



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª (SEGUNDA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Avenida Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - CEP: 80.530-960.

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de alienação, para instruir os AUTOS DE COBRANÇA Nº 0036716-22.2011.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR PALM SPRING (CNPJ 40.165.953/0001-24) em face de ESPÓLIO NEUSA SPIACCI ABILA e JOSÉ ABILA FILHO (CPF: 000.276.509-87), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº. 15764 do 1º Registro de Imóveis desta Capital.

### REGISTRO DE IMÓVEIS

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

TITULAR: ELBE POSPISIL

C.P.F. 000515199 - 68

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

-sim-

MATRÍCULA Nº 15764

RUBRICA

IMÓVEL - Apartamento residencial sob nº 1.601 (hum mil, seiscen-  
tos e um), tipo duplex, com a área construída exclusiva  
de 545,2600m<sup>2</sup>, área comum de 215,3520m<sup>2</sup> e a área total construída  
de 760,6120m<sup>2</sup>, localizado nos 16º e 17º andares do EDIFÍCIO PALM  
SPRING, situado à rua Martin Afonso nº 2.416 nesta Capital e a  
fração ideal de 0,12140034349 que lhe corresponde nas partes co-  
muns e no terreno onde dito prédio está construído, terreno este  
constituído do lote nº 06 (seis) da planta João Burda, com a in-  
dicação fiscal nº 13-057-011.000 do Cadastro Municipal, situado -  
no Quarteirão do Paiva, nesta cidade, medindo 20,00m (vinte me-  
tros) de frente para a rua Martin Afonso, por 60,00m (sessenta me-  
tros) de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, con-  
frontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel de frente-  
com os lotes nºs. 10, 7, 6 e 5 e do lado esquerdo com os lotes -  
nºs. 12, 15, 16 e 25, tendo de largura na linha de fundos 20,00m.  
(vinte metros), onde confronta com os lotes nºs. 18 e 02, todos'  
da mesma planta, com a área de 1.200,00m<sup>2</sup>. Ao dito apartamento es-  
tá vinculado o direito as vagas nºs. 13, 14, 27, 28 e 43 para  
estacionamento de automóveis, localizadas no andar térreo do  
mencionado edifício e ainda o direito do uso da lage de cobertura,  
sendo que o acesso do aludido apartamento à lage se faz através -  
da escada interna e independente. \*\*\*\*\*

PROPRIETÁRIA - INCORPORADORA DE IMÓVEIS A.B. LTDA (CGC/MF sob  
nº 77.959.831/0001-10), com sede nesta cidade, à rua  
Brasílio Itibere nº 4.280. \*\*\*\*\*



**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:** Cobertura residencial sob nº 1.601, tipo duplex, com a área construída exclusiva de 545,2600m<sup>2</sup>, área comum de 215,3520m<sup>2</sup> e área total construída de 760,6120m<sup>2</sup>, localizado nos 16º e 17º andares do Edifício Palm Spring, situado à Rua Martim Afonso, 2.416 nesta capital, com 5 vagas de garagem e demais confrontações, medições e características na matrícula 15764 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



**4. AVALIAÇÃO:** Foram utilizadas 11 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 5.391,89, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 790.000,00	135	R\$ 5.851,85
2	R\$ 3.200.000,00	510	R\$ 6.274,51
3	R\$ 1.390.000,00	239	R\$ 5.815,90
4	R\$ 1.350.000,00	330	R\$ 4.090,91
5	R\$ 1.690.000,00	303	R\$ 5.577,56
6	R\$ 1.350.000,00	247	R\$ 5.465,59
7	R\$ 1.050.000,00	218	R\$ 4.816,51
8	R\$ 1.940.000,00	283	R\$ 6.855,12
9	R\$ 650.000,00	101	R\$ 6.435,64
10	R\$ 889.000,00	253	R\$ 3.513,83
11	R\$ 895.000,00	194	R\$ 4.613,40

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 4.951,77 m<sup>2</sup> com o arredondamento permitido pela ABNT. Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “in loco”, vistorias aéreas com drone, estado de conservação do imóvel, bem como as características e condições observadas, e as demais características constantes da Matrícula nº. 16764, avalio o imóvel por **R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



**chaves na mão** | Comprar | Alugar | Lançamentos | Classificados de Veículos | Anuncie seu Imóvel | **DECK IMÓVEIS**

Home - Brasil - PR - Curitiba - Bigorriho - Rua Martin Afonso

Próxima Oferta

**Apartamento com 3 quartos à venda**  
Rua Martin Afonso, 2416  
Bigorriho, Curitiba-PR

**R\$ 790.000**  
Candondínio: R\$ 700

135m²  
Área

3 Quartos | 2 Banheiros | 2 Garagem

[Simular Parcelas](#)

**DECK IMÓVEIS**  
Anunciante Diamante  
Desde outubro de 2016 fazendo negócios no Chaves na Mão

Enviar Mensagem | Agendar Visita

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email

Nome | Telefone / Whats

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

**Descrição**

**Apartamento à venda, 135 m² por R\$ 790.000,00 - Bigorriho - Curitiba/PR**  
Referência: AP0814

\*\*\* LINDO APARTAMENTO NO BIGORRIHO!  
\* Ensolarado com magnífica vista para a cidade!

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-bigorriho-203m2-RS790000/id-2705763/>

**VivaReal** | COMPRAR | ALUGAR | IMÓVEIS NOVOS | BEST NOVEMBER | DESCOBRIR | FINANCIAMENTO | ANUNCIAR IMÓVEIS | ENTRAR

20 fotos

**LAGOS ANDINOS 1422**

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bigorriho - Rua José Nicolau Abage

**Apartamento com 4 Quartos à Venda, 510 m² por R\$ 3.200.000**  
CDD: ROSÁRIO/COBERLAGOSANDINOS  
Rua José Nicolau Abage, 1422 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

510m² | 4 quartos | 7 banheiros | 4 suítes | 5 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

**CDMPRA**  
**R\$ 3.200.000**

Candondínio: R\$ 3.700  
IPTU: R\$ 9.710

**ANUNCIANTE**  
**AMEX IMÓVEIS**

[Contato por WhatsApp](#)

