



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA SECRETARIA UNIFICADA DAS VARAS DE EXECUÇÕES FISCAIS
MUNICIPAIS DE CURITIBA - 3ª VARA - FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mauá, 920 - 13º andar - Alto da Glória - Curitiba/PR - CEP 80.030-200 - Telefone (41) 3210-7091

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 51.1, para instruir a **EXECUÇÃO FISCAL Nº 0005826-09.2006.8.16.0185 (PROJUDI)**, movida por **MUNICÍPIO DE CURITIBA (CNPJ 76.417.005/0001-86)**, em face de **ENGEFLEX CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 85.511.939/0001-73)**, procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, fração ideal do empreendimento Condomínio Residencial do Bosque correspondendo ao Apartamento nº 04 do Bloco 01, Matrícula nº 82.584 do 8º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 16º andar
Fone: 233-4407

TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056529/91

REGISTRO GERAL

FIGURA

82.584/1

MATRÍCULA Nº 82584

RUBRICA

70

IMÓVEL: Terreno denominado **LOTE 4-A-T (quatro-"a"-tê)**, resultante da unificação dos Lotes 4-A-1-5, 4-A-1-6, 4-A-1-7, 4-A-1-8, 4-A-1-9, 4-A-1-10, 4-A-1-11-A, 4-A-1-12, 4-A-1-13, 4-A-1-14, 4-A-1-15, 4-A-1-16 e 4-A-1-17, oriundos da subdivisão do Lote 4-A-1, da Planta Respectiva, situado no Bairro do Pinheirinho, nesta Cidade de Curitiba, medindo, em quatro segmentos de 118,63 metros, 7,70 metros, 11,72 metros e 63,95 metros, o total de 202,00 metros, de frente para a Rua Izaac Ferreira da Cruz; pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede em três segmentos de 40,00 metros, 46,00 metros e 57,50 metros, totalizando 143,50 metros e confronta com o lote fiscal nº 195.000; pelo lado esquerdo mede 40,00 metros e confronta com o lote fiscal nº 164.000, neste ponto deflete à esquerda, onde mede 55,40 metros e confronta com os lotes fiscais nºs 164.000, 163.000, 162.000 e 189.000 e na linha de fundos, onde em 5 (cinco) segmentos de 19,83 metros, 40,15 metros, 39,88 metros, 53,34 metros e 22,50 metros, mede o total de 175,70 metros, confronta com os lotes sob as indicações fiscais nºs 83-338-022.000 e 81-664-001.000; perfazendo a área total de 19.983,30 metros quadrados. Indicação Fiscal: Setor 83, Quadra 493, Lote 196.000.

PROPRIETÁRIOS: **JOÃO FERREIRA DA ROCHA SOBRINHO** e sua mulher **IDALINA FERREIRA DA ROCHA**, brasileiros, pecuarista e do lar, portadores, ele da C.I. nº 80.800-PR e do CIC nº 111.656.859-49, ela da C.I. nº 4.185.631-PR, residentes e domiciliados à Rua Izaac Ferreira da Cruz, 01, nesta Capital.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Matrículas nºs 62.764, 69.731, 69.732, 69.733, 69.734, 69.735, 69.736, 69.737, 69.739, 69.740, 69.741, 69.742, 69.743 e 80.869, todas deste Ofício.

RESSALVA: As medidas e confrontações do imóvel, foram indicadas sob inteira responsabilidade das partes, conforme autoriza o Provimento nº 07/96. (Protocolo nº 168.863, de 11/03/97. Custas: 30 VRC = R\$-1.711,00). Dou fé. Curitiba, 11 de março de 1997. (a)

OFICIAL

DO

REGISTRO.

