



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) 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. Fone (41) 3252-5984

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 457.1, para instruir os **Autos nº 0002603-18.2006.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por EDIFÍCIO DONA DITINHA (CNPJ 04.198.140/0001-77) em face de REINALDO DE OLIVEIRA BORBA (CPF 456.669.629-49), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 71982 do 8º Registro de Imóveis desta Capital.

### REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua José Loureiro, 133 - 16º andar  
Fone: 233-4107

### TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR  
C.P.F. 004056560/91

**REGISTRO GERAL**

FICHA

71982/1

MATRÍCULA Nº **71982**

SUBSCRIÇÃO



IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 33-A, do tipo I, situado no 3º pavimento ou 2º andar, do Bloco "A", do "EDIFÍCIO DONA DITINHA", sito na Rua Odair Pazello nº 234, com a área exclusiva de 60,76 m<sup>2</sup>, área comum de 14,84 m<sup>2</sup>, que juntamente com a área de garagem de 28,85695 m<sup>2</sup>, para estacionar um automovel de passeio no sub-solo, perfaz a área correspondente ou global de 104,45695 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns 0,04114649. Edifício este construído sobre o lote 7/8, resultante da unificação dos lotes 7 e 8 da quadra 06 da Planta Vila Feliz, situada nesta Capital, com a área total de 880,00m<sup>2</sup>, medindo 22,00 metros de frente para a rua Odair Pazello, pelo lado direito de quem da rua olha mede 40,00 metros e confronta com o lote nº 9, pelo lado esquerdo mede 40,00 metros e confronta com o lote nº 6, e nos fundos mede 22,00 metros e confronta com os lotes 21 e 22. -

PROPRIETÁRIA: - PERIMETRAL SUL EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital à rua Rodrigues Alves nº 366, CGC nº 78.155.777/0001-12. -

TÍTULO AQUISITIVO: - R. 3/14406, R. 2/61256 e matrícula 66312 deste Ofício.-

DOI Nº. CURITIBA, 11 DE FEVEREIRO, DE 1992.  
(a) \_\_\_\_\_ OF. DO REGISTRO.-



**1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:** Para esta avaliação iremos utilizar o processo de **AVALIAÇÃO TÉCNICA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

**2. METODOLOGIA:** A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

**3. BEM A SER AVALIADO:** Apartamento nº 33-A, do Tipo 1, situado no 3º pavimento ou 2º andar, do Bloco "A", do "Edifício Dona Ditinha", sito na Rua Odair Pazello, 234, Capão Raso, com a área exclusiva de 60,76m<sup>2</sup>, área comum de 14,84m<sup>2</sup>, que juntamente com a garagem de 28,85695m<sup>2</sup>, para estacionar automóvel de passeio no sub-solo, perfaz a área correspondente ou global de 104,45695m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 71982 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



FACHADA DO IMÓVEL



**4. AVALIAÇÃO:** Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 3.570,69, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 220.000,00	63	R\$ 3.492,06
2	R\$ 245.000,00	56	R\$ 4.375,00
3	R\$ 219.000,00	63	R\$ 3.476,19
4	R\$ 219.000,00	60	R\$ 3.650,00
5	R\$ 205.000,00	63	R\$ 3.253,97
6	R\$ 238.506,00	46	R\$ 5.184,91
7	R\$ 188.000,00	58	R\$ 3.241,38
8	R\$ 170.000,00	48	R\$ 3.541,67
9	R\$ 194.500,00	56	R\$ 3.473,21
10	R\$ 169.000,00	51	R\$ 3.313,73
11	R\$ 215.000,00	60	R\$ 3.583,33
12	R\$ 158.000,00	52	R\$ 3.038,46
13	R\$ 210.000,00	53	R\$ 3.962,26
14	R\$ 195.000,00	69	R\$ 2.826,09
15	R\$ 170.000,00	54	R\$ 3.148,15

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\$ 3.489,14 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, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 71982, avalio o imóvel por **R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado





Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Capão Raso · Rua Odair Pazello

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 63 m<sup>2</sup> por R\$ 220.000

COD. AP0074  
 Rua Odair Pazello, 234 - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

63m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento com 3 dormitórios e vaga à venda no Capão Raso  
 Apartamento com 63 m<sup>2</sup> de área útil, distribuído em 3 dormitórios, sala para dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e 1 vaga de garagem livre e coberta.