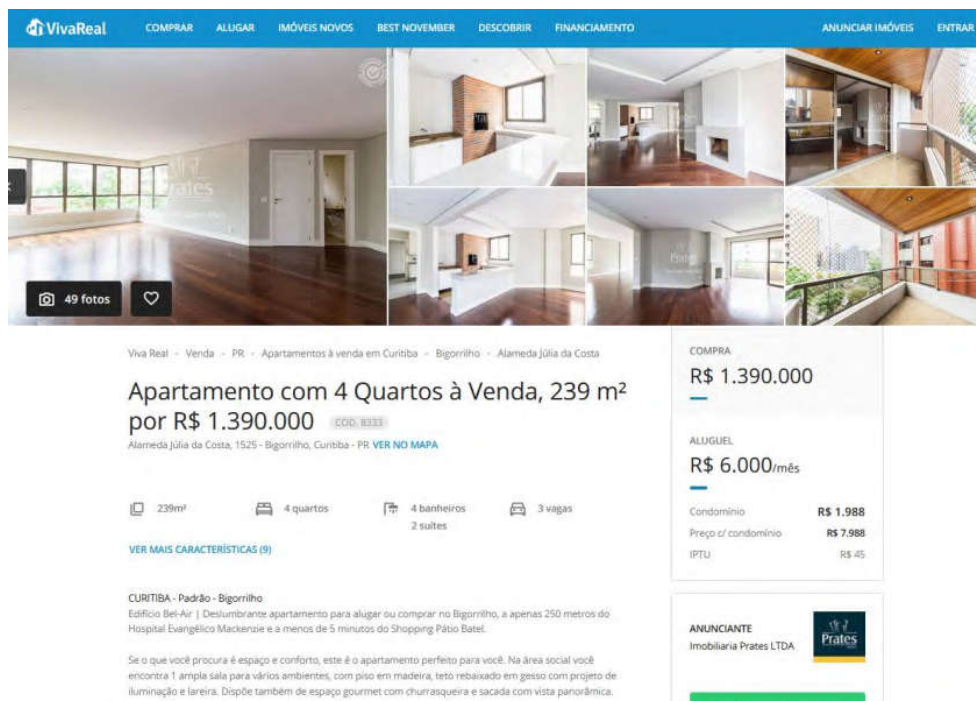
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Apartamento para venda possui 510 metros quadrados com 4 quartos em Bigorriho - Curitiba - PR  
DESCRIÇÃO DO SITE: QUER MORAR EM UM DOS BARRIOS MAIS PEDIDOS DE CURITIBA? BATEL SOHO? TEMOS UMA EXCELENTE COBERTURA DUPLEX NO CONDOMÍNIO LAGOS ANDINOS - COM 716,00 DE ÁREA TOTAL E 501,00 DE ÁREA PRIVATIVA - SALA DE JANTAR E SALA DE ESTAR, LAGEIRA, SACADA, LAVABO - 4 SUÍTES SENDO 1 MASTER - COZINHA E COPA COM ARMÁRIOS PLANIÇADOS, ÁREA DE SERVIÇO E DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA - TERRAÇO AMPLO E AREJADO COM VISTA DEFINIDA, SUÍTE COM HIDRO, COZINHA COMPLETA, CHURRASQUEIRA, HOME THEATER E PISCINA - 4 VAGAS DE GARAGEM COBERTA - JARDIM E CHURRASQUEIRA. O CONDOMÍNIO POSSUI 3 BLOCOS COM AMPLA ÁREA DE LAZER, PORTARIA 24 HORAS, SALÃO DE FESTAS, SALA DE JOGOS, ACADEMIA, PISCINA DESCOBERTA, PISCINA INFANTIL, QUADRA POLIESPORTIVA, PLAYGROUND. CONTATO ROSA DELFINI

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-510m2-venda-RS3200000-id-2496638673/>

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: PJTUC CWR5K PEGE3 T9HPR



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bigorriho - Alameda Júlia da Costa

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 239 m<sup>2</sup> por R\$ 1.390.000

Alameda Júlia da Costa, 1525 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

239m<sup>2</sup> 4 quartos 4 banheiros 2 suítes 3 vagas

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)**

**COMPRAR**  
R\$ 1.390.000

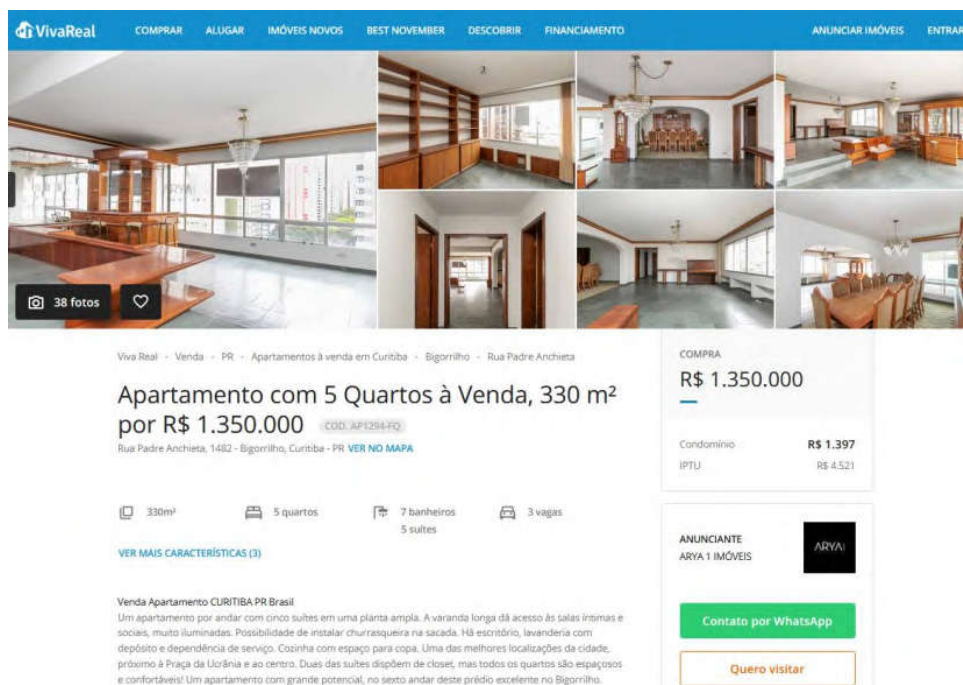
**ALUGUEL**  
R\$ 6.000/mês

Condomínio R\$ 1.988  
Preço c/ condomínio R\$ 7.988  
IPTU R\$ 45

**ANUNCIANTE**  
Imobiliária Prates LTDA

Se o que você procura é espaço e conforto, este é o apartamento perfeito para você. Na área social você encontra 1 ampla sala para vários ambientes, com piso em madeira, teto rebassado em gesso com projeto de iluminação e lareira. Dispõe também de espaço gourmet com churrasqueira e sacada com vista panorâmica.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-239m2-venda-RS1390000-id-2498819236/>



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

### Apartamento com 5 Quartos à Venda, 330 m<sup>2</sup> por R\$ 1.350.000

Rua Padre Anchieta, 1482 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

330m<sup>2</sup> 5 quartos 7 banheiros 5 suítes 3 vagas

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)**

**COMPRAR**  
R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 1.397  
IPTU R\$ 4.521

**ANUNCIANTE**  
ARYA 1 IMÓVEIS

Um apartamento por andar com cinco suítes em uma planta ampla. A varanda longa dá acesso às salas íntimas e sociais, muito iluminadas. Possibilidade de instalar churrasqueira na sacada. Há escritório, lavanderia com depósito e dependência de serviço. Cozinha com espaço para copa. Uma das melhores localizações da cidade, próximo à Praça da Uroânia e ao centro. Duas das suítes dispõem de closet, mas todos os quartos são espaçosos e confortáveis! Um apartamento com grande potencial, no sexto andar deste prédio excelente no Bigorriho.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-330m2-venda-RS1350000-id-2497540277/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bigorriho - Rua Saldanha Marinho

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 303 m<sup>2</sup> por R\$ 1.690.000

Rua Saldanha Marinho, 1422 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

303m<sup>2</sup> 4 quartos 6 banheiros 4 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 303 m<sup>2</sup> por R\$ 1.690.000,00 - Bigorriho - Curitiba/PR  
Beloíssimo Apto. 4 Suítes c/Armários, Suite m<sup>2</sup>ster c/bwc e closet Sir e Senhora. Hall de entrada em granito. Living para 2 ambientes c/piso em madeira maciça, sacada ampla c/vista ensolarada, ambiente de churrasco, estar íntimo c/lareira, cozinha e lavanderia toda c/armários kitchens, elevador monta carga que vem da garagem p/o apto. Garagens p/3 carro sendo uma dupla e uma individual.

