



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DO 8º (OITÁVO) JUIZADO ESPECIAL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Avenida Anita Garibaldi, 750 - Centro Judiciário - Bloco Juizados Especiais - Cabral - Curitiba/PR CEP: 80.540-900

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 290.1, para instruir os **Autos nº 0005208-29.2013.8.16.0182 (PROJUDI)**, movido por SILVIA LETÍCIA THOMAZ DOS SANTOS (CPF 997.042.009-78) em face de JULIANA DE CASSIA PADULLA (CPF 029.147.239-70), JULIANA IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIÁRIA (CNPJ 09.042.382/0001-90), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 84.841 do 6º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS

da CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAUJO, 323
7º ANDAR - FONE: 3079-1938
TITULAR: MARCELO A. DELY
CPF 017.208.039-86
Tributar Designado

REGISTRO GERAL

FICHA
01/84.841

MATRÍCULA Nº 84.841

RUBRICA

IMÓVEL: Fração ideal do solo de 0,003428, que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 302 A, que será localizado no 2º andar ou 3º pavimento do BLOCO 1 - EDIFÍCIO AZALÉIA - Acesso "A", integrante do "RESIDENCIAL MORADAS DO CAMPO", o qual localizar-se-á na Rua Antonio Dalmarco nº.444, nesta Cidade, terá a área privativa de 62,7400m², área de uso comum de 7,2409m², área total de 69,9809m², quota de terreno total de 91,1107m², direito de uso exclusivo da área de garagem descoberta localizada no pátio do estacionamento com 21,9890m², direito de uso em comum com outros na área de recreação descoberta localizada no condomínio com 9,7330m². Residencial este encontra-se em construção sobre o lote de terreno nº C-2-B-3/R/S-2, oriundo da unificação do Lote C-2-B-3, lote R, e lote S-2, que por sua vez são originários das subdivisões do Lote C-2-B, da Gleba C-2, situado no Portão, medindo 179,50m de frente para a Rua Antonio Dalmarco, medindo em linhas quebradas pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, 60,00m e 30,00m, onde confronta com o Lote S-1, e 79,00m onde confronta com o Lote de IF nº 022.000, 139,40m do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o Lote de IF nº 024.000, e irregularmente 150,00m na linha de fundos sobre o leito antigo do Ric Vila Formosa, onde confronta com os Lotes de IF 043.000 e 021.000, e 78,80m em linha reta, também na linha de fundos onde confronta com os lotes de IF 043.000 e 060.000, com a área total de 26.579,10m², com a Indicação Fiscal sob nº 67.022.066.000 do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIA: SIAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.359.771/0001-09, com sede na Rua Coronel Dulcídio nº 2280, Água Verde, nesta Cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 76.914 do Registro Geral desta Serventia, datada de 11 de janeiro de 2005.-
Curitiba, 03 de dezembro de 2008. Dou fé.

8º SERVENTIA REGISTRAL
Marcelo A. Dely

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 homogeneizações.

3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento nº 302 A, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco 1 - Edifício Azaléia - acesso "A", integrante do "Residencial Moradas do Campo", localizado na Rua Antonio Dalmarco, 444, nesta cidade, com a área privativa de 62,7400m², área de uso comum de 7,2409m², área total de 69,9809m², com direito de uso exclusivo da área de garagem descoberta localizada no pátio do estacionamento com 21,9890m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 84.841 do 6º 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 m² desses imóveis de R\$ 3.492,08, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 225.000,00	68	R\$ 3.308,82
2	R\$ 179.000,00	48,88	R\$ 3.662,03
3	R\$ 189.000,00	49	R\$ 3.857,14
4	R\$ 155.000,00	48	R\$ 3.229,17
5	R\$ 137.500,00	44,87	R\$ 3.064,41
6	R\$ 230.000,00	64	R\$ 3.593,75
7	R\$ 225.000,00	70	R\$ 3.214,29
8	R\$ 190.000,00	51	R\$ 3.725,49
9	R\$ 217.000,00	51	R\$ 4.254,90
10	R\$ 195.000,00	70	R\$ 2.785,71
11	R\$ 215.000,00	51	R\$ 4.215,69
12	R\$ 185.000,00	60	R\$ 3.083,33
13	R\$ 187.531,00	56	R\$ 3.348,77
14	R\$ 270.000,00	72	R\$ 3.750,00
15	R\$ 240.000,00	73	R\$ 3.287,67

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; valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 3.458,72m² 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. 84.841, avalio o imóvel por **R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.


MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado





FAZENDINHA FALE COM O ANUNCIANTE!

Envie sua mensagem para o anunciante. Digite seu nome, e-mail e telefone.

ENVIAR MENSAGEM

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

VER TELEFONES


Fazendinha, Apartamento com 3 quartos à venda, 68 m2 por R\$225.000,00
Rua Antônio Dalmarco, 444, Fazendinha, Curitiba

R\$ 225.000,00 Condomínio: R\$ 280,00	ÁREA ÚTIL: 68m ²	VALOR M²: R\$ 3.308,82
QUARTOS: 3	SUÍTES: 1	BAIHEIROS: 2
VAGAS: 1		

REFERÊNCIA: AP01084

Descrição
Apartamento com 03 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 vaga de garagem.
Apartamento à poucos metros do Terminal do Fazendinha e Rua da Cidadania.
Com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala de estar e jantar, cozinha com armários, área de serviço e 01 vaga de garagem.
Condomínio oferece: playground, quadra poliesportiva, academia ao ar livre, 02 salões de festas, 02 churrasqueiras amplas de apoio, ronda noturna e portaria 24 horas.

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-90m2-RS225000/id-1899253/>



FAZENDINHA FALE COM O ANUNCIANTE!

Envie sua mensagem para o anunciante. Digite seu nome, e-mail e telefone.

ENVIAR MENSAGEM

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

VER TELEFONES

Fazendinha, Apartamento com 2 quartos à venda, 48,88 m2 por R\$179.000,00
Rua Antônio Dalmarco, 444, Fazendinha, Curitiba


R\$ 179.000,00	ÁREA ÚTIL: 48,88m ²	VALOR M²: R\$ 3.662,03
QUARTOS: 2	BAIHEIROS: 1	VAGAS: 1

REFERÊNCIA: AP0105

Apartamento à venda por R\$ 179.000 - Fazendinha - Curitiba/PR
CONDOMÍNIO MORADA DOS CAMPOS
APARTAMENTO NO BAIRRO FAZENDINHA
* PROXIMO A TODO TIPO DE COMERCIO E DO TERMINAL DO FAZENDINHA.
* 02 DORMITÓRIOS PISO CERAMICO
* SALA PARA DOIS AMBIENTES PISO CERAMICO

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-80m2-RS179000/id-1388420/>





FALE COM O ANUNCIANTE!

Digite seu nome

Digite seu e-mail

Seu telefone

Tire suas dúvidas:
Olá, tenho interesse neste imóvel que vi no Chaves na Mão: Apartamento, 49m², com 2 quartos e 1 banheiro. Próximo ao Terminal de Ônibus de Fazendinha.

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

Fazendinha, Apartamento com 2 quartos à venda, 49 m2 por R\$189.000,00
Rua Antônio Dalmarco, 444, Fazendinha, Curitiba


R\$ 189.000,00	ÁREA ÚTIL: 49m²	VALOR M²: R\$ 3.857,14
QUARTOS: 2	BANHEIROS: 1	VAGAS: 1

REFERÊNCIA: 381-IM442738

APTO NO FAZENDINHA

Lindo Apartamento no Fazendinha. Contendo: - 2 quartos/suíte - com sala dois ambientes - Cozinha com armários sob medida, fogão cooktop - Área de serviço - Banheiro com box blindado - Vaga de garagem demarcada e descoberta - Piso laminado na sala, corredor e quartos Condomínio com: - Ampla área de lazer, - 2 salões de festas, - Quadra esportiva - Bicicletário - Playground - Salão de jogos - Academia ao ar livre - Portaria 24 horas Próximo do terminal de ônibus do Fazendinha. Condomínio passou por revitalização e pintura nova. Mobilidade: acesso várias linhas de ônibus, AMPLO ESPAÇO DE LAZER PARA

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-77m2-RS189000/id-2337641/>



FALE COM O ANUNCIANTE!

