



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª (PRIMEIRA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Avenida Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - CEP: 80.530-960.

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 84.1, para instruir os Autos nº 0017299-88.2008.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO CHAMPAGNAT CENTER (CNPJ 00.654.108/0001-06) em face de JOSÉ ROBERTO BONILAURI (CPF 567.154.209-04), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº. 49425 do 1º Registro de Imóveis desta Capital.

### REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua Carlos de Carvalho, 417 - 12º andar  
Conjuntos 1202/1203 - Fone (41) 3223-8331

TITULAR: RENATO POSPISSIL  
C. P. F. 359.955.569/91

**REGISTRO GERAL**

FICHA

I. R.

-1-

sim

RUBRICA

**MATRÍCULA Nº 49425**

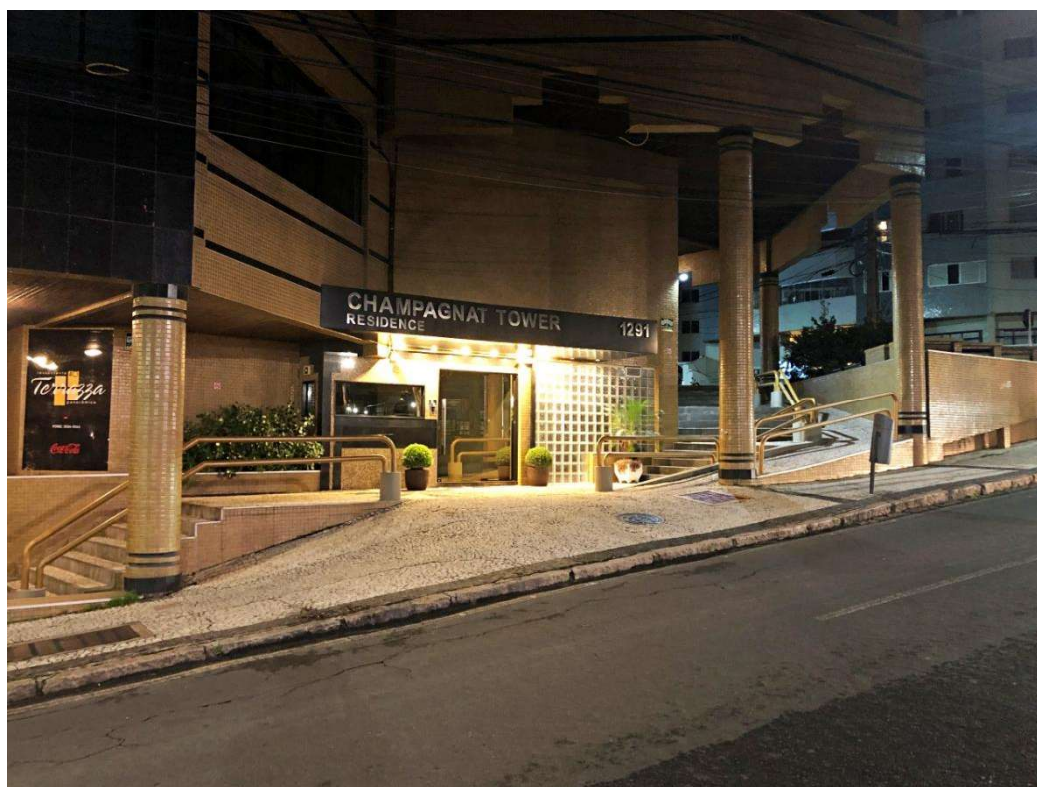
**IMÓVEL** - Apartamento sob nº 231 (duzentos e trinta e um), com a área construída privativa de 165,58m<sup>2</sup>, área construída comum de 27,5165m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 193,0965m<sup>2</sup>, localizado no 14º pavimento tipo da Torre Residencial do "**EDIFÍCIO CHAMPAGNAT CENTER**", situado na rua Padre Anchieta nº 1291, nesta cidade e a fração ideal de 0,0062629 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito edifício está construído, terreno esse denominado A, resultante da unificação dos lotes F-1/G-1/B-1 e B-2-B-1-B-2, com planta arquivada nesta serventia sob nº 68.590/93-P, com a indicação fiscal nº 13-119-029.000 do Cadastro Municipal, medindo 40,00m (quarenta metros) de frente para a rua Padre Anchieta, fazendo esquina com a Avenida Cândido Hartmann, em cuja frente mede 68,00m (sessenta e oito metros), pela lateral esquerda de quem da citada rua Padre Anchieta olha o imóvel mede 48,00m (quarenta e oito metros), em duas linhas quebradas, primeira com 40,00m (quarenta metros) e a segunda com 8,00m (oito metros), divergindo a esquerda, mede 12,70m (doze metros e setenta centímetros), deste ponto diverge a direita numa distância de 11,00m (onze metros), atingindo o extremo do terreno, confrontando em todo este percurso, com o lote de indicação fiscal nº 13-119-022.000, pela lateral direita de quem da Avenida Cândido Hartmann olha o imóvel mede 39,40m (trinta e nove metros e quarenta centímetros), onde diverge a direita, numa distância de 11,40m (onze metros e quarenta centímetros), confrontando, estas duas linhas, com o lote de indicação fiscal nº 13-119-015.000, deste ponto diverge à esquerda, numa distância de 19,50m (dezenove metros e cinquenta centímetros), confrontando dom parte do lote de indicação fiscal nº 13-119-021.000, fechando desta forma o perímetro do terreno que encerra a área total de 2.612,00m<sup>2</sup>. Ao referido apartamento cabe o direito a uma área descoberta privativa de floreiras de 7,21m<sup>2</sup> e 7,18520m<sup>2</sup> de área comum situada no pavimento terraço. ....