am

AV-34/82.584 - Prot. 261.391, de 13/11/2003 - A requerimento de 03 de novembro de 2003, devidamente assinado e com firma reconhecida e consoante Instrumento Particular de Liberação Parcial de Garantia Hipotecária, firmado nesta Capital, em 03 de novembro de 2003, com firma reconhecida, que fica arquivado neste Cartório, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar que o Credor, ESPÓLIO DE JOÃO FERREIRA DA ROCHA SOBRINHO, representado por sua inventariante, IDALINA FERREIRA DA ROCHA, brasileira, viúva, do lar, portadora da C.I. n° 4.185.631-PR e do CIC n° 005.463.509-84, residente e domiciliada à Rua Izaac Ferreira da Cruz, 01, nesta Capital, LIBEROU da Hipoteca de 1° Grau, objeto do registro 2 (dois), da presente matrícula, as seguintes unidades, integrantes do RESIDENCIAL DO BOSQUE: APARTAMENTO n° 04 (quatro), do BLOCO 1 (um); APARTAMENTO n° 14 (quatorze), do BLOCO 2 (dois); APARTAMENTO n° 12 (doze), do BLOCO 8 (oito) e APARTAMENTO n° 14 (quatorze), do BLOCO 10 (dez), os quais ficaram desligados daquela garantia hipotecária, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades ainda não liberadas. (Custas: 80 VRC = R\$-8,40). Dou fé, Curitiba, 13 de novembro de 2003. (a)

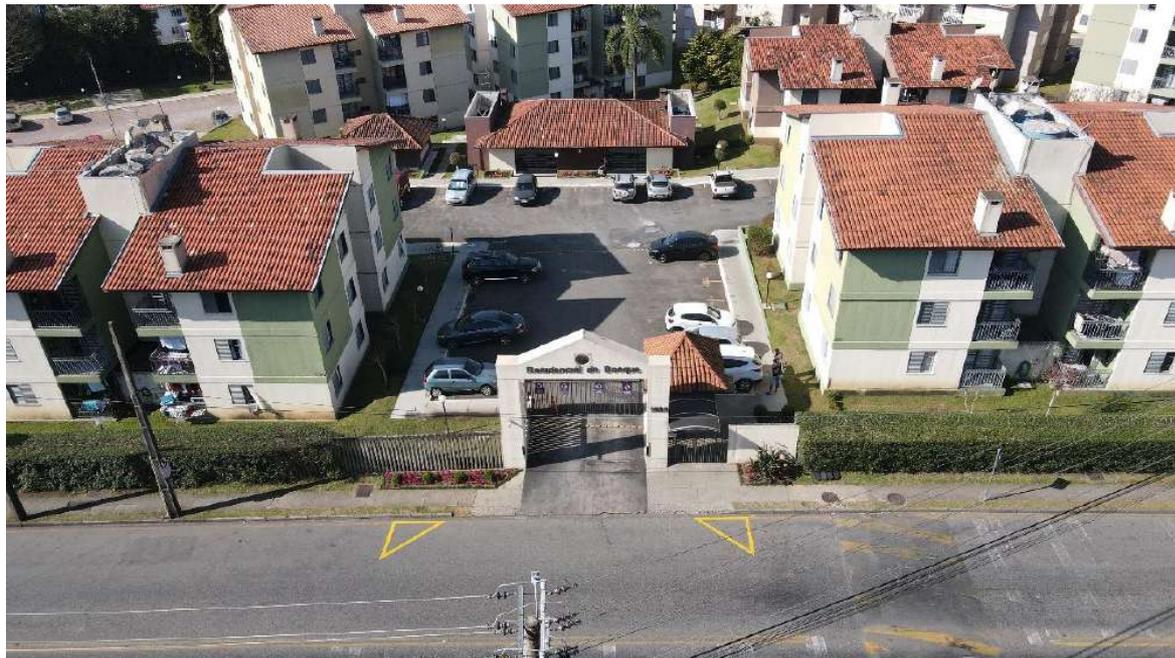
 OFICIAL DO REGISTRO.
fc am

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 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