Digite seu nome

Digite seu e-mail

Seu telefone

Tire suas dúvidas:
Olá, tenho interesse neste imóvel que vi no Chaves na Mão: Apartamento, 48m², com 2 quartos e 1 banheiro. Próximo ao Terminal de Ônibus de Fazendinha.

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


Fazendinha, Apartamento com 2 quartos à venda, 48 m2 por R\$155.000,00
Rua Antônio Dalmarco, 444, Fazendinha, Curitiba

R\$ 155.000,00 Condomínio: R\$ 300,00	ÁREA ÚTIL: 48m²	VALOR M²: R\$ 3.229,17
QUARTOS: 2	BANHEIROS: 1	VAGAS: 1

REFERÊNCIA: AR00211

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-RS155000/id-2427052/>





FALE COM O ANUNCIANTE!

Digite seu nome:

Digite seu e-mail:

Seu telefone:

Tire suas dúvidas:
Olá, tenho interesse neste imóvel que vi no Chaves na Mão: Apartamento, 44,87m², com 2 quartos e 1 banheiro em Fazendinha, Curitiba.

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 **CHAT ONLINE**

Fazendinha, Apartamento com 2 quartos à venda, 44,87 m2 por R\$137.500,00
Rua Antônio Dalmarco, 400, Fazendinha, Curitiba

R\$ 137.500,00 Condomínio: R\$ 277,00	ÁREA ÚTIL: 44,87m²	VALOR M²: R\$ 3.064,41
QUARTOS: 2	BANHEIROS: 1	VAGAS: 1

REFERÊNCIA: AP00258

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-10m2-RS137500/id-2062398/>



MATRIX FALE COM O ANUNCIANTE!

Digite seu nome:

Digite seu e-mail:

Seu telefone:

Tire suas dúvidas:
Olá, tenho interesse neste imóvel que vi no Chaves na Mão: Apartamento, 64m², com 3 quartos e 1 suíte em Fazendinha, Curitiba.

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

Fazendinha, Apartamento com 3 quartos à venda, 64 m2 por R\$230.000,00
Rua Antônio Dalmarco, 444, Fazendinha, Curitiba


R\$ 230.000,00 Condomínio: R\$ 300,00	ÁREA ÚTIL: 64m²	VALOR M²: R\$ 3.593,75
QUARTOS: 3	SUÍTES: 1	VAGAS: 1

REFERÊNCIA: AP1419

Apartamento Residencial à venda, Fazendinha, Curitiba - AP1419.

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-75m2-RS230000/id-2291332/>





Fotos 1 - 12 **Mapa**

Fazendinha, Apartamento com 3 quartos à venda, 70 m2 por R\$225.000,00
Rua Antônio Dalmarco, 444, Fazendinha, Curitiba

R\$ 225.000,00 Condomínio: R\$ 260,00	ÁREA ÚTIL: 70m²	VALOR M²: R\$ 3.214,29
QUARTOS: 3	SUÍTES: 1	BANHEIROS: 2
		VAGAS: 1

REFERÊNCIA: AR00106

FALE COM O ANUNCIANTE!

Digite seu nome

Digite seu e-mail

Seu telefone

Tire suas dúvidas:
Olá, tenho interesse neste imóvel que vi no Chaves na Mão: Apartamento, 70m², com 3 quartos em FAZENDINHA DALMARCO, 444


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

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-RS225000/id-1231062/>



12 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Fazendinha · Rua Juvenal Carvalho

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 51 m² por R\$ 190.000 COD. 3AHYXGAU

Rua Juvenal Carvalho, 190 - Fazendinha, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

51m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

Apartamento para venda com 51 metros quadrados com 3 quartos em Fazendinha - Curitiba - Paraná. Lindo imóvel próximo a Terminal de ônibus, escolas, posto gasolina, shopping, centro comercial, rua da cidadania, posto saúde, mercado, etc.