\*Caixa Econômica, Banco do Brasil, ônibus Expresso, farol do saber, Escolas, Escola Bagozzi, D'Om Bosco, Faculdade Unicezumar, Sesc Portão, Escola Estadual do Paraná, secretaria Municipal, shopping Palladium, Shopping Água verde, Shopping Total, Prefeitura de Curitiba, tribunal de Justiça do Paraná, Câmara Municipal do Paraná. Áreas industriais. Apartamentos. Barração. Casas. Casas em condomínio fechado. Chácaras. Sobrados e

COMPRA  
R\$ 1.690.000

Condomínio R\$ 2.350  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Construa Assessoria Imobiliária

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-303m2-venda-RS1690000-id-2454855048/>

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bigorriho - Alameda Júlia da Costa

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 247 m<sup>2</sup> por R\$ 1.350.000

Alameda Júlia da Costa, 753 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

247m<sup>2</sup> 4 quartos 5 banheiros 2 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Venda Apartamento CURITIBA PR Brasil  
Pensando em morar no Bigorriho: com muito espaço e padrão San Remo de construção? Apartamento com 247,5m<sup>2</sup> privativos, todo original, 4 dormitórios sendo 2 suítes, 3 vagas de garagem, face norte, muito sol, pertinho de tudo! Ligue e agende sua visita.

COMPRA  
R\$ 1.350.000

Condomínio R\$ 1.635  
IPTU R\$ 4.332

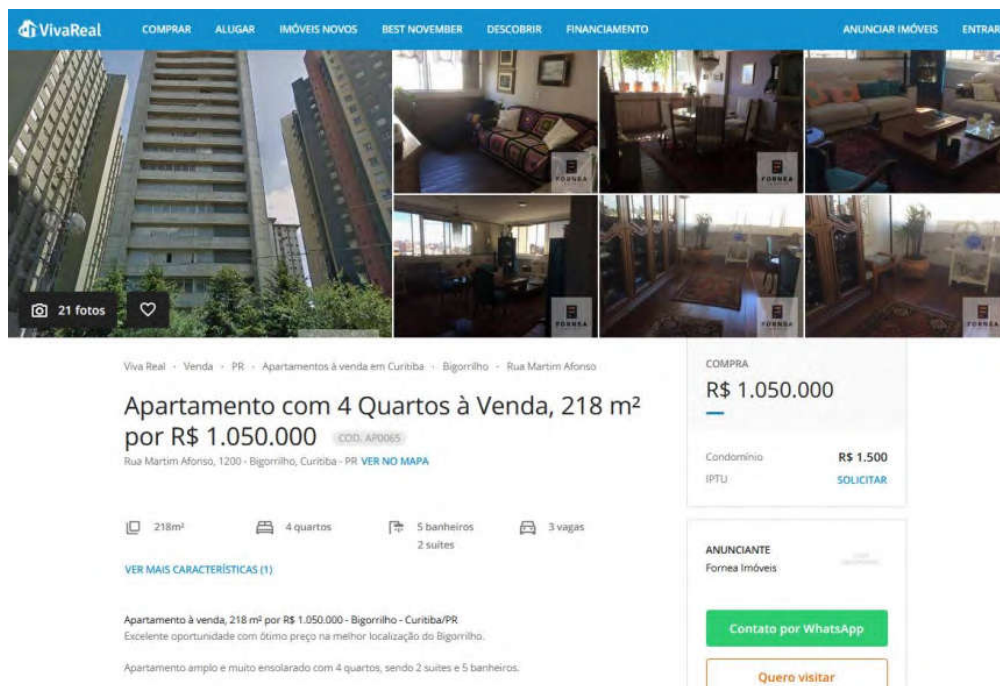
ANUNCIANTE  
ARYA 1 IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-247m2-venda-RS1350000-id-2492067998/>





Viva Real · VENDA · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Martim Afonso

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 218 m<sup>2</sup> por R\$ 1.050.000

COD. AP0065

Rua Martim Afonso, 1200 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

218m<sup>2</sup> 4 quartos 5 banheiros 2 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Apartamento à venda, 218 m<sup>2</sup> por R\$ 1.050.000 - Bigorriho - Curitiba/PR  
Excelente oportunidade com ótimo preço na melhor localização do Bigorriho.

Apartamento amplo e muito ensolarado com 4 quartos, sendo 2 suítes e 5 banheiros.

COMPRA  
R\$ 1.050.000

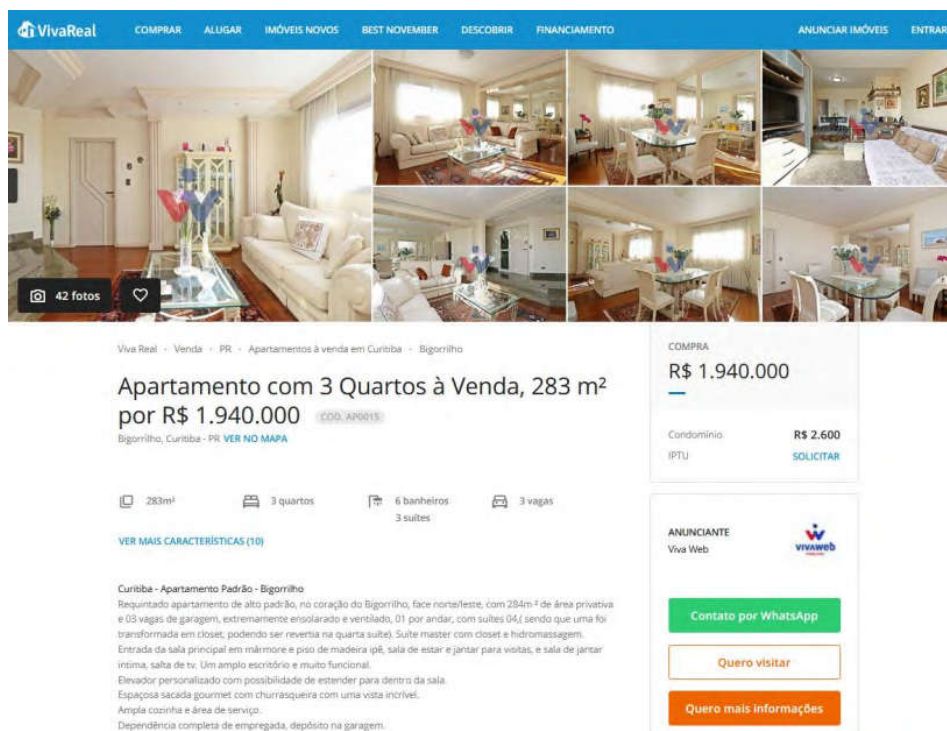
Condomínio R\$ 1.500  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Fornea Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-218m2-venda-RS1050000-id-2468737801/>



Viva Real · VENDA · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 283 m<sup>2</sup> por R\$ 1.940.000

COD. AP0013

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

283m<sup>2</sup> 3 quartos 6 banheiros 3 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(10\)](#)

Curitiba - Apartamento Padrão - Bigorriho  
Requerido apartamento de alto padrão, no coração do Bigorriho, face norte/leste, com 284m<sup>2</sup> de área privativa e 03 vagas de garagem, extremamente ensolarado e ventilado, 01 por andar, com suítes 04, sendo que uma foi transformada em closet, podendo ser revertida na quarta suíte. Suíte master com closet e hidromassagem. Entrada da sala principal em mármore e piso de madeira ipê, sala de estar e jantar para visitas, e sala de jantar íntima, salão de tv. Um amplo escritório e muito funcional. Elevador personalizado com possibilidade de estender para dentro da sala. Espaçosa sacada gourmet com churrasqueira com uma vista incrível. Ampla cozinha e área de serviço. Dependência completa de empregada, depósito na garagem.

