49}}{10}$

Média Aritmética das amostras = R\$ 4.002,55 / m²

no bairro

Média Aritmética das amostras = $\frac{\text{R\$ 28.223,59}}{7}$

Média Aritmética das amostras = R\$ 4.031,94 / m²

09.4. Valor de Venda do imóvel objeto deste parecer:

Nota-se, no item acima, um comparativo entre o bairro e próximos o valor do metro quadrado a R\$ 4.002,55 e somente no bairro a R\$ 4.031,94, praticamente um valor de metro quadrado estabilizado.

É no entender deste avaliador manter o valor do metro quadrado no bairro:

Valor de Venda = Área total do imóvel X valor médio do m²

Valor de Venda = 176,27m² X R\$ 4.031,94

Valor de Venda = R\$ 710.710,06

10. Conclusão:

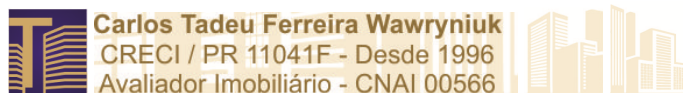
O Valor de mercado indicado para o imóvel objeto deste Parecer é de R\$ 710.710,00 (setecentos e dez mil, setecentos e dez reais).

O valor deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica pode variar para mais, levando-se em consideração a semelhança dos imóveis e as informações obtidas no mercado imobiliário de imóveis para venda.

Citamos também alguns diferenciais do imóvel, tais como:

- andar alto - 11o. andar;
- sala com piso em madeira maciça;
- sala de visita com nível elevado e destaque, separação dos demais ambiente em seu entorno com granito; teto em gesso decorativo e separando ambientes;





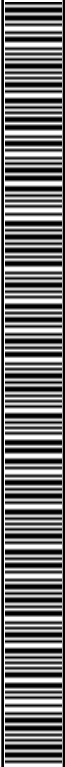
-
- sala de jantar, lavabo e cozinha em granito;
 - corredor para quartos e quartos com piso carpete em manta, cor clara em ótima conservação;
 - banheiro social reformado;
 - Suite ampla com instalação de aparelho de ar condicionado, banheiro reformado, box com nicho, piso porcelanato, armário com tampo em granito e amplo;
 - quarto reformado e transformado em closet para a suíte, teto com gesso decorado.

11. Data e assinatura

Curitiba, 30 de junho de 2022.

Carlos Tadeu Ferreira Wawryniuk

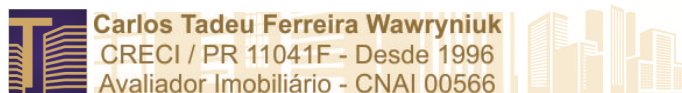
Carlos Tadeu Ferreira Wawryniuk





12. Anexos:





12.1. Levantamento Fotográfico

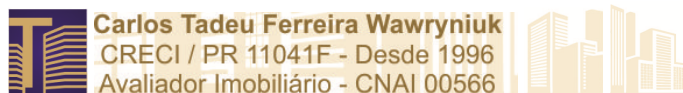


Sala de visita



Sala de visita - vista



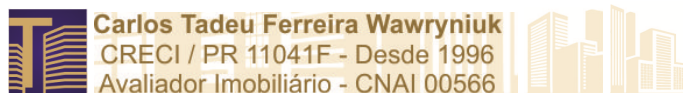


Sala de jantar com sacada e churrasqueira



Lavabo



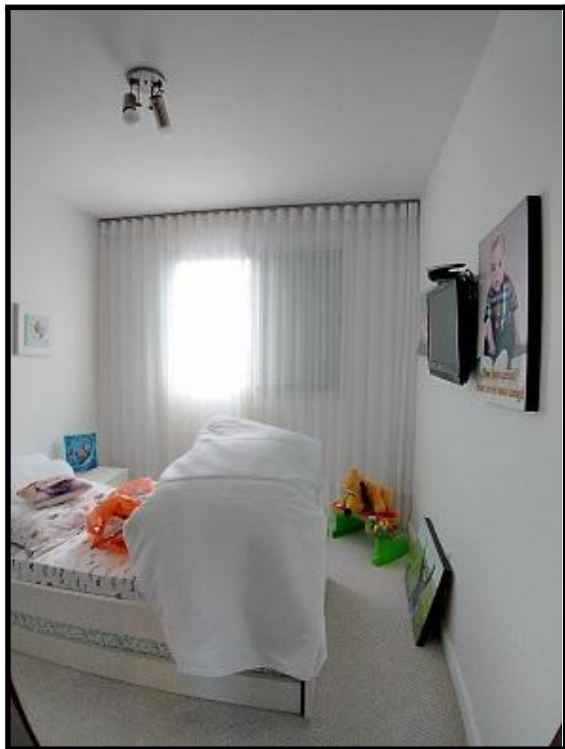
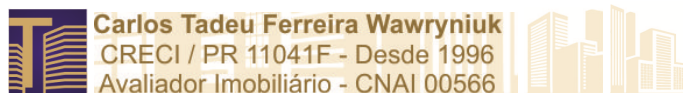


