



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535, 4º andar, Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-906 - Fone (41)3253-7473.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 311.1, para instruir os Autos nº 0001455-15.2019.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO PAULO (CNPJ 79.080.446/0001-23), em face de CÂNDIDA MARIA DE OLIVEIRA RIBEIRO (CPF 298.858.339-00), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 11.475 do 1º Registro de Imóveis desta Capital. Indicação Fiscal nº 11.092.007-045.

REGISTRO DE IMÓVEIS
1.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone 23-8331

TITULAR: ELBE POSPISSIL
C.P.F. 000515199-68

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

Sim

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 11475

IMÓVEL - Apartamento nº 410 (quatrocentos e dez), cadastrado pela indicação fiscal nº 11.092.-007.045 do Cadastro Municipal, localizado no 4º andar do Edifício São Paulo, sito à rua Cruz Machado nº 311, esquina da rua Ermelino de Leão, nesta cidade e a fração ideal de 0,00359 que lhe corresponde no terreno onde o dito prédio está construído, terreno este que em seu todo mede 35,30m (trinta e cinco metros e trinta centímetros) de frente para a rua Cruz Machado, por 14,00m (quatorze metros) do lado direito de quem dessa rua olha o imóvel, onde confronta com o imóvel localizado à rua Cruz Machado nº 347, de indicação fiscal nº 11-092-6.000, em nome de Augusto E. Ribas, 14,00m (quatorze metros) do lado esquerdo, onde limita com a rua Ermelino de Leão, com a qual faz esquina e tendo 35,30m (trinta e cinco metros e trinta centímetros) de largura na linha de fundos, onde divide com o imóvel localizado à rua Ermelino de Leão nº 181, de indicação fiscal nº 11.092.-8.000, em nome de Demétrio Elias Dejazi.-----
PROPRIETÁRIO: O espólio de LIGIA TEREZA FUCCI.-----
REGISTRO ANTERIOR: nº 61.048 do livro 3-AA deste cartório, datado de 24 de junho de 1.974.-----
Curitiba, 30 de fevereiro de 1.982. O Oficial: _____

OBSERVAÇÃO - No título que deu origem a presente matrícula consta declaração das partes assumindo inteira responsabilidade pela enunciação das medidas do lado oposto à primeira rua e do lado oposto à segunda rua do imóvel matriculado, omisso no respectivo registro anterior.-----

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 nº410, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO SÃO PAULO, sito à Rua Cruz Machado, 311, esquina com a Rua Ermelino de Leão, nesta Capital, com 52,00m² de área total, com demais características constantes na Matrícula n.º 11.475 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 11.092.007.045. Localização: Rua Cruz Machado, 311, Centro, Curitiba/PR.



VISTA DE FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 20 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 6.742,35, conforme tabela abaixo.



AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 199.000,00	33,00	R\$ 6.030,30
2	R\$ 125.000,00	28,00	R\$ 4.464,29
3	R\$ 235.000,00	35,00	R\$ 6.714,29
4	R\$ 280.029,00	34,00	R\$ 8.236,15
5	R\$ 220.000,00	34,00	R\$ 6.470,59
6	R\$ 230.000,00	39,00	R\$ 5.897,44
7	R\$ 230.000,00	19,00	R\$ 12.105,26
8	R\$ 134.000,00	20,00	R\$ 6.700,00
9	R\$ 150.000,00	38,00	R\$ 3.947,37
10	R\$ 148.000,00	20,00	R\$ 7.400,00
11	R\$ 215.000,00	49,00	R\$ 4.387,76
12	R\$ 249.900,00	28,00	R\$ 8.925,00
13	R\$ 220.000,00	32,00	R\$ 6.875,00
14	R\$ 149.900,00	24,00	R\$ 6.245,83
15	R\$ 159.000,00	24,00	R\$ 6.625,00
16	R\$ 220.000,00	30,00	R\$ 7.333,33
17	R\$ 190.000,00	27,00	R\$ 7.037,04
18	R\$ 185.000,00	22,00	R\$ 8.409,09
19	R\$ 250.000,00	38,00	R\$ 6.578,95
20	R\$ 125.000,00	28,00	R\$ 4.464,29

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 do m² da edificação em R\$ 6.779,66 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado 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 “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 11.475, avalio o imóvel por **R\$ 108.000,00 (Cento 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

Studio com 1 dormitório , 33 m² - Centro

imovelweb

Anunciante: **New Moradas**

Valor	R\$ 199.000
Condomínio	320
Área total: 33m²	
Área útil: 33m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	

belíssimo Studio/kitnet, totalmente reformado! Impecável! Nunca habitada pós reforma.