COMPRA  
**R\$ 220.000**

Condomínio **R\$ 300**  
 IPTU **R\$ 43**

ANUNCIANTE  
 IMOBILIÁRIA CONFIANZA

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-63m2-venda-RS220000-id-1998765474/>

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Capão Raso · Rua Odair Pazello

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56 m<sup>2</sup> por R\$ 245.000

COD. EB-1687  
 Rua Odair Pazello, 355 - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

56m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

Venda Apartamento CURITIBA PR Brasil  
 Edison Borges Assessoria Imobiliária Vende Apartamento no Solar das Orquídeas no Bairro Capão Raso.

Com 2 dormitórios sendo 1 suite, sala, cozinha, bwc social e vaga de garagem.

FINANCIÁ E ACEITA VEÍCULO COMO PARTE DE PAGAMENTO.

COMPRA  
**R\$ 245.000**

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

ANUNCIANTE  
 Edison Borges Assessoria Imobiliária

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS245000-id-2492381349/>



Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Capão Raso - Rua José Zaleski

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 63 m<sup>2</sup> por R\$ 219.000

Rua José Zaleski - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

63m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

**COMPRA**  
**R\$ 219.000**

Condomínio **R\$ 44.000**  
 IPTU **R\$ 15.190**

ANUNCIANTE  
 USUÁRIO NEWCORE

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)**

Apartamento à venda - Curitiba, 2 dormitórios, 63 m  
 Excelente apartamento no Capão Raso, Condomínio Vila Feliz. Na Rua José Zaleski 674, próximo da Avenida Winston Churchill e Confeitaria Gemma, tem acesso fácil ao centro e Terminal do Capão Raso. O apartamento é no Segundo andar, face leste, ensolarado.  
 \* 03 dormitórios, banheiro em estilo boudoir (com pia em granito, armário e espelho)  
 \* Sala ótima para dois ambientes (com piso cerâmico) e sacada com churrasqueira a carvão.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-63m2-venda-RS219000-id-2465912644/>

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Capão Raso

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 60 m<sup>2</sup> por R\$ 219.000

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

60m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**COMPRA**  
**R\$ 219.000**

Condomínio **R\$ 320**  
 IPTU **SOLICITAR**

ANUNCIANTE  
 TREVO IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

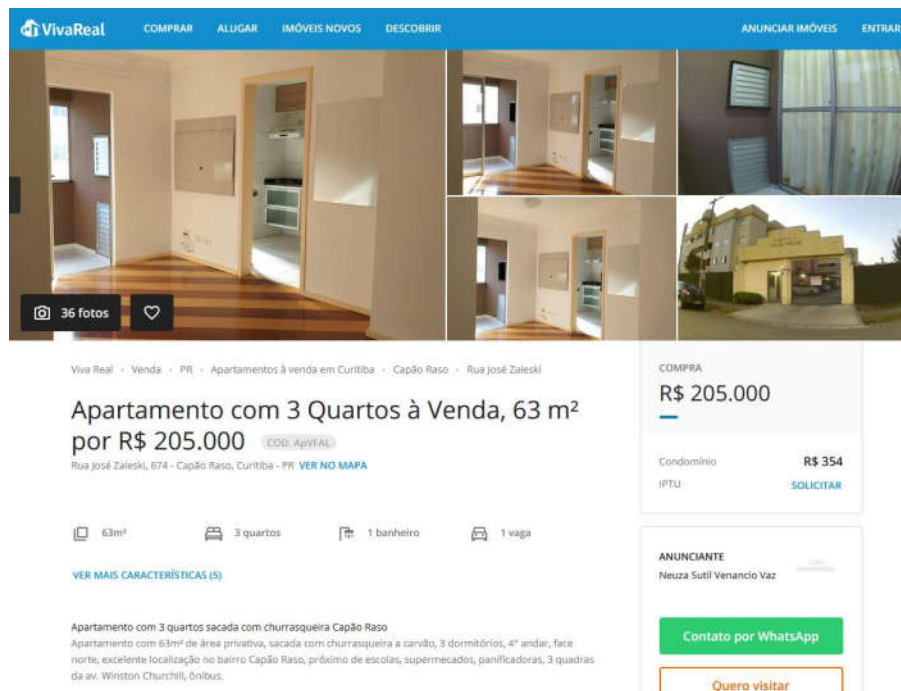
[Quero visitar](#)