**1. 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.

**2. 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.

**3. BEM A SER AVALIADO:** Apartamento nº 231, com a área construída privativa de 165,58m<sup>2</sup>, área construída comum de 27,5165m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 193,0965m<sup>2</sup>, localizado no 14º pavimento tipo da torre residencial do "Edifício Champagnat Center", situado na Rua Padre Anchieta, 1291, nesta cidade, com direito a uma área descoberta privativa de floreiras de 7,21m<sup>2</sup> e 7,18520m<sup>2</sup> de área comum situado no pavimento terraço, sem vaga de garagem, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 49425 do 1º RI de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



**4. AVALIAÇÃO:** Foram utilizadas 15 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\$ 5.409,18, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 450.000,00	100	R\$ 4.500,00
2	R\$ 820.000,00	120	R\$ 6.833,33
3	R\$ 497.000,00	103	R\$ 4.825,24
4	R\$ 960.000,00	147	R\$ 6.530,61
5	R\$ 430.000,00	80	R\$ 5.375,00
6	R\$ 750.000,00	117	R\$ 6.410,26
7	R\$ 550.000,00	119	R\$ 4.621,85
8	R\$ 490.000,00	102	R\$ 4.803,92
9	R\$ 880.000,00	166	R\$ 5.301,20
10	R\$ 969.900,00	146	R\$ 6.643,15
11	R\$ 490.000,00	86	R\$ 5.697,67
12	R\$ 750.000,00	116	R\$ 6.465,52
13	R\$ 439.500,00	102	R\$ 4.308,82
14	R\$ 600.000,00	156	R\$ 3.846,15
15	R\$ 995.000,00	200	R\$ 4.975,00

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 3.895,40 m<sup>2</sup> com o arredondamento permitido pela ABNT. 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>. 49425, avalio o imóvel, sem vaga de garagem, por **R\$ 645.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 100 m<sup>2</sup> por R\$ 450.000

COD. apartamentobigorriho1994

Rua Padre Anchieta, 1995 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

100m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

**APARTAMENTO BIGORRIHO- 3 quartos- Suite- Central gás- elevador- Ed. Campo Novo**  
Apartamento situado no bairro Bigorriho, edifício Campo Novo, com toda infraestrutura comercial perto!  
Imóvel localizado no 2 andar de frente,contendo:  
3 quartos sendo uma suite,  
2 banheiros(suite e social),  
Cozinha com móveis planejados,

**COMPRA**  
R\$ 450.000

Condomínio R\$ 450  
IPTU [SOLICITAR](#)

**ANUNCIANTE**  
Adriana Schneider

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-100m2-venda-RS450000-id-2485472845/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-100m2-venda-RS450000-id-2485472845/?_vt=plp:b)

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 120 m<sup>2</sup> por R\$ 820.000

COD. AP2441

Rua Padre Anchieta - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

120m<sup>2</sup> 4 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

**LINDO APARTAMENTO NO BIGORRIHO - 120M - 4 QUARTOS - 2 VAGAS**  
Crystal Lake  
Amplio apartamento muito bem localizado na região do Bigorriho (também conhecido como Champagnat). Um dos bairros mais requisitados de Curitiba para se morar devida sua infraestrutura completo de serviços e comércio ao redor e facilidade ao transporte público.