Cozinha





Corredor





Quarto 1

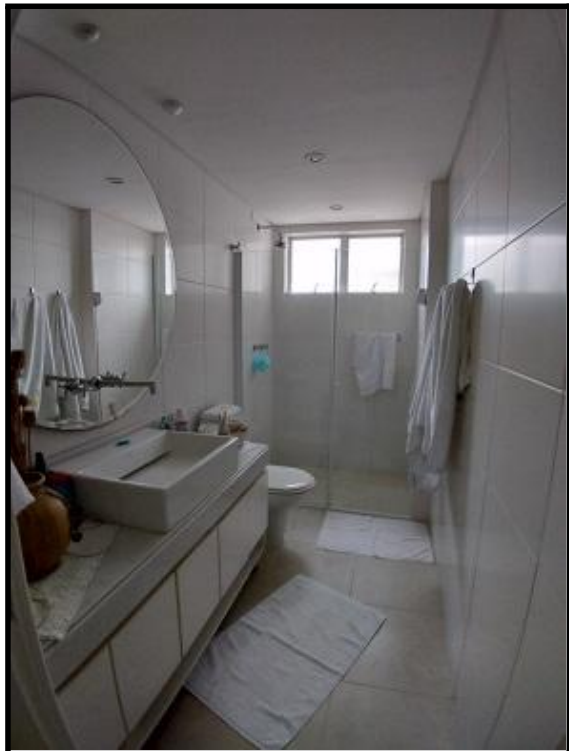
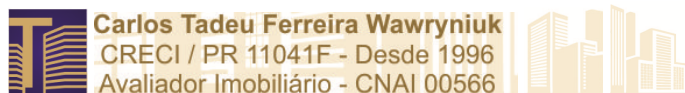