COMPRA  
R\$ 1.940.000

Condomínio R\$ 2.600  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Viva Web 

[Contato por WhatsApp](#)

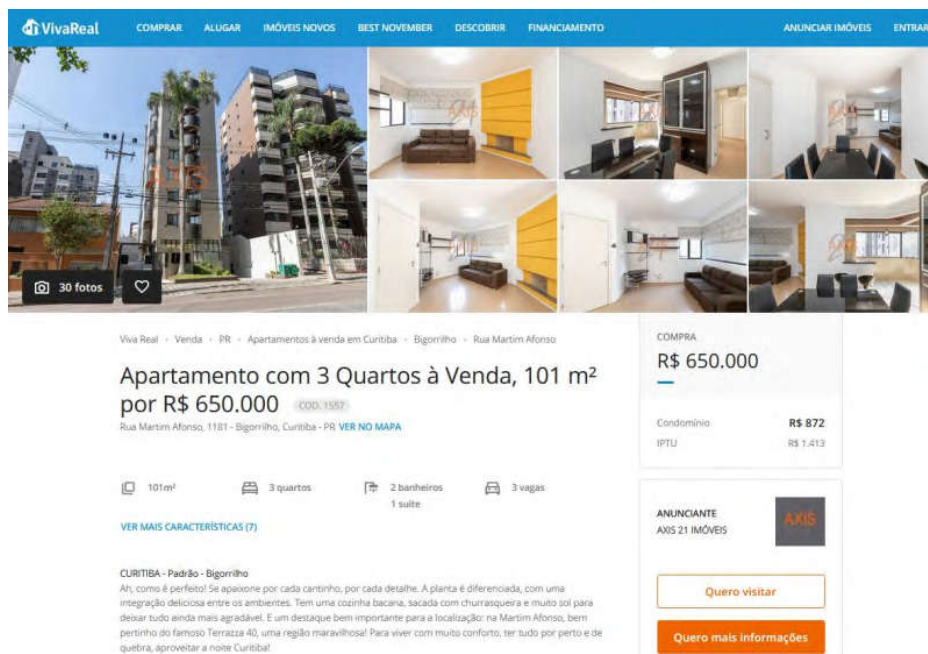
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-283m2-venda-RS1940000-id-2501529015/>







VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Best November - Descubrir - Financiamento - Anunciar Imóveis - Entrar

30 fotos

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bigorriho - Rua Martin Afonso

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 101 m<sup>2</sup> por R\$ 650.000

COO-1557

Rua Martin Afonso, 1181 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

101m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

CURITIBA - Padrão - Bigorriho

Ah, como é perfeito! Se apaixonou por cada cantinho, por cada detalhe. A planta é diferenciada, com uma integração deliciosa entre os ambientes. Tem uma cozinha bacana, solada com churrasqueira e muito sol para deixar tudo ainda mais agradável. E um destaque bem importante para a localização: na Martin Afonso, bem pertinho do famoso Terraça 40, uma região maravilhosa! Para viver com muito conforto, ter tudo por perto e de quebra, aproveitar a noite Curitiba!

COMPRA

R\$ 650.000

Condomínio R\$ 872  
IPTU R\$ 1.413

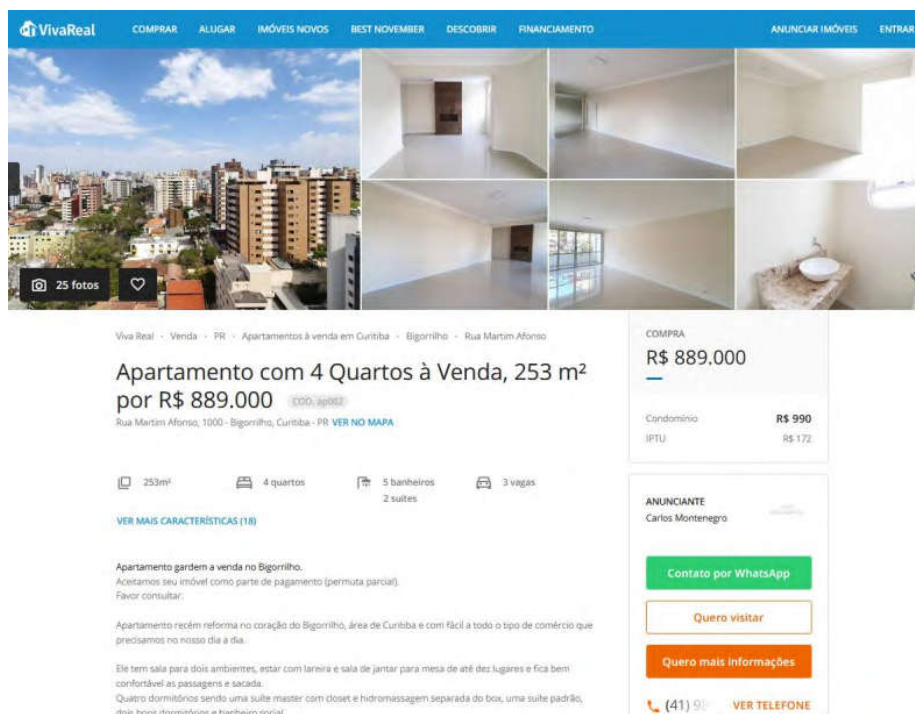
ANUNCIANTE

AXIS 21 IMÓVEIS

Quero visitar

Quero mais informações

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-101m2-venda-RS650000-id-2478903978/?\\_vt=lnv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-101m2-venda-RS650000-id-2478903978/?_vt=lnv:b)



VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Best November - Descubrir - Financiamento - Anunciar Imóveis - Entrar

25 fotos

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Bigorriho - Rua Martin Afonso

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 253 m<sup>2</sup> por R\$ 889.000

COO-3p022

Rua Martin Afonso, 1000 - Bigorriho, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

253m<sup>2</sup> 4 quartos 5 banheiros 2 suítes 3 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (18)

Apartamento gardem a venda no Bigorriho.

Aceitamos seu imóvel como parte de pagamento (permuta parcial).  
Favor consultar.

Apartamento recém reforma no coração do Bigorriho, área de Curitiba e com fácil a todo o tipo de comércio que precisamos no nosso dia a dia.

