

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ COMARCA DE CASCAVEL

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, (03/09/2021), às 10h05min, nesta cidade e Comarca de Cascavel, em cumprimento ao r. mandado da DOUTORA SAMANTHA BARZOTTO DALMINA JUIZA DE DIREITO SUBSTITUTA DA 4ª VARA CÍVEL, desta Comarca, dos autos nº 0016542-19.2017.8.16.0021 de Execução de Título Extrajudicial, em que BANCO BRADESCO S/A, move contra MASSA FALIDA DE ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFECÇÕES EIRELI e NILTON JOÃO CASAGRANDE, dirigi-me à Rua Carlos Gomes, nº 2502, 1º Andar, Centro, onde a Sra. Carla Regina Borges Tschoepke, compreendendo a finalidade do mandado franqueou minha entrada e acompanhou-me na vistoria do imóvel, para o fim de dar cumprimento à presente determinação judicial aferindo o valor mercadológico do imóvel, conforme dispõe o artigo 4º da Resolução-COFECI número 1066/07, utilizando para tanto o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, como segue:

- Sala Comercial nº 11, do tipo II, do condomínio edifício liderança, localizada na Av. Carlos Gomes, 2516, no primeiro pavimento, confronta-se ao norte com a escadaria e a circulação, com suas demais especificações constantes na matrícula 36.934 do 3º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca.

Multiplicando a área total da sala pelo valor da média saneada das amostras (conforme cálculo adiante), obtemos o valor de R\$ 133.340,00 ($44,2115 \times 3.016,00 = 133.340,00$).

Ocorre que segundo vistoria (fotos anexas) realizada no local, no dia 03/09/2021, às 10h05min., acompanhada pela Sra. Carla Regina Borges Tschoepke, as salas comerciais foram transformadas em uma moradia e para se restabelecer o projeto original há que se realizar gastos, assim concluo e avalio esta sala comercial em R\$ 120.000,00.

VALOR DE MERCADO DA SALA 11 = R\$ 120.000,00

Silvio Muniz Lima



-Sala Comercial nº 13, do Tipo IV, do Condomínio Edifício Liderança, localizada na Avenida Carlos Gomes, 2516, no primeiro pavimento; confronta-se ao norte com a circulação, ao sul, situado no ... com suas especificações constantes na matrícula nº36750 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/Pr.

Multiplicando a área total da sala pelo valor da média saneada das amostras (conforme cálculo adiante), obtemos o valor de R\$ 92.830,00 (30,7797 x3.016,00= 92.830,00).

Ocorre que segundo vistoria (fotos anexas) realizada no local, no dia 03/09/2021, às 10h05min., acompanhada pela Sra. Carla Regina Borges Tschoepke, as salas comerciais foram transformadas em uma moradia e para se restabelecer o projeto original há que se realizar gastos, assim concluo e avalio esta sala comercial em R\$ 80.000,00.

VALOR DE MERCADO DA SALA 13 = R\$ 80.000,00

-Sala Comercial nº 14, do Tipo IV, do Condomínio Edifício Liderança, localizada na Avenida Carlos Gomes, 2516, no primeiro pavimento; tem área total de 30,7797m², sendo 24,7875m² de área privativa, com suas especificações constantes na matrícula nº 53.464, do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/Pr.

Multiplicando a área total da sala pelo valor da média saneada das amostras (conforme cálculo adiante), obtemos o valor de R\$ 92.830,00 (30,7797 x3.016,00= 92.830,00).

Ocorre que segundo vistoria (fotos anexas) realizada no local, no dia 03/09/2021, às 10h05min., acompanhada pela Sra. Carla Regina Borges Tschoepke, as salas comerciais foram transformadas em uma moradia e para se restabelecer o projeto original há que se realizar gastos, assim concluo e avalio esta sala comercial em R\$ 80.000,00.

VALOR DE MERCADO DA SALA 14 = R\$ 80.000,00

Silvio Muniz Lima



-Sala Comercial nº 15, do Tipo V, do Condomínio Edifício Liderança, localizada na Avenida Carlos Gomes, 2516, no primeiro pavimento; tem área total de 30,244m², sendo 24,356m² de área privativa e 5,8880m², de área de uso comum, com suas especificações constantes na matrícula nº 53.465 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/Pr.

Multiplicando a área total da sala pelo valor da média saneada das amostras (conforme cálculo adiante), obtemos o valor de R\$ 91.2016,00 (30,244m²x3.016,00= 91.2016,00).

Ocorre que segundo vistoria (fotos anexas) realizada no local, no dia 03/09/2021, às 10h05min., acompanhada pela Sra. Carla Regina Borges Tschoepke, as salas comerciais foram transformadas em uma moradia e para se restabelecer o projeto original há que se realizar gastos, assim concluo e avalio esta sala comercial em R\$ 81.500,00.

VALOR DE MERCADO DA SALA 15 = R\$ 81.500,00

-Sala Comercial nº 16, do Tipo V, do Condomínio Edifício Liderança, localizada na Avenida Carlos Gomes, 2516, no primeiro pavimento; tem a área total de 30,2442m², sendo 24,3563m² de área privativa e 5,8880m² de área de uso comum, ... com suas especificações constantes na matrícula nº 53.466 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/Pr.

