



01ª VARA DO TRABALHO DE PATO BRANCO

CartPrecCiv 0000541-97.2024.5.09.0072

RECLAMANTE: INEZ RODRIGUES DE OLIVEIRA SOUSA

RECLAMADO: LUIZ AFONSO WAN DALL JUNIOR

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 12 de novembro de 2024, às 10:30 hs, compareci no endereço indicado, onde **PENHOREI** os seguintes imóveis:

Descrição:

Imóvel Urbano – APARTAMENTO 601 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL ÁGAPE, construída sobre parte do lote urbano sob nº 11 da quadra 06, sita à Rua Tocantins, 2601, nesta cidade de Pato Branco/PR, localizada no 6º pavimento do referido edifício, composto pelas seguintes dependências: suíte, 02 quartos, banheiro social, circulação, sala de estar, lavabo, copa, 02 sacadas, cozinha e lavanderia, com os seguintes limites e confrontações: Norte: confronta com o lote 14; Sul: confronta com o lote 06; Leste: confronta a Rua Tocantins; Oeste: confronta com o lote 05, com a área privativa de 180,26m², área comum de 57,84m² e área total de 238,10m²; quota do terreno: 35,2933m²; fração ideal de terreno: 8,9840%, conforme matrícula nº 51.240 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco.

Imóvel Urbano – GARAGEM Nº02 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL ÁGAPE, construída sobre parte do lote urbano sob nº 11 da quadra 06, sita à Rua Tocantins, 2601, nesta cidade de Pato Branco/PR, localizada no pavimento garagem do referido edifício, com os seguintes limites e confrontações: Norte: confronta com a vaga 03; Sul: confronta com a vaga 01; Leste: confronta com a vaga 07; Oeste: confronta com o lote 05, com a área privativa de 11,76m², área comum de 11,88m² e área total de 23,64m²; quota do terreno: 2,0299m²; fração ideal de terreno: 0,517%, conforme matrícula nº 51.244 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco.

Imóvel Urbano – GARAGEM Nº07 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL ÁGAPE, construída sobre parte do lote urbano sob nº 11 da



quadra 06, sita à Rua Tocantins, 2601, nesta cidade de Pato Branco/PR, localizada no pavimento garagem do referido edifício, com os seguintes limites e confrontações: Norte: confronta com a vaga 08; Sul: confronta com a vaga 06; Leste: confronta com a circulação de veículos; Oeste: confronta com a vaga 02, com a área privativa de 11,76m², área comum de 11,88m² e área total de 23,64m²; quota do terreno: 2,0299m²; fração ideal de terreno: 0,517%, conforme matrícula nº 51.249 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco.

Avaliação:

Após consulta no mercado imobiliário de Pato Branco-PR, verifiquei que o valor praticado para metro quadrado em apartamento de alto padrão no centro desta cidade está em torno de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Verifiquei, também, que o metro quadrado de garagem no Centro desta cidade vale em torno de R\$3.000,00, considerando a área total. Os imóveis avaliados são o apartamento 601 do Edifício Ágape I, condomínio de alto padrão situado em área valorizada pela localização privilegiada, e as suas duas garagens. No entanto, tratam-se de garagens “de gaveta” (foto em anexo), nas quais o usuário da garagem nº 02 precisaria ficar com a chave do carro da garagem nº 07 para desbloquear a sua vaga, o que potencialmente ocasionaria transtornos. Portanto, o valor dos referidos imóveis é reduzido em comparação a garagens livres, o que faz com que o valor de mercado do metro quadrado caia para R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais). Desta forma, **AVALIO AS GARAGENS Nº02 E Nº 07** (matrículas 51.244 e 51.249) em **R\$ 52.000,00 (CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)** cada uma **E O APARTAMENTO 601** (matrícula nº 51.240) em **R\$ 1.190.000,00 (UM MILHÃO CENTO E NOVENTA MIL REAIS)**, **TOTALIZANDO O VALOR DE R\$ 1.294.000,00 (UM MILHÃO DUZENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS) PARA O APARTAMENTO E SUAS DUAS GARAGENS.**

WAGNER
CLEMENTE SOTO

Assinado de forma digital por
WAGNER CLEMENTE SOTO
Dados: 2024.11.13 09:27:42 -03'00'

