



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 – Fórum, Centro Cívico – CEP 80530-010. Telefone (41) 3221-9515

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 182.1, para instruir os **Autos nº 0009707-27.2007.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por MAURÍCIO CHELI (CPF 593.328.169-72) em face de CARLINHO FIORENTIN (CPF 025.113.569-10), FRANCISCO GERCI TEIXEIRA OSORIO JUNIOR (CPF 358.414.439-68), MARISTELA KATIA FERREIRA FORMAGGIO OSÓRIO (CPF 817.429.409-00), MÁXIMA SISTEMAS DE SEGURANÇA LTDA. (CNPJ 01.939.335/0001-32) procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, IF 52.040.027.001-7, matrícula nº. 44483 do 2º Registro de Imóveis desta Capital.

CURITIBA - CARTÓRIO DO 2.º REGISTRO DE IMÓVEIS Rua Ébano Pereira, 436 Fone: (041)233-7282	LIVRO 2-	FICHA
	<b>REGISTRO GERAL</b>	- 1 -
DRA. MILENE BERTHIER NAME Oficial Titular - C.P.F. 583 084 409-59 CURITIBA - PARANÁ	MATRÍCULA N.º <b>4 4 4 8 3</b>	RÚBRICA

**IMÓVEL** - Apartamento nº 02 (dois), com a área construída privativa de 214,18m², área construída comum propriamente dita de 51,65m², área construída comum destinada a estacionamento de automóvel na garagem coletiva do Primeiro e Segundo Subsolo com vagas determinadas de 68,34m², totalizando a área construída de 334,17m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 62,43m² ou 0,048025 no solo e coisas comuns, localizado no Segundo Andar do EDIFÍCIO "HELVÉTIA", situado na Rua São Pedro nº 43, Curitiba(PR), que acha-se construído no terreno sito no Alto do Cabral, resultante da unificação dos lotes E-1/E-2 e 1, com a Indicação Fiscal Municipal nº 52 040 025.000 3, medindo 36,00m de frente para a Rua São Pedro e, de quem de frente desta olha o imóvel pelo lado direito mede 36,00m confrontando com imóvel de IFM 52 040 011000, pelo lado esquerdo onde mede 40,00m confronta com imóvel de IFM 52 040 023000 e na linha de fundos em três etapas distintas, da esquerda para a direita mede a primeira etapa 19,40m e a segunda defletindo em linha quebrada para o lado da Rua São Pedro mede 4,00m e a última defletindo novamente em linha quebrada para o lado da rua Belém mede 12,00m e confronta em toda a extensão das três etapas, com o imóvel de IFM 52 040 010000, perfazendo uma área total de 1.300,00m².\*\*\*\*\*

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA  
MARILINA CARVALHO POZZERANO MARTINS  
Alameda Carlos de Carvalho, 689/700 e Anexos  
CEP: 80430-180  
Curitiba - Paraná



## INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

## METODOLOGIA

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

### BEM A SER AVALIADO:

APARTAMENTO Nº 02 DO EDIFÍCIO HELVÉTICA, COM DEMAIS CONFRONTAÇÕES, MEDIÇÕES E CARACTERÍSTICAS NA MATRÍCULA 44.483 DO 2º RI DE CURITIBA/PR, IF: 52.040.027.001-7



FACHADA DO IMÓVEL



## AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 13 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 6.880,13.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 1.680.000,00	214	R\$ 7.850,47
2	R\$ 1.890.000,00	267	R\$ 7.078,65
3	R\$ 2.000.000,00	230	R\$ 8.695,65
4	R\$ 615.000,00	170	R\$ 3.617,65
5	R\$ 1.790.000,00	267	R\$ 6.704,12
6	R\$ 980.000,00	147	R\$ 6.666,67
7	R\$ 1.000.000,00	148	R\$ 6.756,76
8	R\$ 990.000,00	147	R\$ 6.734,69
9	R\$ 1.700.000,00	230	R\$ 7.391,30
10	R\$ 1.150.000,00	148	R\$ 7.770,27
11	R\$ 800.000,00	188	R\$ 4.255,32
12	R\$ 1.250.000,00	174	R\$ 7.183,91
13	R\$ 1.590.000,00	182	R\$ 8.736,26

