

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ.

Ref.: Processo nº: 0008386-42.2016.8.16.0194

Exequente: CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL EMILIANO PERNETA

Executados: RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

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 cuja matrícula imobiliária possui registro de propriedade em favor de **RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, 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 amparar decisões judiciais. Portanto o trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos acerca do imóvel: Conjunto Comercial nº 1.807/Duplex, situado no 22º/23º pavimento, 19º/20º andar/serviço, ou cobertura do "Edifício Centro Empresarial Emiliano Pernetá"

2. DA PROPRIEDADE

Os imóveis em apreço encontram-se em nome de **RS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, conforme primeira averbação da matrícula imobiliária.

3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

01) *"IMÓVEL: Conjunto Comercial nº 1.807/Duplex, situado no 22º/23º pavimento, 19º/20º andar/serviço, ou cobertura do "EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL EMILIANO PERNETA", situado na Rua Emiliano Pernetá nº 680, centro, Curitiba/PR, com a área de divisão não proporcional coberta padrão 86,1190 m², área de divisão proporcional de uso comum coberta padrão 22,2818 m² perfazendo a área total real da unidade de 108,4008 m², correspondendo ainda uma área de uso privativo descoberta de 40,1885 m², e uma área descoberta proporcional da praça no térreo de 1,3484 m², correspondendo-lhe a fração ideal do Solo e partes comuns equivalente a 0,68881% que corresponde a 12,7581 m². Edifício esse construído no lote A-1. Conjunto encontra-se dividido em 5 ambientes, a sala dispõe de uma pequena recepção, logo após divisória de vidro, conta com outro espaço amplo com pequena copa ao lado de um banheiro, aos fundos depois de uma divisória de vidro com porta, pequena sala com janelas amplas, reservada para reuniões e mesa diretora, subindo escadas em caracol, acesso ao segundo piso onde encontra-se um espaço para refeitório com banheiro e porta grande em alumínio que dá acesso à última área parcialmente descoberta contendo churrasqueira, pia e varanda. Imóvel matriculado sob nº 112.523 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR."*

4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: *Rua Emiliano Pernetá nº 680, do Edifício Centro Empresarial Emiliano Pernetá, no bairro Centro, na cidade de Curitiba/PR.*

Data da vistoria: 20/10/2021.

Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Curitiba, 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 outros lotes sendo oferecidos ou já vendidos 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 no mesmo prédio do avaliando, assim classificados (as amostras não são juntadas ao laudo devido ao grande volume, ficam arquivadas em caso de necessidade de consulta):

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

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação da Sala Comercial/Cobertura nº 1.807 em **R\$ 498.000,00 (quatrocentos e noventa e oito 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 mon. 322.2

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

Atenciosamente,

Curitiba, 21 de outubro de 2021.

Adriano Melniski

Leiloeiro Oficial
ASSINATURA DIGITAL

Anexos:

- I – Fotos área interna da sala;
- II – Fotos da área de uso comum do edifício.