



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. 70.1, para instruir os Autos nº 0004083-65.2005.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CIDADE JARDIM (CNPJ 73.606.758/0001-41) em face de GENITO MASSOCHIN (CPF 286.631.280-53), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº. 20.623 do 5º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7.º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956
Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F.. 000188309-78

Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F.. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º -20 623-

RUBRICA

Imóvel:- Apartamento nº 202 , tipo "1", no 4º pavimento ou 2º andar, do Edifício Cidade Jardim, localizado à rua Brigadeiro Franco nº 2454, nesta Capital, com a área construída de uso exclusivo de 42,24 m2., área de uso comum de 11,08 m2., área de estacionamento coletivo de uso comum de 16,88m2., com direito de estacionar um veículo de passeio de pequeno porte, no estacionamento localizado no 1º pavimento ou sub-solo e 2º pavimento ou andar térreo, perfazendo a área correspondente ou global de 70,20 m2., e fração ideal do solo e partes comuns de 0,01383 , do terreno constituído pelo lote "C/SO-A-69", oriundo da unificação dos mesmos, configurado nos croquis nºs. 2289 e 7620 da Prefeitura Municipal de Curitiba, medindo 17,00m. de frente para a rua Brigadeiro Franco, nesta cidade, por 43,00m. de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, tendo de largura na linha de fundos a extensão de 17,00m., com a área superficial de 731,00m2., confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com os lotes "F" e "6", pelo lado esquerdo confronta com os lotes "A" e "B", e nos fundos confronta com o lote nº 24; conforme croqui aprovado pela Pref. Municipal em 07/07/82 e arquivado neste Cartório sob nº 49750. Indicação fiscal: 21-038-011.000-7 do cadastro municipal.-

Proprietária:- SOCIEDADE CONSTRUTORA CIDADELA LTDA., com sede n/Cap., à rua Mal. Deodoro da Fonseca nº 475, CGC 76 533 314/0001-11.

Reg. anterior:- Mat. 15333 d/Ofício. Dou fé. Em 24 de junho de 1985.-

Oficial



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 202, tipo "1", no 4º pavimento ou 2º andar, do Edifício Cidade Jardim, localizado à Rua Brigadeiro Franco, 2454, Rebouças, nesta capital, com a área construída de uso exclusivo de 42,24m², área de uso comum de 11,08m², área de estacionamento coletivo de uso comum de 16,88m², com direito de estacionar um veículo de passeio de pequeno porte, no estacionamento localizado no 1º pavimento ou subsolo e 2º pavimento ou andar térreo, perfazendo a área correspondente ou global de 70,20m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 20.623 do 5º Registro de Imóveis 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 m² desses imóveis de R\$ 4.266,14, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 299.000,00	57	R\$ 5.245,61
2	R\$ 300.000,00	68	R\$ 4.411,76
3	R\$ 375.000,00	96	R\$ 3.906,25
4	R\$ 550.000,00	137	R\$ 4.014,60
5	R\$ 315.000,00	91	R\$ 3.461,54
6	R\$ 230.000,00	53	R\$ 4.339,62
7	R\$ 350.000,00	121	R\$ 2.892,56
8	R\$ 172.000,00	31	R\$ 5.548,39
9	R\$ 256.000,00	79	R\$ 3.240,51
10	R\$ 360.000,00	106	R\$ 3.396,23
11	R\$ 280.000,00	48	R\$ 5.833,33
12	R\$ 290.000,00	73	R\$ 3.972,60
13	R\$ 430.000,00	139	R\$ 3.093,53
14	R\$ 297.000,00	46	R\$ 6.456,52
15	R\$ 280.000,00	67	R\$ 4.179,10

Para chegarmos ao valor do m² 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\$ 6.013,26 m² 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 nº. 20.623, avalio o imóvel por **R\$ 254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



chaves na mão

IMÓVEIS VEÍCULOS TABELA FIPE BLOG

Anunciar agora! FAVORITOS ENTRAR

PÁGINA INICIAL > BRASIL > PARANÁ > CURITIBA > REBOUCAS > RUA BRIGADEIRO FRANCO

SAVE PARA VER DEPOIS!

