

## **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 32,00m<sup>2</sup> (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.

	<b>IMÓVEL 1</b>	<b>IMÓVEL 2</b>	<b>IMÓVEL 3</b>	<b>IMÓVEL 4</b>
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	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
<b>LINK DO ANÚNCIO</b>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-55m2-RS85000/id-10379948/">https:// www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-pr-curitiba-centro-55m2-RS85000/id-10379948/</a>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercia-a-venda-com-copa-e-banheiro-38-m-sup2-2971505724.html">https:// www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercia-a-venda-com-copa-e-banheiro-38-m-sup2-2971505724.html</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-42m2-venda-RS84000-id-2574477700/">https:// www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-42m2-venda-RS84000-id-2574477700/</a>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-copa-centro-curitiba-pr-38m2-id-2614634497/">https:// www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-copa-centro-curitiba-pr-38m2-id-2614634497/</a>
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	R\$ 85.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 84.000,00	R\$ 80.000,00
<b>ÁREA PRIVATIVA ANUNCIADA</b>	55m2	38m2	42m2	38m2
<b>PREÇO DO METRO QUADRADO PRIVATIVO</b>	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 M <sup>2</sup>
	R\$ 1.545,45
	R\$ 2.368,42
	R\$ 2.000,00
	R\$ 2.105,26
<b>TOTAL</b>	R\$ 8.019,13
<b>÷ 4 = Média</b>	R\$ 2.004,78
<b>X 32m<sup>2</sup></b>	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

