

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 1052360-85.2020.8.26.0100

BANA CENTRO AUTOMOTIVO LTDA., JAIR RUIZ BANA e MIRIAM TERESINHA BANA, todos, já devidamente qualificados nos autos em epígrafe, vêm, respeitosamente, à presença de V.Exa, por seus advogados infra-assinados, **em atenção ao petição retro da Exequente (fls. 372-377) e Decisão de fl. 393-395**, esta a qual deferiu o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico do imóvel de matrícula nº 13.289, bem como intimou os Executados para apresentar laudos de avaliação do outro bem penhorado (Matrícula nº 73.865), expor e requerer o que segue.

I - PRELIMINARMENTE. DA IMPOSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO

a) DA PREVALÊNCIA DO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO DEVEDOR. RAZOABILIDADE

Excelência, antes de mais nada é de suma importância demonstrar a impossibilidade de prosseguimento da presente execução, sob **pena de danos irreversíveis** aos ora Executados.

Explica-se.

Ora, Nobre Julgador, a Decisão de fl. 393-395 **concomitantemente** determinou o prosseguimento da Execução com o leilão de **um dos dois bens penhorados** nos presentes autos, **mas** intimou os Executados para apresentar o Laudo assinado pelos profissionais técnicos que realizaram a avaliação do imóvel Matrícula nº 73.865, os quais desde logo se requer a juntada.

Ocorre que, o valor do imóvel residencial dos Executados já foi apresentado nos autos, assim como foi tentado pela Exequente atribuir preço vil a ele, o que sequer na mais remota hipótese deve prosperar.

Por seu turno, havendo uma **abissal** diferença entre os valores apresentados, meridiana clareza que antes do prosseguimento e conclusão de

qualquer ato expropriatório, deve-se homologar o valor de penhora de **todos** os bens constritos.

Isto porque, e como já vem sendo exposto, os Executados apresentaram avaliação do imóvel residencial Matrícula nº 73.865 apontando que apenas este imóvel já seria suficientemente e capaz de satisfazer a integralidade da Execução, o que, portanto, qualquer constrição a mais representará evidente excesso de penhora e abuso de poder em face dos Executados, ainda mais considerando que tal alerta vem sendo reiteradamente manifestado no caso em tela.

Imagine-se, Excelência, que os Executados tenham o imóvel Matrícula 13.289 leilado, mas ainda sim a Execução prosseguirá, visto que apenas o valor do “barracão” não é suficiente para satisfazer a Execução.

Ainda neste cenário hipotético, o consequencial lógico do prosseguimento da Execução seria pelo leilão do então imóvel residencial, que ao tempo de tal determinação já teria o seu valor de avaliação homologado.

O problema reside no fato de que - neste cenário apresentado - quando da constatação de que o valor do imóvel residencial era suficientemente capaz de satisfazer a Execução, não haverá outro resultado senão o **prejuízo irreparável** aos Executados de terem todo seu patrimônio tolhido, sem tal necessidade.

Mister rememorar-se o que disciplina o art. 805 do CPC:

“Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, O JUIZ MANDARÁ QUE SE FAÇA PELO MODO MENOS GRAVOSO PARA O EXECUTADO.”

Outrossim, surge a questão: Será que é menos gravoso aos Executados terem 2 bens leilados para satisfazer a presente Execução e ficarem com o valor remanescente que ultrapasse o montante Exequendo, **OU**, terem **apenas 1 bem leilado o qual pelo seu valor de mercado é suficientemente capaz para satisfazer o valor da Execução?**

Claramente, a expropriação **única**, além de privilegiar a celeridade processual, bem como o princípio da menor onerosidade aos Executados, **garante que os Executados não sejam excessivamente onerados pelo presente feito executório.**

Desta forma, requer-se a **suspensão da determinação de leilão judicial eletrônico do imóvel de Matrícula nº 13.289**, vez que existe nos

autos outra penhora pendente de homologação e **conforme Laudos acostados ao presente petítório, DEVIDAMENTE ASSINADOS**, tal bem é suficientemente capaz de satisfazer integralmente o feito executório e, portanto, a realização de leilão de outros bens se mostra desnecessária, vez que não privilegia o princípio da menor onerosidade ao devedor, mesmo sem prejuízo ao credor.

b) DA PREVALÊNCIA DO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO DEVEDOR. RAZOABILIDADE