COMPRAR
R\$ 190.000

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

ANUNCIANTE
Juliano Ribeiro Bregenski

Quero visitar

Quero mais informações

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS190000-id-2468277694/>





Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Fazendinha - Rua Juvenal Carvalho

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 51 m² por R\$ 217.000

COD. Moradas do Parque

Rua Juvenal Carvalho, 190 - Fazendinha, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

51m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Apartamento 3 Quartos Fazendinha Móveis Planejados Direto c Proprietário
Apartamento com Área de 55,80 m², 3 Quartos, Sala p Dois Ambientes, Banheiro Social, Cozinha, Móveis Planejados, Uma Vaga de Garagem.
Condomínio Moradas do Parque com Portaria 24hs, Salão de Festa Equipado, Playground e Quadra Poliesportiva.
Excelente Localização ao Lado da Rua da Cidadania e Terminal do Fazendinha.
R\$ 217.000,00 Aceita Financiamento e Estudo Propostas. Visitas Direto c Proprietário.

COMPRA
R\$ 217.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
CADES CONSTRUTORA

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS217000-id-2452387686/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Fazendinha - Rua Antônio Dalmarco

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 195.000

COD. AP0321

Condomínio MORADAS DO CAMPO - Rua Antônio Dalmarco, 444 - Fazendinha, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

70m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 70 m² por R\$ 195.000,00 - Fazendinha - Curitiba/PR
Apartamento semi mobiliado, desocupado.
Lindo apartamento com 3 dormitórios sendo uma suíte, próximo ao terminal do Fazendinha.
Apartamento no 2º andar, armários e piso novos, sala 2 ambientes com sacada, sanica em gesso, cozinha com passa pratos, armários planejados, tampo em granito, lavanderia, 3 dormitórios sendo uma suíte, com móveis planejados, banheiro social com box blindex e armário, 1 vaga de estacionamento numerada, piso laminado em

COMPRA
R\$ 195.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)


ANUNCIANTE
Amorin Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-70m2-venda-RS195000-id-2477179383/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Fazendinha · Rua Juvenal Carvalho

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 51 m² por R\$ 215.000

COD. 154623

Rua Juvenal Carvalho - Fazendinha, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

51m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR
*APOLAR IMÓVEIS VENDE EXCELENTE APARTAMENTO EM CURITIBA NO BAIRRO FAZENDINHA.
*CONDOMÍNIO MORADAS DO PARQUE
*EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO AO BOSQUE FAZENDINHA.
*SALA PARA DOIS AMBIENTES COM PISO CERÂMICO
*TRÊS DORMITÓRIOS, SENDO DOIS COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
*BANHEIRO SOCIAL COM BOX EM VIDRO E PIA EM GRANITO.

COMPRA
R\$ 215.000

Condomínio **R\$ 300**
IPTU [SOLICITAR](#)


ANUNCIANTE
Apolara Santa Quitéria

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS215000-id-2470915287/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Fazendinha · Rua Daniel Comboni

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 60 m² por R\$ 185.000

COD. 172,1-1307309

Rua Daniel Comboni, 10 - Fazendinha, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

60m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

Apartamento para Venda em Curitiba, Fazendinha, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga
Lindo apartamento com móveis planejado no Conjunto Residencial Boulevard das Palmeiras II no bairro Fazendinha em Curitiba.
São 2 dormitórios
Piso laminado na sala e quartos
1 vaga de garagem
Condomínio com salão de festas e playground

COMPRA
R\$ 185.000

Condomínio **Não informado**
IPTU **Não informado**
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Imobiliária Pina Brasil

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS185000-id-2477138902/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Fazendinha · Rua Carlos Klementz

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56 m² por R\$ 187.531

Condomínio RESIDENCIAL FAZENDINHA · Rua Carlos Klementz, 1410 · Fazendinha, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

56m² · 2 quartos · 1 banheiro · 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

Apartamento para Venda em Curitiba, Fazendinha, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga

Apartamento com 2 dormitórios, cozinha com um módulo de armários planejados e balcão, bwc, sala e área de serviços.

1 Vaga de garagem coberta.

Localizado em frente ao terminal do Fazendinha e do MegaVe Shopping, com fácil acesso a comércio e transporte coletivo.

Pisotrilaminado, banheiro com gabinete e box.

COMPRA

R\$ 187.531

Condomínio R\$ 400
IPTU R\$ 388

ANUNCIANTE
Imobiliária Pina Brasil

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS187531-id-2477138627/>



Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Fazendinha · Rua João Dembinski

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 72 m² por R\$ 270.000

Condomínio TERRA NOVA · Rua João Dembinski, 2985 · Cidade Industrial, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

72m² · 3 quartos · 2 banheiros 1 suite · 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento 3 quartos sendo 1 suite no Fazendinha

Imóvel localizado em região residencial, próximo ao comércio local, incluindo supermercados, farmácias, escolas, ponto de ônibus, panificadora, etc. Possui rua pavimentada e dá acesso para as principais vias da cidade.