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula n<sup>o</sup>. 44.483, avalio o imóvel por **R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**. Sendo o que tínhamos para o momento e zelando pela máxima eficiência processual, reiteramos votos de estima e consideração.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLWY M5FMZ 6ETUG CV6GA





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Cabral · Rua São Pedro

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 214 m<sup>2</sup> por R\$ 1.680.000

COG. 660bc

Rua São Pedro, 43 - Cabral, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

214m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

Magnífico Apartamento na área mais cobiçada do Cabral, 3 Suítes, 2 vagas, Área Total: 311,17m<sup>2</sup>. Maravilhoso apartamento, em localização privilegiada no Cabral, com vista panorâmica de Curitiba. O imóvel está sendo totalmente refeito. Encanamentos em cobre, 3 aquecedores de passagem, o que proporciona água quente até nas áreas de serviço. Acabamentos e decoração impecáveis, de extremo bom gosto, realizados por arquitetos renomados. São três suítes. Suíte master com closet, hidro dupla e Box para chuveiro independente. Todas com armários planejados. Pisos laminado. Tetos em Gesso. Banheiros com Box em inox e vidros temperados, pias com armários e tampas em silstone, metais sanitários modernos de excelente qualidade. Duas amplas salas conjugadas com aproximadamente 80 m<sup>2</sup>, espaço gourmet com churrasqueira e preparação para lareira, Lavabo, Linda cozinha, com design moderno, funcional, de muito bom gosto. Equipada com três fornos. Pias com cubas de inox de alta resistência, porta dejetos embutido, tampas em silstone. Depósito com armário...

COMPRA  
R\$ 1.680.000

Condomínio R\$ 1.060  
IPTU [SOLICITAR](#)


ANUNCIANTE  
Jacir de Almeida Barros  
Mórão

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-214m2-venda-RS1680000-id-49990987/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Cabral · Rua São Pedro

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 267 m<sup>2</sup> por R\$ 1.890.000

COG. 722m

Rua São Pedro, 61 - Cabral, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

267m<sup>2</sup> 4 quartos 5 banheiros 2 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(17\)](#)

Magnífico Apto, Auto Padrão - Cabral: 4 Quartos, sendo 2 suítes, 3 vagas independentes. Magnífico apartamento de alto padrão, um por andar, na região mais cobiçada do Cabral. São 4 amplos dormitórios com armários planejados, sendo 2 suítes. Suíte master, com sacada francesa, Closet. Piso em madeira e ar condicionado split. Banheiro com Hidro, Box do chuveiro, independente da banheiro. Pia com armário e tampo em mármore importado. Banheiro Social. Duas Salas. Sala 1 - Sala de almoço com churrasqueira e sacada francesa. Sala 2 - Sala para 3 ambientes com lavabo, lareira e Sacada aberta. Teto rebaxado e sancas em gesso, Sistema de iluminação planejado totalmente embutido. Cozinha com armários e iluminação planejada. Área de serviço com armários planejados, dependência completa de empregada e Área técnica. Três vagas independentes na garagem com depósito. O Condomínio oferece: Salão de festa, Playground, brinquedoteca e portaria 24 horas. Elevador social acesso por biometria, Sistema de segurança por monitoramento de câmeras. Local Magnífico, próximo de Shopping, Supermercados, Escolas, Bancos, Locadoras, Fitness, restaurante, Fast Food, Madeira, Karina, Mac donald's, Pizza Hut, Bobs, Au Au, Boliche e outros.

COMPRA  
R\$ 1.890.000

Condomínio R\$ 1.800  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Jacir de Almeida Barros  
Mórão





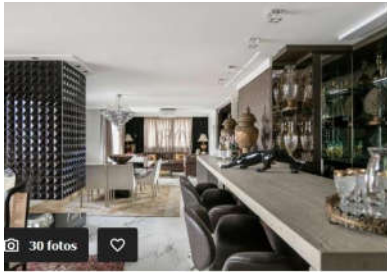
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-267m2-venda-RS1950000-id-88607686/>





Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Cabral - Rua São Pedro

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 230 m<sup>2</sup> por R\$ 2.000.000

Rua São Pedro, 61 - Cabral, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

30 fotos

230m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

**Venda Apartamento CURITIBA PR Brasil**  
Um ícone do Cabral! Este apê é simplesmente fantástico. Decoração com acabamentos excelentes, design contemporâneo, arrojado e com um leve toque vintage em algumas peças, muito mármore, ambientes climatizados, sistema de som integrado, andar alto, 230m<sup>2</sup> privativos, 3 dormitórios sendo 3 suítes, suite master com duas duchas e misturador mono comando, duas cubas, piso dos quartos em madeira, entre tantas outras qualidades que fariam adjetivos para descrever. Sem falar que está super bem localizada, com uma via gastronômica, mercados, farmácias a poucos passos de você! Ligue e agende sua visita.