Ele tem sala para dois ambientes, estar com lareira e sala de jantar para mesa de até dez lugares e fica bem confortável as passagens e sacada.

Quatro dormitórios sendo uma suíte master com closet e hidromassagem separada do box, uma suíte padrão, dois bonis dormitórios e banheiro social.

COMPRA

R\$ 889.000

Condomínio R\$ 990  
IPTU R\$ 172

ANUNCIANTE

Carlos Montenegro

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 91 VER TELEFONE

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-253m2-venda-RS889000-id-2497441485/?\\_vt=lnv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-253m2-venda-RS889000-id-2497441485/?_vt=lnv:b)





VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST NOVEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

26 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Bigorriho · Rua Martim Afonso

### Apartamento com 4 Quartos à Venda, 194 m<sup>2</sup> por R\$ 895.000

CDD: 3910

Rua Martim Afonso, 1074 - Bigorriho, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

194m<sup>2</sup> 4 quartos 5 banheiros 2 suítes 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Oportunidade !! Apto para venda c/ 194 m<sup>2</sup> priv. 4 quartos ( 2 suítes ) em Bigorriho - Curitiba Edifício Champ's Elysees.  
Localização Privilegiada, espaço de sobra e muito ensolarado.  
O apartamento possui 194 m<sup>2</sup>, com 4 quartos sendo 2 suítes ( 01 master com hidromassagem )  
Sala de jantar com sacada e churrasqueira  
Sala de estar com varanda  
Quartos com armários  
Cozinha e lavanderia muito amplas com armários  
Dependência de empregada

COMPRA  
**R\$ 895.000**

Condomínio **R\$ 970**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
Poro Feliz

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-194m2-venda-RS895000-id-2500746077/?\\_vt=lnv:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-bigorriho-bairros-curitiba-com-garagem-194m2-venda-RS895000-id-2500746077/?_vt=lnv:a)



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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 4.951,77

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 545,26

**VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 2.700.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



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

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

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

I.R.

-sim-

MATRÍCULA Nº 15764

RUBRICA

IMÓVEL - Apartamento residencial sob nº 1.601 (hum mil, seiscentos e um), tipo duplex, com a área construída exclusiva de 545,2600m<sup>2</sup>, área comum de 215,3520m<sup>2</sup> e a área total construída de 760,6120m<sup>2</sup>, localizado nos 16º e 17º andares do EDIFÍCIO PALM SPRING, situado à rua Martin Afonso nº 2.416 nesta Capital e a fração ideal de 0,12140034349 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde dito prédio está construído, terreno este constituído do lote nº 06 (seis) da planta João Burda, com a indicação fiscal nº 13-057-011.000 do Cadastro Municipal, situado no Quarteirão do Paiva, nesta cidade, medindo 20,00m (vinte metros) de frente para a rua Martin Afonso, por 60,00m (sessenta metros) de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, com frontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel de frente com os lotes nºs. 10, 7, 6 e 5 e do lado esquerdo com os lotes nºs. 12, 15, 16 e 25, tendo de largura na linha de fundos 20,00m. (vinte metros), onde confronta com os lotes nºs. 18 e 02, todos da mesma planta, com a área de 1.200,00m<sup>2</sup>. Ao dito apartamento está vinculado o direito as vagas nºs. 13, 14, 27, 28 e 43 para estacionamento de automóveis, localizadas no andar térreo do mencionado edifício e ainda o direito do uso da lage de cobertura, sendo que o acesso do aludido apartamento à lage se faz através da escada interna e independente. \*\*\*\*\*

PROPRIETÁRIA - INCORPORADORA DE IMÓVEIS A.B. LTDA (CGC/MF sob nº77.959.831/0001-10), com sede nesta cidade, à rua Brasília Itibere nº 4.280. \*\*\*\*\*

REGISTRO ANTERIOR - R-3 da matrícula 7.992 do Registro Geral deste cartório, datado de 15 de junho de 1.984. \*\*\*\*\*

Curitiba, 30 de julho de 1.984. O Oficial *Quilgama*

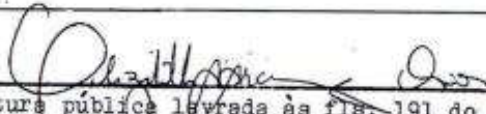
OBSERVAÇÃO - Na matrícula 7.992 do Registro Geral deste cartório supra citada, consta observação das partes assumindo inteira responsabilidade pela enunciação da medida de largura na linha de fundos do imóvel matriculado, omissa no respectivo registro anterior. \*\* \*\*\*\*\*

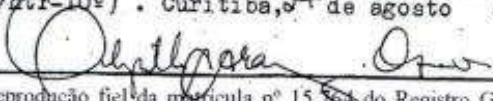
R-1- **15764** - Por escritura pública lavrada às fls. 053 do livro 258, aos 03 de julho de 1.984, nas notas do 10º tabelião desta Capital, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste cartório sob nº37.350/84-D, a firma INCORPORADORA DE IMÓVEIS A.B. LTDA, supra identificada, vendeu, sem condições, o imóvel a que se refere esta matrícula a JOSÉ ABILA FILHO (Id.RG nº266.812-PR e CPF nº000.276.509-87), brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Hildebrando - Araújo nº 929, pela importância de Cr\$17.799.600,00 (dezessete milhões, setecentos e noventa e nove mil, seiscentos cruzeiros) de vidamente quitada. (Prot.nº37.350 de 16-07-84-tit-010190-Aval.Cr\$. \$21.540.000,00-custas:3,3 VRC=Cr\$92.743,00+Cr\$18.549,00(F.Penit)=Cr\$111.292,00-Dist-405-betty/jra-10º). Curitiba, 30 de julho de 1.984

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
15764

CONTINUAÇÃO

O Oficial do Registro: 

R-2-15.764 - Por escritura pública lavrada às fls. 191 do livro nº 312-N, aos 10 de julho de 1.987, nas notas do 10º Tabelião, desta Capital, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste cartório sob nº 48.431/87-D, JOSÉ ABILA FILHO (Id.RG.nº .... 266.812-Pr e CPF nº 000.276.509-87), do comércio e sua mulher NEUSA SPIACCI ABILA (Id.RG.nº 841.826-8-Pr e CPF nº 393.514.409-15), do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Martin Afonso nº 2.416, instituíram o imóvel a que se refere esta matrícula, havido na forma do R-1 retro, em BEM DE FAMÍLIA ou seja declararam esse imóvel destinado ao domicílio de sua família e isento de execução por dívida. O edital dessa instituição de bem de família foi publicado na edição de 23 de julho de 1.987 no jornal Diário Popular, ficando um exemplar desse jornal arquivado neste cartório sob o mesmo nº 48.431/87-D, sendo que a escritura supra referida foi registrada integralmente sob nº 274 - do Registro Auxiliar deste cartório. Os instituidores avaliam o imóvel em Cz\$..... \$1.308.905,00 (hum milhão, trezentos e oito mil, novecentos e cinco cruzados) e declaram, na escritura que o mesmo tem a indicação fiscal nº 13-057-030.029-4 do Cadastro Municipal. (Prot.nº ..... 48.431 de 10/07/87 - Custas: 5,5 VRC=Cz\$2.424,95 + Cz\$484,99 (P.Pe nit)=Cz\$2.909,94 - betty/eai/ptr-10º). Curitiba, 27 de agosto de 1.987. O Oficial do Registro: 