Apartamento com piso laminado, esquadrias de alumínio com sala de estar/jantar, sacada com churrasqueira, 3 quartos sendo 1 suite, banheiro social com box blindado, banheiro da suite com box blindado, corredor de acesso, cozinha com armários planejados, área de serviço e 1 vaga de garagem demarcada. O condomínio possui 1 playground. Disponível para visitas. Atende o seu horário com um de nossos corretores Obs: Consulte nossos

COMPRA

R\$ 270.000

Condomínio R\$ 320
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
CORTEZE IMOVEIS - Av. Corteze Brasília

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-72m2-venda-RS270000-id-2463534805/>





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Fazendinha · Rua Carlos Klemtz

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 73 m² por R\$ 240.000

Condomínio RESIDENCIAL FAZENDINHA • Rua Carlos Klemtz, 1410 - Fazendinha, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

73m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

CURITIBA - Padrão - Fazendinha

Edifício Parque Residencial Fazendinha | Excelente apartamento para alugar ou comprar no Fazendinha. Com 73m² privativos para morar a apenas 12 minutos do Shopping Palladium.

A área social desta unidade é composta por ampla sala para 2 ambientes, bem arejada. A área íntima dispõe de 3 quartos, sendo 1 suíte com armários. As janelas são grandes, proporcionando excelente iluminação e os ambientes possuem um adorável piso parquet.

COMPRA
R\$ 240.000

ALUGUEL
R\$ 1.000/mês

Condomínio **R\$ 452**
Preço c/ condomínio **R\$ 1.452**
IPTU **R\$ 44**

ANUNCIANTE
Imobiliária Prates LTDA



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-73m2-venda-RS240000-id-2474585786/>



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\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 3.458,72

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 62,74

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 217.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7º ANDAR - FONE: 3079-1838
TITULAR: MARCELO A. DELY
CPF 017.208.028-80
Títular Designado

REGISTRO GERAL

FICHA
01/84.841

MATRÍCULA Nº 84.841

RUBRICA

IMÓVEL: Fração ideal do solo de 0,003428, que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 302 A, que será localizado no 2º andar ou 3º pavimento do BLOCO 1 - EDIFÍCIO AZALÉIA - Acesso "A", integrante do "RESIDENCIAL MORADAS DO CAMPO", o qual localizar-se-á na Rua Antonio Dalmarco nº.444, nesta Cidade, terá a área privativa de 62,7400m², área de uso comum de 7,2409m², área total de 69,9809m², quota de terreno total de 91,1107m², direito de uso exclusivo da área de garagem descoberta localizada no pátio do estacionamento com 21,9890m², direito de uso em comum com outros na área de recreação descoberta localizada no condomínio com 9,7330m². Residencial este encontra-se em construção sobre o lote de terreno nº C-2-B-3/R/S-2, oriundo da unificação do Lote C-2-B-3, lote R, e lote S-2, que por sua vez são originários das subdivisões do Lote C-2-B, da Gleba C-2, situado no Portão, medindo 179,50m de frente para a Rua Antonio Dalmarco, medindo em linhas quebradas pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, 60,00m e 30,00m, onde confronta com o Lote S-1, e 79,00m onde confronta com o Lote de IF nº 022.000, 139,40m do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o Lote de IF nº 024.000, e irregularmente 150,00m na linha de fundos sobre o leito antigo do Ric Vila Formosa, onde confronta com os Lotes de IF 043.000 e 021.000, e 78,80m em linha reta, também na linha de fundos onde confronta com os lotes de IF 043.000 e 060.000, com a área total de 26.579,10m², com a Indicação Fiscal sob nº 67.022.066.000 do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIA: SIAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.359.771/0001-09, com sede na Rua Coronel Dulcídio nº 2280, Água Verde, nesta Cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 76.914 do Registro Geral desta Serventia, datada de 11 de janeiro de 2005.-
Curitiba, 03 de dezembro de 2008. Dou fé.