O imóvel dispõe de:

- cozinha
- sala com painel,
- área de serviço,
- 01 dormitório,
- banheiro social,

O edifício conta com portaria 24 horas;

Hall de entrada reformados recentemente;

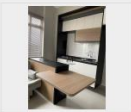
Dois elevadores novos e a concluir reforma das áreas comuns.

A localização é sensacional, no Coração do centro da cidade, podendo fazer tudo a poucos minutos de caminhada, próximo a ótimas praças como a Praça Osório e suas feirinhas tradicionais, o Largo da Ordem e seus eventos, bem como pontos de ônibus, táxis e estacionamentos tudo bem ao lado!

O tão famoso calçadão da rua XV a uma quadra apenas, bem com ainda, Shoppings, Hotéis, Restaurantes e muito mais.

Agende sua visita com nossos corretores!!!

contato (41) 9 [VER DADOS](#) - 04/08/2022



Rua Cruz Machado 311, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-com-1-dormitorio-33-m-sup2--centro-2963126768.html>

AMOSTRA 02

Apartamento à venda - no Centro

imovelweb

Anunciante: **Imobiliária Razão - Vendas**

Valor	R\$ 125.000
Condomínio	335
Área total: 37m²	
Área útil: 28m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	

Imediações: Praça Tiradentes.

Descrição: Apartamento tipo Studio localizado no marco zero da capital Paranaense, região histórica preservada, o Prédio estrategicamente localizado entre Comércio, Praças e transporte público. Excelente investimento, financeiro, com condomínio enxuto e ainda conta com Portaria em horário comercial!

- Valor de condomínio inclui chamada de capital de R\$150,00 até Novembro/2022 (para melhorias no prédio).

"Imóvel locado, com contrato até Nov/2023, R\$500,00 líquido."



Praça Tiradentes 370 Apto 302 3º andar, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2948338851.html>

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: PJS5W XVQAZ 6B8XC YL2EK

AMOSTRA 03

Studio no Centro de Curitiba com 01 dormitório e sacada à venda 35 m²

Anunciante: **A.L.T.T. NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME**

Valor	R\$ 235.000
Área total: 52m ²	
Área útil: 35m ²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	

Studio no Centro de Curitiba com 01 dormitório e sacada à venda 35 m²

Perto de tudo, dentro da principal malha viária central, a uma quadra do calçadão da Rua XV de Novembro.

Venha morar ou investir num Studio em localização central, próximo a todas as facilidades que o centro oferece.

Espaço com cozinha e lavanderia, sala de jantar, de estar e dormitório integrados, banheiro e sacada.

Áreas de lazer: salão de festas com cozinha completa e banheiros recreação coberta recreação descoberta

Edificação: 24 andares 88 aptos (4 aptos por andar) 2 elevadores Cobertura com 2 salões de festas Vista panorâmica

Entrega em Março/2022

Agende sua visita! Faça sua proposta

*** Os valores podem ser alterados sem aviso prévio. - 02/06/2022

Outros

Andares



RUA DESEMBARGADOR ERMELINO DE LEÃO,
Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-no-centro-de-curitiba-com-01-dormitorio-e-2963931019.html>

AMOSTRA 04

Apartamento 1 quarto no Centro

Anunciante: **Lidio Equipe | CRECI F34108**

Valor	R\$ 280.029
Condomínio	220
Área total: 51m ²	
Área útil: 34m ²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 1 ano	

Apartamento com 1 dormitório e sacada à venda, 35 m² no Centro R\$ 226.000,00

Perto de tudo, dentro da principal malha viária central, a uma quadra do calçadão da Rua XV de Novembro.

Venha morar ou investir num studio em localização central, próximo a todas as facilidades que o centro oferece.

Espaço com cozinha e lavanderia, sala de jantar, de estar e dormitório integrados, banheiro e sacada.