ENVIAR MENSAGEM SIMULAR FINANCIAMENTO AGENDAR UMA VISITA

FALE COM O ANUNCIANTE!

Digite seu nome:

Digite seu e-mail:

Seu telefone:

Tire suas dúvidas:
Ola, tenho interesse neste imóvel que vi no Chaves na Mão: Apartamento com 2 quartos, Rua Brigadeiro Franco, 2454, Rebouças, Curitiba, Paraná, 81419-000. Amovível.com.br

Aceito receber contatos de outros anunciantes com ofertas similares.

ENVIAR MENSAGEM

Ao enviar, você concorda com o [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

VER TELEFONES

Rebouças, Apartamento com 2 quartos à venda por R\$299.000,00
Rua Brigadeiro Franco, 2454, Rebouças, Curitiba

R\$ 299.000,00
Condomínio: R\$ 700,00

QUARTOS: 2 BANHEIROS: 1

VAGAS: 1

REFERÊNCIA: AP6152

Descrição
Ótimo Apartamento no coração do centro, com 57m² - contendo: - Sala para dois ambientes; - Cozinha-Área de serviço fechada - Dois dormitórios- Banheiro social ***Possibilidade e projeto para modificação e transformação

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-reboucas-88m2-RS299000/id-2337996/#>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS TOUR VIRTUAL ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

21 fotos

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Batel - Rua Brigadeiro Franco

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 68 m²
por R\$ 300.000 (COD. AP-16148-001)

Rua Brigadeiro Franco, 2454 - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

68m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Venda Apartamento CURITIBA PR Brasil
Morar bem não tem preço ... tem valor !!
More no melhor do Batel... é só atravessar a Rua e vc está dentro Shopping Curitiba - Praça Osvaldo Cruz renovada com pista de caminhada, centro esportivo, natação musculação

COMPRAR R\$ 300.000

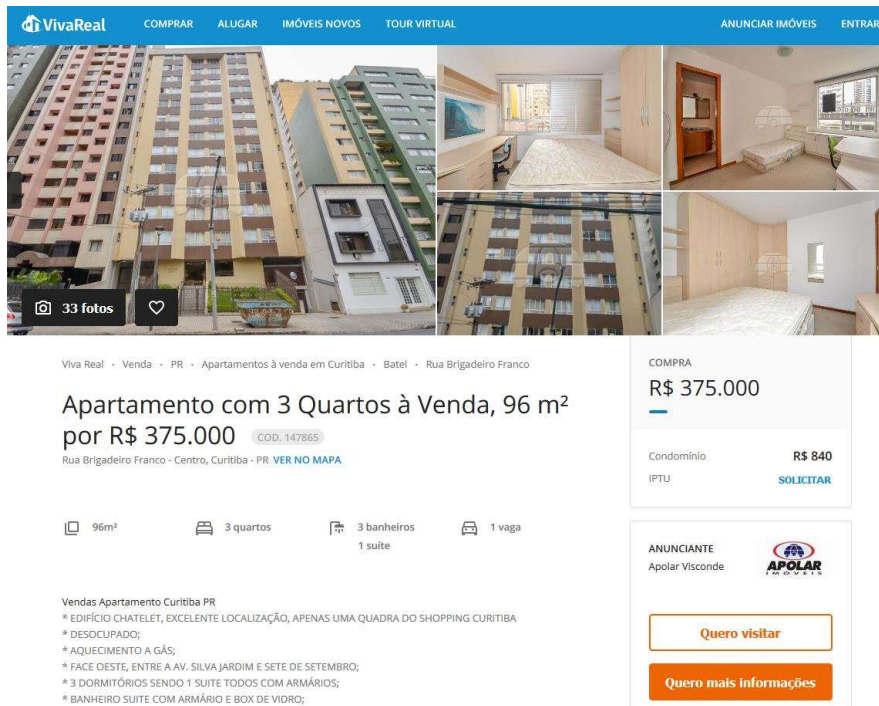
Condomínio: R\$ 635
IPTU: SOLICITAR

ANUNCIANTE
Lenir Borges

Quero visitar

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-68m2-venda-RS300000-id-2463583011/?_vt=vt:b