**COMPRA**  
R\$ 820.000

Condomínio R\$ 1.050  
IPTU R\$ 1.430

**ANUNCIANTE**  
Paloma Gomes Franco  
Consultoria

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-120m2-venda-RS820000-id-2457812500/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-120m2-venda-RS820000-id-2457812500/?_vt=plp:b)



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

35 fotos

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 103 m<sup>2</sup> por R\$ 497.000

COD. AP0452  
Rua Padre Anchieta, 1944 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

103m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Apartamento com 03 dormitórios sendo 01 suite, para alugar, 102 m<sup>2</sup> por R\$ 2.100/mês - Bigorriho - Curitiba - PR  
Excelente apartamento alto padrão, ótima localização, comércio ativo na região, shopping, bancos, escolas, faculdades, fácil acesso aos principais bairros. Comodidade e conforto de morar em região central.

ENTRE EM CONTATO COM NOSSOS CORRETORES E AGENDE SUA VISITA.

COMPRA  
**R\$ 497.000**

Condomínio R\$ 500  
IPTU R\$ 138

ANUNCIANTE  
MADERO SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-103m2-venda-RS497000-id-2454450044/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-103m2-venda-RS497000-id-2454450044/?_vt=plp:b)

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

24 fotos

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 147 m<sup>2</sup> por R\$ 960.000

COD. 35  
Rua Padre Anchieta, 2177 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

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

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

CURITIBA - Padrão - Bigorriho  
Maravilhoso apartamento todo decorado com piso laminado, sanca em gesso, móveis sob medida sendo 3 quartos com opção para fazer 4 (planta original com 4 quartos) com uma suite e closet todos com janela anti-ruído veneziana de alumínio, sacada ampla e na sala íntima com sacada e churrasqueira, cozinha planejada, área de serviço com dependência de empregada e bwc com todo mobiliário e eletro inclusa com 02 vagas de garagem paralelas, o prédio com sala de jogos salão de festas e pequena quadra esportiva, localização

COMPRA  
**R\$ 960.000**

Condomínio R\$ 478  
IPTU R\$ 742

ANUNCIANTE  
Ampla Imóveis

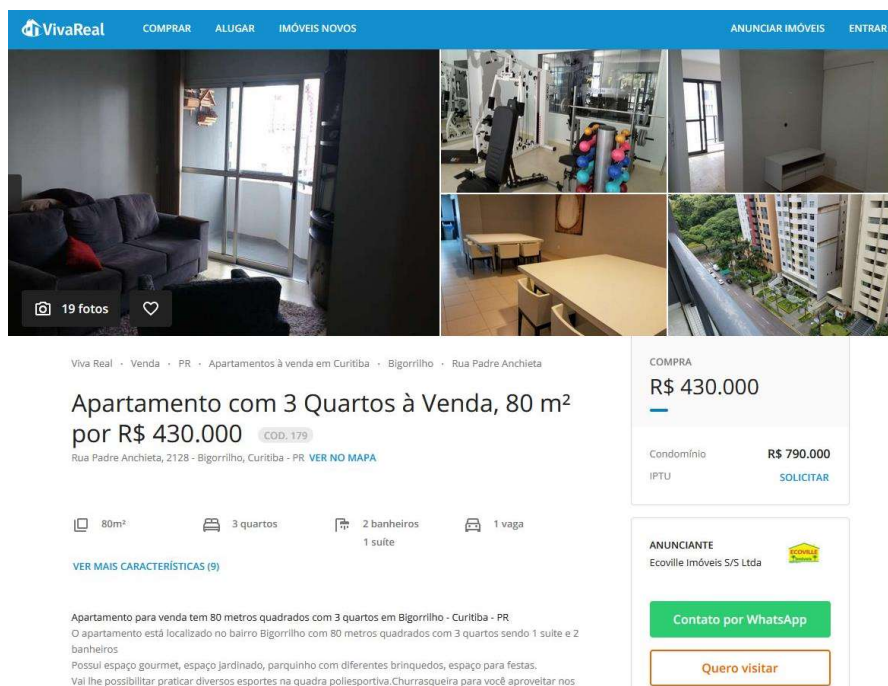
[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-147m2-venda-RS960000-id-2488960130/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-147m2-venda-RS960000-id-2488960130/?_vt=plp:b)







Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 80 m<sup>2</sup> por R\$ 430.000

COD. 179

Rua Padre Anchieta, 2128 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

80m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

Apartamento para venda tem 80 metros quadrados com 3 quartos em Bigorriho - Curitiba - PR  
O apartamento está localizado no bairro Bigorriho com 80 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 2 banheiros  
Possui espaço gourmet, espaço jardinado, parque com diferentes brinquedos, espaço para festas.  
Vai lhe possibilitar praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Churrasqueira para você aproveitar nos