COMPRA  
**R\$ 2.000.000**



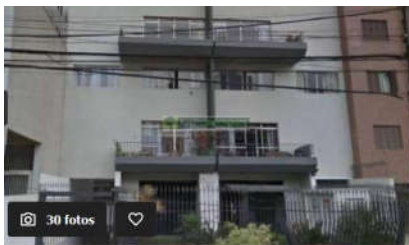
Condomínio: **R\$ 2.500**  
IPTU: [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
ARYA 1 IMÓVEIS

[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

[VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-230m2-venda-RS2000000-id-2448527755/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Cabral

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 170 m<sup>2</sup> por R\$ 615.000

Cabral, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

30 fotos

170m<sup>2</sup> 4 quartos 3 banheiros 1 suite

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

**Apartamento Duplex à venda, 170 m<sup>2</sup> por R\$ 615.000,00 - Cabral - Curitiba/PR**  
APARTAMENTO DUPLEX - BAIRRO - CABRAL  
Excelente apartamento duplex à venda no Cabral, região nobre e muito valorizada, totalmente reformado (inclusive hidráulica e elétrica) localização privilegiada próximo ao Mac Donalds, Kharina, 210,00 m<sup>2</sup> de Área total e 170,00 m<sup>2</sup> de área útil, Ambientes amplos e bem iluminados. Possui hall do elevador reformado com porcelanato, living com lavabo, 4 (quatro) dormitórios sendo 1 (uma) suite (todos com armários) e bwc social; cozinha planejada e integrada a sala de jantar e área de serviço extensa. Todo apartamento com gesso inclusive no hall do elevador e papel de parede. 2 (duas) vagas de garagem. Condomínio com portaria 24 horas, sistemas de segurança, 2 (dois) elevadores, salão de festas e churrasqueira. Para maiores informações e para agendar visitas entrar em contato pelos números de telefones: / www.portaldoscondominios.com CRECI J-4187. REF.: AD0016.

COMPRA  
**R\$ 615.000**

Condomínio: **R\$ 600**  
IPTU: [SOLICITAR](#)


ANUNCIANTE  
portal dos condomínios  
assessoria imobiliária ltda

[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

[\(41\)](#) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-170m2-venda-RS615000-id-2436434088/>





Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Cabral - Rua São Pedro

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 267 m<sup>2</sup> por R\$ 1.790.000

Rua São Pedro, 61 - Cabral, Curitiba - PR **VER NO MAPA**

267m<sup>2</sup> 4 quartos 5 banheiros 2 suítes 3 vagas

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (14)**

**Maravilhoso Apto. Auto padrão, Cabral, 4 Quartos, sendo 2 suítes, 3 vagas independentes, 330 m<sup>2</sup>**  
Excelente apartamento de alto padrão, um por andar, na região mais nobre do Cabral. São 4 amplos dormitórios, sendo 2 suítes. Suíte master, com sacada francesa, Closet, Banheiro com Hidro, Box de chuveiro independente da banheira, pia com duas cubas e Bid. Banheiro Social. Duas Salas. Sala 1 - com piso preto para Cozinha, churrasqueira, lareira e sacada francesa. Sala 2 - com lavabo, lareira e Sacada aberta. Teto rebocado e sancas em gesso. Cozinha, Área de serviço, Área técnica e dependência completa de empregada. Três vagas independentes na garagem. O Condomínio oferece: Salão de festa, Playground, brinquedoteca e portaria 24 horas. Elevador social acesso por biometria, Sistema de segurança por monitoramento de câmeras. Local Magnífico, próximo de Shopping, Supermercados, Escolas, Bancos, Locadoras, Fines restaurante, Fast Food: Madeiro, Karina, Macdonald's, Pizza Hut, Bobs, Au Au, Boloinha e outros.