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 15.764 do Registro Geral desta Serventia. NADA MAIS. Dou fé. Curitiba, 05 de outubro de 2017-14:46:35hs.\*\*\*\*\*

Custas: Nihil  
Prot.13200  
lz

(assinado digitalmente)  
LUIZ FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES - OFICIAL DO REGISTRO  
GILMARA FERREIRA MELO - ESCRIVENTE (PORTARIA 92/2017)  
VANESSA SCHUCH - ESCRIVENTE (PORTARIA 147/2017)  
KEZIA DE LIMA FREITAS - ESCRIVENTE (PORTARIA 91/2017)  
Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 417, Conj. 601, 6º andar, Curitiba-PR  
Fone: (41)3010-1117

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
1ª Circunscrição-Curitiba-PR  
Registrador: Luiz Flávio Fidelis Gonçalves  
Escrivente: Gilmara Ferreira Melo  
Vanessa Schuch  
Kezia de Lima Freitas

Não selado  
Ato sem custos

SEGUE



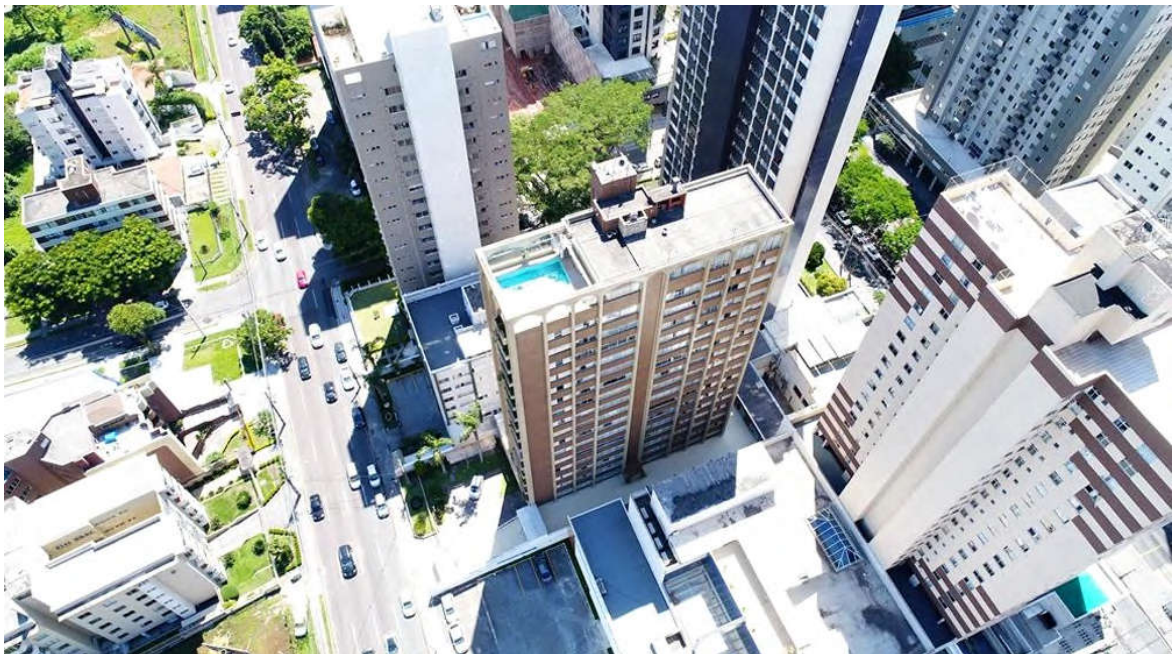
# ANEXO IV

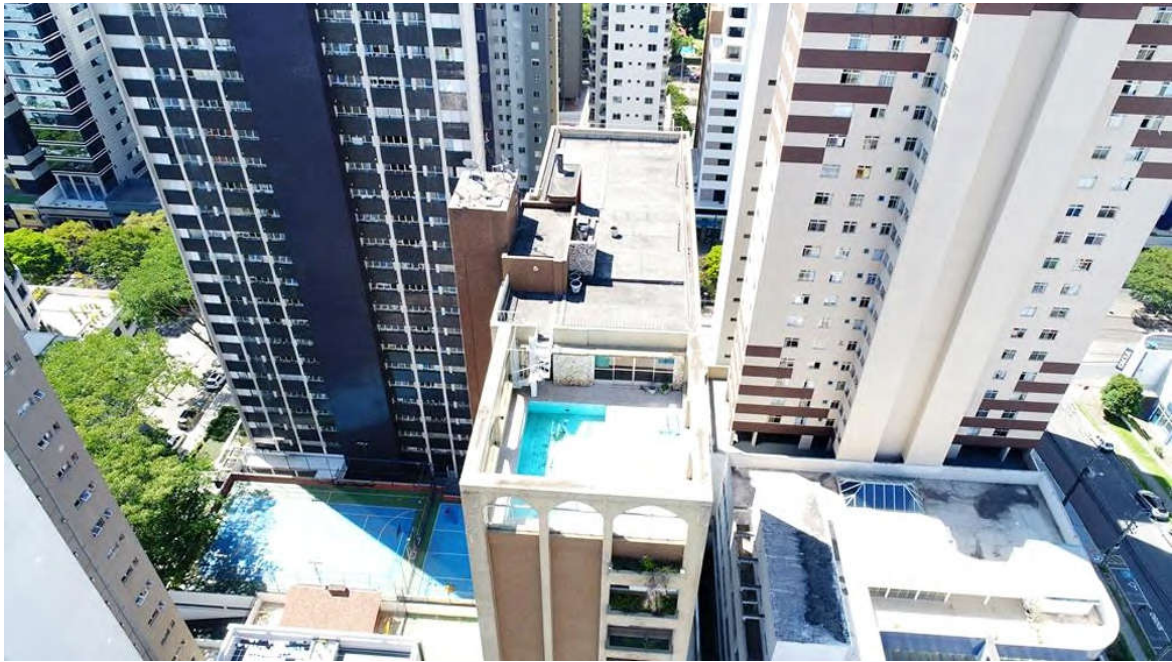
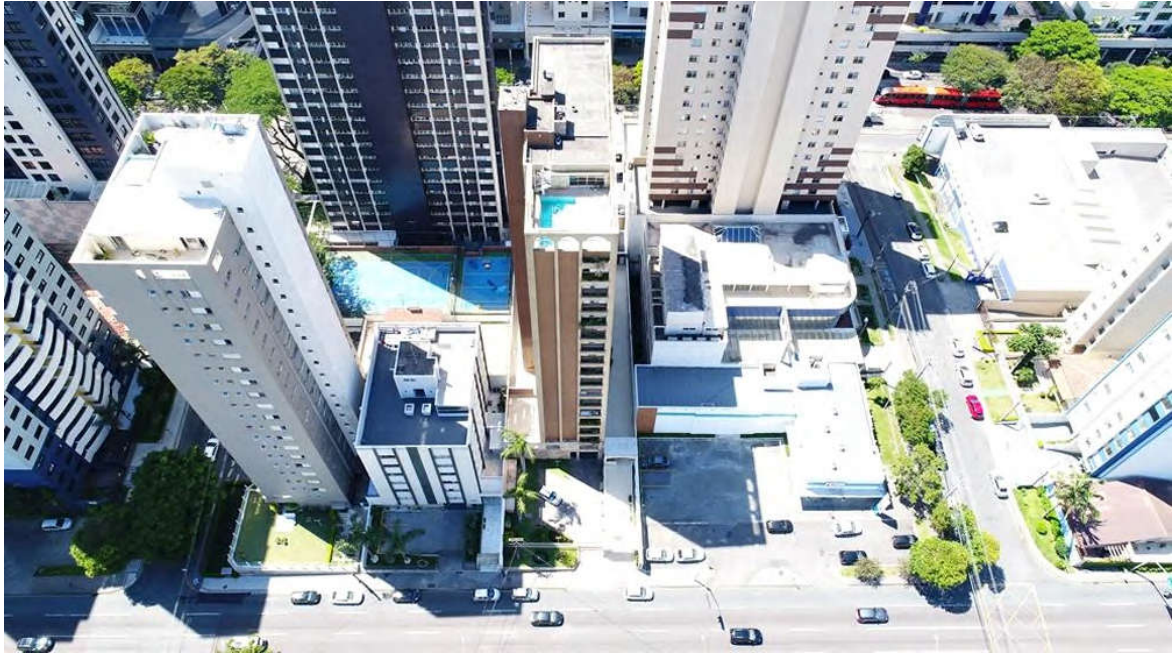
## Fotos do Imóvel