COMPRA  
**R\$ 430.000**

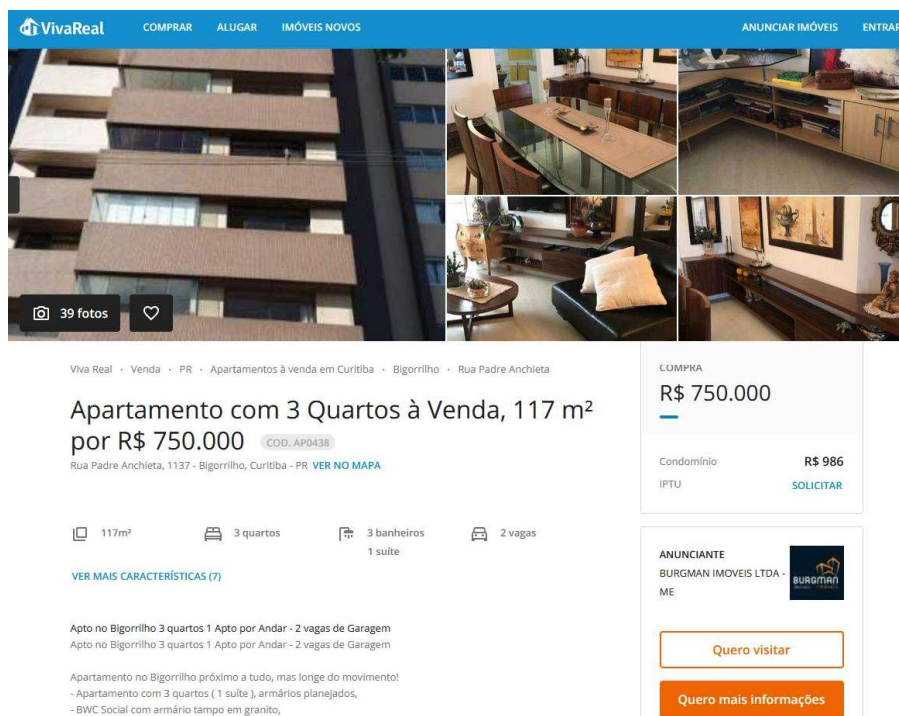
Condomínio **R\$ 790.000**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Ecoville Imóveis S/S Ltda

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-80m2-venda-RS430000-id-2476997818/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-80m2-venda-RS430000-id-2476997818/?_vt=plp:b)



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 117 m<sup>2</sup> por R\$ 750.000

COD. AP0438

Rua Padre Anchieta, 1137 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

117m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Apto no Bigorriho 3 quartos 1 Apto por Andar - 2 vagas de Garagem  
Apto no Bigorriho 3 quartos 1 Apto por Andar - 2 vagas de Garagem

Apartamento no Bigorriho próximo a tudo, mas longe do movimento!  
- Apartamento com 3 quartos ( 1 suite ), armários planejados,  
- BWC Social com armário tempo em granito,

COMPRA  
**R\$ 750.000**

Condomínio **R\$ 986**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
BURGMAN IMOVEIS LTDA - ME

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-117m2-venda-RS750000-id-2487596798/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-117m2-venda-RS750000-id-2487596798/?_vt=plp:b)



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 119 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000

COD. 6741

Rua Padre Anchieta, 1577 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

119m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

**CURITIBA - Padrão - Bigorriho**  
Edifício Tucuruí | Encantador apartamento para comprar no Bigorriho. Localizado em ótima região, está entre as ruas Padre Agostinho e Martim Afonso, que oferecem muitas opções em comércio e serviços.

O imóvel é totalmente reformado e possui excelente padrão de acabamento. Face norte e em andar alto, oferece muita tranquilidade em ambientes arejados, além de 1 vista privilegiada da região. Seu novo lar possui 1 ampla

**COMPRA**  
R\$ 550.000

Condomínio R\$ 966  
IPTU R\$ 148

**ANUNCIANTE**  
Imobiliária Prates LTDA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-119m2-venda-RS550000-id-2483540965/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-119m2-venda-RS550000-id-2483540965/?_vt=plp:b)

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 102 m<sup>2</sup> por R\$ 490.000

COD. 11887.001

Rua Padre Anchieta, 1944 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

102m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 suite Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

**Apartamento BIGORRIHO**  
Excelente imóvel bem localizado no Bigorriho, contendo uma sala de estar com sacada, sala de jantar, lavabo, três quartos sendo um com suite com banheira de hidro, banheiro social, área de serviço, o interior com piso laminado e também uma vaga de garagem numerada. Condomínio tem bicicletário, central de gás, salão de jogos, sala fitness, portaria 24hs e segurança monitorada tudo para seu conforto.