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)**

CURITIBA - Padrão - Capao Raso  
 Excelente apartamento no Capão Raso, em ótimo estado de conservação, com 03 dormitórios, sala para 02 ambientes, sancaas em gesso, banheiro social, pintura nova, sacada com churrasqueira, cozinha com armários embutidos, fogão cooktop, área de serviço separada. 01 vaga coberta individual, apartamento silencioso e ensolarado.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS219000-id-2447341095/>

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: P-JLBA QJEB 7DWQT N4MA3



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

36 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Capão Raso · Rua José Zaleski

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 63 m<sup>2</sup>**  
por R\$ 205.000 COD. APV1AL

Rua José Zaleski, 674 - Capão Raso, Curitiba - PR **VER NO MAPA**

63m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)**

**Apartamento com 3 quartos sacada com churrasqueira Capão Raso**  
Apartamento com 63m<sup>2</sup> de área privativa, sacada com churrasqueira a carvão, 3 dormitórios, 4º andar, face norte, excelente localização no bairro Capão Raso, próximo de escolas, supermercados, panificadoras, 3 quadras da av. Winston Churchill, ônibus.

COMPRA  
**R\$ 205.000**

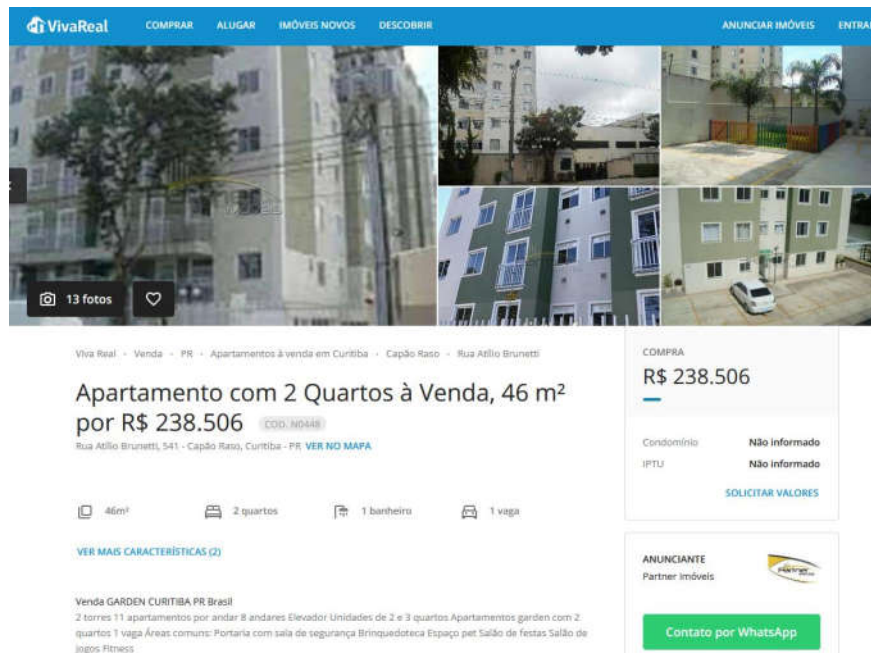
Condomínio **R\$ 354**  
IPTU: **SOLICITAR**

ANUNCIANTE  
Neuza Sutti Venancio Vaz

**Contato por WhatsApp**

**Quero visitar**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-63m2-venda-RS205000-id-2458155412/#gallery>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

13 fotos

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Capão Raso · Rua Atílio Brunetti

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 46 m<sup>2</sup>**  
por R\$ 238.506 COD. ND148

Rua Atílio Brunetti, 541 - Capão Raso, Curitiba - PR **VER NO MAPA**

46m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

**VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)**

**Venda GARDEN CURITIBA PR Brasil**  
2 torres 11 apartamentos por andar 8 andares Elevador Unidades de 2 e 3 quartos Apartamentos garden com 2 quartos 1 vaga Áreas comuns: Portaria com sala de segurança Brinquedoteca Espaço pet Salão de festas Salão de jogos Fitness

