

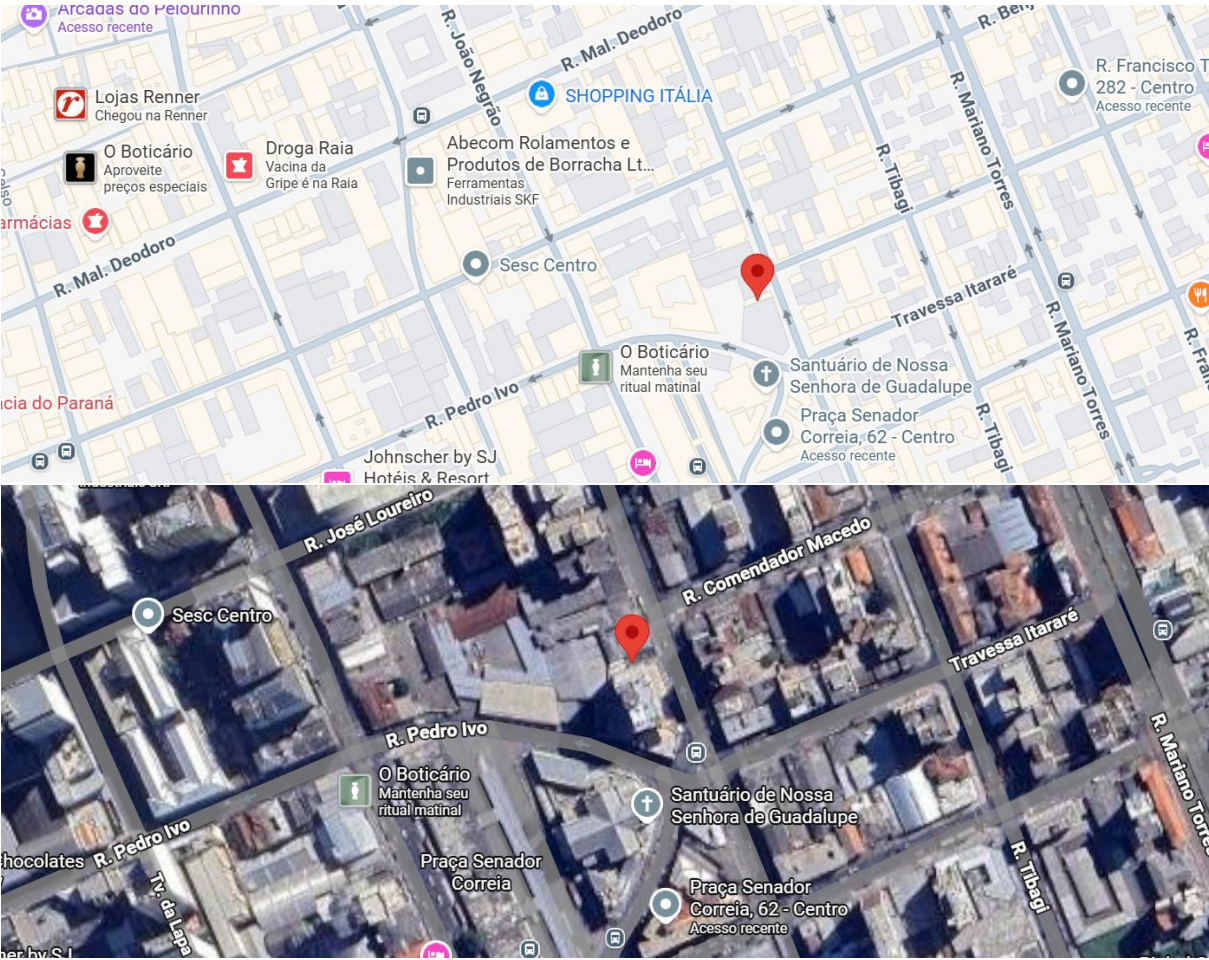
13ª Vara Cível de Curitiba
Autos nº 0027614-05.2013.8.16.0001