**COMPRA**  
R\$ 1.790.000

Condomínio R\$ 1.800  
IPTU **SOLICITAR**


**ANUNCIANTE**  
Jacir de Almeida Barros **MARCA**  
Morão

**Quero visitar**

**Quero mais informações**

(41) **VER TELEFONE**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-267m2-venda-RS1790000-id-55205215/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Cabral - Rua São Pedro

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 147 m<sup>2</sup> por R\$ 980.000

Rua São Pedro - Cabral, Curitiba - PR **VER NO MAPA**

147m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 2 vagas

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)**

**Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil**  
A Prime Soho Imóveis oferece mais um excelente apartamento localizado em um dos bairros mais procurados de Curitiba, o Cabral. Esse bairro se destaca por ser tanto residencial quanto comercial, pelas suas construções de médio e alto padrão e ter uma vida própria com comércio variado, além da facilidade de acesso à região central.

**Características:**  
- 169,41m<sup>2</sup> total;  
- 147,71m<sup>2</sup> privativos;  
- 3 suítes, sendo 1 com hidromassagem;  
- Sacada com churrasqueira;  
- Lareira;  
- Lavanderia;  
- Banheiro de empregada;  
- Despensa;  
- Lavabo;  
- Semi mobiliado;

**COMPRA**  
R\$ 980.000

Condomínio R\$ 1.589  
IPTU **SOLICITAR**

**ANUNCIANTE**  
Paloma Gomes Franco Consultoria ME


**Quero visitar**

**Quero mais informações**

(41) **VER TELEFONE**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-147m2-venda-RS980000-id-2458600427/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Cabral · Rua São Pedro

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 148 m<sup>2</sup> por R\$ 1.000.000

CDD: AP258 [VER NO MAPA](#)

Rua São Pedro, 637 - Cabral, Curitiba - PR

148m<sup>2</sup> 2 quartos 5 banheiros 2 suítes 2 vagas

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (6)**

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 147 m<sup>2</sup> por R\$ 1.000.000,00 - Cabral - Curitiba/PR

Apartamento no Bairro Cabral, próximo a panificadora Requite, com fácil acesso para o centro da cidade, contendo 2 dormitórios, sendo 2 suítes, 2 vagas de garagem coberta, escritório, lavanderia, sacada com churrasqueira a carvão, comedouros espaçosos, ensolarado. O condomínio contém salão de festa com capacidade para 30 pessoas, playground, vagas de garagem para visitantes, portaria 24 horas.

**COMPRA**  
R\$ 1.000.000

Condomínio R\$ 1.090  
IPTU R\$ 1.567

**ANUNCIANTE**  
BIDÉSE IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-148m2-venda-RS1000000-id-2459711784/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Cabral · Rua São Pedro

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 147 m<sup>2</sup> por R\$ 990.000

CDD: APS64 [VER NO MAPA](#)

Rua São Pedro, 593 - Cabral, Curitiba - PR

147m<sup>2</sup> 4 quartos 4 banheiros 1 suíte 3 vagas

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (10)**

Apartamento residencial à venda, Cabral, Curitiba.

Ótimo apartamento localizado no CABRAL, bairro nobre de Curitiba. Próximo a supermercados, colégios, igrejas, bancos e comércio em geral. Sendo o imóvel muito amplo, com 04 dormitórios (01 suíte), armários embutidos em dois quartos, banheiro social, living para dois ambientes (estar e jantar), sala de jantar com cristaleira, lavabo, cozinha gourmet integrada ao living, totalmente projetada com armários de excelente qualidade, fogão em ilha com coifa, espaço para refeições na cozinha, lavanderia projetada com armários, banheiro de serviço e sacada no living. O condomínio oferece espaço de churrasqueira, salão de festas, e espaço para as crianças brincarem. Portaria 2 feiras a 6 feiras porteiro das 8:00 Horas até 17:30 horas. Sábado porteiro das 7:00 horas às 13:00 horas. Domingos e feriados não tem porteiro, somente monitoramento por câmeras.