Rua Desembargador Ermelino de Leão, 181,
Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-1-quarto-no-centro-2955579931.html>



AMOSTRA 05

Apartamento Centro 1 dormitório 1 banheiro decorado sacada

Anunciante: **Cardoso Silva** | CRECI F30358

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	220
Área total: 51m²	
Área útil: 34m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: Breve lançamento	

Apartamento com 1 dormitório e sacada à venda, 35 m² R\$ 211.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Perto de tudo, dentro da principal malha viária central, a uma quadra do calçadão da Rua XV de Novembro.

Venha morar ou investir num studio em localização central, próximo a todas as facilidades que o centro oferece.

Espaço com cozinha e lavanderia, sala de jantar, de estar e dormitório integrados, banheiro e sacada.

- Áreas de lazer:
salão de festas com cozinha completa e banheiros
recreação coberta
recreação descoberta



Rua Desembargador Ermelino de Leão, 181, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-centro-1-dormitorio-1-banheiro-decorado-2954125373.html>

AMOSTRA 06

Studio com 1 dormitório à venda, 39 m² por R\$ 230.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Anunciante: **Patril Imóveis**

Valor	R\$ 230.000
Condomínio	350
Área total: 52m²	
Área útil: 39m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	

Morar bem faz tão bem! Já pensou começar este ano realizando o sonho de ter o seu cantinho decorado do seu jeito?? Então chegou a hora!

Olha esta excelente única oportunidade, localização ímpar, ideal para estudantes, solteiros, investidores, no coração de Curitiba, perto de tudo que faz parte da sua rotina.

Marque já a sua visita e bora realizar o sonho da casa própria!!

STUDIO COM SACADA PRIVATIVA

Dormitório com possibilidade de divisão quarto/sala.

Sala de estar/jantar.

Cozinha, Banheiro.

Área de Serviço com tanque e espaço para máquina lava e seca.

Ponto para ar-condicionado. Piso cerâmico na cozinha, área de serviço, banheiro e sacada.



Rua Desembargador Ermelino de Leão 181, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-com-1-dormitorio-a-venda-39-m-sup2--por-2945771527.html>

AMOSTRA 07

Studio | 1 dorm | 19 m² | Centro - Curitiba/PR

Anunciante: Valência Gold Imóveis

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	389
Área total: 30m²	
Área útil: 19m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 5 anos	

Excelente Studio no Centro Easy Life Emiliano, imóvel com 19m² de área privativa.

Apartamento:
Studio de 1 dormitório
Torre única
2 Elevadores
7 apartamentos por andar

Área comum:
Portaria 24 horas
Bicicletário coberto
Salão de festas
Lavanderia
Fitness
Solarium

Agende uma visita com um de nossos corretores!!!

Áreas Privativas

Áreas Comuns

Cocinha independente

Fitness/Sala de Ginástica

Playground

Salão de festas

Rua Emiliano Pernetta, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-1-dorm-19-m-sup2--centro-curitiba-pr-2965088419.html>

AMOSTRA 08

Kitnet com 1 dormitório à venda, 20 m² por R\$ 134.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Anunciante: Patrial Imóveis

Valor	R\$ 134.000
Condomínio	313
Área total: 35m²	
Área útil: 20m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 36 anos	

Oportunidade!

Kitnet/ Studio no centro de Curitiba

Ideal para quem está à procura de praticidade e mobilidade no dia a dia.

Para investimento como locação ou para quem busca sair do aluguel.

Próximo a UTFPR (400m) e FAE (140m)

Conta com 1 cozinha com kit Bahia.

1 banheiro;

1 dormitório com possibilidade de divisão quarto/sala;

Hall de entrada;

2 elevadores;

Área de serviço compartilhada;

Bicicletário;

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-20-m-sup2--por-2946121081.html>

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: PJS5W XVQAZ 6B8XC YL2EK

AMOSTRA 09

Edifício Juliana | Studio Mobiliado | 38 m² Privativos | Centro

Anunciante: **Valência Gold Imóveis**

Valor	R\$ 150.000
🏠 Condomínio	450
📏 Área total: 38m ²	
📏 Área útil: 38m ²	
🛏 Quarto: 1	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 5 anos	

Edifício Juliana | Studio Mobiliado | 38 m² Privativos | Centro

Você que procura boa localização, fácil acesso a faculdade, comércio, etc, esta é a opção perfeita para o seu investimento. Localizado no coração de Curitiba, Centro, próximo a uma vasta região de comércios/faculdades, supermercados...