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 17 (dezesete) dias do mês de março, do ano de dois mil e vinte e seis (2026), em cumprimento ao mandado de Avaliação, expedido nos autos acima referidos, em que são Partes EDIFICIO CAPITAL TORRE CENTRO (Exequente) e PALENSKE PARTICIPAÇÕES LTDA (Executado), diligenciei no endereço apontado no mandado, R. Conselheiro Laurindo, 600, Sala 807, e sendo aí, às 15h50, fui atendido pela Sra. ALINE NUNES, que trabalha na empresa BELLAS UNHAS, estabelecida no endereço acima, que franqueou o acesso deste Oficial de Justiça ao interior da sala comercial, o que possibilitou a realização da Vistoria, consistente na coleta de imagens que demonstram a situação e o estado em que se encontra o imóvel, imagens essas que seguem no Anexo I, abaixo. Ato contínuo, procedi pesquisa junto a sites de Corretoras de imóveis da cidade, Anexo II abaixo, a fim de compor o conjunto amostral, após o que passei a elaborar o auto de avaliação, conforme segue:

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel de matrícula de nº 70.869, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba-Pr.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Rua Conselheiro, 600, SL 807



CONJUNTO AMOSTRAL: A fim de se determinar o valor do M2 médio, elaboramos um conjunto amostral composto por dez (10) elementos, conforme tabela abaixo:

Elementos	Valor de Venda (em R\$)	Área Total (M2)	Valor do M2 (em R\$)
1	149.000,00	21	7.095
2	170.000,00	25	6.800
3	120.000,00	24	5.000
4	110.000,00	23	4.782
5	159.000,00	23	6.913
6	165.000,00	25	6.600
7	150.000,00	20	7.500
8	99.000,00	22	4.500
9	115.000,00	28	4.107
10	130.000,00	25	5.200
Total			58.497

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA AMOSTRAL: $58.497/10 = 5.849$ (Valor Médio do M2)

TRATAMENTO DA MÉDIA: Descartaremos da amostra todos os elementos cujo valor do M2 esteja 20% acima ou abaixo da média amostral (5.849M2). Ou seja:

Intervalo de +- 20%
 $5.849 \times 0,8 = 4.679$
 $5.849 \times 1.2 = 7.018$

Portanto, permanecem na amostra somente os elementos com valor do m2 entre R\$ 4.679 e R\$ 7.018

Elementos	Valor de Venda (em R\$)	Área Total (M2)	Valor do M2 (em R\$)
2	170.000,00	25	6.800
3	120.000,00	24	5.000
4	110.000,00	23	4.782
5	159.000,00	23	6.913
6	165.000,00	25	6.600
10	130.000,00	25	5.200
Total			35.295

Valor da Nova Média: $35.295/6 = 5.882$ (arredondado)

Logo:

AVALIO O IMÓVEL EM:

Cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e quatorze reais (arredondado)
(R\$ 152.514,00)

Memória de cálculo $[25,9290m^2 \times 5.882 = 152.514]$

Encerramento:

I) Presumem-se verdadeiras e de boa-fé as informações acima prestadas.

II) Não foram efetuadas pesquisas de verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidente sobre o imóvel avaliando.

(Assinado Digitalmente)

Valdinei Nascimento da Silva
Oficial de Justiça



Anexo 1

(Imagens do imóvel avaliando)