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Batel · Rua Brigadeiro Franco

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 96 m² por R\$ 375.000

COD. 147865

Rua Brigadeiro Franco - Centro, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

96m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR

- * EDIFÍCIO CHATELET, EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, APENAS UMA QUADRA DO SHOPPING CURITIBA
- * DESOCUPADO;
- * AQUECIMENTO A GÁS;
- * FACE OESTE, ENTRE A AV. SILVA JARDIM E SETE DE SETEMBRO;
- * 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE TODOS COM ARMÁRIOS;
- * BANHEIRO SUÍTE COM ARMÁRIO E BOX DE VIDRO;

COMPRA

R\$ 375.000

Condomínio R\$ 840
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Apolar Visconde

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-96m2-venda-RS375000-id-2470999836/?_vt=vt:b



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Batel · Rua Brigadeiro Franco

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 137 m² por R\$ 550.000

COD. AP0197

Rua Brigadeiro Franco, 2557 - Reboças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

137m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Apartamento residencial à venda, Reboças, Curitiba - AP0197.

Você precisa de praticidade e conforto? O Edifício Manhattan é uma excelente opção, localizado na divisa entre o Centro, Batel e o Reboças, próximo ao Shopping Curitiba.

COMPRA

R\$ 550.000

Condomínio R\$ 606
IPTU R\$ 129

ANUNCIANTE
Vizia Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-137m2-venda-RS550000-id-1040925394/?_vt=vt:b



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS TOUR VIRTUAL ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

24 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças · Rua Brasília Itiberê

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 91 m² por R\$ 315.000

COD. 927556

Rua Brasília Itiberê - Rebouças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

91m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR
Apolar vende apartamento com três quartos no bairro Rebouças em Curitiba Residencial Itiberê, localizado próximo ao centro e todo tipo de comércio

COMPRA
R\$ 315.000

Condomínio R\$ 650
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Apolar Santa Quitéria

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-91m2-venda-RS315000-id-2481190180/? vt=vt:b>

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS TOUR VIRTUAL ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

44 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças · Avenida Marechal Floriano Peixoto

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 53 m² por R\$ 230.000

COD. 926492

Avenida Marechal Floriano Peixoto - Rebouças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

53m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR
* Apolar Imóveis vende apartamento localizado próximo a UNICURITIBA, Estação tubo, farmácias, comércio, fácil acesso ao centro e diversos bairros em Curitiba.
* Face Norte e Leste, ótima incidência do sol e ventilação natural.
* Apartamento todo com piso laminado
* Sala ampla para 2 ambientes

COMPRA
R\$ 230.000

Condomínio R\$ 223
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Apolar Água Verde

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-53m2-venda-RS230000-id-2479069896/? vt=vt:b>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 121 m² por R\$ 350.000

COD. 111A

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

121m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 1 vaga

Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil
APARTAMENTO NO REBOUÇAS DE R\$ 410.000,00 POR 350.000,00
Apartamento N° 501, situado no 5° andar do Edifício Serra do Mar, contendo 121,91m² de área total e 106,28m² de área útil, composto por três dormitórios (sendo um suite), sala de estar/jantar, copa- cozinha, banheiro social, área de serviço com banheiro e uma vaga de garagem coberta.

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
1966 ANDRADE IMOBILIARIA

[Contato por WhatsApp](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-121m2-venda-RS350000-id-2485146277/?_vt=vt:b

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças · Rua Francisco Nunes

Apartamento com 1 Quarto à Venda, 31 m² por R\$ 172.000

COD. Ibyza 3.1

Condomínio HOME IBYZA · Rua Francisco Nunes, 1441 - Rebouças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

31m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Venda APARTAMENTO CURITIBA PR Brasil
PRONTO PARA MORAR IBYZA - REBOUÇAS
Grupo Gentil Imóveis lhe oferece um empreendimento no Rebouças, o Ibyza que reúne o que você deseja, apartamento para morar com uma ótima localização, comodidade, conforto e segurança.