8ª SERVENTIA REGISTRAL
Marcelo A. Dely
Títular Designado



R-1-84.841 - PROT. 398.181 de 12/11/2008 - **COMPRA E VENDA:**
Conforme Contrato Particular, datado de 28 de outubro de 2008, arquivado sob nº.398.177, SIAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, acima qualificada, a qual comparece também como interveniente construtora/afiadora, representada por Edenilso Rossi Arnaldi, (CPF/MF nº.414.310.069-04), **VENDEU** a fração da presente a DENISE SENNA, brasileira, separada judicialmente, funcionário público municipal, portadora da CI/RG nº.3.398.641-6/SSP/PR, inscrita no CPF/MF nº.844.729.369-68, residente e domiciliada na rua Pedro Collere, nº.198, ap.42, bl.09, nesta Capital; no VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL de **R\$95.500,00**, a ser integralizado da seguinte forma: R\$21.747,05, com recursos próprios, e R\$73.752,95, mediante financiamento. O VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO é de R\$10.112,60. CND do INSS nº.380212008-14001010, com validade até 22/11/2008, e Certidão conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, com validade até 02/03/2009.

MATRÍCULA Nº
84.841

SEGUIE NO VERSO



CONTINUAÇÃO

ITBI nº.51984, pago sobre a avaliação R\$10.112,60, arquivado sob nº.398.131. Dispensado FUNREJUS conforme Lei nº 12.604 de 02/07/1999, artigo 3º inciso VII, item 14. Curitiba, 03 de dezembro de 2008. Custas: R\$452,76 = 4312 VRC. (sp/mb). Dou fé.
Emitida a DOI.

6ª SERVENTIA REGISTRAL
Marcelo A. Dely
Tutor Designado

R-2-84.841 - PROT. 398.131 de 12/11/2008 - **ALTERAÇÃO FIDUCIÁRIA:**
Conforme Contrato Particular mencionado no R-1, **DENISE SENNA**, anteriormente identificada e qualificada, **ALIENOU** o imóvel da presente, em **caráter fiduciário**, (Lei nº.9.514/97), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra quatro, lotes 3/4, em Brasília-DF, representada por Geraldo Visentin, no valor de **R\$73.752,95**, mediante crédito em conta poupança vinculada ao empreendimento, titulada pelo devedor com as posteriores transferências nas seguintes conformidades: a parcela de R\$10.112,60, destinada à aquisição do terreno para a vendadora e o remanescente, na proporção do andamento das obras conforme disposto nas cláusulas terceira, quarta e quinta do contrato. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO** em meses - 16; **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO** 240 meses, com taxa anual de juros: nominal de 8,1600% e efetiva 8,4722%, sendo o valor total do encargo inicial de **R\$903,79**, com vencimento do primeiro encargo mensal: de acordo com o disposto na cláusula oitava, e o valor objeto da garantia fiduciária: R\$100.000,00. Para os fins previstos no parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 dias para a expedição de intimação. Demais cláusulas e condições constantes no referido contrato. Curitiba, 03 de dezembro de 2008. Custas: R\$226,38 = 2156 VRC. (sp/mb). Dou fé.-

6ª SERVENTIA REGISTRAL
Marcelo A. Dely
Tutor Designado

AV-3-84.841 - PROT. 415.138 de 25/09/2010 - **CONCLUSÃO DA OBRA:**
Conforme AV-195 da matrícula 76.914, do Registro Geral desta Serventia, a qual deu origem a esta matrícula, fica averbada a **conclusão da área total do imóvel desta**, integrante do empreendimento incorporado no R-2 da matrícula 76.914. **Ressalva-se que a conclusão da obra não caracteriza a instituição do condomínio e individualização das unidades como autônomas nos termos da Lei 4.591/64.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 22 de junho de 2010. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$6,30 = 60 VRC. (mb)

AV-4-84.841-PROT. 426.815 de 20/05/2011 - **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:**
Conforme registro nº.320 (R-320) da matrícula 76.914, a qual deu origem a esta, fica instituído em condomínio o "**RESIDENCIAL MORADAS DO CAMPO**". Funrejus isento (Decreto Judiciário nº 153/99, art. 32, IX). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 02 de junho de 2011. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular. Custas R\$8,43 = 60 VRC. (mb).