**COMPRA**  
R\$ 990.000

Condomínio R\$ 861  
IPTU R\$ 1.702

**ANUNCIANTE**  
BIDÉSE IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(41\)](#) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-147m2-venda-RS990000-id-2447762986/>







Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Cabral - Rua São Pedro

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 230 m<sup>2</sup> por R\$ 1.700.000

Rua São Pedro, 601 - Cabral, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

230m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

CURITIBA - Padrão - Cabral

Sinta-se como se estivesse morando em uma casa, em meio a muito verde, na região mais cobijada do Cabral!

Recém reformado, com 230m<sup>2</sup> privativos, hall, amplo living para 3 ambientes com sacada, sala íntima com sacada francesa e lareira, integrada à churrasqueira, cozinha com acesso independente as duas salas, área de serviço, área técnica e dependência de funcionário.

3 amplos suítes, sendo a master com closet, hidro e sacada francesa.

Elevador privativo, sistema de som nas salas, ar-condicionado no living e nas suítes, venezianas automatizadas, cozinha e lavanderia com armários.

COMPRA

R\$ 1.700.000

Condomínio R\$ 1.977  
IPTU R\$ 4.910

ANUNCIANTE  
JB IMÓVEIS



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-230m2-venda-RS1700000-id-2457882286/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Cabral - Rua São Pedro

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 148 m<sup>2</sup> por R\$ 1.150.000

Rua São Pedro, 637 - Cabral, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

148m<sup>2</sup> 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Apartamento mobiliado 3 suítes Cabral

A melhor localização do Cabral, um apartamento de luxo e de muito bom gosto nos móveis planejados em todas as peças.

Apartamento de alto padrão com sala de estar em dois ambientes com lareira à carvão e sacada fechada com churrasqueira, cozinha com armários Kitchens, área de serviço com dependências para empregados (ou despensa), lavabo, possui 3 suítes, sendo a suite master com hidro e closet. 2 vagas no subsolo.

O Ed Bacarrat possui portaria 24h, hall finamente decorado, dois elevadores, acabamento em pastilhas, estacionamento para visitantes e salão de festas equipado e playground.

COMPRA

R\$ 1.150.000

Condomínio R\$ 1.100  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
YES MY HOME



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-148m2-venda-RS1150000-id-2445282587/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Cabral · Rua Chichorro Júnior

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 188 m<sup>2</sup> por R\$ 800.000

COD. APO218-CK

Rua Chichorro Júnior, 144 - Cabral, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

188m<sup>2</sup> 4 quartos 4 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

#### Venda Apartamento CURITIBA PR Brasil

Muito, mas muito espaço mesmo. Um verdadeiro clássico Reformado, andar alto, 4 quartos e 2 vagas de garagem paralelas. Tenha próximo a você restaurantes, o Graciosa Country Club entre tantas outras qualidades. Ligue e agende sua visita!

COMPRA  
R\$ 800.000

Condomínio R\$ 1.039  
IPTU R\$ 2.603

ANUNCIANTE  
ARYA 1 IMÓVEIS



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-188m2-venda-RS850000-id-2447435278/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Cabral · Rua dos Funcionários

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 174 m<sup>2</sup> por R\$ 1.250.000

COD. APO2271

Rua dos Funcionários, 1193 - Cabral, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

174m<sup>2</sup> 3 quartos 4 banheiros 3 suítes 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

#### Apartamento com 3 dormitórios à venda, 174 m<sup>2</sup> por R\$ 1.250.000 - Cabral - Curitiba/PR

Um apartamento pra ninguém botar defeito!  
Totalmente reformado e com acabamentos de alto padrão, além de ter ficado com uma decoração moderna e atual, o imóvel ficou muito aconchegante. Dá vontade de viver cada pedaço deste apê!