COMPRA
R\$ 172.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Gentil Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-reboucas-bairros-curitiba-31m2-venda-RS172000-id-2483375039/?_vt=vt:b



VivaReal · COMPRAR · ALUGAR · IMÓVEIS NOVOS · TOUR VIRTUAL · ANUNCIAR IMÓVEIS · ENTRAR

32 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Reboucas · Rua Desembargador Westphalen

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 79 m² por R\$ 256.900

COD. 146470

Rua Desembargador Westphalen - Reboucas, Curitiba - PR. VER NO MAPA

79m² · 3 quartos · 2 banheiros · 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR
REF 146470 - APOLAR VENDE OTIMO APARTAMENTO MUITO BEM LOCALIZADO NA RUA DES. WESTPHALEN COM A AV PRES. KENNEDY, PROXIMO A UNIVERSIDADES/FACULDADES, HIPERMERCADOS, BANCOS E COMERCIO EM GERAL.

COMPRA
R\$ 256.900

Condomínio R\$ 250
IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE
APOLAR KENNEDY

Quero visitar

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-79m2-venda-RS256900-id-2483024506/?_vt=vt:b

VivaReal · COMPRAR · ALUGAR · IMÓVEIS NOVOS · TOUR VIRTUAL · ANUNCIAR IMÓVEIS · ENTRAR

10 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Reboucas · Avenida Silva Jardim

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 106 m² por R\$ 360.000

COD. AA.1315

Avenida Silva Jardim, 1367 - Reboucas, Curitiba - PR. VER NO MAPA

106m² · 3 quartos · 2 banheiros · 1 vaga

Apartamento face norte, ensolarado e em excelente localização!
Duas quadras do Shopping Curitiba, UTFPR e excelentes restaurantes.

COMPRA
R\$ 360.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
IMOBILIÁRIA INVICTTA

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-106m2-venda-RS360000-id-2449683585/?_vt=vt:b



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças · Avenida Silva Jardim

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48 m² por R\$ 280.000

COD. 152386

Avenida Silva Jardim - Rebouças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR
LINDO APARTAMENTO NO CENTRO, SEMIMOBILIADO,
VISTA DEFINIDA, NAS IMEDIAÇÕES DA UTFPR, FAE,
SHOPPING ESTAÇÃO PLAZA E SHOPPING CURITIBA:

COMPRA
R\$ 280.000

Condomínio **R\$ 400**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
APOLARJUVEVE

APOLAR
IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS280000-id-2484371379/?_vt=vt:b

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 73 m² por R\$ 290.000

COD. 567

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

73m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

Apartamento em Rebouças - Curitiba
Apartamento muito bom. Totalmente reformado com muito bom gosto. Próximo à PUC, UTFPR, SPEI e Shopping Estação. 2 quartos e sala para 2 ambientes. Sem elevador. Piso em tacos de madeira lixados e encerados, lavanderia ampla, cozinha com porcelanato e móveis planejados, paredes pintadas com textura e detalhes em gesso e espelhos. Gesso em todo o apartamento com iluminação embutida, inclusive com dicroicas. Banheiro grande pastilhado com box em Blindex e aquecimento elétrico. Persianas em todo o imóvel. Bastante ensolarado

COMPRA
R\$ 290.000

ALUGUEL
R\$ 1.000/mês

Condomínio **R\$ 367**
Preço c/ condomínio **R\$ 1.367**
IPTU **R\$ 56**

ANUNCIANTE
ORIGEM ASSESSORIA
IMOBILIARIA

ORIGEM

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-73m2-venda-RS290000-id-2476737889/?_vt=vt:b



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças · Avenida Iguaçu

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 139 m² por R\$ 430.000

COD. 150403

Avenida Iguaçu - Rebouças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

139m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR
IMOBILIÁRIA APOLAR VENDE
Apartamento ótima localização, no bairro Rebouças, próximo a Rua Brigadeiro franco de Curitiba;
*Apartamento no 5º andar todo pastilhado, com portaria 24 horas;
*Sala para 2 (dols) ambientes com iluminação dicroica e gesso rebaxado e espelhos decorativos,sacada ,pliso laminado novo;