**COMPRA**  
R\$ 490.000

Condomínio R\$ 670  
IPTU [SOLICITAR](#)

**ANUNCIANTE**  
IMOBILIÁRIA NORUEGA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-102m2-venda-RS490000-id-2488845996/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-102m2-venda-RS490000-id-2488845996/?_vt=plp:b)

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: PJYT4 UUTNA ZQPMA 7TPNY



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

36 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 166 m<sup>2</sup> por R\$ 880.000

COD. 10001

Rua Padre Anchieta, 1291 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

166m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 2 suítes 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

**APTO-BIGORRILHO-CHAMPAGNAT-242 M<sup>2</sup>-FACE NORTE- SUPER OFERTA**  
Excelente Apto, face norte, bem ensolarado e arejado. Semi-mobiliado contendo - sala 3 ambientes, lavabo, 3 quartos ( 2 suítes ) com armários planejados, cozinha ampla com armários planejados, área de serviço ampla, e 2 vagas na garagem. Aceita Fgts e financiamento. Atendimento personalizado

COMPRA  
**R\$ 880.000**

Condomínio **R\$ 1.000**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Rex Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-166m2-venda-RS880000-id-2487401817/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-166m2-venda-RS880000-id-2487401817/?_vt=plp:b)

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

43 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 146 m<sup>2</sup> por R\$ 969.900

COD. AP0422

Rua Padre Anchieta, 2177 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

146m<sup>2</sup> 4 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil  
Para você que gosta de espaço, localização ímpar e uma vista panorâmica da cidade, esta é a melhor opção, no coração do Champagnat! Belíssimo apartamento andar alto, face norte, 2 entradas social e de serviço. Sala ampla para 3 ambientes, com móveis de alto padrão sob medida, sendo uma mesa fixa para 10 lugares, sacada privilegiada com vista de cartão postal, a planta oferece 4 quartos, sendo atualmente 3 quartos amplos com janelas duplas para evitar barulho dentro dos ambientes, 1 suíte com armários planejados, banheiro com

COMPRA  
**R\$ 969.900**

Condomínio **R\$ 1.000**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Patrial Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-146m2-venda-RS969900-id-2454148027/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-146m2-venda-RS969900-id-2454148027/?_vt=plp:b)



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

44 fotos e vídeo

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 86 m<sup>2</sup> por R\$ 490.000

COD. 658

Rua Padre Anchieta, 2690 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

86m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suite

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

**Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil**  
Que tal morar num apartamento com vista para o Barigüi, extremamente ensolarado e prontinho para você se mudar? Em ótima localização, a poucos metros do novo Angeloni, do Condor, do Parque Barigüi, Faculdade Evangélica Mackenzie e de toda a infraestrutura do Bigorriho. Fica de fundos, o que neste caso é vantagem, tendo toda a calma e silêncio e não perdendo a vista nem o sol. Andar alto, equivalente ao 17º andar e muito ensolarado, com 86 m<sup>2</sup> de área útil. Se você precisar de duas vagas, o condomínio possui algumas para locação e

COMPRA  
**R\$ 490.000**

Condomínio **R\$ 700**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Daniel Farias de Araujo  
Comercio Imobiliário

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-86m2-venda-RS490000-id-2488674520/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-86m2-venda-RS490000-id-2488674520/?_vt=plp:b)

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

19 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 116 m<sup>2</sup> por R\$ 750.000

COD. AP0141

Rua Padre Anchieta - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

116m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

**Apartamento com 3 dormitórios à venda, 116 m<sup>2</sup> por R\$ 750.000,00 - Bigorriho - Curitiba/PR**  
odos os ambientes com espaçosos armários que ficam no local. Os quartos e banheiro social possuem aquecimento que também ficarão onde estão instalados.  
O imóvel fica no 6º andar e por ser 1 apartamento por andar, além de bem iluminado e ensolarado, tem ventilação cruzada (quentinho no inverno e arejado no verão).  
O prédio de torre única com apenas 14 andares, possui 2 elevadores, amplo salão de festas com cozinha

COMPRA  
**R\$ 750.000**

Condomínio **R\$ 986**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
FOX HOME

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-116m2-venda-RS750000-id-2488641086/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-116m2-venda-RS750000-id-2488641086/?_vt=plp:b)





VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

30 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 102 m<sup>2</sup> por R\$ 439.500

COD. 1001

Rua Padre Anchieta, 1944 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

102m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suite 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (12)