Embora o aludido Agravo de Instrumento nº 2279605-79.2020.8.26.0000 (interposto contra a Decisão que rejeitou a Exceção de Pré-Executividade) que atribuiu efeito suspensivo aos presentes autos) não tenha sido provido pelo Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo, **o mencionado Recurso ainda aguarda trânsito em julgado.**

Desta forma, **pede-se cautela a este Juízo** uma vez que os Executados possuem prazo processual em aberto e desde já informam que irão interpor o Recurso cabível a fim de reformar o vício no julgamento que **subverteu os requisitos processuais (propositura da Execução e testemunhas)** trazidos à baila pelos Excipientes, ora Executados, a partir de uma indução a erro arquitetada pela Exequente, como se estivesse tratando da **constituição do negócio jurídico (assinatura das testemunhas à época da formalização do Instrumento).**

Ainda, como se não bastasse, vale ressaltar que, em que pese este D. Juízo tenha julgado improcedente, com a conseqüente extinção sem resolução de mérito, os Embargos à Execução que tramitam em apenso, também naqueles autos ainda não ocorreu o trânsito em julgado.

Inclusive, vale ressaltar que na data de hoje (03/05/2021) já foram opostos Embargos de Declaração contra a r. Sentença, buscando esclarecer alguns pontos de aspectos formais que restaram omissos de análise, bem como **matérias de exclusiva análise do Juízo Estatal (excesso de Execução), que demonstram LATENTE RELEVÂNCIA a solução dos autos, o que também fundamenta o pedido de atribuição de efeito suspensivo, nos termos do art. 1.026, §1º, do CPC.**

Diante do exposto, seja pela via do Agravo de Instrumento, ou dos Embargos de Devedor, verifica-se a impossibilidade de prosseguimento da Execução com a conclusão da expropriação das penhoras já efetivadas pela Exequente.

Até porque, Excelência, note que caso se prossiga com a alienação do imóvel por hasta pública (assim como pretende a Exequente), tal ato

será **irreversível** na hipótese de modificação de ambas as Decisões supracitadas, trazendo **danos irreparáveis** tanto aos Executados quanto aos terceiros de boa-fé adquirentes.

Com efeito, não há como fechar os olhos para o fato de que o imóvel é apontado como garantidor integral da dívida (não devida) é de propriedade dos Executados Jair e Miriam, residência em que moram também filha, genro e neto dos mesmos (fls. 247-259), o que, portanto, corrobora o fato de que o prosseguimento de quaisquer atos expropriatórios, trazem **danos irreparáveis** aos Executados e sua família.

Por outro vértice, nenhum prejuízo será causado à Exequirente caso este D. Juízo, **DE FORMA PRUDENTE E CAUTELOSA**, aguarde o trânsito em julgado do Agravo de Instrumento e dos Embargos à Execução.

Aliás, rememore-se V.Exa que a penhora do imóvel já se perfectibilizou com o gravame na Matrícula do imóvel (nº 73.865), conforme extrato e Matrícula atualizada juntada nestes Autos da Execução (fl. 361).

Ou seja, não há risco da Execução restar frustrada caso aguarde-se o trânsito em julgado das duas Decisões que podem vir a demonstrar a ilegalidade da cobrança constante nos presentes autos.

Desta forma, **requer-se que este D. Juízo aguarde o trânsito em julgado tanto do supracitado Agravo de Instrumento quanto dos Embargos à Execução apensos.**

Subsidiariamente, caso este MM. Magistrado entenda pelo prosseguimento da Execução - o que admite-se somente para fins argumentativos -, ainda sim não há que se falar em alienação do bem em leilão judicial eletrônico, assim como requerido pela Exequirente, pelos motivos que passa-se a demonstrar minuciosamente a seguir.

II - INTENTO DA EXEQUIRENTE DE TENTAR LEVAR ESTE D. JUÍZO A ERRO

a) DA IMPOSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO COM ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL POR LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

Através da manifestação de fls. 372-377 a Exequirente busca, de forma desesperada, a alienação por leilão judicial eletrônico do bem imóvel que garante a Execução, como se ignorasse o fato de que existe um procedimento legal a ser respeitado até que este ato se perfectibilize.