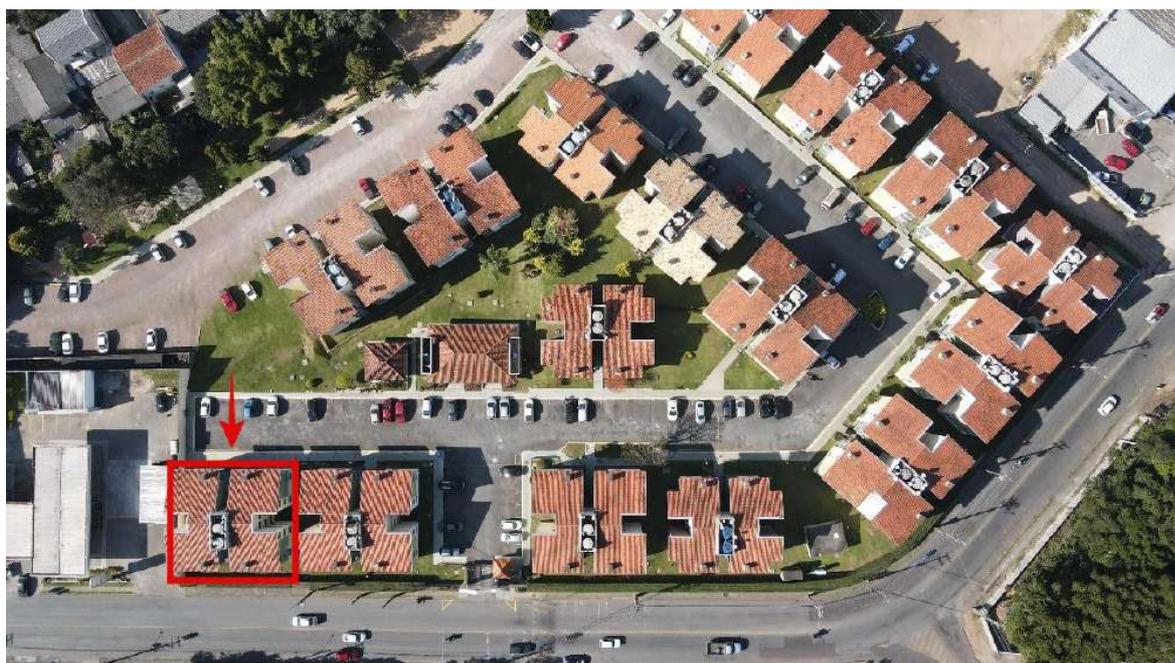
2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem 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 n° 04, do Bloco 01, do Conjunto Residencial do Bosque, Padrão 1, com área construída privativa de 59,70000m², área construída de uso comum no Bloco de 4,2516m², área de uso comum externa (salão de festa e casa do zelador) de 0,7652m², área total de uso comum de 5,0168m², área construída total de 64,7168m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula n° 82.584 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 83.493.196.191-9. Localização: Residencial do Bosque – Rua Izaac Ferreira da Cruz, 1585, Pinheirinho, Curitiba/PR.





VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 10 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 4.194,79, conforme tabela abaixo.



AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 239.000,00	60,00	R\$ 3.983,33
2	R\$ 300.000,00	100,00	R\$ 3.000,00
3	R\$ 225.000,00	60,00	R\$ 3.750,00
4	R\$ 320.000,00	59,00	R\$ 5.423,73
5	R\$ 180.000,00	49,00	R\$ 3.673,47
6	R\$ 250.000,00	51,00	R\$ 4.901,96
7	R\$ 260.000,00	50,00	R\$ 5.200,00
8	R\$ 207.000,00	52,00	R\$ 3.980,77
9	R\$ 215.000,00	52,00	R\$ 4.134,62
10	R\$ 195.000,00	50,00	R\$ 3.900,00

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, assim chegando ao valor final de R\$ 4.142,95 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado (área útil) 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, vistoria externa "in loco", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da fração ideal do empreendimento Condomínio Residencial do Bosque correspondendo ao Apartamento nº 04 do Bloco 01, Matrícula nº 82.584 do 8º Registro de Imóveis desta Capital, avalio o imóvel por **R\$ 248.000,00 (Duzentos e Quarenta e Oito Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 60 m² por R\$ 239.000,00 - Pinheirinho - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **CINCO DOIS IMÓVEIS**

Valor	R\$ 239.000
🏠 Condomínio	380
📏 Área total: 65m ²	
📏 Área útil: 60m ²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 23 anos	

- Apartamento 3 Quartos no Pinheirinho
- Rua Izaac Ferreira da Cruz 1.585
- Fica próximo:
- Super Mercado
- Ponto de ônibus
- Escola
- Unidade de saúde
- Área total 65 m²
- Área útil 60 m²