O apartamento possui 174,53 m<sup>2</sup> de área privativa, distribuídos em:

COMPRA  
R\$ 1.250.000

Condomínio R\$ 1.280  
IPTU R\$ 2.704

ANUNCIANTE  
Mega House Imóveis




[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-174m2-venda-RS1250000-id-2452360284/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Cabral · Rua João Américo de Oliveira

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 182 m<sup>2</sup> por R\$ 1.590.000

COG. 1948

Condomínio VILLE DU SOLEIL · Rua João Américo de Oliveira, 760 · Cabral, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

182m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 3 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

Apartamento - VILLE DU SOLEIL - ALAMEDA GRACIOSA  
HOUSE COMPANY VENDE:

Excelente APARTAMENTO no Condomínio VILLE DU SOLEIL, na ALAMEDA GRACIOSA do CABRAL, contendo 182m<sup>2</sup> de Área Privativa (390m<sup>2</sup> de Área Total)

COMPRA  
**R\$ 1.590.000**

Condomínio **R\$ 1.400**  
IPTU **R\$ 3.500**

ANUNCIANTE  
HOUSE COMPANY  
IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cabral-bairros-curitiba-com-garagem-182m2-venda-RS1630000-id-1182485479/>



# **ANEXO II**

## **Memória de Cálculo**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLWY M5FMZ 6ETUG CV6GA



**a) Grau de liberdade = N- 1:**

Sendo:

N = número de amostras

**b) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +..... / N**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**c) Homogeneização = M =  $\sum R\$ m2 \times A / N$**

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

**d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**CONCLUSÃO FINAL**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = R\$ 7.003,45

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 214,18

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 1.500.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJLWY M5FMZ 6ETUG CV6GA



**LIVRO 2-**

CURITIBA - CARTÓRIO DO 2.º <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Rua Ébano Pereira, 436 Fone: (041)233-7282	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA - 1 -
	<b>MATRÍCULA N.º 44483</b>	LÍBRICA 9.

DRA. MILENE BERTHIER NAME  
Oficial Titular - C.P.F. 583.084.409-59  
CURITIBA - PARANÁ

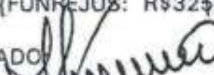
2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA  
ALAMEDA CARVALHO POZZIATO MARTINS  
Alameda Carlos de Carvalho, 609/7A e 8 Andar  
CEP: 80430-100  
Curitiba - Paraná

**IMÓVEL** - Apartamento nº 02 (dois), com a área construída privativa de 214,18m², área construída comum propriamente dita de 51,65m², área construída comum destinada a estacionamento de automóvel na garagem coletiva do Primeiro e Segundo Subsolo com vagas determinadas de 60,34m², totalizando a área construída de **334,17m²**, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 62,43m² ou 0,048025 no solo e coisas comuns, localizado no Segundo Andar do EDIFÍCIO "HELVÉTIA", situado na Rua São Pedro nº 43, Curitiba(PR), que acha-se construído no terreno sito no Alto do Cabral, resultante da unificação dos lotes E-1/E-2 e 1, com a Indicação Fiscal Municipal nº 52 040 025.000 3, medindo 36,00m de frente para a Rua São Pedro e, de quem de frente desta olha o imóvel pelo lado direito mede 36,00m confrontando com imóvel de IFM 52 040 011000, pelo lado esquerdo onde mede 40,00m confronta com imóvel de IFM 52 040 023000 e na linha de fundos em três etapas distintas, da esquerda para a direita mede a primeira etapa 19,40m e a segunda defletindo em linha quebrada para o lado da Rua São Pedro mede 4,00m e a última defletindo novamente em linha quebrada para o lado da rua Belém mede 12,00m e confronta em toda a extensão das três etapas, com o imóvel de IFM 52 040 010000, perfazendo uma área total de 1.300,00m².\*\*\*\*\*

**PROPRIETÁRIA** - WEBER CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, CNPJ/MF 75 041 962 0001 98, com endereço na Alameda Conselheiro Araújo nº 40.\*\*\*\*\*

**REGISTROS ANTERIORES** - Os constantes da Matrícula nº 1 5. 5 2 8 Livro 02-RG desta Serventia, datada de 06 de Janeiro de 1.983.\*\*\*\*\*

Curitiba, 28 de Dezembro de 1.999.- O OFICIAL DESIGNADO: 

