

Vara de Precatórias Cíveis de Curitiba- Cível
Autos nº 0026505-67.2024.8.16.0001

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dez (13) dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido nos autos acima referidos em epígrafe, em que são Partes QUALITY BEARINGS ROLAMENTOS EIRELI (Deprecante) e GRANDEUR SUCESS-CONST CIV PAVIMENT E EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA (Deprecado), diligenciei hoje às 09:00h na Rua Marechal Deodoro, 36, Centro, e sendo aí, coletei imagens fotográficas dos bens indicados no mandado, conforme seguem abaixo. Ato contínuo procedi pesquisa junto ao mercado imobiliário desta cidade, formando um conjunto amostral constituído por seis elementos, conforme anexo I, após o que passei a proceder a avaliação dos bens, conforme segue.

OBJETOS DA AVALIAÇÃO:

- A) BOX R-6 DO ED. GARAGEM AUTOMÁTICA DEODORO, MATRÍCULA N. 5.546 e
- B) BOX SA-13 DO ED. GARAGEM AUTOMÁTICA DEODORO, MATRÍCULA N. 334,

REGISTRO DE IMÓVEIS

7ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua 16 de Novembro, 286 - 1.º andar
Cnpj: 01 e 12 - Fone: 222-1881

TITULAR: Iraci Salgado de Souza Vilien
C. P. F. 005267119-49
Oficial Maior: Paulo Habith
C. P. F. 005920999-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º - 5.546 -

FICHA

11-108

Imóvel: Box R-6, localizado no 6º pavimento do Edifício Garagem Automática Deodoro, com a área construída de 21,87m², e respectiva fração ideal do solo de 1,5150015m² do terreno que em seu todo mede 18,70m de frente para a Rua Marechal Deodoro, por 37,50m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando de um lado com o prédio nº 32, de outro lado com o prédio nº 40, medindo na linha de fundos 18,70m confrontando com propriedade de Moyses Troib; edifício esse que tem o nº 36 da Rua Marechal Deodoro, com a ind. fiscal 11-108, do Cadastro Municipal.

Proprietários: JOVITA DESMARAI, brasileira, desquitada, do lar; GILDA GELBOCK VASQUEZ BARRIERY, brasileira, do lar e seu marido ROBERTO VASQUEZ BARRIERY, uruguaio, residentes e domiciliados em Montevideo, Uruguai; Espólio de LEONIE RIBEIRO GUIMARÃES; GABRIEL VEIGA RIBEIRO e sua mulher OPHELIA VELOSO RIBEIRO e FERNANDO VEIGA RIBEIRO e sua mulher HELGA RIBEIRO, brasileiros, residentes nesta Capital, todos representados por seu procurador HYGINO CELESTINO BODZIAK.

REGISTRO DE IMÓVEIS

7ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua Dez. Westphalen, 5 - 5.º andar
Conjunto 1 - Fone: 22-1881

TITULAR: IRANI SALGADO DE SOUZA VILLEN
C. P. F. 005267119-49

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º - 334 -

FICHA

-1-

Imóvel: Box nº SA-13, localizado no 13º pavimento do Edifício Garagem Automática Deodoro, com a área construída de 21,87m², cujo edifício, tem a numeração predial nº.36, da rua Mal. Deodoro, e a respectiva fração ideal do solo de 1,5150015m² do terreno quem em seu todo mede 18,70m de frente para a rua Mal. Deodoro, por 37,50m de extensão pelo lado direito de quem do terreno olha a rua, onde confronta com o prédio nº 40; pelo lado esquerdo com 37,50m, confronta com o prédio nº. 32, da mesma rua, tendo de largura na linha de fundos 18,70m, confrontando com propriedade de Moyses Troib, com a ind.fiscal 11-108-18.000.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

Imóvel 1: BOX R-6 - localizado no 6º pavimento do Edifício Garagem Automática Deodoro, com área construída de 21,87m², com fração ideal do solo de 1,5150015m² do terreno, que em seu todo mede 18,70m de frente para a Rua Marechal Deodoro por 37,50m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando de um lado com o prédio n. 32, de outro lado com o prédio n. 40, medindo na linha de fundos 18,70m, confrontando com propriedade de Moyses Troib.