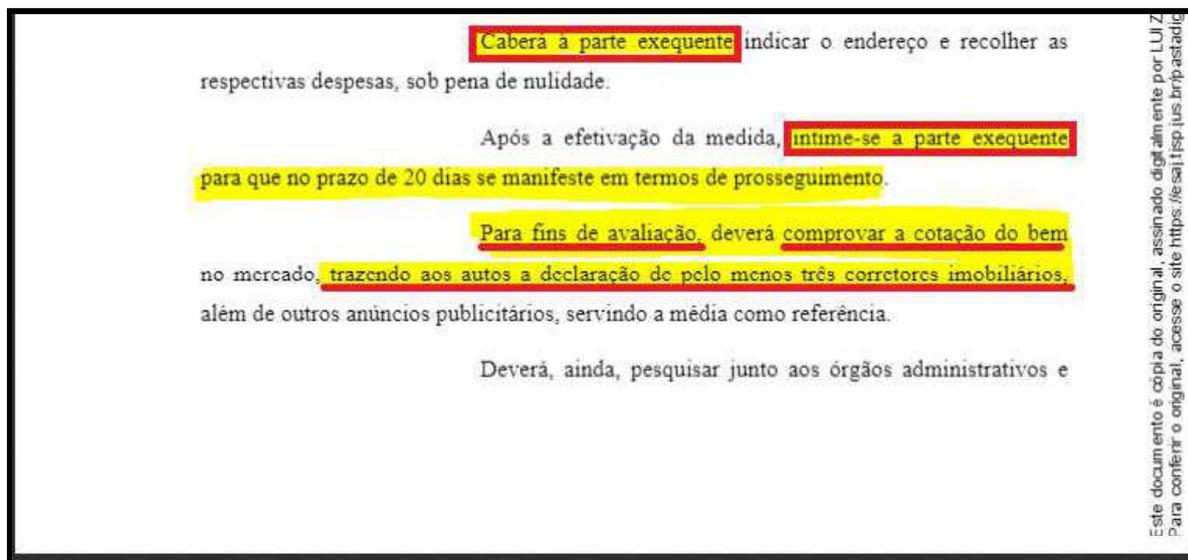
Em outras palavras, a parte Exequente **atropela e rasga a legislação processual pátria** - única e exclusivamente - com o fito de agilizar a Execução, em total prejuízo do direito de terceiros. Certamente porque possui conhecimento de que as Decisões (citadas no item anterior) ainda podem ser revertidas.

Em primeiro lugar, aduz a Exequente que juntou 03 avaliações diferentes, requerendo em sua manifestação a homologação do valor médio das avaliações em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para o imóvel de matrícula nº 73.865 e R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) para o bem matriculado sob nº 13.827, bem como pugnando pelo imediato leilão judicial eletrônico dos bens.

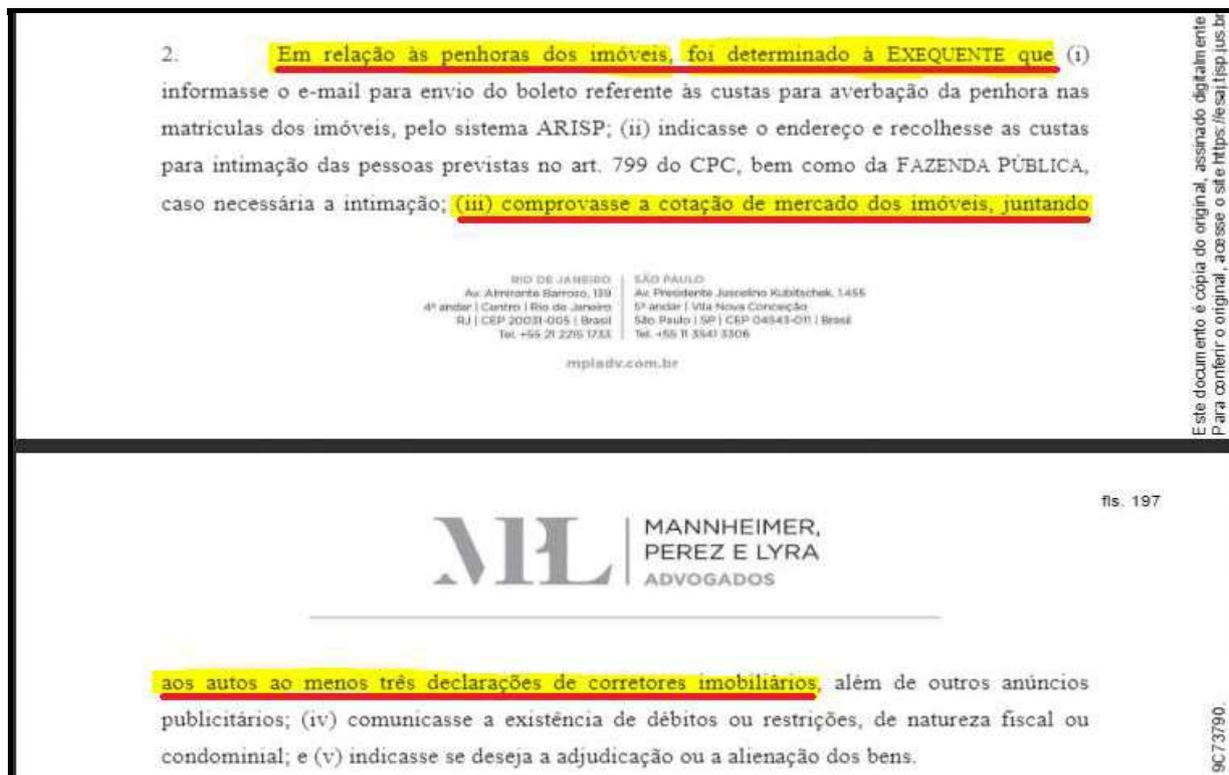
Para tanto, afirma a Exequente que: (i) Sobre o imóvel (barracão) de Colombo/PR não há controvérsia sobre o valor da avaliação; (ii) Em relação ao imóvel residencial dos Executados Jair e Miriam Bana, os Executados teriam acostado somente 02 laudos de avaliação, os quais não estariam subscritos e que tais documentos seriam contraditórios e não deveriam levar em conta as características dos bens.