 **Carlos Tadeu Ferreira Wawryniuk**
CRECI / PR 11041F - Desde 1996
Avaliador Imobiliário - CNAI 00566 



Quarto 2



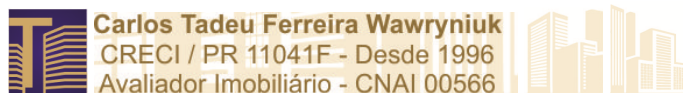


Banheiro social



Quarto 3 - suíte



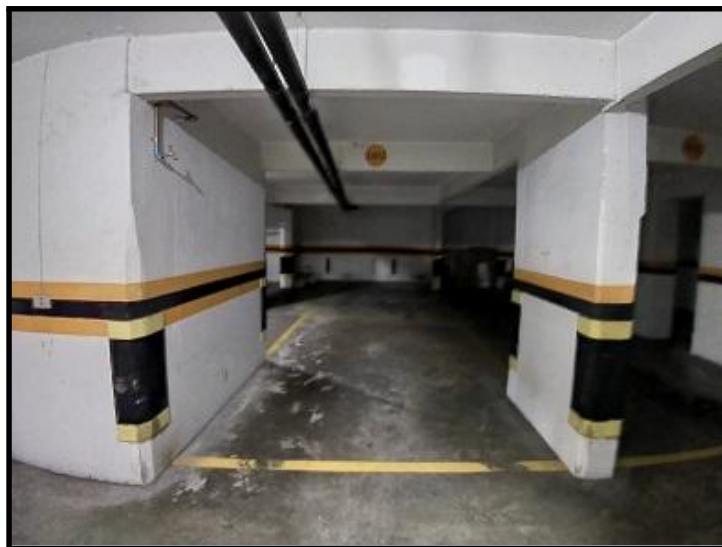


Closet



Banheiro



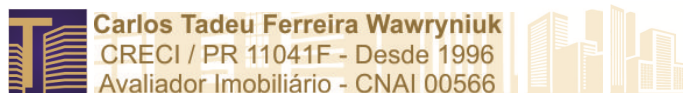


Vaga dupla de garagem



Edifício - bicicletário



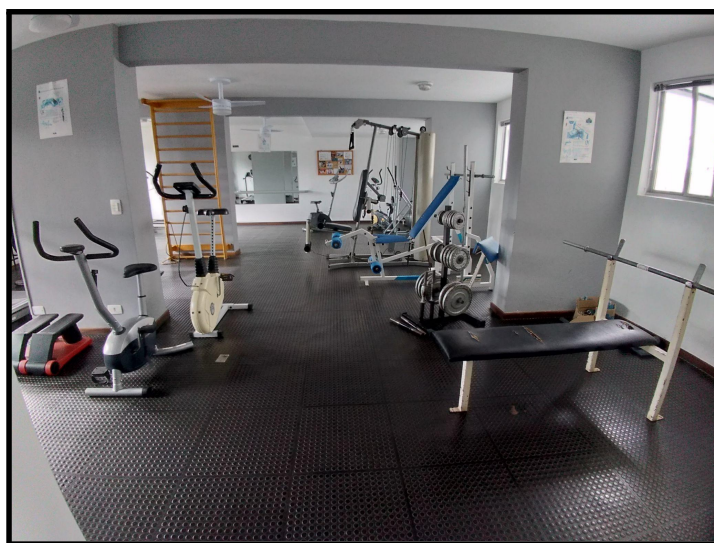
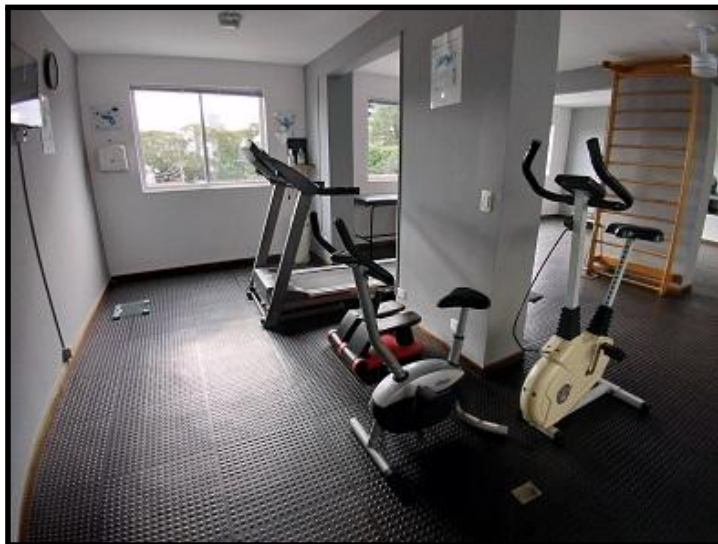
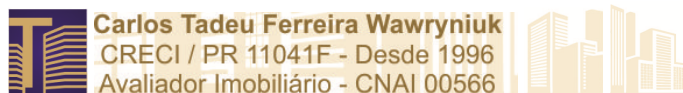


Edifício - ala infantil - brinquedoteca



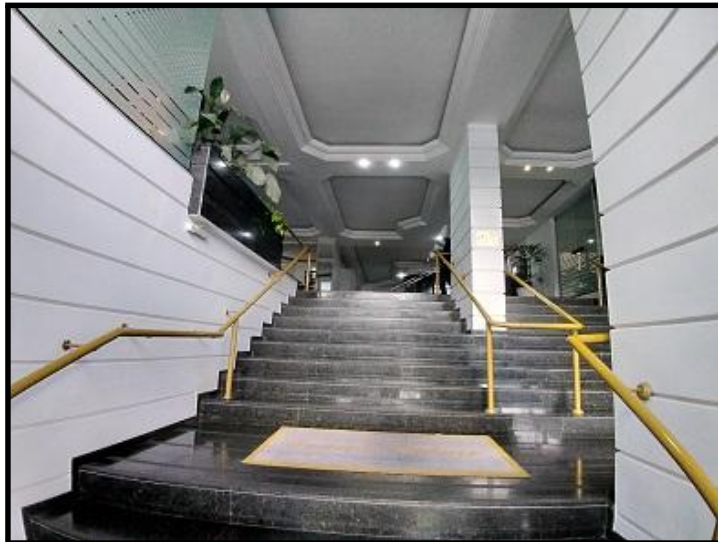
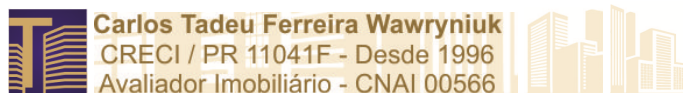
Edifício - biblioteca