**R-01/M- 4.4. 4 8 3** - PROTOCOLO GERAL Nº 170.201 DO LIVRO 01-E DE 28/12/99 Conforme mandado expedido aos 17 de Setembro de 1.999 nos autos de Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO Nº 001121/99, pelo Juízo de Direito da Décima Vara Cível desta Comarca de Curitiba(PR), em que é Exequente NABI KEMMEL MELLEME e Executados WEBER CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA E OUTRO, mandado este que fica arquivado nesta Serventia sob nº 23.135, REGISTRA-SE para consignar que foi "**P E N H O R A D O**" o imóvel originário desta matrícula, de propriedade da executada, além do imóvel matriculado sob nº 4 4. 4 8 4 Livro 02-RG nesta Serventia, para garantir o valor da execução em ditos autos no importe de "**R\$538.435,00**" (quinhentos e trinta e oito mil quatrocentos e trinta e cinco reais), como consta do Auto de Penhora lavrado nos respectivos autos aos 21 de Dezembro de 1.999 e apenso ao aludido mandado.- (FUNREJUS: R\$325,00).- Curitiba, 28 de Dezembro de 1.999.- CUSTAS: 1293,6 VRC = RF\$97,02.- O OFICIAL DESIGNADO: 

**AV-02/M-44.483** (PROTOCOLO GERAL Nº 173.400 DE 15/08/2000, CANCELAMENTO):- A Penhora a que se refere o R-01 desta matrícula foi **CANCELADA**, de acordo com o mandado expedido aos 05 de Julho de 2000, acompanhado do auto de levantamento de penhora lavrado aos 15 de Agosto de 2000, os quais ficam aqui arquivados sob nº 25.131, extraído dos autos de Execução de Título nº 001121/1999, pelo Juízo de Direito da Décima (10ª) Vara Cível desta Comarca de Curitiba(PR), em que é REQUERENTE NABI KEMMEL MELLEME e REQUERIDA WEBER CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA e GUIDO WEBER.\*\*\*\*\* CUSTAS: 1.293,6 VRC.-

SEGUIE NO VERSO


MATRÍCULA N.º  
**44483**  
5.

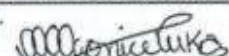
CONTINUAÇÃO

CURITIBA, 15 DE AGOSTO DE 2000. O REGISTRADOR: 

**R.3/44.483** (PROTOCOLO GERAL **175.133** DE 29/12/2000. **C/VENDA**). De acordo com a escritura pública lavrada no 1º. Serviço Notarial da Comarca de São José dos Pinhais(PR), às Fls. 041/043 Livro 0588, e em data de 12 de Dezembro de 2000, a empresa **WEBER CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, CNPJ/MF 75.041.962/0001-98, com sede à Rua Conselheiro Araújo nº 40, nesta cidade, que declarou ser isenta da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais expedida pela S.R.F., e da Certidão Negativa de Débitos (CND) expedida pelo I.N.S.S., **V E N D E U** para **FRANCISCO GERCI TEIXEIRA OSÓRIO JÚNIOR**, C.I. RG 945.423 (PR), CPF/MF 358.414.439-68, brasileiro, casado com **MARISTELA KÁTIA FERREIRA FORMAGGIO OSÓRIO**, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, em data de 13 de Dezembro de 1978, na vigência da Lei 6515/77 (conforme pacto antenupcial registrado sob nº 2.061 no 9º. Serviço Registral Imobiliário desta Comarca), empresário, residente e domiciliado à Rua Manoel Pedro nº 675, Alto Cabral, nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula (adquirido pela respectiva vendedora na forma dos "Registros Anteriores" retro mencionados), pelo preço certo justo e total de **RS453,00** (quatrocentos e cinquenta e três reais), equivalentes a **Cr\$453.299,77** (quatrocentos e cinquenta e três mil, duzentos e noventa e nove cruzeiros e setenta e sete centavos), pagos anteriormente em Outubro/1990, que a citada vendedora deu plena geral e irrevogável quitação, e **sem condições**. - IND. FISCAL PMC: **52.040.027.001-7**.- ITBI PMC: 57.850 (24/10/1990). VVI: CR\$7.902.329,30.- FUNREJUS: R\$2,50.- Dou fé.-  
Custas: 4.312 VRC.-

Curitiba, 29 de Dezembro de 2000.- O REGISTRADOR: 