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-60-m-sup2--por-2959035663.html>

AMOSTRA 02

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 100 m² por R\$ 300.000,00 - Pinheirinho - Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: **Imobiliária Confianza**

Valor	R\$ 300.000
🏠 Condomínio	325
📏 Área total: 105m ²	
📏 Área útil: 100m ²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 7 anos	

Apartamento diferenciado, com ático. São 59,7 m² úteis mais a área de ático, distribuído em 3 quartos, sendo um suite no ático, cozinha, sala para dois ambientes com varanda com churrasqueira, banheiro social com hidromassagem e uma vaga de estacionamento em frente ao bloco.



📍 Rua Izaac Ferreira da Cruz 1585, Pinheirinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-100-m-sup2--por-2951155213.html>



AMOSTRA 03

Apartamento à venda - em Pinheirinho

Anunciante: **JBA IMÓVEIS**

Valor	R\$ 225.000
Condomínio	360
Área total: 65m ²	
Área útil: 60m ²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 18 anos	

Residencial do Bosque

Apartamento 3 quartos no andar térreo. Situado em região de grande valorização, acesso rápido pela via rápida Pinheirinho e Linha Verde.

Esse imóvel dispõe de:



Izaac Ferreira da Cruz 1585, Pinheirinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-pinheirinho-2964843200.html>

AMOSTRA 04

APARTAMENTO - PINHEIRINHO

Anunciante: **EVOLUA AQUI**

Valor	R\$ 320.000
Área total: 59m ²	
Área útil: 59m ²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	

Apartamento diferenciado, com ático. São 39,7 m² úteis mais a área de ático de aproximadamente 50m², distribuído em 3 quartos, sendo um suite no ático, cozinha, sala para dois ambientes com varanda com churrasqueira, banheiro social com hidromassagem e uma vaga de estacionamento em frente ao bloco. Apartamento com pisos em porcelanatos e nos quartos laminados.

Condomínio Residencial do Bosque dispõe de:

- * Portaria 24h;
- * Seguranças 24h;
- * Salão de festas;
- * Playground;
- * Quadra poliesportiva;
- * Academia ao ar livre;



RUA IZAAC FERREIRA DA CRUZ 1585,
Pinheirinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-pinheirinho-2953197912.html>



AMOSTRA 05

Venha morar no melhor do Pinheirinho! 

Anunciante: **Dienicy**

Valor	R\$ 180.000
🏠 Condomínio	451
📏 Área total: 54m²	
📏 Área útil: 49m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	



Excelente apartamento localizado no Pinheirinho!!
Residência do Bosque!!
Rua Isaac Ferreira da Cruz n. 1660.
Possuindo 2 dormitórios, sala ampla, cozinha, sacada com churrasqueira, banheiro social, vaga de garagem.
Condomínio dispõe de quadra de área, salão de festas, academia ao ar livre, playground.
Ótima localização com supermercado, escolas, posto de gasolina Bobs, entre outros.
Valor: R\$ 180 mil.
Aceita FGTS, Financiá
Agende sua visita com nossos corretores!
Consulte disponibilidade!
Preço sujeito a alteração sem aviso prévio.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venha-morar-no-melhor-do-pinheirinho!-2964892167.html>

AMOSTRA 06

Apto Cond Allegro Pinheirinho 

Anunciante: **LUCIANO ENNS**

Valor	R\$ 250.000
🏠 Condomínio	380
📏 Área total: 51m²	
📏 Área útil: 51m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
🏠 Idade do imóvel: 8 anos	



Alargamento a venda, condomínio possui Piscina, Salão de Festa, quadra, parques, portaria 24 horas, ótima localização.
Apartamento possui 2 quartos, cozinha banheiro e copa e sala conjugado.
Face norte, pega sol do nascer até o por do sol sem sombreamento das demais torres.
Áreas Privativas Outros
Permite animais Anidares (10)
Posição do Apto (frente)
Rua Reinaldo Stocco, Pinheirinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-cond-allegro-pinheirinho-2964207049.html>