Excelência, o primeiro ponto que vale destaque e que demonstra a **má-fé processual** por parte da Exequente, diz respeito ao suposto comando judicial determinando que os Executados apresentassem 03 (três) laudos judiciais.

Pela simples leitura da Decisão referenciada pela própria Exequente (fls.186-190), **evidencia-se que a intimação para a apresentação de 03 laudos de avaliação foi proferida em face da EXEQUENTE e não dos EXECUTADOS.** Note-se:



Tanto é assim que, ato contínuo, a Exequite manifestou-se “cumprindo” as exigências deste MM. Magistrado. Confira-se (fls. 196-199):



Com efeito, vale destacar que o comando judicial destinado aos Executados tão somente os intimou para manifestação acerca das avaliações anteriormente apresentadas pela Exequite, senão vejamos: “***Fls. 226/234: sobre as avaliações apresentadas, diga a parte executada***” (decisão fls. 285-287).

ATENTE-SE, não é a primeira vez que a Exequite tenta induzir a erro este D. Juízo, fazendo falsas acusações com precípua finalidade de prejudicar de alguma forma os Executados.

Contudo, não pode o Poder Judiciário corroborar com tais condutas, principalmente esta última que simplesmente **ALTERA INTENCIONALMENTE O TEOR DA DECISÃO PROFERIDA POR ESTE MAGISTRADO**. Em verdade, caso esta prática seja simplesmente ignorada, estaríamos diante de um verdadeiro estado de CAOS e DESORDEM processual.

Assim, é imprescindível reconhecer que a Exequite incorreu em uma conduta reprovável, do ponto de vista processual, da lealdade processual, assim como da boa-fé.

E, por tal motivo, **requer-se desde logo que o descaso da parte Exequite seja declarado como ato atentatório à dignidade da justiça**, devendo ser fixada multa de até 20% (vinte por cento) do valor da causa, conforme art. 77, §2º, CPC.

Outrossim, pugna-se pelo **reconhecimento da conduta de litigância de má-fé** em face de **alteração da verdade dos fatos que incorreu a Exequite**, nos termos do art. 80, II, CPC.

Diante do exposto, não houve a ordem judicial para apresentação dos 03 laudos por parte dos Executados, sendo que 02 destes documentos foram, **de forma voluntária**, apresentados pelos ora petionantes como forma de demonstrar a absurda avaliação realizada pela Exequite sobre o bem imóvel penhorado.

Nada obstante, primando pela celeridade processual e em cumprimento a intimação na Decisão retro, apresenta-se em anexo ao presente petitório os laudos já apresentados e mais um, TOTALIZANDO 03 laudos arguidos, a fim de demonstrar a exorbitante diferença entre a avaliação apresentada pela Exequite e os Executados.