**AV-04/M-44.483** - (Protocolo 252.013 de 08/12/2011) - **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** - Conforme solicitado no requerimento assinado e firmado nesta Cidade, aos 06 de dezembro de 2011, e certidão expedida aos 27 de setembro de 2011, pelo 2º Ofício Distribuidor desta Comarca, informando da Distribuição sob nº 10035, de 28 de abril de 2003 da **Execução**, em que é exequente **INVEST FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ/MF nº 00.775.201/0001-60), e são executados **FRANCISCO GERCI TEIXEIRA OSÓRIO JUNIOR** (RG 945.424/PR), e **ELVIRA ECY HENKE TEIXEIRA OZÓRIO** (319.139.039-15), os quais ficam arquivados nesta Serventia sob nº **072809**, procedo a presente averbação para anotar no imóvel objeto desta matrícula, o **AJUIZAMENTO DA CITADA AÇÃO**. **VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA: R\$.239.454,62**. FUNREJUS: GUIA JG de R\$.478,91. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$.182,40 (arc/aps)  
Curitiba, 23 de dezembro de 2011. O REGISTRADOR: 

**AV-05-44.483-** - (Protocolo 292.954 de 30/09/2015) - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme Ofício nº 2221/2015/SRRR aos 18 de setembro de 2015, expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba/PR, extraído do Processo nº 0000423-69.1996.8.16.0004 de Ação Civil Pública, em que é exequente **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ e ESTADO DO PARANÁ** executados **FRANCISCO GERCI TEIXEIRA OSÓRIO JUNIOR** e outros, e demais documentação arquivada nesta Serventia sob nº **102.643**, procedo a presente averbação para consignar a **INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula**. Valor da Causa: R\$5.026.781,01. Dou fé. (vs/is).  
Curitiba, 06 de outubro de 2015. O Registrador: 

SEGUE

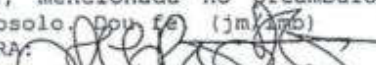





RUBRICA  


FICHA  
02  
Mat. 44.483

CONTINUAÇÃO

**AV-6-44.483 - (Protocolo 314.978 de 28/12/2017) - COMPLEMENTAÇÃO -**  
Procede-se a esta averbação nos termos do contido no R-3 da matrícula 15.528 (registro anterior da presente), para constar que a área destinada ao estacionamento de automóvel, com 68,34m<sup>2</sup>, mencionada no preâmbulo, corresponde as vagas n<sup>os</sup> 02, 11 e 12 do 1<sup>o</sup> Subsolo. Dou fé (jm/aps)  
Curitiba, 09 de janeiro de 2018. A REGISTRADORA: 

**R-7-44.483 - (Protocolo 331.102 de 24/05/2019) - PENHORA -** Conforme certidão para fins de averbação, expedido em 16 de maio de 2019, pelo Juízo de Direito da 15<sup>a</sup> Vara Cível desta Cidade, extraído dos autos de ação de execução de título extrajudicial sob n<sup>o</sup> 0009707-27.2007.8.16.0001 (PROJUDI), tendo como exequente MAURICIO CHELI (CPF/MF 593.328.169-72) e executados MARISTELA KATIA FERREIRA FORMAGGIO OSÓRIO (CPF/MF 358.414.439-68); FRANCISCO GERCI TEIXEIRA OSORIO JUNIOR (CPF/MF 358.414.439-68); e MÁXIMA SISTEMA DE SEGURANÇA (CNPJ/MF 01.939.335/0001-32), o qual fica arquivado, procedo o presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO. Valor da causa: R\$55.211,66, atualizado até 14/03/2016. FUNREJUS: guia n<sup>o</sup> 14000000004737290-2 paga de R\$125,23 sobre o valor de R\$62.616,98. Dou fé. CUSTAS: 1293,6 VRC = R\$249,66. (yo/aps).  
Curitiba, 03 de junho de 2019. REGISTRADORA: 

CERTIFICO, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula n<sup>o</sup> 44.483, Registro Geral, desta Serventia. Dou fé. Curitiba, 03 de junho de 2019. Ale  
Mariana Carvalho Pozenato Martins  
Oficial do Registro

José Marcos de Castro  
Rosilda Klimeki  
Ana Paula Soares  
Angela Cristina Delfino Ribas dos Santos  
Simone do Rocio Jambiski  
Selo: R\$ 4,67



2<sup>o</sup> REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA  
MARIANA CARVALHO POZENATO MARTINS  
Alameda Carlos de Carvalho, 603/38.ª Andar  
CEP: 80430-180 Curitiba - Paraná

