

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA/PR.

Processo n.º: 0006460-89.2017.8.16.0194 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente(s): BANCO BRADESCO S/A.

Executado(s): CLAUDIA REGINA PEREIRA ESPÍNOLA E CLAUDIA TRANSPORTES LTDA.

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 **CLAUDIA REGINA PEREIRA ESPÍNOLA**, 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: *Vaga de garagem rotativa, no subsolo do Edifício Dom Rodrigo Flat Service.*

2. DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço encontra-se registrado em nome de CLAUDIA REGINA PEREIRA ESPÍNOLA, conforme Escritura de Copra e Venda acostada nos autos no mov. 210.2.

3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

A descrição do imóvel segue as especificações da matrícula imobiliária:

“VAGA DE GARAGEM - Fração ideal equivalente a 1/25 da unidade garagem, com capacidade para abrigar 25 (vinte e cinco) automóveis até tamanho médio, com necessidade de manobrista, cadastrada na Prefeitura Municipal de Curitiba sob a indicação fiscal 32-074-086.134-DV-6 do Cadastro Municipal, com a área real privativa de 525,0000 m², área de uso comum de 89,2290 m² e área real total de 614,2290 m², localizada no subsolo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO DOM RODRIGO FLAT SERVICE situado na Rua Aristides Teixeira nº 135, nesta Capital e a fração ideal de 0,097265 ou 99,7117 m² que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o aludido prédio está construído, terreno este constituído do lote "A", de forma irregular, medindo 25,10m na divisa com o lote "B" (onde futuramente fará frente para o novo alinhamento da Rua Aristides Teixeira, antigo prolongamento da Rua Roberto Barroso, antiga Rua Jataí), 21,90m do lado direito de quem do novo alinhamento da Rua Aristides Teixeira (antigo prolongamento da Rua Roberto Barroso, antiga rua Jataí) olha o imóvel, onde confronta com o lote 33.000, defletindo à direita numa linha de 14,00 m, onde confronta também com o lote 33.000, 18,00 m de frente para a Avenida Euclides Bandeira, 33,50 m na divisa com o lote 74.000 e 34,20 na linha de fundos, confrontando com os lotes 35.000 e 36.000, com a área de 1.025,50m², então com indicação fiscal de setor 32, quadra 074, lote 076.000. O prédio funciona com garagens rotativas, os veículos não possuem vaga cativa no estacionamento. Imóvel registrado na Matrícula nº 31.089 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba”.

4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: Rua Aristides Teixeira, nº 135, Centro Cívico, 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 obtidas 10 (cinco) amostras de pesquisa de imóveis próximos ao avaliando:

Ofertas por imobiliárias:	03
Ofertas de particulares:	07
Vendas:	00

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação estimado em **R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais)**.

Total das custas de avaliação: *R\$ 371,07 (trezentos e setenta e um reais e sete centavos) as quais já se encontram depositadas em juízo no mov. 307.*

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, 29 de março de 2022

Adriano Melniski

Leiloeiro Oficial
ASSINATURA DIGITAL

Anexos:

I – Fotos da garagem do edifício;