Apartamento estilo kitnet dispõe de:

- 1 Quarto,
- 1 Banheiro,
- 1 Sala,
- Cozinha.

100% mobiliado (tv, microondas, frigobar).

O condomínio inclui água e gás.

Possui elevador.

4º Andar

Agende uma visita com um de nossos corretores.

Áreas Comuns

Portaria 24 horas
Sistema de alarme
Vigilância 24h

Áreas Privativas

Área de serviço
Cozinha independente
Internet Wireless
Mobiliado
TV



📍 Rua Nilo Cairo, 336, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-juliana-studio-mobiliado-38-m-sup2-2963292624.html>

AMOSTRA 10

Studio compacto e moderno no Centro de Curitiba

Anunciante: **SYM Imóveis**

Valor	R\$ 148.000
🏠 Condomínio	509
📏 Área total: 39m ²	
📏 Área útil: 20m ²	
🛏 Quarto: 1	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 2 anos	

Viva perto de tudo em região central! Os imóveis compactos são um tendência no mercado imobiliário e reúnem a praticidade e conforto, além de ser um ótimo investimento.

O prédio conta com uma assessoria para AirBnb.

Agende agora sua visita!

Observações: As informações dos imóveis podem ser alteradas, inclusive quanto ao preço, sem aviso prévio. Os valores de condomínio e IPTU citados são apenas a título de referência e devem ser levantados no momento da visita. A área do imóvel e idade informados são aproximadas e precisam ser confirmadas pelo cliente no momento da visita ao imóvel ou em sua respectiva documentação, assim como o número de vagas.

Áreas Comuns

Lavanderia



📍 Riachuelo 110, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-compacto-e-moderno-no-centro-de-curitiba-2964571146.html>

AMOSTRA 11

Apartamento Garden com 1 dorm à venda, 49 m² por R\$ 215.000 - Centro - Curitiba

Anunciante: **A3.ITALO**

Valor	R\$ 215.000
🏠 Condomínio	400
📏 Área total: 49m ²	
📏 Área útil: 49m ²	
🛏 Quarto: 1	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 7 anos	

Apartamento Garden suspenso em andar alto à 50m do Shopping Estação.

- Garden amplo com 12m², possibilidade para fechamento de vidro e 37,5m² de área privativa no Condomínio Sinval Martins, Centro.

- 1 dormitório, cozinha, banheiro com box de vidro e armário.

O condomínio:

- Estrutura completa, muito bem cuidada, contando com:



📍 RUA LOURENÇO PINTO, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-garden-com-1-dorm-a-venda-49-m-sup2--por-2967507106.html>

AMOSTRA 12

Apartamento Studio no Centro, Andar Alto, Excelente P/ Investimento

Anunciante: **A3.NAYARA**

Valor	R\$ 249.900
🏠 Condomínio	1
📏 Área total: 41m ²	
📏 Área útil: 28m ²	
🛏 Quarto: 1	
📅 Idade do imóvel: 1 ano	

Apartamento minimalista semi-mobiliado em andar alto, com face leste, próximo a Rui Barbosa no Condomínio New Concept!

Palavras-chave: Localização Privilegiada; Semi Mobiliado; Andar Alto; Praça Rui Barbosa; Centro.

Dados do Imóvel
Nome do Condomínio: New Concept
Estágio: Pronto
Endereço: Rua Visconde de Nacar, nº 1510, Centro
Tipo: Apartamento Studio
Área Privativa: 28 m²
Área Total: 41 m²
Número de Quartos: 1 Quarto
Vagas de Garagem: 0

Diferenciais: Piso em Cerâmica; Tv a Cabo; Andar Alto; Wi-Fi.

Dados do Condomínio: Lavanderia; Academia; Piscina Coberta; Sala de Reuniões; Recepção 24 Horas; Estacionamento Terceirizado.