Multiplicando a área total da sala pelo valor da média saneada das amostras (conforme cálculo adiante), obtemos o valor de R\$ 91.2016,00 (30,244m²x3.016,00= 91.2016,00).

Ocorre que segundo vistoria (fotos anexas) realizada no local, no dia 03/09/2021, às 10h05min., acompanhada pela Sra. Carla Regina Borges Tschoepke, as salas comerciais foram transformadas em uma moradia e para se restabelecer o projeto original há que se realizar gastos, assim concluo e avalio esta sala comercial em R\$ 81.500,00.

VALOR DE MERCADO DA SALA 16 = R\$ 81.500,00

-Sala Comercial nº 17, do Tipo VI, do Condomínio Edifício Liderança, localizada na Avenida Carlos Gomes, 2516, no primeiro pavimento; com a área total de 43.2546m², sendo 34,8338m² de área privativa e 8,420m² de área de uso comum, com suas especificações constantes na matrícula nº 53.467 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/Pr.

Silvio Muniz Lima



Multiplicando a área total da sala pelo valor da média saneada das amostras (conforme cálculo adiante), obtemos o valor de R\$ 130.455,00 ($43,2546\text{m}^2 \times 3.016,00 = 130.455,00$).

Ocorre que segundo vistoria (fotos anexas) realizada no local, no dia 03/09/2021, às 10h05min., acompanhada pela Sra. Carla Regina Borges Tschoepke, as salas comerciais foram transformadas em uma moradia e para se restabelecer o projeto original há que se realizar gastos, assim concluo e avalio esta sala comercial em R\$ 118.000,00.

VALOR DE MERCADO DA SALA 17 = R\$ 118.000,00

-Sala Comercial nº 18 do Tipo VI, do Condomínio Edifício Liderança, localizada na Avenida Carlos Gomes, 2516, no primeiro pavimento; com área total de $43,2546\text{m}^2$, sendo $34,8338\text{m}^2$ de área privativa e $8,4208\text{m}^2$ de área de uso comum, com suas especificações constantes na matrícula nº 53.468 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/Pr.

Multiplicando a área total da sala pelo valor da média saneada das amostras (conforme cálculo adiante), obtemos o valor de R\$ 130.455,00 ($43,2546\text{m}^2 \times 3.016,00 = 130.455,00$).

Ocorre que segundo vistoria (fotos anexas), realizada no local no dia 03/09/2021, às 10h05min., acompanhada pela Sra. Carla Regina Borges Tschoepke, as salas comerciais foram transformadas em uma moradia e para se restabelecer o projeto original há que se realizar gastos, assim concluo e avalio esta sala comercial em R\$ 118.000,00.

VALOR DE MERCADO DA SALA 18 = R\$ 118.000,00

Imóvel localizado na Av. Carlos Gomes, 2502, região Central, privilegiada socialmente nesta cidade, considerada uma área nobre, servida por vias de binário, área comercial.

O imóvel está demonstrado nas fotos anexas, que fazem parte desta avaliação.

A pesquisa de mercado anexa, orientou essa avaliação e faz parte integrante, da mesma.

Silvio Muniz Lima



Este trabalho seguiu as orientações ministradas pelo Dr. Frederico Mendonça no Curso In Company do TJPR, "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA OFÍCIAS DE JUSTIÇA E CUMPRIDORES DE MANDADOS JUDICIAIS".

DADOS AMOSTRAS ANEXAS	VAGAS DE GARAGEM	FATOR FORNTE 10%	VALOR R\$	VALOR TRATADO R\$	AREA total M²	R\$M²
01 ED. CIMA EXECUTIVO	01	10%	165.000,00	148.500,00	57	2605,00
02 ED. SERRA DOURADA	02	10%	400.000,00	360.000,00	93	3870,00
03 ALTO ALEGRE	0	10%	175.000,00	157.500,00	55	2863,00
04 ED. CENTRAL PARK	0	10%	84.000,00	75.600,00	48,22	1568,00
05 ED. PIONEIROS	0	10%	175.000,00	157.500,00	50	3.150,00
06 ED. CENTRAL PARK	0	10%	180.000,00	162.000,00	47	3.447,00
07 ED. CENTRAL PAR	0	10%	90.000,00	81.000,00	35,17	2.303,00

Silvio Muniz Lima



08 ED. LINCÉ	0	10%	149.000,00	134.100,00	33	4.063,00
--------------	---	-----	------------	------------	----	----------

Média aritmética do valor do m² dos dados da amostra:

$$23.869,00/8=2.983,62$$

Média Saneada das amostras:

$$2.983,62+20\%=3.580,35$$

$$2.983,62-20\%=2.386,89$$

(descarte das amostras discrepantes:02, 04, 07 e 08)

Média saneada do m² das amostras remanescentes (01, 03, 05, e 06):

$$12.065,00/4=3.016,00.$$

Portanto, o valor médio do m² dos dados das amostras é R\$ 3.016,00


Silvio Muniz Lima

Oficial de Justiça



Milton Jesus
Cosseganck
24/09/21 16h

Carla Regina
29/09/21
8:15h