Imóvel 2: B) BOX SA-13, localizado no 13º pavimento do Edifício Garagem Automática Deodoro, com área construída de 21,87m², cujo edifício tem numeração predial n. 36, da rua Mal. Deodoro, e a respectiva fração ideal do solo de 1,5150015m² do terreno, que em seu todo mede 18,70m de frente para a rua Mal. Deodoro, por 37,50m de extensão pelo lado direito de quem do terreno olha a rua, onde confronta com o prédio n. 40; pelo lado esquerdo com 37,50m, confronta com o prédio n. 32, da mesma rua, tendo de largura na linha de fundos 18,70m, confrontando com propriedade de Moyses Troib.

IMAGENS DO BENS



A) BOX R-6



B) BOX SA-13



Fachada do Prédio



Acesso aos Boxes

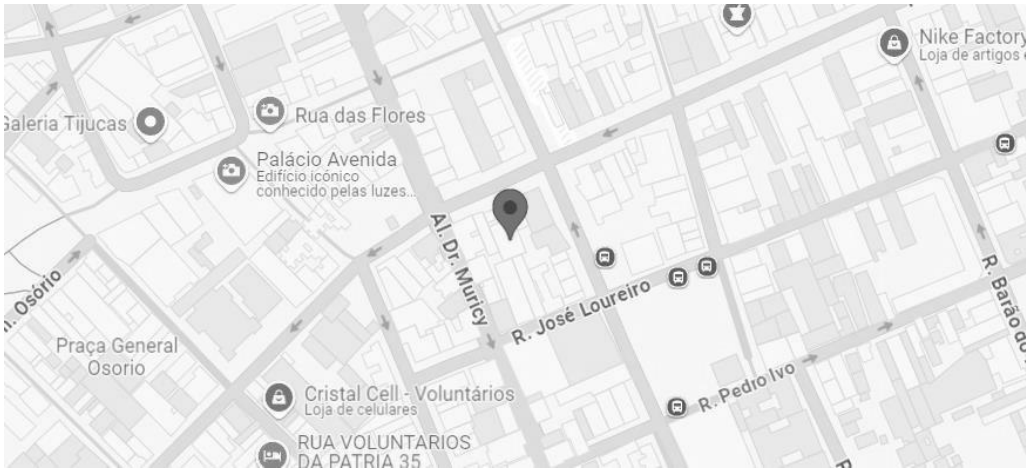


Elevador

METODOLOGIA EMPREGADA: Método Comparativo de Dados do Mercado.

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS: Os imóveis ficam localizados no centro de Curitiba, na Rua Marechal Deodoro, 36, Centro, conforme exibido no mapa abaixo





CONJUNTO AMOSTRAL: A fim de se determinar o valor do m2 médio, elaborou-se um espaço amostral composto por sete (06) elementos, conforme tabela e cálculos abaixo:

Dados Amostrais	Fonte	Valor de Venda (R\$)	Fator Oferta (-10%)	Área Total (M2)	R\$/M2 (arredondado)
1	Anúncio no mural do prédio	29.500,00	26.550,00	21,87m2	1.213,00
2	Chaves na mão	30.000,00	27.000,00	21,87m2	1.234,00 @
3	Olx	30.000,00	27.000,00	21,87m2	1.234,00 @
4	Imovelweb	30.000,00	27.000,00	21,87m2	1.234,00 @
5	Chaves na mão	35.000,00	31.500,00	21,87m2	1.440,00 @
6	Topo leilões	30.000,00	27.000,00	21,87m2	1.234,00 @
TOTAL:					7.589,00

*Fator Oferta: Reduzimos os elementos amostrais em 10% devido aos valores de venda normalmente estarem superestimados, devido a prática de mercado conhecida popularmente como barganha.