📍 Rua Visconde de Nacar, nº 1510, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-studio-no-centro-andar-alto-excelente-p-2966866824.html>

AMOSTRA 13

Apartamento à venda - no Centro

Anunciante: **Apolar Jardim Social**

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	400
Área total: 43m²	
Área útil: 32m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 31 anos	

APOLAR VENDE PARA INVESTIDORES. EXCELENTE STUDIO ALUGADO COM 42,50 M2 DE ÁREA TOTAL, 14 ANDAR, SACADA COM FRENTE PARA RUA LAMENHA LINS, LOCALIZAÇÃO CENTRAL, RUA CLÁSSICA E CHARMOSA AO LADO DO BATEL - EDIFÍCIO IRAMAYA.

PRÓXIMO AO SHOPPING CURITIBA, CRISTAL, UNIVERSIDADE FAE, COLÉGIO POSITIVO, HOSPITAL SANTA CRUZ, ALÉM DAS OPÇÕES DE COMÉRCIO, BARES E RESTAURANTES AO REDOR.

O CONDOMÍNIO OFERECE:

- PORTARIA 24 HORAS E MONITORAMENTO COM CÂMERAS;
- SALÃO DE FESTA AMPLO E REFORMADO
- SALA DE REUNIÃO COM MULTIMÍDIA
- ACADEMIA



Rua Lamenha Lins 41, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2955229820.html>

AMOSTRA 14

Apartamento studio no Centro

Anunciante: **Hoje Imóveis**

Valor	R\$ 149.900
Área total: 30m²	
Área útil: 24m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 5 anos	

Apartamento STUDIO à venda no Centro de Curitiba-PR.

Imóvel em uma localização privilegiada, próximo ao comércio em geral, no coração de Curitiba.

Studio contém:

- Carpet pet;
- Ducha;
- Armários na cozinha e no banheiro;
- Box;
- Portão eletrônico com segurança dupla;

Valores podem sofrer alterações sem aviso prévio.

Agende HOJE uma visita com um de nossos corretores. HOJE IMÓVEIS.

Áreas Comuns

Elevador



270 Rua Francisco Torres, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-studio-no-centro-2965144977.html>

AMOSTRA 15

Apartamento à venda - no Centro

Anunciante: **Imoveis com documentação em dia !**

Valor	R\$ 159.000
Condomínio	233
Área total: 31m²	
Área útil: 24m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 37 anos	

Studio - Centro - R. Francisco Torres, 270.
Edifício Cassia Tatiana
Studio reformado, em andar alto com vista livre no Centro de Curitiba.

CARACTERÍSTICAS:

- 30,90 m² total;
- 24,04 m² privativos;
- 01 Banheiros;
- Área de Cozinha;
- Unidade frente para rua;
- Andar alto;
- Vista Livre;
- Face leste;
- Próximo ao Mercado Municipal e Shopping Estação;



Francisco Torres 270, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2963593019.html>

AMOSTRA 16

Apartamento Studio

Anunciante: **deboramarinho**

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	320
Área total: 45m²	
Área útil: 30m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 41 anos	

Apartamento / Studio.

Procurando o apartamento dos seus sonhos para morar? Em região central, mas com uma ótima área externa para respirar ar puro e aproveitar com a família e amigos?

Então venha conhecer este lindo Studio, em região central, próximo à Shoppings, diversos comércios, academia, escolas, praças, mercados.

Apartamento com vaga de garagem e ampla área comum - playground, salão de festas com churrasqueira, lavanderia compartilhada, terraço. Apartamento localizado no terceiro andar.

Venha conferir essa oportunidade!



Rua Doutor Pedrosa, 415, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-studio-2963013910.html>



AMOSTRA 17

**Studio com 1 dormitório à venda, 27 m²
por R\$ 190.000,00 - Centro - Curitiba/PR**



Anunciante: Associação De Corretores De Imóveis - ASCIC

Valor	R\$ 190.000
 Condomínio	273
 Área total: 27m ²	
 Área útil: 27m ²	
 Quarto: 1	
 Banheiro: 1	
 Idade do imóvel: 7 anos	

Lindo Studio no centro da cidade, mobiliado, nunca foi habitado:
Academia,
Salão de Festas
Lavanderia
Salão de Jogos
Mercaria
Portaria 24 hs
Terraço com vista panorâmica e quiosque com churrasqueiras.
Bicicletário
Airbnb
03 Elevadores
Venha conhecer