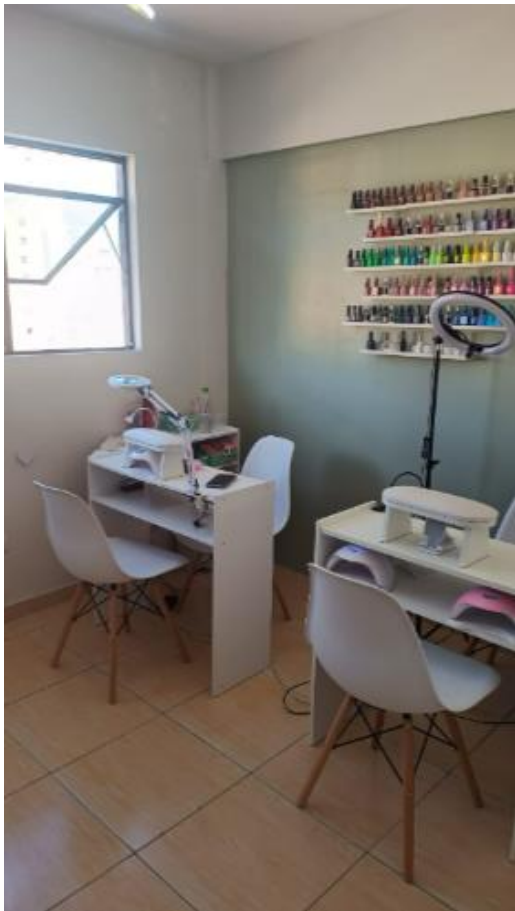


Porta de entrada do imóvel





Sala de visitas



Sala de trabalho



Sala de trabalho

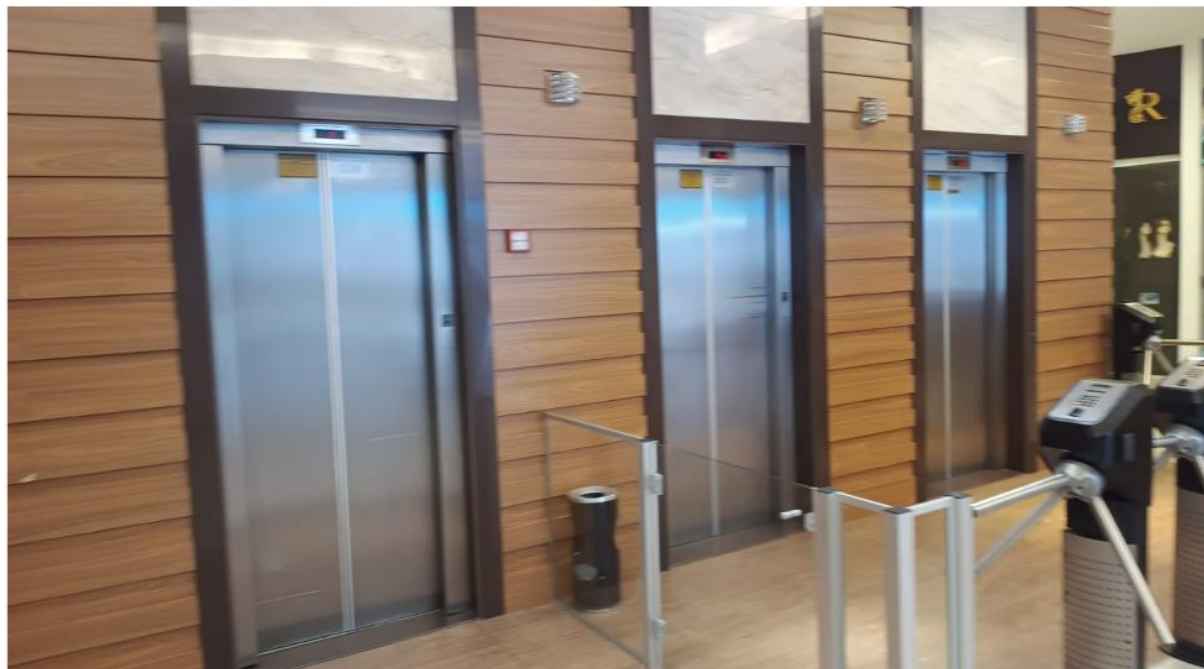


banheiro





corredor do 8º andar



Elevadores





Recepção do Condomínio (piso térreo)



Lojas do piso térreo



Fachada do prédio

Anexo 2

(PESQUISA DE MERCADO)

1



R\$ 149.000

21 m² tot. 1 banheiro

Rua São Francisco, 232
Centro, Curitiba

CORRETARE Super destaque

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-comercial-green-center-no-centro-de-curitiba-3018376146.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3

2



R\$ 170.000

25 m² tot. 1 banheiro

São Francisco,
Centro, Curitiba

CORRETARE Super destaque

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-no-centro-de-curitiba-green-3017502453.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6