COMPRA
R\$ 430.000

Condomínio R\$ 854
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Apolar São José do Pinhais - Centro

[Contato por WhatsApp](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-139m2-venda-RS430000-id-2482852785/?_vt=vt:b

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças · Rua Baltazar Carrasco dos Reis

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 46 m² por R\$ 297.000

COD. 147921

Rua Baltazar Carrasco dos Reis - Rebouças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

46m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR
* Apolar Imóveis vende apartamento GARDEN em Curitiba no bairro Água Verde/Rebouças
DESOCUPADO, ensolarado (face norte) próximo a PRAÇA AFONSO BOTELHO e ESTÁDIO DO ATHLÉTICO contendo:

COMPRA
R\$ 297.000

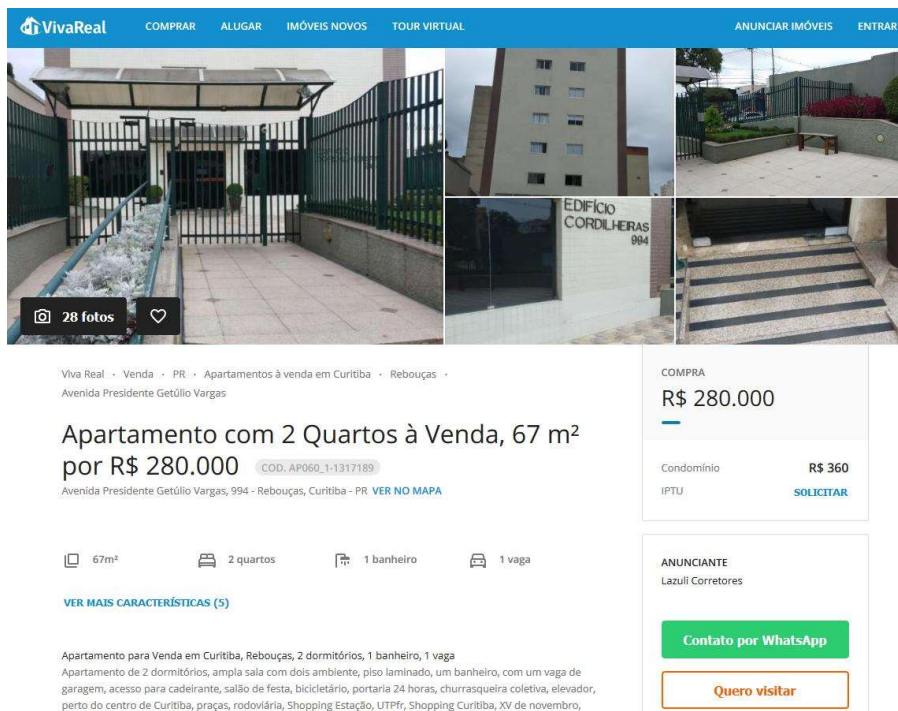
Condomínio R\$ 362
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Apolar Visconde

[Quero visitar](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-46m2-venda-RS297000-id-2467719600/?_vt=vt:b





VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS TOUR VIRTUAL ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

28 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Rebouças · Avenida Presidente Getúlio Vargas

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 67 m² por R\$ 280.000 COD. AP060.1-1317189

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 994 - Rebouças, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

67m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento para Venda em Curitiba, Rebouças, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento de 2 dormitórios, ampla sala com dois ambientes, piso laminado, um banheiro, com um vaga de garagem, acesso para cadeirante, salão de festa, bicicletário, portaria 24 horas, churrasqueira coletiva, elevador, perto do centro de Curitiba, praças, rodoviária, Shopping Estação, UTPfr, Shopping Curitiba, XV de novembro,

COMPRA
R\$ 280.000

Condomínio **R\$ 360**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Lazuli Corretores

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reboucas-bairros-curitiba-com-garagem-67m2-venda-RS280000-id-2485327080/?_vt=vt: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 = $M = \sum R\$ m_2 \times A / N$

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\$ 6.013,26

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 42,24

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 254.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7.º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956
Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F. 000188309-78

Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º -20 623-

RUBRICA

Imóvel:- Apartamento nº 202 , tipo "1", no 4º pavimento ou 2º andar, do Edifício Cidade Jardim, localizado à rua Brigadeiro Franco nº 2454, nesta Capital, com a área construída de uso exclusivo de 42,24 m2., área de uso comum de 11,08 m2., área de estacionamento coletivo de uso comum de 16,88m2., com direito de estacionar um veículo de passeio de pequeno porte, no estacionamento localizado no 2º pavimento ou subsolo e 2º pavimento ou andar térreo, perfazendo a área correspondente ou global de 70,20 m2., e fração ideal do solo e partes comuns de 0,01383 , do terreno constituído pelo lote "C/SO-A-69", oriundo da unificação dos mesmos, configurado nos croquis nºs. 2289 e 7620 da Prefeitura Municipal de Curitiba, medindo 17,00m. de frente para a rua Brigadeiro Franco, nesta cidade, por 43,00m. de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, tendo de largura na linha de fundos a extensão de 17,00m., com a área superficial de 731,00m2., confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com os lotes "F" e "6", pelo lado esquerdo confronta com os lotes "A" e "B", e nos fundos confronta com o lote nº 24; conforme croqui aprovado pela Pref. Municipal em 07/07/82 e arquivado neste Cartório sob nº 49750. Indicação fiscal: 21-038-011.000-7 do cadastro municipal.-

Proprietária:- SOCIEDADE CONSTRUTORA CIDADELA LTDA., com sede n/Cap., à rua Mal. Deodoro da Fonseca nº 475, CGC 76 533 314/0001-11.

Reg. anterior:- Mat. 15333 d/Oficín. Dou fé. Em 24 de junho de 1985.-

AV 1-20 623, em 24 de junho de 1 985.-

A unidade acima está hipotecada ao BANESTADO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CGC 76 601 301/0001-32, conforme o R 5 da mat. 15333 d/Cartório. Dou fé.-

AV 2-20 623, em 24 de junho de 1 985.-

Liberada a unidade da hipoteca mencionada na AV 1, face o contido no instrumento arquivado n/Ofício sob nº 71 320 . Dou fé.- C/O,4 VRC=@\$32.323.-

R 3-20 623, em 24 de junho de 1 985.-

Por instrumento particular assinado em 29 de março de 1 985, sendo uma via arquivada n/Cartório sob nº 71 320, Sociedade Construtora Cidadela Ltda., vendeu o imóvel da presente matrícula a WANDERLEY GRAÇA RIVELA, brasileiro separado judicialmente, industriário, CI 7 588 067-SP, CPF 883 794 698-87, residente n/Cap., à praça Generoso Marques nº 66, aptº 103; pelo preço de @49.949.989; s/condições. ITBI nº 2837/85. Dou fé.-C/1,75 VRC=@\$141.415.

R 4-20 623, em 24 de junho de 1 985.-

Na forma do instrumento mencionado no R 3, Wanderley Graça Rivela, onerou o imóvel com 1ª hipoteca, a favor do BANESTADO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, - em garantia do financiamento no valor de @44.954.990 a serem pagos em 300 prestações mensais, aos juros de 9,4% ao ano, mediante as condições do aludido instrumento. C/1,7-VRC=@\$137.375. Dou fé.-

AV 5-20 623, em 23 de junho de 1 985.-

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: PJXGU 2DZAZ Q38NH LE39Y



-20 623-

CONTINUAÇÃO

tuário. C/O,85 VRC=Cz\$68.686. Dou fé.

[Assinatura] Oficial

R 6-20 623, em 30 de dezembro de 1 986.-

Por instrumento particular assinado em 27 de outubro de 1 986, sendo uma via arquivada n/Ofício sob nº 87 985, Wanderley Graça Rivela, separado judicialmente, vendeu o imóvel, com a anuência do credor, à JOSÉ FERNANDO HUNING, brasileiro, solteiro, maior, industriário, Id.8001811226-RS, CIC 319 089 500-72. residente nesta Cidade, à rua Frei Gaspar Madre de Deus, 535, pelo preço de Cz\$202.815,36 dos quais Cz\$50.000,00 pagos ao vendedor e Cz\$ 152.815,36 representados pela subrogação ao ônus hipotecário. ITBI nº.3. 499/86 s/Cz\$308.880,00. C/2,2 VRC=Cz\$373,34. Dou fé.