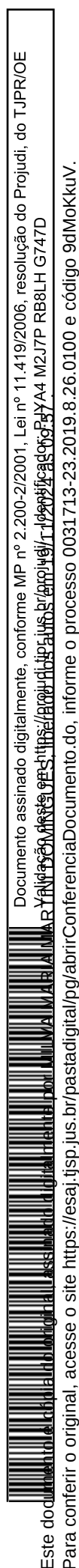
MÉDIA ARITMÉTICA (MA) CORRESPONDENTE AO VALOR MÉDIO DO M2 DA REGIÃO

$$MA = 1.213,00 + 1.234,00 + 1.234,00 + 1.234,00 + 1.440,00 + 1.234,00 = 7.589,00 / 6 = 1.264,00 \text{ (arredondado)}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Valor de Mercado = Média x área do imóvel avaliando

Logo: AVALIO OS BENS AO VALOR ARREDONDADO DE:



ANEXO I - IMAGENS DOS BENS AVALIANDO

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

Anúncio 1



prédio onde estão os bens avaliandos

Edital de anúncio do

Anúncio 2



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-centro-21m2-RS30000/id-20135238/>

Anúncio 3

OLX

Buscar

Planos Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

Paraná > Curitiba e região > Comércio e indústria > Matriz > Centro

26/03 às 02:15

🔖

🔗



R\$ 30.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(41) 3044-2 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

Box/Garagem à venda por R\$ 30.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Código do anúncio: GR0001

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/comercio-e-industria/box-garagem-a-venda-por-r-30-000-00-centro-curitiba-pr-1291060937>

Anúncio 4



R\$ 30.000

Marechal Deodoro 36

Centro, Curitiba

22 m² tot. 1 vaga

Oportunidade unica box garagem na marechal deodoro. R\$ 30. 000, 00 asa imóveis Ver dados / 9Ver dados

Ala Imóveis Super destaque

WhatsApp

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-2992779529.html>

Anúncio 5



Rua Marechal Deodoro, 36

Centro, Curitiba

Garagem à venda na rua marechal deodoro, 36, centro, curitiba, 21 m2 por r\$ 35.000

21m² 1 Garagem

R\$ 35.000

Cond.: R\$ 260

CONTATAR

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-centro-RS35000/id-5884400/>

Anúncio 6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste documento em: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/comercio-e-industria/box-garagem-a-venda-por-r-30-000-00-centro-curitiba-pr-1291060937>
Este documento é uma cópia autêntica, assinada digitalmente por Valdinei Nascimento da Silva
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031713-23.2019.8.26.0100 e código 9dMoKkuV.

[Início](#)
[Agenda](#)
[Venda Direta](#)
[FAQ](#)
[Sobre](#)
[Indicação](#)
[Contato](#)
SP - PR - DF - SC
[Cadastre-se](#)
[LOGIN](#)

[Home](#) > [Leilão 1097](#) > [Lote 5758](#) > [Vaga de Garagem](#) > [Lote 1 - Cód. #1097.1](#)

Lote 1 - LANCE PARCELADO - BOX GARAGEM L-6, DO EDIFÍCIO GARAGEM AUTOMÁTICA DEODORO - RUA MARECHAL DEODORO Nº 36. CENTRO. EM CURITIBA/PR.



Local do leilão: <https://topoleiloes.com.br/>

Valor da avaliação: R\$ 30.000,00



ENTRE EM CONTATO

EDITORIAL



Com câmeras de segurança e portaria 24 horas, você pode estacionar com segurança e praticidade a qualquer hora do dia ou da noite. Não deixe essa oportunidade escapar! Economize tempo e tenha mais comodidade com esta vaga ampla.

O garagem contém:
Área construída: 21,87m²
Ano de construção: 1989

Processo: 0015902-58.2007.8.16.0185

DESCRIÇÃO DO LOTE:

LOTE: Box nº L-6, localizado no 6º pavimento, do Edifício Garagem Automática Deodoro, situado na Rua Marechal Deodoro nº 36, e a respectiva fração ideal do solo de 1,5150015m², do terreno cujo todo mede 18,70 metros de frente para a Rua Marechal Deodoro, por 37,50 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua alta o imóvel, com o lote nº 26; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 56; tendo de largura na linha fundos 18,70 metros, onde confronta com o Edifício Mauá. Matrícula nº 13.645, do 7º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.100.018.007-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marechal Deodoro nº 36, Box L-6, Edifício Garagem Automática Deodoro, Centro, em Curitiba/PR

AVALIAÇÃO: R\$30.000,00 em maio/2022 (mov. 32.2).

<https://topoleiloes.com.br/ lote/5758/lance-parcelado-box-garagem-l-6-do-edificio-garagem-automatica-deodoro-rua-marechal-deodoro-n-36-centro-em-curitiba.br>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Este documento copiado digitalizzato e firmato per MILVA MARIA