



AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL VAGA DE GARAGEM

Mandado n.º ID 99a732d
Processo ATSum 0000012-44.2022.5.09.0009
Autor MARIA JOANA AZEVEDO
Réus IDEAL COM DE PRODUTOS OTICOS LTDA. e ADRIANA DE ABREU E DIAS
Endereço: Alameda Dom Pedro II, 571, Apto. 401, Batel, CURITIBA/PR, CEP 80420-060.

Valor total da Execução: R\$ 7.390,67 – atualizado até 29.04.2024.

Em 20 de maio de 2024, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado judicial, observadas as formalidades legais, procedi à **PENHORA** e **AVALIAÇÃO** do seguinte bem imóvel:

1 - Descrição parcial da Matrícula 77858, do CRI da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba:

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323 7º ANDAR - FONE: 222-0047 TITULAR: ABRAÃO DELY | REGISTRO GERAL | FICHA 01/ 77.858 |
| | MATRÍCULA Nº 77.858 | RUBRICA |

IMÓVEL: Vaga de garagem n.º 47, garagem I, localizada no subsolo, do Covent Garden Residence, situado na Alameda Dom Pedro II, n.º. 571, com capacidade para estacionamento de um veículo de porte médio, tendo a área privativa de 12,500000m², área comum de 13,106639m², e área global ou total de 25,606639m², cabendo-lhe a fração ideal do solo de 0,001315 ou 8,328593m².- IP.n.º. 21.024.043.314-7 do Cadastro Municipal. II.n.º. 10.0.0038.0098.01-1 0314. Edifício esse construído sobre o lote de terreno "W", oriundo da unificação dos lotes B e A, do croqui 5601 da PMC, e 01 da Planta Benedita Trindade Ribas (croqui 827), medindo 46,35m., de frente para a Avenida Batel, sendo o lado direito de quem da referida Avenida observar, formado por cinco linhas, tendo a 1ª que parte do alinhamento da referida Avenida em direção aos fundos 65,88m., confrontando com o lote fiscal 21.024.012.000, a 2ª faz ângulo à esquerda adentrando o terreno com 9,60m., confrontando com o lote fiscal n.º. 21.024.007.000; a 3ª deflete levemente à direita em 8,80m., confrontando com o lote fiscal 21.024.007.000; a 4ª deflete levemente em 7,20m., confrontando com o lote fiscal 21.024.006.000 e a 5ª e última segue até encontrar o fundo (Alameda Dom Pedro II), em 101,70m., confrontando com os lotes fiscais 21.024.006.000; 21.024.028.000 e 21.024.041.000; o lado esquerdo é formado por sete linhas, tendo a 1ª que parte do alinhamento da referida Avenida em direção aos fundos 26,93m., confrontando com o lote fiscal 21.024.015.000; a 2ª faz ângulo à esquerda em 46,30m., até encontrar a rua Teixeira Coelho, confrontando com os lotes fiscais 21.024.015.000 e 21.024.025.000, 3ª segue fazendo frente para a rua Teixeira Coelho em direção ao fundo em 32,00m., a 4ª faz ângulo à direita, adentrando o terreno em 29,30m., a 5ª segue em direção ao fundo em 21,20m., a 6ª faz ângulo à esquerda em 11,00m., confrontando essas três linhas com o lote fiscal 21.024.016.000; a 7ª e última segue até encontrar o fundo (Alameda Dom Pedro II), em 81,00m., confrontando com o lotes fiscais 21.024.017.000, 21.024.017.000, 21.024.030.000, 21.024.031.000, 21.024.032.000 e 21.024.035.000, tendo de largura no fundo 64,30m., onde faz testada para a Alameda Dom Pedro II, com a área de 11.691,00m², com a indicação fiscal de 11.691,00m².-

Avaliação: R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). Valores arredondados.

Obs.: Utilizei o método de comparação com os preços médios de mercado, conforme imóveis colocados à venda na região e pesquisa em revistas especializadas.

Para constar, lavrei o presente.

JULIO CEZAR RAMOS HEIN
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Endereço Atual: Alameda Dom Pedro II, 571, Apto. 401, **vaga 47**, Batel, CURITIBA/PR, CEP 80420-060. CURITIBA/PR. **Indicação Fiscal:** 10.0.0038.0098.01-1.0314. **Ocupação:** Imóvel Residencial – vaga de garagem.

OFICIAL DE JUSTIÇA

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

| | IMÓVEL 1 | IMÓVEL 2 | IMÓVEL 3 |
|--------------------------------|---|---|---|
| ANÚNCIOS | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-pr-curitiba-batel-72m2-RS380000/id-19343793/ | https://topoleiloes.com.br/index.php/lot/27893/vaga-de-garagem-05-edificio-batel-business-center-avenida-batel-no-1230-batel-curitibapr | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/garagem-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-centro-32m2-RS53550/id-20415217/ |
| ENDEREÇO | Avenida do Batel, 1230 | Avenida do Batel, 1230 | Rua Comendador Araújo, 252 |
| BAIRRO | Batel | Batel | Centro |
| ÁREA | 72,00m ² (6 vagas) | 12,50m ² | 12,00m ² |
| VALOR ANUNCIADO | R\$ 380.00,00 | R\$ 55.576,47 | R\$ 53.550,00 |
| VALOR POR M² | R\$ 5.277,77 | R\$ 4.446,11 | R\$ 4.462,5 |