Por outro lado, **as avaliações trazidas pela Exequite, às quais esta requer a homologação, beiram ao absurdo**, mormente considerando que os valores apontados encontram-se completamente distantes da realidade, assim como já demonstrado através do petitório de fls. 337-341.

Todavia, impende ressaltar mais uma vez que através das duas avaliações distintas acostadas pelos Executados (fls. 343-348), percebe-se que, na verdade, o bem imóvel penhorado possui valor de mercado **SUPERIOR AO DOBRO** do montante que a Exequite requer a homologação. Note-se:

Valor de mercado para fins de Comercialização(Venda): R\$4.314.000,00(Quatro milhões, trezentos e quatorze mil reais).

CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR DE MERCADO

Tomando por base os fatores determinam o valor dos imóveis em Curitiba. Analisando as características e atributos específicos do imóvel e fazendo uma pesquisa comparativa com imóveis de perfil semelhante. Concluímos que o valor de mercado do imóvel em questão é de:

Valor Máximo R\$ 4.400.000,00

Valor Mínimo R\$ 4.000.000,00

E, justamente por conta do valor de avaliação ser superior ao valor da própria execução em si, é que não deve prosperar o requerimento da Exequente inerente à: (i) homologação do valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil) para o imóvel de matrícula nº 13.287 e o seu leilão; e (ii) aplicação de ato atentatório à justiça em face de não ser informado pelo Executado Jair Bana onde encontra-se o Ford Impala.

Isso pois caso constrito tais bens, como pretende de forma desesperada a Exequente, haverá **latente excesso de penhora**, já que, como informado neste petitório e na manifestação de fls. 337-341, só a casa dos Executados supera o valor da dívida.

E caso não seja considerado o valor mercadológico equivalente a R\$4.314.000,00 (podendo chegar ao preço de venda de R\$4.400.000,00), **requer-se desde logo que a constrição dos demais bens** (de matrícula nº 13.287 e Ford Impala) **somente ocorra após a homologação do efetivo valor da casa penhorada**, nos termos do disposto no art. 805, CPC.

De qualquer sorte, Excelência, **o fato é que há nítida controvérsia entre as partes no que diz respeito aos valores de avaliação do bem imóvel de matrícula nº 73.865**, isto é, não estamos diante de uma das hipóteses em que se permite a dispensa da avaliação do bem, nos termos do **Art. 871, CPC**.

E por este motivo, caso V. Exa não acate os valores constantes nos laudos apresentados pelos Executados, **não resta outra alternativa senão a realização de avaliação judicial do bem, por meio de perito judicial com conhecimento técnico sobre a matéria.**

É justamente o que preconiza a jurisprudência do Eg. TJSP:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL PENHORADO**. PLEITO PELA REALIZAÇÃO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPOSSIBILIDADE, NO CASO. EXIGÊNCIA DE CONHECIMENTOS ESPECÍFICOS PELA PARTICULARIDADE SURGIDA, **HAVENDO DIFERENÇA ENTRE AS AVALIAÇÕES PARTICULARES QUE SE MOSTRARAM INFERIORES AO VALOR VENAL DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE PERITO JUDICIAL.**

MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RECURSO IMPROVIDO.

No caso em julgamento, as avaliações particulares trazidas pelo agravante são inferiores ao valor venal do imóvel, havendo clara controvérsia. Por isso, a necessidade de nomear-se um perito judicial com conhecimentos específicos para realizar tal perícia, afastando-se a incidência da regra do art. 870 do Código de Processo Civil (CPC) que admite a avaliação por oficial de justiça.

(TJ-SP - AI: 22314533420198260000 SP
2231453-34.2019.8.26.0000, Relator: Adilson de Araujo, Data de
Julgamento: 14/11/2019, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de
Publicação: 14/11/2019) - Grifou-se.

III - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, e certamente do que será acrescido por Vossa Excelência, requer-se:

- a) **Preliminarmente**, a suspensão da determinação de prosseguimento da alienação do imóvel nº 13.289 (barracão Colombo/PR) em leilão judicial eletrônico, ante a pendência de homologação de avaliação de outro imóvel penhorado, o qual é suficientemente capaz de satisfazer a dívida, implicando na violação do princípio da menor onerosidade ao devedor, nos termos do art. 805;
- b) **Preliminarmente**, a suspensão da determinação de prosseguimento da presente Execução, considerando a ausência de trânsito em julgado do Agravo de Instrumento nº 2279605-79.2020.8.26.0000, bem como dos Embargos à Execução apensos;
- c) **Subsidiariamente**, caso V. Exa entenda pelo prosseguimento da execução - o que admite-se somente para fins argumentativos - requer-se:
 - c.1) O indeferimento do pedido da Exequente no que concerne a homologação do valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para o imóvel de matrícula nº 73.865 e R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) para o bem matriculado sob nº 13.827, uma vez que da simples análise dos respectivos laudos (fls. 229-231), verifica-se que não foi levada em consideração as reais características de estado do bem imóvel penhorado nos autos, tendo estes sido avaliados pela metade do valor de mercado;
 - c.2) **A juntada dos laudos de avaliação do imóvel residencial dos Executados, todos devidamente firmados**, pugnando-se pela homologação

da avaliação do imóvel de **Matrícula nº 73.865**, no valor de arbitramento médio de **R\$ 4.357.000,00 (quatro milhões e trezentos e cinquenta e sete mil reais)**;

- d) **Subsidiariamente**, caso não se entenda pela homologação no valor supracitado, requer-se a **realização de avaliação judicial do bem, por meio de perito judicial com conhecimento técnico sobre a matéria**;
- e) Conseqüentemente, considerando que este único bem possui valor superior ao da dívida executada, garantindo, portanto, toda a execução, requer seja indeferido os pedidos da Exequente em relação a penhora dos demais bens constantes nos autos, assim como do pedido de aplicação de ato atentatório à justiça em face de não ser informado pelo Executado Jair Bana onde encontra-se o Ford Impala.
- f) Diante da reiterada conduta da Exequente em tentar levar este D. Juízo a erro, alterando a verdade dos fatos, assim como **ALTERANDO DESCARADAMENTE O TEOR DA DECISÃO PROFERIDA POR ESTE MAGISTRADO**, requer-se que tal ato declarado como ato atentatório à dignidade da justiça, devendo ser fixada multa de até 20% (vinte por cento) do valor da causa, conforme **art. 77, §2º, CPC**. Outrossim, pugna-se pelo **reconhecimento da conduta de litigância de má-fé**, nos termos do **Art. 80, II, CPC**.
- g) Com relação aos itens 04 e 05 da Decisão, o qual determina a indicação da localização do veículo Ford Impala, **informa-se** tratar o mesmo apenas de “sucata”, no qual o Executado Jair faria um projeto de reforma, que jamais se concretizou. Atualmente, existe apenas o chassi do veículo, sendo que apenas não foi realizada a baixa no DETRAN para aproveitamento da documentação do mesmo em eventual futuro projeto de restauração. Ademais, **informa-se** a este Douto Juízo que o chassi encontra-se na sede da Executada Bana.

Por fim, requer-se que todas as intimações sejam feitas exclusivamente em nome do patrono DIOGO LOUREIRO DE ALMEIDA, OAB/PR nº 42.319 e OAB/SP nº 294.143-S , sob pena de nulidade.

Nestes termos, pedem deferimento.
São Paulo/SP, 03 de maio de 2021.

Diogo Loureiro de Almeida
OAB/SP nº 294.143-S



LAUDO/PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS URBANOS E BENS IMÓVEIS

RESUMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Antonio Morilha Jimenes Neto / Creci-Pr 29.358
IMÓVEL: Residencial/Casa Condomínio
CONDOMÍNIO: Castel Vicenza
ENDEREÇO: Rua Orlando Peruci, nº392 Casa 06
BAIRRO: Santa Felicidade
CIDADE: Curitiba-Paraná

ÁREAS

ÁREA TERRENO TOTAL:	965,02m ²
ÁREA TERRENO PRIVATIVO:	767,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA NÃO AVERBADA:	596,00m ²

APARTAMENTOS/RESIDÊNCIAS

Valor de mercado para fins de Comercialização(Venda): R\$4.314.000,00(Quatro milhões, trezentos e quatorze mil reais).

METODOLOGIAS

Especificação da avaliação: Método comparativo direto de dados do mercado, conforme localização, área construída e estrutura.

PRESSUPOSTOS/RESSALVA E FATORES LIMITANTES

Uniu-se os valores de área de terreno, as áreas construídas, com as benfeitorias dentro do imóvel, informações colhidas sobre áreas foram através de documentações públicas, sito, IF-79-005-025.005-0 da Prefeitura Municipal de Curitiba e Registro de Imóveis sob o nº 73.865 do 9º Registro de imóveis da Comarca de Curitiba.