3



R\$ 120.000

R\$ 400 Condominio

24 m² tot. 1 banheiro

Doutor Faivre 750
Centro, Curitiba

HAPEN Destaque

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-comercial-a-venda-no-centro-de-curitiba-3029049158.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=29

4





R\$ 110.000

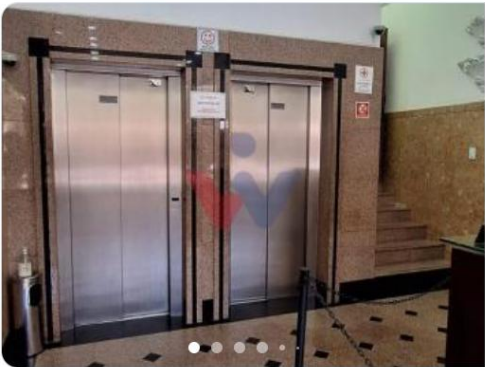
23 m² tot. 1 banheiro

Rua XV de Novembro, 297, Centro, Curitiba - CEP: 80020310
Centro, Curitiba



https://www.wimoveis.com.br/propriedades/conjunto-comercial-a-venda-no-centro-de-curitiba-3008793977.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=25

5



R\$ 159.000

23 m² tot. 1 banheiro

Rua XV de Novembro 266
Centro, Curitiba



https://www.wimoveis.com.br/propriedades/imoveis-no-centro-3024961078.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=20

6



R\$ 165.000

R\$ 172 Condomínio

25 m² tot. 1 banheiro

Rua Marechal Deodoro, 211
Centro, Curitiba



https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-centro-de-25.00m-3029185135.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=11

7



R\$ 150.000

R\$ 502 Condomínio

20 m² tot. 1 banheiro

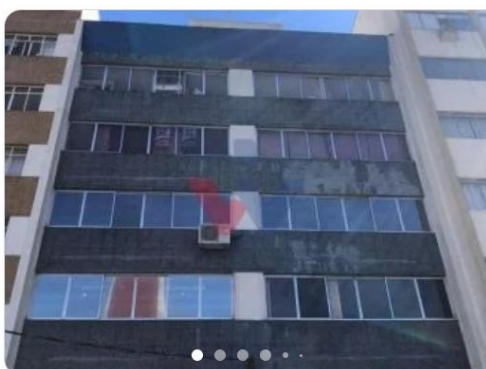
Avenida Visconde de Guarapuava, 3444

Centro, Curitiba



https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-centro-de-20.00m-3029956705.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=15

8



R\$ 99.000

R\$ 200 Condomínio

22 m² tot. 1 banheiro

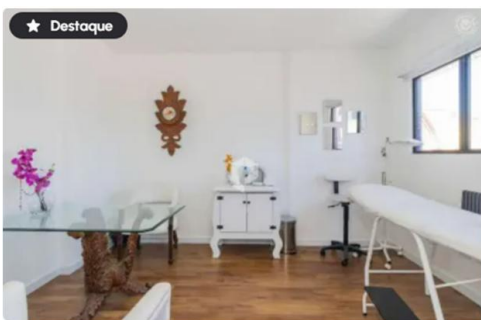
Travessa Itararé 43

Centro, Curitiba

DreamCasa

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/imoveis-no-centro-3008168737.html?n_src=Listado&n_pg=3&n_pos=26

9



Sala comercial com 1 sala à venda na
Rua Conselheiro Laurindo, 600, Centro,.... **28m2 Total**

R\$ 115.000

Condomínio R\$ 257

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-pr-curitiba-centro-28m2-RS115000/id-38224953/>

10



Sala comercial com 2 salas à venda na
Rua Conselheiro Laurindo, 600, Centro,....

Rua Conselheiro Laurindo, 600

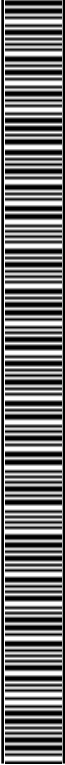
Centro, Curitiba/PR

25m² 2 1

R\$ 130.000



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-2-salas-pr-curitiba-centro-33m2-RS130000/id-29134118/>



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDH2 F4GL2 NAESEG DJC8U