AV-5-84.841 - PROT. 427.778 de 15/06/2011 - **INDICAÇÃO FISCAL** -
Conforme guia de ITBI nº25185, arquivada sob nº427.778, averba-se para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado sob a Indicação Fiscal nº **67.022.066.009-5**. Funrejus isento conforme art. 32, inciso IX do Decreto Judiciário 153/99.

SEQUE

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 2

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 638.577.536-68

MATRÍCULA Nº 84.841

Rubrica *f*

O referido é verdade e dou fé. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular.
Curitiba, 07 de julho de 2011. Custas: R\$8,46 = 60 VRC. (re)

AV-6-84.841 - PROT. 427.778 de 15/06/2011 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato Particular nº155551235486, datado de 03 de junho de 2011, arquivado sob nº427.778, fica **CANCELADA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** objeto do R-2 desta matrícula. Comparece no referido contrato na qualidade de interveniente quitante: Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Jeferson Merlin de Miranda, inscrito no CPF/MF nº442.420.349-20. Isento do FUNREJUS conforme art. 32, inciso IV do Decreto Judiciário nº 153/99 (alterado pelo Dec. Judiciário 251/99). O referido é verdade e dou fé. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular. Curitiba, 07 de julho de 2011. Custas: R\$88,83 = 630 VRC. (re)

R-7-84.841 - PROT. 427.778 de 15/06/2011 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Contrato Particular nº155551235486, datado de 03 de junho de 2011, arquivado sob nº427.778, **DENISE SENNA**, anteriormente identificada e qualificada, **VENDEU** o imóvel desta para **JULIANA DE CASSIA PADULLA**, brasileira, solteira, empresária, portadora da CI/RG nº5.772.188-0/SSP/PR, inscrita no CPF/MF nº029.147.239-70, residente e domiciliada na Travessa Rafael Francisco Greca, 225, apartamento 12, nesta Capital, pelo valor de **R\$160.000,00** (cento e sessenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$19.000,00, com recursos próprios e R\$141.000,00, mediante financiamento concedido pela CAIXA, **sem condições**. ITBI nº25185 pago em 15/06/2011 sobre a avaliação de R\$160.000,00, arquivado sob nº427.778. Dispensado FUNREJUS conforme Lei Estadual nº 12.216/98, artigo 3º, inciso VII, letra "b", item 14. **Emitida a DOI**. O referido é verdade e dou fé. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular. Curitiba, 07 de julho de 2011. Custas: R\$304,00 = 2156 VRC. (re)

R-8-84.841 - PROT. 427.778 de 15/06/2011 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme o contrato que deu origem ao R-7 desta, **JULIANA DE CASSIA PADULLA**, anteriormente identificada e qualificada, **ALIENOU** o imóvel objeto da presente matrícula, em **CARÁTER FIDUCIÁRIO** (Lei 9.514 de 20/11/1997), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Jeferson Merlin de Miranda, inscrito no CPF/MF nº442.420.349-20, pelo valor de **R\$141.000,00** (cento e quarenta e um mil reais), que será pago em **360 meses**, com taxa anual de juros nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, sendo o valor atribuído ao imóvel para fins do art. 24, VI da Lei 9.514/97 de R\$164.500,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 60 (sessenta) dias. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. Isento do FUNREJUS conforme art. 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº 153/99 (alterado pelo Dec. Judiciário 251/99). O referido é
Continua no Verso



continuação

verdade e dou fé. *JLM* Jorge Luis Moran - Titular. Curitiba, 07
de julho de 2011. Custas: R\$304,00 = 2156 VRC. (re)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª Serventia Registral - Curitiba
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 84.841 do
Registro Geral e que consta prenotação 486058, datada de 22/10/2015, referente a
um requerimento de notificação, o qual está em análise. O referido é verdade e dou
fé. Curitiba - PR, 22 de outubro de 2015.

CUSTAS (buscas e certidão): R\$ 19,87 - VRC: 119 - ISS: R\$ 0,79
FUNREJUS: R\$4,96 - SELO: R\$ 4,00 - TOTAL: R\$29,62 - (fra)

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº nFtuh.zpXoA.X3Drj, Controle: Km6rW.F4sxN
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

Marcelo Soares de Oliveira

