EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

PROCESSO: 0014234-44.2015.8.16.0194 – Procedimento Sumário
EXEQUENTE(S): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ECOBUSINESS CENTER
EXECUTADO(S): JOSE AUGUSTO MANSUR e MARIA APARECIDA WILKE RIZZO MANSUR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ADRIANO MELNISKI, Leiloeiro Oficial Avaliador, devidamente inscrito na JUCEPAR sob n.º 07/010-L, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado nos presentes autos, apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel pertencente à **JOSÉ AUGUSTO MANSUR e MARIA APARECIDA WILKE RIZZO MANSUR,** assim como suas fotos em anexo, com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, da maneira como segue:

1. OBJETIVO DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel descrito abaixo para fins de alienação judicial. O trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos acerca do imóvel: ***Conjunto nº 102, no 2º pavimento do bloco 2, Edifício Ecobusiness Center.***

2. DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço encontra-se em posse de JOSÉ AUGUSTO MANSUR e MARIA APARECIDA WILKE RIZZO MANSUR, conforme Escritura de Copra e Venda acostada nos autos no mov. 29.4, observando-se que a mesma não foi averbada junto ao Registro de Imóveis competente.

3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

A descrição do imóvel segue as especificações da matrícula imobiliária:

> ***"Conjunto nº 102, do tipo 02, localizado no andar térreo ou 2º pavimento, do bloco 02, do Edifício Ecobusiness Center, situado na Rua Grã Nicco nº 113, bairro Mossunguê, nesta Cidade de Curitiba, com área construída privativa coberta de 55,76 m², área comum de 16,4682 m², área construída total de 72,2282 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,006223 e quota de 28,8206 m² do terreno onde está construído o Edifício, constituído pelo Quinhão "J", unificação e subdivisão dos Lotes 3-A, 4-A, 5-A, 5-B, 5-E, 6-A, 7-A, 7-B, 8-A, 8-B, 9-A, 10-A e 10-F, da planta aprovada pela Prefeitura Municipal local, com a área de 4.631,30 m², situado no bairro Mossunguê, Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, com as seguintes confrontações: ao Sul, na distância de 144,50 metros, confronta com o Quinhão "H", cujo ponto de partida é o ponto de encontro do Quinhão "H" com a Av. Conectora 5 - Via Central, Rua Heitor Alencar Furtado; a Leste, confronta com a Av. Conectora 5 - Via Sul, Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, na distância de 50,10 metros em cinco segmentos, uma reta de 27,50 metros, outra reta de 4,80 metros, outra de 3,80 metros, outra de 7,00 metros e uma curva de 7,00 metros; ao Norte, na distância de 136,70 metros, confronta com a Rua Grã Nicco; a Oeste, na distância de 48,00 metros, em dois segmentos, o primeiro de 25,00 metros em curva alongada e o segundo uma reta de 23,00 metros, confronta com a Av. Conectora 5 – Via Central, Rua Heitor Alencar Furtado, até encontrar o ponto de partida. Imóvel registrado na Matrícula nº 185.332 da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 29.072.036."***

4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: *Rua Grã Nicco nº 113, bairro Mossunguê, CEP 81.200-200, na cidade de Curitiba/PR.*

Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Curitiba/PR, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial unifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, supermercados, farmácias, estabelecimentos de ensino e transporte público.

5. METODOLOGIA

Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação do lote, após verificarmos a existência de outras propriedades sendo oferecidas ou já vendidas nas imediações do imóvel ora avaliado, faremos a opção pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado,** já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.

O Método Comparativo de Dados de Mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, levando-se em conta principalmente o seu estado de conservação. As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização.

A presente avaliação atende os requisitos e obedece os critérios mercadológicos da norma técnica NBR 14.653 da ABNT em suas disposições.

6. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Foram obtidos 05 (cinco) amostras de pesquisa de imóveis próximos ao avaliando, assim como depoimentos colhidos no prédio a respeito de últimas transações ocorridas nos últimos tempos:

Ofertas por imobiliárias:	03
Ofertas de particulares:	00
Vendas:	02

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação estimado em **R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).**

Total das custas de avaliação: ***R$ 371,07 (trezentos e setenta e um reais e sete centavos) as quais já encontram-se depositadas em juízo no mov. 350.2***

Sendo o que tinha para o momento, reitero votos de estima e consideração, ficando à disposição para eventuais esclarecimentos.

Termos em que, pede e aguarda deferimento.

Curitiba, 19 de agosto de 2.021

Adriano Melniski
Leiloeiro Oficial
ASSINATURA DIGITAL

Anexos:

I – Fotos da área interna da sala;

II – Fotos da área de uso comum do edifício;