[Assinatura] Oficial

AV 7-20 623, em 30 de dezembro de 1 986.-

Nos termos do instrumento mencionado no R 6, José Fernando Huning, ficou subrogado no ônus hipotecário incidente sobre o imóvel, assumindo em decorrência, a responsabilidade pelo pagamento da dívida de Cz\$152.815,36 em 28 prestações mensais, aos juros de 9,4% a.a., mediante as condições do aludido instrumento. C/O,875 VRC=Cz\$148,49. Dou fé.-

[Assinatura] Oficial

AV 8-20 623, em 30 de dezembro de 1 986.-

Face a subrogação supra, foi Reformulada a Cédula Hipotecária objeto da AV 5, com a consignação dos novos valores e subscrição do atual mutuário. C/O, 875 VRC=Cz\$148,49. Dou fé.-

[Assinatura] Oficial

R 9-20 623, em 17 de dezembro de 1 992.-

Por instrumento particular assinado em 29 de agosto de 1 992, sendo uma via arquivado neste Cartório sob nº 134 483, José Fernando Huning, acima qualificado, vendeu o imóvel da presente matrícula à WILSON CARLOS HAAS, agricultor, RG 583 954/-PR, CPF 039 073 099-87 e sua mulher ERENI FERREIRA HAAS, do lar, RG 1 124 709/PR, brasileiros, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, residentes em Guaparuva-PR, à R. Vicente Machado, 1539; pelo preço de Cr\$69.156.120,67. Condições: Reservadas a hipoteca e Cédula de que tratam o R 4 e as AV 5, 7 e 8. ITBI nº. 127 379 pg em 20.11.92 sobre Cr\$151.987.491,27. C/1260 VRC=Cr\$472.500,00. Dou fé.-

[Assinatura] Titular

AV 10-20 623, em 17 de dezembro de 1 992.-

Na forma do instrumento mencionado no R 9, Wilson Carlos Haas e sua mulher Ereni Ferreira Haas, ficaram subrogados no ônus hipotecário incidente sobre o imóvel, assumindo em decorrência a responsabilidade pelo pagamento da dívida de Cr\$59.156.120,67 a serem pagos em 216 prestações mensais aos juros de 9,4% ao ano, mediante as condições do aludido instrumento. C/1260 VRC=Cr\$472.500,00. Dou fé.-

[Assinatura] Titular

AV 11-20 623, em 17 de dezembro de 1 992.-

Face a subrogação supra foi Reformulada a Cédula Hipotecária Integral objeto das AV 5 e 8, com os novos valores e subscrição dos novos mutuários. C/1260 VRC=Cr\$ 472.500,00. Dou fé.-

[Assinatura] Titular

R 12-20 623, em 26 de novembro de 2.019. Prenot. nº 419.598 de 22/11/2019.

O imóvel da presente matrícula foi penhorado nos autos de Cumprimento de Sentença



RUBRICA

8

FOLHA

2 - Mat. nº. 20.623

CONTINUAÇÃO

Inadimplemento sob nº 0004083-65.2005.8.16.0001 (nº antigo 141/2005), em que é exequente o Condomínio Edifício Cidade Jardim e executado Genito Massochin, conforme o Ofício nº 1630/2008, assinado digitalmente por João Laurence Chalbaud Misurelli – Escrivão e o Termo de Penhora lavrado em 04/08/2008, expedidos pelo Juízo de Direito da 15ª Vara Cível de Curitiba, arquivados neste Cartório sob nº 419.598. Valor da causa R\$9.729,12. Paga a guia de Funrejus no valor de R\$19,46. C/378 VRCext=R\$72,95. Dou fé.

Gisela Suzana Bozza
Escriveite - Portaria 64/98

AA

5º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LUIZ BOSCARDIN
Registrador
HIDERALDO L. BOSCARDIN
Substituto
Rua Nunes Machado, 695
CURITIBA PARANÁ