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-com-1-dormitorio-a-venda-27-m-sup2--por-2964341338.html>

AMOSTRA 18

**Studio com 1 dormitório à venda, 22 m²
por R\$ 185.000,00 - Centro - Curitiba/PR**



Anunciante: Imóveis L7

Valor	R\$ 185.000
 Condomínio	298
 Área total: 29m ²	
 Área útil: 22m ²	
 Quarto: 1	

Você que está procurando um apartamento central, pertinho da Rodoviária, do Mercado Municipal e diversos comércios, bancos e escolas, esse é o certo!
Studio semi mobiliado, reformado, sem vaga de garagem, no terceiro andar.
Sala com estante e tapete e tv
Cozinha com armários, fogão e geladeira, e máquina de lavar. Quarto com cama e guarda roupa
Banheiro com armário. Piso cerâmico e de taco de madeira.

Portaria 24 horas, elevador, interfone. - 05/08/2022

Áreas Comuns
Elevador



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/studio-com-1-dormitorio-a-venda-22-m-sup2--por-2966805111.html>



AMOSTRA 19

Centro - Apart. 1 dormitorio semimobiliado - 38 m²

Anunciante: **Lídio Dias | CRECI F34108**

Valor	R\$ 250.000
Condomínio	350
Área total: 52m ²	
Área útil: 38m ²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 33 anos	

Apartamento no Centro, rua Dr Pedrosa , LOCADO , 40,78 m² Face Norte, 10 º andar, condomínio bem localizado, apropriado para residência ou locação
1 quarto
1 sala
1 banheiro
*imóvel locado
VALOR:R\$ 250.000,00
Cond:R\$ 350,00



📍 Rua Doutor Pedrosa , Centro, Curitiba



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/centro-apart.-1-dormitorio-semimobiliado-38-2962520354.html>

AMOSTRA 20

Apartamento à venda - no Centro

Anunciante: **Imobiliária Razão - Vendas**

Valor	R\$ 125.000
Condomínio	335
Área total: 37m ²	
Área útil: 28m ²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	

Imediações: Praça Tiradentes.

Descrição: Apartamento tipo Studio localizado no marco zero da capital Paranaense, região histórica preservada, o Prédio estrategicamente localizado entre Comércio, Praças e transporte público. Excelente investimento, financiável, com condomínio enxuto e ainda conta com Portaria em horário comercial!

- Valor de condomínio inclui chamada de capital de R\$150,00 até Novembro/2022 (para melhorias no prédio).
Imóvel locado, com contrato até Nov/2023, R\$500,00 líquido.



📍 Praça Tiradentes 370 Apto 302 3º andar, Centro, Curitiba



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2948338851.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 – $t \times (S/\sqrt{n})$

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

Sendo:

t = distribuição t Student

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	6.742,35
intervalo de confiança	80%
n-1	19
n	20
t Student	1,328
desvio padrão	1845,905487
raiz de n	4,472135955
resultado	548,1413157
inferior	6.194,21
superior	7.290,49
% em torno da média	0,1626
Grau III ≤ 30%	16,26%

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\$ 6.742,35

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 15,93

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 108.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS
1.ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone 238331

TITULAR: ELBE POSPISIL
C.P.F. 000515199-68

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 11475

FICHA

-1-

S.R.

Sim

RUBRICA

IMÓVEL - Apartamento nº 410 (quatrocentos e dez), cadastrado pela indicação fiscal nº 11.092.-007.045 do Cadastro Municipal, localizado no 4º andar do Edifício São Paulo, sito à rua Cruz Machado nº 311, esquina da rua Ermelino de Leão, nesta cidade e a fração ideal de 0,00359 que lhe corresponde no terreno onde o dito prédio está construído, terreno este que em seu todo mede 35,30m (trinta e cinco metros e trinta centímetros) de frente para a rua Cruz Machado, por 14,00m (quatorze metros) do lado direito de quem dessa rua olha o imóvel, onde confronta com o imóvel localizado à rua Cruz Machado nº 347, de indicação fiscal nº 11-092-6.000, em nome de Augusto E. Ribas, 14,00m (quatorze metros) do lado esquerdo, onde limita com a rua Ermelino de Leão, com a qual faz esquina e tendo 35,30m (trinta e cinco metros e trinta centímetros) de largura na linha de fundos, onde divide com o imóvel localizado à rua Ermelino de Leão nº 181, de indicação fiscal nº 11.092.-8.000, em nome de Demétrio Elias Dejazi.-----
PROPRIETÁRIO: O espólio de LIGIA TEREZA FUCCI.-----
REGISTRO ANTERIOR: nº 61.048 do livro 3-AA deste cartório, datado de 24 de junho de 1.974.-----
Curitiba, 30 de fevereiro de 1.982. O Oficial: _____