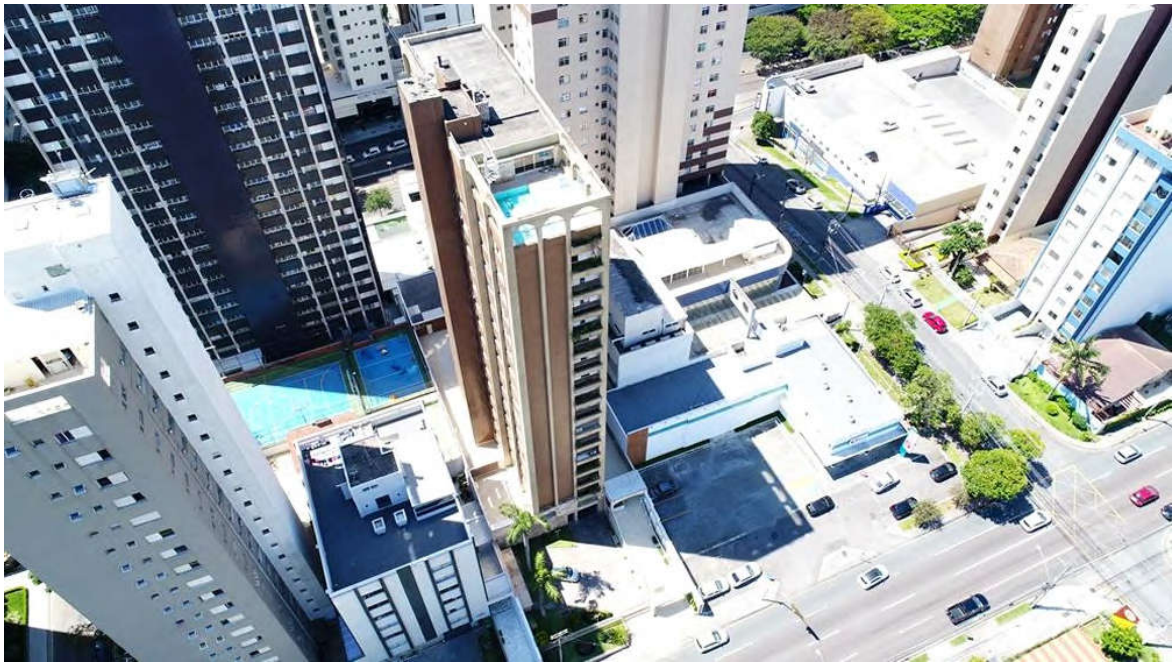
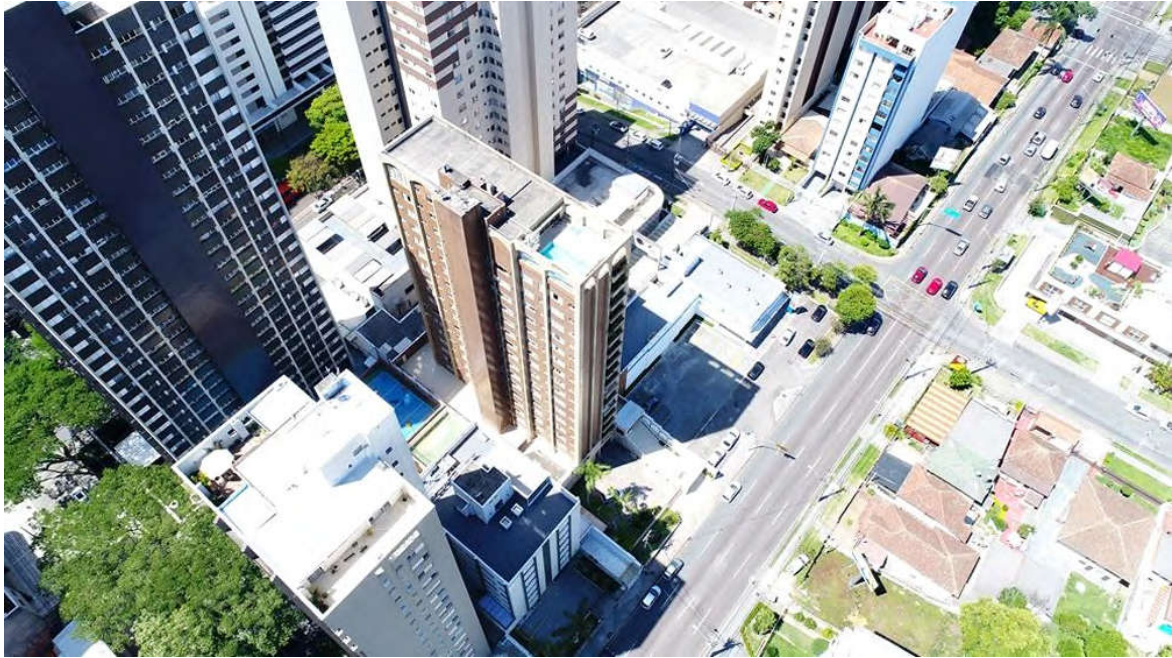