**BIGORRIHO - ÁREA TOTAL - 140 M<sup>2</sup> - DE FRENTE - OPORTUNIDADE**  
Excelente Apto, SUPER OFERTA, de frente em Localização Nobre, em cima da Academia Corpus contendo - sala 2 ambientes com varanda, 3 quartos (01 suite) com armários embutidos, banheiro social com armário e box blindex, cozinha com armários planejados, área de serviço separada, dep. completa de empregada e uma vaga livre no subsolo. Aceita Fgts e Financiamento. Atendimento personalizado

COMPRA  
R\$ 439.500

Condomínio R\$ 450  
IPTU R\$ 50

ANUNCIANTE  
Rex Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-102m2-venda-RS439500-id-248285587/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-102m2-venda-RS439500-id-248285587/?_vt=plp:b)

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

25 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 156 m<sup>2</sup> por R\$ 600.000

COD. AP0355

Rua Padre Anchieta, 1251 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

156m<sup>2</sup> 4 quartos 4 banheiros 1 suite 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

**Apartamento residencial à venda, Bigorriho, Curitiba.**  
Apartamento bem espaçoso a venda no Bigorriho, localização privilegiada em bairro nobre, todo reformado, 100. andar, face norte, bem arejado e iluminado, 213m<sup>2</sup> de área total e 156m<sup>2</sup> de área útil; amplo living, lavabo, 4 (quatro) dormitórios sendo 1 (uma) suite, bwc social, cozinha planejada, área de serviço, dependência completa de empregados, despensa e 1 (uma) vaga de garagem exclusiva. Condomínio com portaria 24 horas, hall de

COMPRA  
R\$ 600.000

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

ANUNCIANTE  
Flex Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-156m2-venda-RS600000-id-2485186876/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-156m2-venda-RS600000-id-2485186876/?_vt=plp:b)





VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

50 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Padre Anchieta

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 200 m<sup>2</sup> por R\$ 995.000

COD. AP 1627

Rua Padre Anchieta, 1947 - Bigorriho, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

200m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 2 suítes 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

**Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil**  
Lindo apartamento, totalmente reformado no Bigorriho.  
Planta original com 4 quartos, hoje transformado em 3, podendo ser reversível para 4.  
Hoje são 2 suítes, uma máster e uma jr, mais um quarto.  
Na máster, closet sr e sra.

COMPRA  
**R\$ 995.000**

Condomínio **R\$ 1.600**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Ética Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-200m2-venda-RS995000-id-2443467994/?\\_vt=plp:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-200m2-venda-RS995000-id-2443467994/?_vt=plp:b)



# ANEXO II

## Memória de Cálculo



**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\$/m<sup>2</sup>) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 3.895,40

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 165,58

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 645.000,00**





# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rus Carlos de Carvalho, 417 - 12º andar  
Conjuntos 1202/1203 - Fone (41) 3223-8331

TITULAR: RENATO POSPISSIL  
C. P. F. 359.955.569/91

**REGISTRO GERAL**

FICHA

I.R.

-1-

sim

RUBRICA

**MATRÍCULA Nº 49425**

**IMÓVEL** - Apartamento sob nº 231 (duzentos e trinta e um), com a área construída privativa de 165,58m<sup>2</sup>, área construída comum de 27,5165m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 193,0965m<sup>2</sup>, localizado no 14º pavimento tipo da Torre Residencial do "EDIFÍCIO CHAMPAGNAT CENTER", situado na rua Padre Anchieta nº 1291, nesta cidade e a fração ideal de 0,0062629 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito edifício está construído, terreno esse denominado A, resultante da unificação dos lotes F-1/G-1/B-1 e B-2-B-1-B-2, com planta arquivada nesta serventia sob nº 68.590/93-P, com a indicação fiscal nº 13-119-029.000 do Cadastro Municipal, medindo 40,00m (quarenta metros) de frente para a rua Padre Anchieta, fazendo esquina com a Avenida Cândido Hartmann, em cuja frente mede 68,00m (sessenta e oito metros), pela lateral esquerda de quem da citada rua Padre Anchieta olha o imóvel mede 48,00m (quarenta e oito metros), em duas linhas quebradas, primeira com 40,00m (quarenta metros) e a segunda com 8,00m (oito metros), divergindo a esquerda, mede 12,70m (doze metros e setenta centímetros), deste ponto diverge a direita numa distância de 11,00m (onze metros), atingindo o extremo do terreno, confrontando em todo este percurso, com o lote de indicação fiscal nº 13-119-022.000, pela lateral direita de quem da Avenida Candido Hartmann olha o imóvel mede 39,40m (trinta e nove metros e quarenta centímetros), onde diverge a direita, numa distância de 11,40m (onze metros e quarenta centímetros), confrontando, estas duas linhas, com o lote de indicação fiscal nº 13-119-015.000, deste ponto diverge à esquerda, numa distância de 19,50m (dezenove metros e cinquenta centímetros), confrontando com parte do lote de indicação fiscal nº 13-119-021.000, fechando desta forma o perímetro do terreno que encerra a área total de 2.612,00m<sup>2</sup>. Ao referido apartamento cabe o direito a uma área descoberta privativa de floreiras de 7,21m<sup>2</sup> e 7,18520m<sup>2</sup> de área comum situada no pavimento terraço.