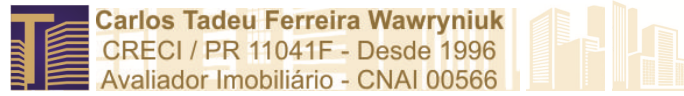
Edifício - academia





Edifício - hall de entrada - sala de visita





Edifício - hall de entrada





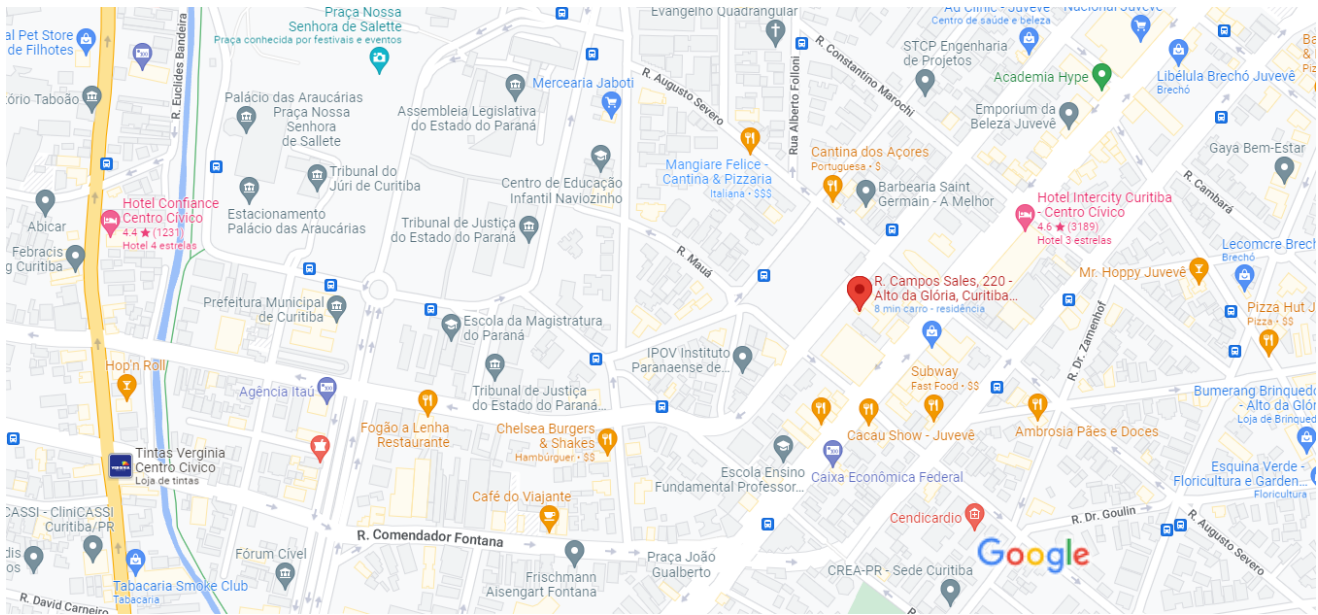
12.2. Mapa de localização em relação ao bairro



30/06/2022

R. Campos Sales, 220 - Alto da Glória - Google Maps

Google Maps R. Campos Sales, 220 - Alto da Glória



Dados do mapa ©2022 Google 100 m



R. Campos Sales, 220 - Alto da Glória



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para o
smartphone



Compartilhar

Visitado no mês passado



R. Campos Sales, 220 - Alto da Glória, Curitiba -
PR, 80030-230

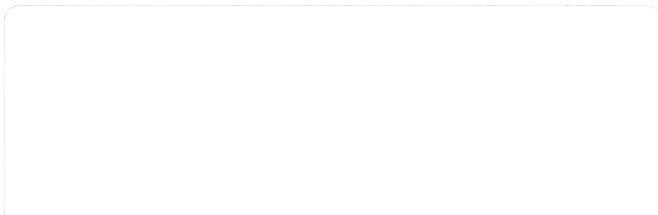
HPMP+8R Alto da Glória, Curitiba - PR

Fotos



30/06/2022

R. Campos Sales, 220 - Alto da Glória - Google Maps

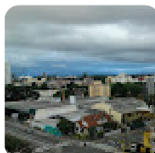


Neste lugar

Condomínio do Edifício Grand Palais

4,4 (19)

Complexo de condomínio



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD4B 9DB3U LB24S QAZYK