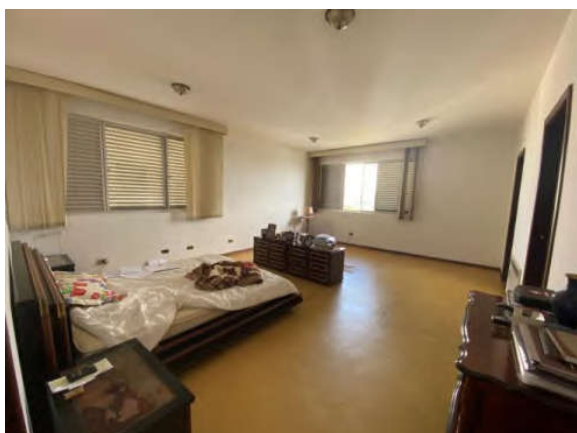
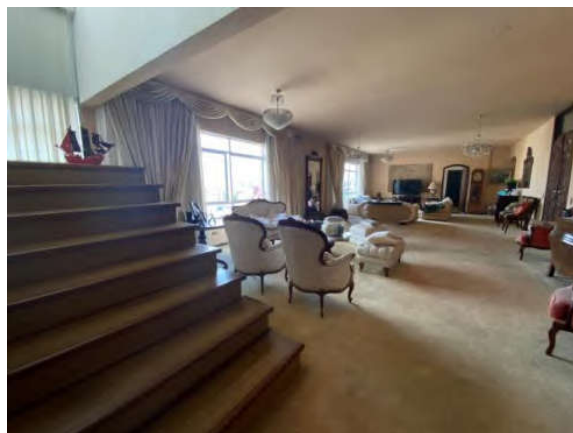
## FOTOS AÉREAS



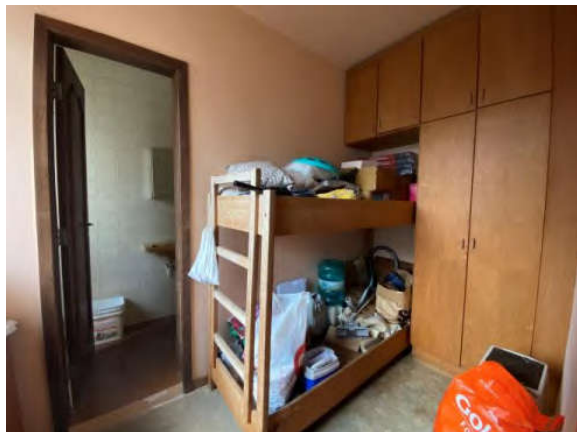
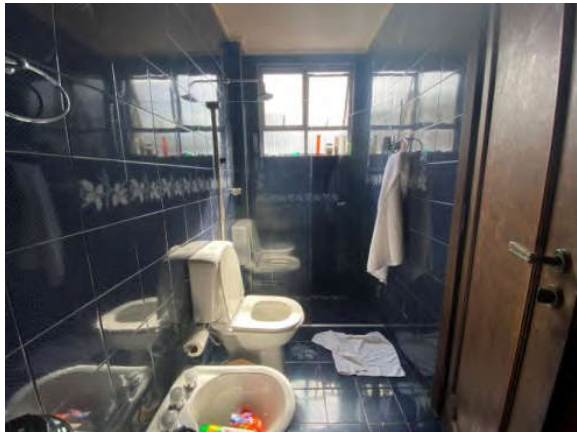




## FOTOS DO PRIMEIRO PAVIMENTO/16º ANDAR

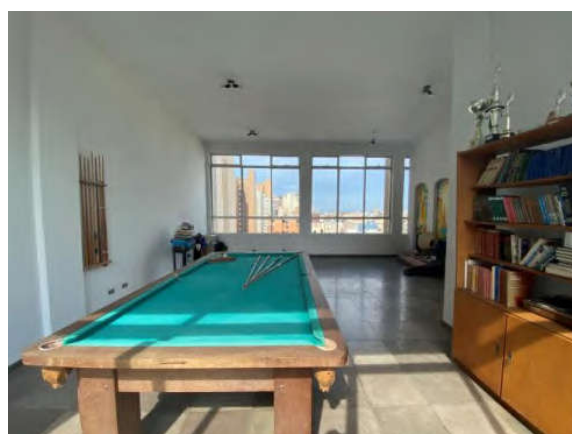
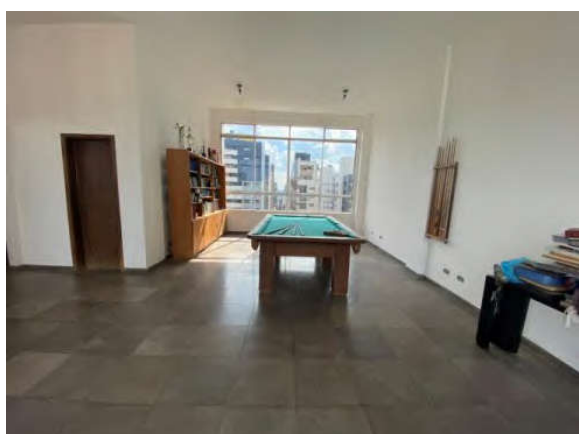






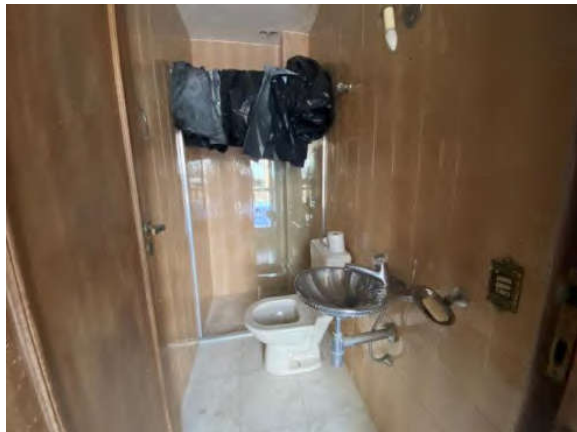
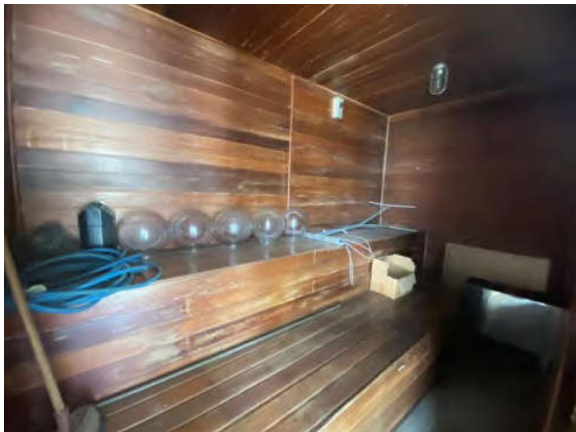
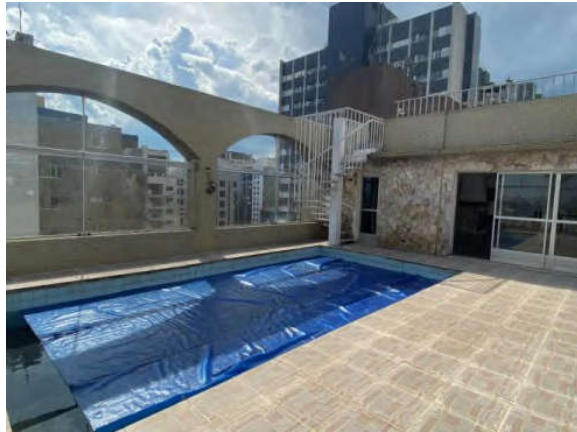


FOTOS DO SEGUNDO PAVIMENTO/1 7º ANDAR









## FOTOS DO TERRAÇO



## FOTOS DO SUB SOLO – GARAGENS