**PROPRIETÁRIA** - **FAST CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA** (CNPJ nº 78.432.812/0001-01), com sede na Alameda Princesa Izabel nº 1800, Bigorrilho, nesta cidade.

**REGISTROS ANTERIORES** - Os constantes da matrícula nº 26.740 do Registro Geral desta Serventia.

Curitiba, 01 de julho de 2009. O Oficial:

Silvana S. Pospissil  
Escrivante

**AV-1- 49425** - (Prot. 161.767 de 25/06/2009 - HIPOTECA) - Procedo a presente averbação para consignar que o apartamento sob nº 231 objeto desta matrícula, foi dado, além de outros, pela **FAST CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, em garantia de hipoteca de 1º grau, em favor do **BANCO Bamerindus do Brasil S/A**, conforme consta do R-2 da matrícula nº 23.444 do Registro Geral desta Serventia, referido na AV-1 da matrícula nº 26.740 supra mencionada. (Custas: NIHIL - jkn/lcw-Part.). Curitiba, 01 de julho de 2009. O Oficial do Registro:

Silvana S. Pospissil  
Fornecedora

**AV-2- 49425** - (Prot. 161.767 de 25/06/2009 - HIPOTECA) - Procedo a presente averbação para consignar que

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
**49425**





CONTINUAÇÃO

o apartamento sob nº 231 objeto desta matrícula, foi dado, além de outros, pela **FAST CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, em garantia de hipoteca de 2º grau, em favor do **BANCO Bamerindus do Brasil Sociedade Anônima**, conforme consta do R-2, AV-3, AV-6, AV-24, AV-100, AV-129 e AV-168 da matrícula nº 26.740 retro mencionada. (Custas: NIHIL - jkn/lcw-Part.). Curitiba, 01 de julho de 2009. O Oficial do Registro: Silvana S. Pospissil  
Escrivente

**R-3- 49425** - (Prot. 161.767 de 25/06/2009 - PENHORA)  
- Nos autos de Exec. Sent. de Credito Diverso sob nº 490/2006, do Juízo de Direito da Vigésima Primeira Vara Cível desta Capital, proposta por **VICTOR MARINS ADVOGADOS ASSOCIADOS** contra **FAST CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, o imóvel que consta desta matrícula, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$24.677,99 (vinte e quatro mil, seiscentos e setenta e sete reais e noventa e nove centavos), como consta de certidão extraída aos 16 de junho de 2009, do termo de penhora lavrado aos 16 de junho de 2009, nos aludidos autos. (Custas: 1293,6 VRC - R\$135,82 - Funrejus: R\$49,35 - jkn/lcw-Part.). Curitiba, 01 de julho de 2009. O Oficial do Registro: Silvana S. Pospissil  
Escrivente

**R-4- 49425** - (Prot. 161.769 de 25/06/2009 - PENHORA)  
- Nos autos de Execução de Sentença sob nº 454/2006, do Juízo de Direito da Vigésima Primeira Vara Cível desta Capital, proposta por **REDSKIN COMERCIO DE ARTIGOS DE VESTUARIO LTDA** contra **FAST CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, o imóvel que consta desta matrícula, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$164.541,47 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e um reais e quarenta e sete centavos), como consta de certidão extraída aos 16 de junho de 2009, do termo de penhora lavrado aos 16 de junho de 2009, nos aludidos autos. (Custas: 1293,6 VRC - R\$135,82 - Funrejus: R\$329,08 - jkn/lcw-Part.). Curitiba, 01 de julho de 2009. O Oficial do Registro: Silvana S. Pospissil  
Escrivente

**AV-5-49.425** - (Prot. 172.964 de 19/11/2010 - LEVANTAMENTO DE REGISTRO DA PENHORA) - Levantado o registro da penhora a que se refere o R-3 supra, à vista do contido no ofício nº 4026/2010, expedido pelo Juízo de Direito da 21ª Vara Cível de Curitiba, dos autos de Exec. Sent. de Credito Diverso sob nº 490/2006, proposta por **VICTOR MARINS ADVOGADOS ASSOCIADOS** contra **FAST CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, ofício esse expedido em 10 de novembro de 2010, o qual fica arquivado nesta serventia sob nº 172.964/2010-D. (Custas: NIHIL - Of. nº 2400/2010 - jkn/as-Part.). Curitiba, 15 de dezembro de 2010. O Oficial do Registro: Ana Paula da Costa  
Escrivente

