



Leiloeiro Oficial | Jucepar n° 07/010-L

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

Processo n.º: 0001050-55.2014.8.16.0194 – Cumprimento de Sentença
Exequente(s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WALKYRIA REPRESENTADO(A) POR CESAR RENATO LEE
Executado(s): ESPÓLIO DE NOEDI BITTENCOURT MARTINS REPRESENTADO(A) POR HELLEN DE FÁTIMA ACÁCIO DOS SANTOS BITTENCOURT MARTINS

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 **ESPÓLIO DE NOEDI BITTENCOURT MARTINS REPRESENTADO(A) POR HELLEN DE FÁTIMA ACÁCIO DOS SANTOS BITTENCOURT MARTINS**, 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: *Apartamento n° 11, do 1º andar, do Edifício Walkyria.*

2. DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço encontra-se registrado em nome de Noedi Bittencourt Martins conforme R.5 – 1974 da matrícula imobiliária acostada aos autos no mov. 208.1 representado(a) nos presentes autos pelo seu espólio Hellen de Fátima Acacio dos Santos Bittencourt Martins.

Rua Amazonas, n° 677, Ap. n° 52, Água Verde, Curitiba/PR | CEP 80.610-030

 (41) 99545-1962 -  (41) 3079-6535

www.amleiloeiro.com.br | contato@amleiloeiro.com.br





Leiloeiro Oficial | Jucepar nº 07/010-L

3. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

A descrição do imóvel segue as especificações da matrícula imobiliária:

“Apartamento nº 11, do 1º andar, de frente ao lado direito de quem adentra o prédio, com a área correspondente de 125,08m², do Edifício Walkyria, no imóvel com 14,64m de frente para a Rua Marechal Deodoro, nº 430, por 36,75m de extensão para os fundos, de forma retangular, com s área de 538,02m², fazendo divisa do lado direito de quem de frente olha o imóvel com o prédio nº 418, de outro lado com terreno de propriedade de Júlio Reginato e na linha de fundos com terreno de Hermes Macedo S.A., correspondendo ao lote 4000 – quadra 47 – setor12 - do Cadastro Municipal. Prédio construído em 1966, o apartamento não possui vaga de garagem. Imóvel registrado na Matrícula nº 1.974 da 4ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 12.047.004.”

4. LOCALIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)

Endereço: *Edifício Walkyria, Rua Marechal Deodoro, nº 430, centro, CEP 80.010-010, 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.





Leiloeiro Oficial | Jucepar nº 07/010-L

6. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Foram obtidos 10 (dez) amostras de pesquisa de imóveis próximos ao avaliando, assim como amostras de ofertas no próprio prédio:

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

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Importa o presente Laudo de Avaliação estimado em **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**.

Total das custas de avaliação de acordo com a Tabela de Avaliadores do TJ/PR (atualizada pelo Decreto Judiciário nº 722/2021): **R\$ 420,66 (quatrocentos e vinte reais e sessenta e seis centavos)** as quais já se encontram depositadas em juízo no mov. 344

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

Curitiba, 29 de Dezembro de 2022

(assinado digitalmente)
Adriano Melniski
Leiloeiro Oficial

Anexos:

- I – Fotos da área externa
- II – Guia amarela