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

| | VALOR DO M² |
|--------------------|-------------------------------|
| | R\$ 4.280,15 |
| | R\$ 4.446,11 |
| | R\$ 4.462,50 |
| TOTAL | R\$ 13.188,76 |
| ÷ 3 = Média | R\$ 4.396,25 |
| TOTAL | R\$ 4.396,25 |

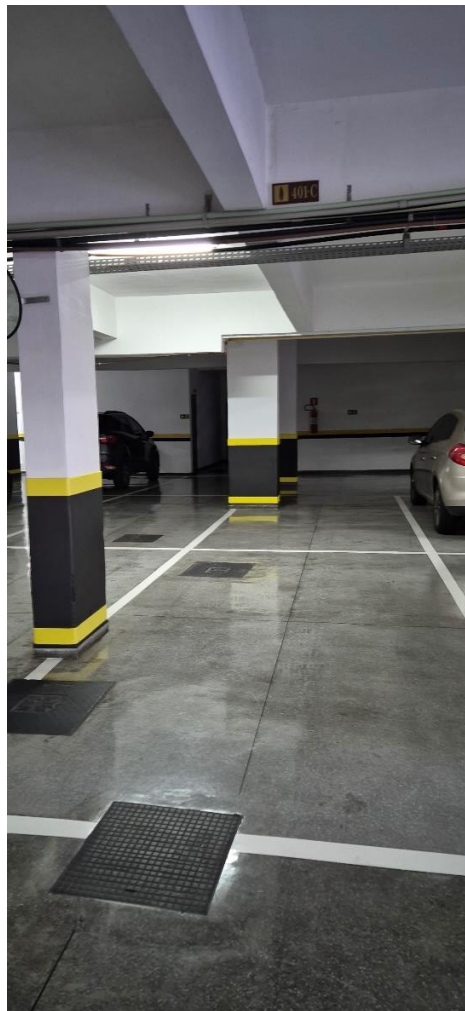
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

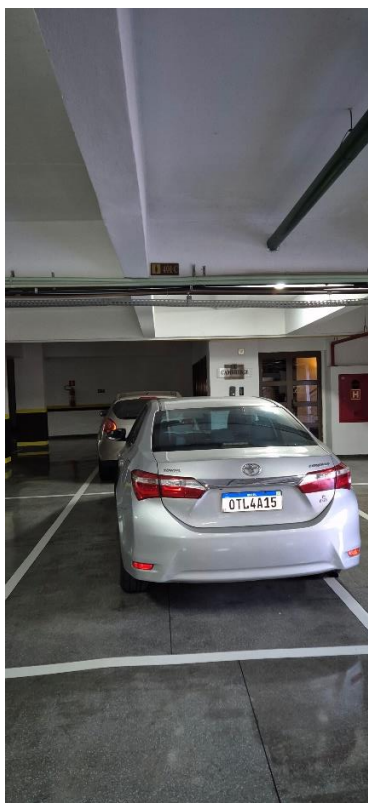
| | |
|-------------------------|----------------------------|
| ÁREA PRIVATIVA | 12,50 m² |
| VALOR DE MERCADO | R\$ 54.953,12 |

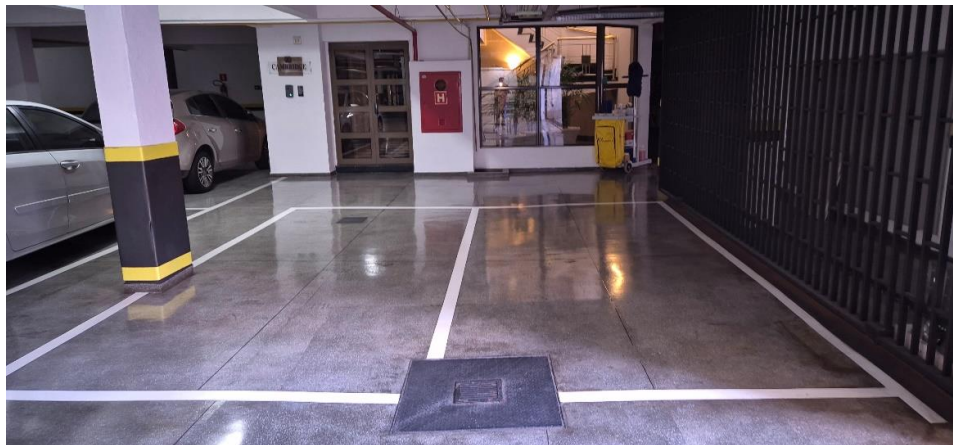


Imóvel objeto da PENHORA/AVALIAÇÃO:

Alameda Dom Pedro II, 571, Apto. 401, vaga 47, Batel, CURITIBA/PR, CEP 80420-060. CURITIBA/PR:







OBS.: Não consegui aferir a numeração de cada vaga de garagem, sendo que o imóvel está vinculado a 05 (cinco) vagas de garagem, conforme as fotos anexadas. O zelador do condomínio, Sr. CLEITON SILAS RAMALHO ALVES, informou que apenas os condôminos ou a construtora possuem o “croqui” e numeração das respectivas garagens.

JULIO CEZAR RAMOS HEIN
Oficial de Justiça Avaliador Federal