OBSERVAÇÃO - No título que deu origem a presente matrícula consta declaração das partes assumindo inteira responsabilidade pela enunciação das medidas do lado oposto à primeira rua e do lado oposto à segunda rua do imóvel matriculado, omissoas no respectivo registro anterior.-----

R-1- **11475** - Por sentença prolatada em 25 de agosto de 1.981 pelo Juízo de Direito da Terceira Vara Cível e Comércio desta Capital, nos autos do inventário dos bens deixados por LIGIA TEREZA FUCCI, sob nº 30.092, o imóvel a que se refere esta matrícula, então avaliado por Cr\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil cruzeiros), foi partilhado integralmente, sem condições, à herdeira JULIA TERESINHA DEQUECH (C.I. nº 556.930-Pr e C.P. F. sob nº 164 326 309-91), brasileira, desquitada, do lar, residente e domiciliada à rua Cruz Machado nº 311, 4º andar, aptº 410, nesta Capital, como consta do formal de partilha extraído dos respectivos autos de inventário aos 17 de setembro de 1.981 e certidão do termo de retificação lavrado nos mesmos autos aos 21 de outubro de 1.981, expedida em 13 de janeiro de 1.982. (Prot.: 25.547 - de 23-09-1981 Dist.836 /Custas= GR\$5.533,00/ beth-lsb-eai-P). Curitiba, 30 de fevereiro de 1.982. O Oficial: _____

AV-2-11.475 - De acordo com a documentação que fica arquivada neste cartório sob nº 41.173 - /85-D, procedo a presente averbação para consignar: a) - que, foi alterado de desquitada para divorciada o estado civil da herdeira JULIA TERESINHA DEQUECH, mencionada no R-1 desta matrícula, como comprova averbação lançada à margem do termo de casamento nº 540, lavrado às fls. 169 do livro A-98, no cartório de Casamentos e de Registro Civil do 3º Ofício des

SEQUE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

ta Capital, termo esse que consta de certidão datada de 04 de julho de 1985, a qual reproduzida em fotocópia autenticada acha-se anexa à aludida documentação; b) - que, em decorrência de seu casamento com SADI SOARES FANES, sob o regime da comunhão universal de bens, a citada herdeira JULIA TERESINHA DEQUECH passou a adotar o nome de JULIA TERESINHA FANES, como comprova certidão do termo de casamento nº 3.360, lavrado às fls. 560 do livro B/07, aos 24 de maio de 1984, no Cartório de Casamentos do 3º Ofício desta Capital, certidão essa que reproduzida em fotocópia autenticada encontra-se apenas à respectiva documentação. (Custas: 0,1 VRC = R\$8.080,40 + R\$1.616 (F.Penit.) = R\$9.696,40 - betty/eai/mh/P.). Curitiba, 16 de julho de 1985. O Oficial:

R-3-11.475 - Por sentença prolatada pelo Juiz de Direito da Décima Primeira Vara Cível desta Comarca, em 1º de abril de 1985, nos autos de arrolamento dos bens deixados por JULIA TERESINHA FANES, sob nº 32.593/84, foi homologada a adjudicação contida nos mesmos autos pela qual o imóvel que consta desta matrícula, havido pela inventariada na conformidade do R-1 retro, então avaliado por R\$2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros), ficou pertencendo, sem condições, ao viúvo meeiro SADI SOARES FANES (Id.nº 1.149.252-Pr e CPF nº 151.532.928-72), brasileiro, encanador, residente e domiciliado à rua Cruz Machado nº 311, 4º andar, Edifício São Paulo, nesta Capital, como consta do formal de partilha extraído dos respectivos autos e expedido em 24 de abril de 1985. (Prot.nº 40.601 de 27/05/85-Tit.nº 763/85-Aval.R\$7.200.000 - Custas: 2,0 VRC=R\$161.619+R\$32.323 (F.Penit.)=R\$193.942 - betty/eai/mh/Part.). Curitiba, 16 de julho de 1985. O Oficial:

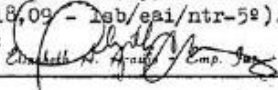
R-4-11.475 - Por escritura pública lavrada às fls. 233 do livro 480/NA, aos 20 de dezembro de 1.985, nas notas do 5º Tabelião, desta Capital, SADI SOARES FANES (Id.nº 1.149.252-Pr e CPF/MF nº 151.532.928-72), brasileiro, viúvo, encanador, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Travessa Palmeira nº 27, vendeu, sem condições, o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-3 supra, a XENIA HAUER (Id.RG.nº 2.054.043-5-Pr e CPF/MF nº 574.464.589-68), brasileira, solteira, maior, estudante, residente e domiciliada à rua Duque de Caxias nº 491, nesta Capital, pela importância de R\$35.000.000 (trinta e cinco milhões de cruzeiros) devidamente quitada. (Prot.nº 43.144 de 14/01/86 - Tit.nº 25113 - Custas: 2,4 VRC=R\$407.287 + R\$81.457 (F.Penit.)=R\$488.744 - lsb/ntr-Part). Curitiba, 22 de janeiro de 1986. O Oficial do Registro:

R-5-11.475 - Por escritura pública lavrada às fls. 480 do livro 515-NA, aos 15 de junho de 1.988, nas notas do 5º Tabelião desta Capital, da qual uma fotocópia fica arquivada neste cartório sob nº 53.255/88-D, XENIA HAUER (Id.nº 2.054.043-5-Pr e CPF/MF nº 574.464.589-68), brasileira, solteira, maior, estudante residente e domiciliada à rua Duque de Caxias nº 491, nesta Capital, vendeu, sem condições, o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-4 supra, a CARLOS DE VINCE LOSSO (Id.nº ... 2649-OAB/PR e CPF/MF nº 000.478.219-49), brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado à rua Saldanha Ma

SEGUIE

RUBRICA	FICHA
	02/matr.11.475

CONTINUAÇÃO

rinho nº 487, conj. 3, nesta Capital, pela importância de Cz\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil cruzados) devidamente quitada. (Prot.nº 53.255 de 27/10/88 - Tit.nº 007695 - Aval.Cz\$..... 420.000,00 - Custas: 1,6 VRC=Cz\$8.318,09 - Tab/eai/ntr-5º). Curitiba, 22 de novembro de 1.988. O Oficial: 

R-6-11.475 - (COMPRA E VENDA) - Por escritura pública lavrada às fls. 064/065 do livro 639-E, aos 29 de janeiro de 1.998, nas notas do 6º Tabelião, desta capital, **CARLOS DE VINCE LOSSO** (Id. sob nº 2.649-OAB/Pr e CPF sob nº 000.478.219-49), brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado à rua Saldanha Marinho nº 487, conj. 03, nesta cidade, vendeu o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-5 retro, à **CÂNDIDA MARIA DE OLIVEIRA RIBEIRO** (Id. sob nº 589.890-0-Pr e CPF sob nº 298.858.339-00), brasileira, solteira, maior, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Cruz Machado nº 311, ap. 109, pela importância de R\$13.000,00 (treze mil reais), devidamente quitada. Em dita escritura constou: a) - declaração do vendedor de inexistirem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel desta matrícula e b) - que, a compradora dispensou a apresentação das certidões negativas estadual e municipal. (Prot. 92.161 de 21/05/98 - ITBI nº 318.496 - Aval. R\$14.900,00 - custas: 4.312 VRC = R\$323,40 - 1sb/6º). Curitiba, 27 de maio de 1.998. O Oficial do Registro:  **Silvana S. Pospiess**
Escrivente

SEGUE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:22/03/2022 12:36:44



ANEXO IV

Fotos do Imóvel









