

PROCESSO N.: 0018032-69.2009.8.16.0017 – 6ª VARA CÍVEL  
NATUREZA DA AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial  
EXEQUENTE: COOPERATIVA DE POUPANÇA E CRÉDITO DE LIVRE  
ADMISSÃO DA REGIÃO DE MARINGÁ-SICCOB METROPOLITANO  
EXECUTADO: ADMINISTRADORA DE BENS BORTOLOTO LTDA e outros  
VALOR DA CAUSA: R\$ 173.800,39

## AUTO DE ATUALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

Aos 27 dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois, em cumprimento ao respeitável mandado retro, expedido por determinação do MM. Juiz, nos autos supracitados, diligenciei novamente no endereço abaixo descrito, e ali após observadas as formalidades legais, procedi a AVALIAÇÃO do seguinte bem:

### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula – N. 19.125 do 3º. Ofício de Registro de Imóveis de Maringá

Descrição do imóvel penhorado – Lote de terras sob n. 110, remanescente com área de 2.430,63 m<sup>2</sup>, situada na gleba Patrimônio Maringá, com as divisas, metragens e confrontações descritas na matrícula supra descrita.

Área do terreno – 2.430,63 m<sup>2</sup>

Área total de construção (segundo Cadastro Imobiliário da Prefeitura) – 594,04m<sup>2</sup>.

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO

O terreno é plano, de esquina e edificado. Está localizado na esquina da Rodovia BR 317 n.62 com a Rodovia PR 376 n. 9689, nesta Cidade. A via possui pavimentação asfáltica, com calçada, iluminação pública, nível comercial, via de grande circulação.

O imóvel em questão está localizado em região predominantemente comercial e fica na saída de Maringá e próximo ao Shopping Catuaí de Maringá, fica na saída para as principais regiões do Estado, possui facilidade logística.

### EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre a data de terras supra descrita, existem as seguintes edificações e benfeitorias: Segundo cadastro Imobiliário do Imóvel, existe um salão comercial térreo, em alvenaria, contendo área coberta de 446,72m<sup>2</sup> com construção datada do ano de 1985 e ampliação com área coberta de 147,32m<sup>2</sup> com construção datada do ano de 1987.



Em diligência no local pode constatar: que trata-se de salão amplo contendo duas salas com banheiros revestidos em azulejo, e uma das salas possui divisórias, subdividindo-se em outro ambiente. As janelas dividem-se em esquadrias de metal e vidros na fachada e outras com vidro temperado nas salas, piso em cerâmica em todo o imóvel. Nos fundos do salão comercial existe uma garagem coberta contendo banheiro e churrasqueira. O terreno é todo cercado com alambrados, possui ampla área para estacionamento contendo pedriscos no piso.

Atualmente o imóvel se encontra locado para uma empresa no ramo de piscinas, "Piscinas Splash". A avaliação não inclui os itens móveis que se encontram no interior do imóvel, mas somente a edificação e acabamento. O imóvel permanece em bom estado de conservação, construção padrão médio, baixo.

### PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO

O imóvel foi avaliado levando-se em conta informações obtidas através de imóveis à venda na região, pesquisa em sites especializados e imobiliárias da cidade, valores praticados no local e periódicos (Site Sub100, Shimizu Imóveis, Arbo Imóveis).

Também se utilizou, através da área do terreno, sua distância do centro da cidade (representado pela Prefeitura), e se está em perímetro urbano ou não, buscando-se pesquisa de mercado e atentando para o SINDUSCON PR do CUB para construção comercial, e da data da primeira avaliação para a data atual, houve valorização do imóvel, o qual atualmente avalio a área total em R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais).

- **OBS: COMO A PENHORA RECAI SOBRE 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL, AVALIO 10% (dez por cento) EM R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).**

Efetivada a medida, lavrei o presente auto, que lido e achado de conforme vai devidamente assinado.

Assinatura digital  
AUDREY APARECIDA DIOGO ZUIM  
Oficiala de Justiça/Avaliadora