**AV-6-49.425** - (Prot. 172.965 de 19/11/2010 - LEVANTAMENTO DE REGISTRO DA PENHORA) - Levantado o registro da penhora a que se refere o R-4 supra, à vista do contido no ofício nº 4025/2010, expedido pelo Juízo de Direito da 21ª Vara Cível de Curitiba, dos autos de Execução de Sentença sob nº 454/2006, proposta por **REDSKIN COMERCIO DE ARTIGOS DE VESTUARIO LTDA** contra **FAST CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, ofício esse expedido em 10 de novembro de 2010, o qual fica arquivado nesta

SEGUE

juiz: vici AV 5

juiz: vici AV 6



RUBRICA

R

FICHA

02/Mat.49.425

CONTINUAÇÃO

serventia sob nº 172.965/2010-D. (Custas: NIHIL - Of. nº 2421/2010 - jkn/as-Part.). Curitiba, 15 de dezembro de 2010. O Oficial do Registro: *[Assinatura]* Ana Paula da Costa  
Escrivente

R-7-49.425 - (Prot. 190.791 de 27/11/2012 - PENHORA) - Nos autos de Execução de Título Extrajudicial sob nº 12.248/2011 do Juízo de Direito da Primeira Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é requerente o MUNICÍPIO DE CURITIBA e requerida FAST CONSTR. CIVIS LTDA, o imóvel que consta desta matrícula foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$1.700,93 (um mil e setecentos reais e noventa e três centavos), imóvel esse avaliado nos aludidos autos em R\$463.300,00 (quatrocentos e sessenta e três mil e trezentos reais), como consta do auto de penhora, depósito e avaliação lavrado nos respectivos autos aos 27 de novembro de 2012 e documentos a ele apensos, os quais ficam arquivados neste ofício sob nº 190.791/2012-D. (Custas: NIHIL - nana/rm-Part.). Curitiba, 03 de dezembro de 2012. O Oficial do Registro: *[Assinatura]* Elizabeth A. Araújo  
Escrivente

R-8-49.425 - (Prot. 248.934 de 22/01/2019 - PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora, datado 19 de novembro de 2018, pela 19ª Vara Cível de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central e em vista da documentação que o instrui (arquivados sob nº 248.934), extraído dos autos de cumprimento de sentença sob nº 0023838-94.2013.8.16.0001, em que é exequente CONDOMÍNIO CHAMPAGNAT CENTER (CNPJ nº 00.654.108/0001-06) e executados JOSÉ ROBERTO BONILAURI (CPF/MF nº 567.154.209-04) e SILVANA BONILAURI MALUCELLI (CPF/MF nº 015.009.959-24), procedo este registro para consignar que os direitos dos executados sobre o imóvel desta matrícula, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$44.545,22 (quarenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte e dois centavos), valor atualizado (BCB) R\$61.438,45. Em dita documentação constou que os fiéis depositários do presente imóvel são os executados. (Emolumentos: 1294 VRC = R\$249,66 - Funrejus: R\$122,88 - vk/ar). Curitiba, 07 de fevereiro de 2019. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro: *[Assinatura]* Vanessa Schuch  
Escrivente

R-9-49.425 - (Prot. 251.879 de 03/05/2019 - PENHORA) - Atendendo ao contido no termo de penhora, datado de 27 de agosto de 2018, pela 1ª Vara Cível de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central e em vista da documentação que o instrui (arquivados sob nº 251.879), extraído dos autos de Cumprimento de Sentença sob nº 0017299-88.2008.8.16.0001, em que é exequente CONDOMÍNIO CHAMPAGNAT CENTER (CNPJ nº 00.654.108/0001-06) e executado JOSÉ ROBERTO BONILAURI (CPF/MF nº 567.154.209-04), procedo este registro para consignar que os direitos do executado sobre o imóvel desta matrícula, de propriedade de FAST CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução no total de R\$89.020,35 (oitenta e nove mil, vinte reais e trinta e cinco centavos), valor atualizado (BCB) R\$245.939,29. (Emolumentos: 1294 VRC = R\$249,66 - Funrejus: R\$480,39 e guia complementar no valor de R\$11,49 - jkn/kl). Curitiba, 14 de maio de 2019. Luis Flávio Fidelis Gonçalves. Oficial do

SEQUE





# **ANEXO IV**

## **Fotos do Imóvel**