End: Rua Desembargador Mota, nº 3097 Sala 01–Mercês_Tel.: (41) 98751-5005
 Site: www.imoveisdwell.com.br – e-mail – jucajimenes@gmail.com



FOTOS DO IMÓVEL:



[Handwritten signature]

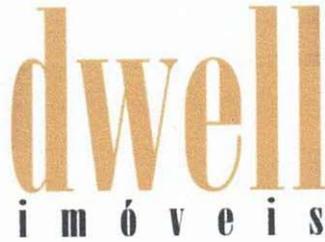
End: Rua Desembargador Mota, nº 3097 Sala 01–Mercês_Tel.: (41) 98751-5005
Site: www.imeveisdwell.com.br – e-mail – jucajimenes@gmail.com

dwell

i m ó v e i s



End: Rua Desembargador Mota, nº 3097 Sala 01–Mercês_Tel.: (41) 98751-5005
Site: www.imeveisdwell.com.br – e-mail – jucajimenenes@gmail.com



ALGUNS IMÓVEIS ANUNCIADOS A VENDA NO MESMO BAIRRO:

CASA DE CONDOMÍNIO
À VENDA
R\$ 3.600.000
Condomínio R\$ 1.038 Valor m² R\$ 3.607,21

3 Quartos, 6 Banheiros, 8 Vagas, 998 m² Área Útil

Curitiba - Casa de Condomínio - Santa Felicidade
Avenida Fredolin Wolf - Santa Felicidade

Descrição
O Condomínio Saint Moritz oferece segurança, privacidade e fácil acesso ao centro da cidade e do comércio.

CONTATAR ANUNCIANTE

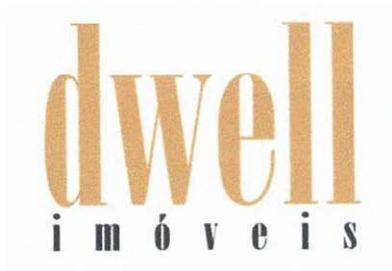
CASA DE CONDOMÍNIO
À VENDA
R\$ 3.230.000
Condomínio R\$ 2.400 IPTU R\$ 4.770 Valor m² R\$ 7.161,86

4 Quartos, 6 Banheiros, 12 Vagas, 451 m² Área Útil

Curitiba - Casa de Condomínio - Santa Felicidade
Rua Santa Bertila Boscardin - Santa Felicidade

Descrição
Imóvel de Luxo | Próximo aos Restaurantes e comércio de Santa Felicidade.

CONTATAR ANUNCIANTE



12:28

À VENDA
R\$ 3.900.000



12 de 48

CASA DE CONDOMÍNIO
À VENDA
R\$ 3.900.000
Condomínio R\$ 886 IPTU R\$ 200 Valor m² R\$ 9.176,47

12:30

À VENDA
R\$ 4.000.000



1 de 45

CASA DE CONDOMÍNIO
À VENDA
R\$ 4.000.000
Valor m² R\$ 9.411,76

5 Quartos 6 Banheiros 6 Vagas 425 m² Área Útil

5 Quartos 5 Banheiros 6 Vagas 425 m² Área Útil

Curitiba - Casa de Condomínio - Santa Feli...
Rua Antônio Escorsin - Santa Felicidade

Curitiba - Casa de Condomínio - Santa Feli...
Rua Antônio Escorsin - Santa Felicidade

Descrição
Maravilhosa residência alto padrão, NOVA sem uso, 425 m², próximo ao Parque Barigui na Antônio Escorsin, em

Descrição
Recém construída, ampla com elevador residencial

CONTATAR ANUNCIANTE

CONTATAR ANUNCIANTE

Antonio Morilha Jimenes Neto
Creci/Pr - F-29.358

End: Rua Desembargador Mota, nº 3097 Sala 01-Mercês_Tel.: (41) 98751-5005
Site: www.imeisidwell.com.br - e-mail - jucajimenes@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGO LOUREIRO DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2021 às 18:47, sob o número WJM21406965669. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AD81966.



CRECI-J 03467

Curitiba, 03 de Maio de 2021.

