

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

8ª Vara Cível de Curitiba

Processo: 37923-90.2010.8.16.0001

Requerente: Condomínio Edifício Tijucas

Requerido: Espólio de Francisco Belvedere representado por Ruben Eduardo Belvedere

Excelentíssimo Juiz

Em atendimento a determinação judicial contida no mandado de avaliação do imóvel descrito na matrícula 53.125 do 6º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba, informo a Vossa Excelência que diligenciei no endereço mencionado onde, no dia 18.04.2023, por volta das 14h:41min, realizei vistoria no imóvel na companhia da Sra. Gladys Nancy Belvedere, CPF 299.310.299-00.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel situado na Rua Luiz Xavier, 68, conjunto 413, bairro centro, da cidade de Curitiba/PR, Edifício Tijucas, com área construída total de 32,00m² (conforme matrícula). A sala comercial é dividida em dois ambientes e um banheiro. A sala estava sem energia mas foi possível notar durante a vistoria que a sala comercial possui pisos e azulejos bem antigos e possivelmente necessitam de manutenção (conforme fotos em anexo). O edifício possui uma galeria no térreo. Há portaria presencial, seguranças e diversos elevadores. Fica na região conhecida como Boca Maldita. E por se encontrar em uma região central possui fácil acesso há diversos pontos de ônibus da Capital e possui todos os melhoramentos básicos como iluminação pública, coleta de lixo, telefone e transmissão de dados, água, esgoto, energia elétrica, calçadas e vias pavimentadas. Está distante 90m de uma Agência do Banco Bradesco, 180m do 16º Tabelionato de Notas, 250m da Praça Osório e da Biblioteca Pública do Paraná, 400m da Agência do Banco do Brasil – Praça Tiradentes e Agência Caixa Econômica Federal – Des. Westphalen, 450m da Agência dos Correios – Emiliano Pernetá, 550m da “Rua 24h”, 650m da Praça Rui Barbosa e 700m do Fórum Trabalhista.



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Para proceder a avaliação foi realizada vistoria pessoal no dia 18.04.2023 e foram realizadas pesquisas na internet no dia 25.04.2023, por volta das 16h46min, de salas comerciais no centro da cidade com características e condições semelhantes ao do objeto da avaliação. Foi realizado então o cálculo do metro quadrado privativo destas salas. Com o valor do metro privativo de cada sala foi realizado então uma média aritmética simples. O valor da média aritmética simples foi então multiplicado pela área privativa da sala objeto da avaliação.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Sala Comercial na Rua Riachuelo, 102	Sala Comercial na Rua Doutor Muricy, 321	Sala Comercial na Rua Candido de Leão	Sala Comercial na Alameda Doutor Muricy, 390
LINK DO ANÚNCIO	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-55m2-RS85000/id-10379948/	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercia-a-venda-com-copa-e-banheiro-38-m-sup2-2971505724.html	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-42m2-venda-RS84000-id-2574477700/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-copa-centro-curitiba-pr-38m2-id-2614634497/
VALOR ANUNCIADO	R\$ 85.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 84.000,00	R\$ 80.000,00
ÁREA PRIVATIVA ANUNCIADA	55m2	38m2	42m2	38m2
PREÇO DO METRO QUADRADO PRIVATIVO	R\$ 1.545,45	R\$ 2.368,42	R\$ 2.000,00	R\$ 2.105,26



VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO DAS SALAS COMERCIAIS PESQUISADAS

	VALOR DO M²
	R\$ 1.545,45
	R\$ 2.368,42
	R\$ 2.000,00
	R\$ 2.105,26
TOTAL	R\$ 8.019,13
÷ 4 = Média	R\$ 2.004,78
X 32m²	R\$ 64.152,96

CONCLUSÃO

Assim sendo, com base nas informações da matrícula juntada, no valor médio do metro quadrado das salas comerciais a venda pela região com características semelhantes das apontadas no laudo, **avalio o imóvel acima em R\$ 64.152,96 (sessenta e quatro mil cento e cinquenta e dois reais e noventa e seis centavos).**

Curitiba, 25 de abril de 2023

(assinado digitalmente)

Kenny Tsushima

Oficial de Justiça