AMOSTRA 07

Residencial porto seguro, Apartamento 2 dormitórios - Pinheirinho

Anunciante: **New Moradas**

Valor	R\$ 260.000
🏠 Condomínio	160
📏 Área total: 50m²	
📏 Área útil: 50m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 1 ano	

New Moradas Vende Apartamento novo pronto para morar.
Ótima localização

- 2 Quartos
- Sala
- Cozinha
- Sacada Com Churrasqueira
- 1 Vaga de garagem



📍 Rua Rogério Xavier Rocha Loures 0, Pinheirinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-porto-seguro-apartamento-2-dormitorios-2959037185.html>

AMOSTRA 08

Spazio Chiara, Apartamento 2 dormitórios, 52 m² p- Pinheirinho - Curitiba

Anunciante: **New Moradas**

Valor	R\$ 207.000
🏠 Condomínio	290
📏 Área total: 52m²	
📏 Área útil: 52m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 8 anos	

Excelente apartamento reformado há 1 ano no Pinheirinho, próximo a lombada eletrônica Rua Nossa Senhora do Sagrado Coração.

imóvel dispõe de:

- Cozinha mobilizada sobre medida - móveis alto padrão, pedra granito inteiro, vassoureira, bancada passa pratos, piso porcelanato. (eletrodomésticos serão retirados)
- Sala com Painel sobre medida com gaveteiro, antena externa e ligação para internet de fibra ótica (serão retirados sofá, eletrônicos e mesa)



📍 Rua José Breda Sobrinho 65, Pinheirinho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/spazio-chiara-apartamento-2-dormitorios-52-m-sup2--p-2961857951.html>



AMOSTRA 09

Apartamento à venda, 52 m² por R\$ 215.000,00 - Pinheirinho - Curitiba/PR

Anunciante: **Imobiliária Concept**

Valor	R\$ 215.000
🏠 Condomínio	290
📏 Área total: 80m ²	
📏 Área útil: 52m ²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 6 anos	

Excelente apartamento reformado a 1 ano no Pinheirinho, próximo a lombada eletrônica Rua Nossa Senhora do Sagrado Coração.

Cozinha mobiliada sobre medida - móveis alto padrão, pedra granito inteiro, vassoureira, bancada passa pratos, piso porcelanato. (Eletrodomésticos serão retirados)

Sala - Painel sobre medida com gaveteiro, antena externa e ligação para internet de fibra ótica (serão retirados sofá, eletrônicos e mesa)



📍 Alameda Nossa Senhora do Sagrado Coração 380, Pinheirinho, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-52-m-sup2--por-r\\$215.000-2961590851.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-52-m-sup2--por-r$215.000-2961590851.html)

AMOSTRA 10

Lindo Apto à venda, 50 m² por R\$ 195.000 - Pinheirinho - Curitiba/PR

Anunciante: **RE/MAX JUNTUS**

Valor	R\$ 195.000
🏠 Condomínio	290
📏 Área total: 60m ²	
📏 Área útil: 50m ²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 9 anos	

Apartamento com 2 quartos, 1 vaga, no Pinheirinho - Curitiba

O apartamento possui área útil de 50 m², com 2 quartos. Sala para dois ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço integrada. Cozinha e quarto planejado, imóvel com boa ventilação e iluminação. O residencial possui salão de festas, playground e portaria 24 horas trazendo bem-estar e segurança para você e sua família.

DADOS DO IMÓVEL
Apartamento de Número 104
Andar: Térreo Bloco: 02
Área Total: 60 m²
Área Privativa: 50 m²
Face de Sol: Norte



📍 Rua José Breda Sobrinho 65, Pinheirinho, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apto-a-venda-50-m-sup2--por-r\\$195.000-2962918411.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apto-a-venda-50-m-sup2--por-r$195.000-2962918411.html)



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

e) Intervalo de Confiança

L. inferior = média ajustada – $t \times (S \div \sqrt{n})$

L. superior = média ajustada + $t \times (S \div \sqrt{n})$

Sendo:

t = distribuição t Student

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	4.194,79
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	752,699267
raiz de n	3,16227766
resultado	329,1877558
inferior	3.865,60
superior	4.523,98
% em torno da média	0,1570
Grau III \leq 30%	15,70%



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\$ 4.142,95

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 59,70

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 248.000,00