Conforme solicitação, segue abaixo a avaliação comercial do imóvel:

Descrição do imóvel:

Casa Residencial no condomínio Casteval Vicenza. Registro de imóvel nº 73.865 do 9º Registro de imóvel de Curitiba. Endereço: Rua Orlando Peruci, 392 Casa 06 - Santa Felicidade
Área do Terreno total: 965,02 m² Área do terreno privativo: 767,00 m² Área construída não averbada: 596,00 m².

Avaliação do imóvel para Venda:

R\$ 4.400.000,00 (Quatro Milhões e Quatrocentos Mil Reais).

As verificações procedidas no Mercado Imobiliário são as que conduziram ao valor Comercial da venda, levando-se em consideração diversos fatores que influenciam diretamente na valorização de determinado imóvel e em particular, a Lei da Oferta e da Procura, que em última análise é quem dita o verdadeiro valor do Mercado Imobiliário.

Sem mais, colocamo-nos á Vossa inteira disposição para dirimir eventuais dúvidas e/ou esclarecimentos que se façam necessários.

Diretor: Roberto Saraiva Moreira
CRECI J 03467

End: Desembargador Motta, 3097 – Mercês _ Tel: (41) 3093-6767
Email: contato@etica-imoveis.com www.etica-imoveis.com



ALMEIDA SANTOS
imóveis

LAUDO COM PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL

Imóvel: Casa Residencial no condomínio Casteval Vicenza .
Registro de imóvel nº 73.865 do 9º Registro de imóvel de Curitiba.
Endereço: Rua Orlando Peruci, 392 Casa 06 - Santa Felicidade
Data da Avaliação: 02/12/2020

DESCRIPTIVO

Área do Terreno total: 965,02 m²
Área do terreno privativo: 767,00 m²
Área construída não averbada: 596,00 m²

01º Piso

- ❖ Sala para dois ambientes integrados (estar e jantar);
- ❖ Cozinha planejada com armários;
- ❖ Lavabo decorado;
- ❖ Lavandeira com extensão para área externa fechada com blindex;
- ❖ Ambiente separado (sala de descanso) com pergolado em madeira e fechado com blindex;
- ❖ Ambiente com churrasqueira completo e balcão com pedra de granito;
- ❖ Área externa com gramado e piscina;
- ❖ 06 vagas de garagem;

02º Piso

- ❖ Quarto 01 tipo suíte com armários;
- ❖ Quarto 02 tipo suíte com armários;
- ❖ Quarto 03 tipo suíte com armários;
- ❖ Quarto 04 suíte principal com closet;

03º Piso

- ❖ Ático;
- ❖ Sala de TV;
- ❖ Academia;
- ❖ Escritório;

Observações: Ambientes com piso em porcelanato, piso laminado, sanca em gesso, iluminação direcionada, painéis em madeira, armários embutidos, decorações, ar condicionado, jardim decorado e etc.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR DE MERCADO

Tomando por base os fatores determinam o valor dos imóveis em Curitiba. Analisando as características e atributos específicos do imóvel e fazendo uma pesquisa comparativa com imóveis de perfil semelhante. Concluímos que o valor de mercado do imóvel em questão é de:

Valor Máximo R\$ 4.400.000,00 Valor Mínimo R\$ 4.000.000,00

Com propósito de assegurar uma margem para negociação, sugerimos que o imóvel seja apresentado para venda pelo valor de **R\$ 4.500.000,00**, permitindo assim uma margem para conceder desconto, caso solicitado.

Nesta avaliação foram consideradas uma margem de negociação média de 4% a 8%, bem como o percentual de comissão de intermediação de 6%.

O valor médio (de anúncio) do **m2** dos imóveis tidos como semelhantes é de R\$ 7.000,00 a R\$ 8.200,00

Assim, apresentamos nossa percepção do valor de mercado deste imóvel, cabendo aos proprietários a decisão sobre o valor pelo qual o mesmo será exposto para venda.

A pesquisa de valores consiste em captação de informações que caracterizam os imóveis que por ventura venham a ser considerados como amostras, associação de descrições construtivas, dimensões e localização, deste modo foram desenvolvidas pesquisas em anúncios classificados, sites e portais especializados no mercado imobiliário, bem como nosso banco de dados.

Atenciosamente;

Michel Santos
Creci PR: 18.637

www.almeidasantossimoveis.com.br

Rua Castro, 610 – Água Verde – CEP 80.620.300 – Fone (41) 3015-5008 – CRECI J 4979.