COMPRA  
**R\$ 238.506**

Condomínio **Não informado**  
IPTU **Não informado**  
**SOLICITAR VALORES**

ANUNCIANTE  
Partner Imóveis

**Contato por WhatsApp**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-46m2-venda-RS238506-id-2456781591/>





VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

20 fotos

Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Capão Raso - Rua Atílio Brunetti

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 58 m<sup>2</sup> por R\$ 188.000

COD. aptopam

Rua Atílio Brunetti, 541 - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

58m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(17\)](#)

APARTAMENTO NOVO 2 QUARTOS 58M<sup>2</sup> CONDOMÍNIO CLUBE BEM LOCALIZADO NO CAPÃO RASO  
Lindo Apartamento Novo com 58m<sup>2</sup> de área total no Condomínio Clube Ohio no bairro Capão Raso contendo:

- 2 quartos
- Sala pr 2 ambientes
- Cozinha com lavanderia conjugada
- Banheiro Social (box bilndex)

COMPRA  
R\$ 188.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 350

ANUNCIANTE  
André Scopel Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-58m2-venda-RS188000-id-2481973799/>

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

27 fotos

Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Capão Raso - Rua Professor Waldir de Jesus

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48 m<sup>2</sup> por R\$ 170.000

CDD: 143020

Rua Professor Waldir de Jesus - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

48m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR  
IMÓVEL À VENDA EM CURITIBA NO BAIRRO CAPÃO RASO

COMPRA  
R\$ 170.000

Condomínio R\$ 400

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
APOLAR JARDIM DAS AMÉRICAS

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-48m2-venda-RS170000-id-2487657594/>





Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Capão Raso -  
 Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56 m<sup>2</sup> por R\$ 194.500** COO. 00EXPP5

Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza, 7584 - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

56m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

Apartamento para venda possui 0 metros quadrados em Capão Raso - Curitiba - Paraná com ótima localização, próximo ao terminal do Pinheirinho. Um dos quartos possui cama com colchão, escrivaninha e cômoda, pronto para uma criança. O outro serve ao casal, com armários embutidos, gesso rebatido e iluminação em led. A sala possui dois ambientes, sofá, mesa e painel para TV. A cozinha é completa, com cook-top, geladeira e armários. O piso é em "parquetê" recentemente restaurado, muito bonito.

COMPRA  
**R\$ 194.500**

Condomínio **R\$ 380**  
 IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
 Ricardo Souza

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-56m2-venda-RS194500-id-2469215484/>

VivaReal - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Capão Raso -  
 Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 51 m<sup>2</sup> por R\$ 169.000** COO. 42\_1-1541077

Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza, 6740 - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

51m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento para Venda em Curitiba, Capão Raso, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga  
 APARTAMENTO 3 QUARTOS NO CAPÃO RASOVALDR: R\$ 169.000,00 INFORMAÇÕES: (41) 9 9 8 1 0 - 1 0 8 9

COMPRA  
**R\$ 169.000**

Condomínio **R\$ 430**  
 IPTU **R\$ 388**

ANUNCIANTE  
 Ptiissi

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-51m2-venda-RS169000-id-2493206544/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

20 fotos

Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Capão Raso · Rua Magdalena de Almeida

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 60 m<sup>2</sup> por R\$ 215.000

CCO. Pablo Picasso GiarTipo3

Condomínio GIARDINO · Rua Magdalena de Almeida, 224 - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

60m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento para venda com 60 metros quadrados com 3 quartos em Capão Raso - Curitiba - PR  
 O apartamento está localizado no bairro Capão Raso possui 60 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suíte e 2 banheiros  
 Possui academia, espaço gourmet, espaço jardinado, parque infantil, salão de festas.  
 Vai lhe possibilitar praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.

COMPRA  
**R\$ 215.000**

Condomínio R\$ 300  
 IPTU R\$ 200

ANUNCIANTE AMEX IMÓVEIS

AMEX

Contato por WhatsApp

Quero visitar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS215000-id-2489385723/>

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

25 fotos

Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Capão Raso · Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52 m<sup>2</sup> por R\$ 158.000

CCO. 144892

Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

52m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Vendas Apartamento Curitiba PR  
 Apartamento bem ensolarado no bairro do capão raso contendo uma sala com sofá, um barzinho de canto, cozinha com armários, banheiro com box em fume blindes, um quarto com guarda roupa e outro com guarda roupa e escrivaninha embutido.

COMPRA  
**R\$ 158.000**

Condomínio Não informado  
 IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

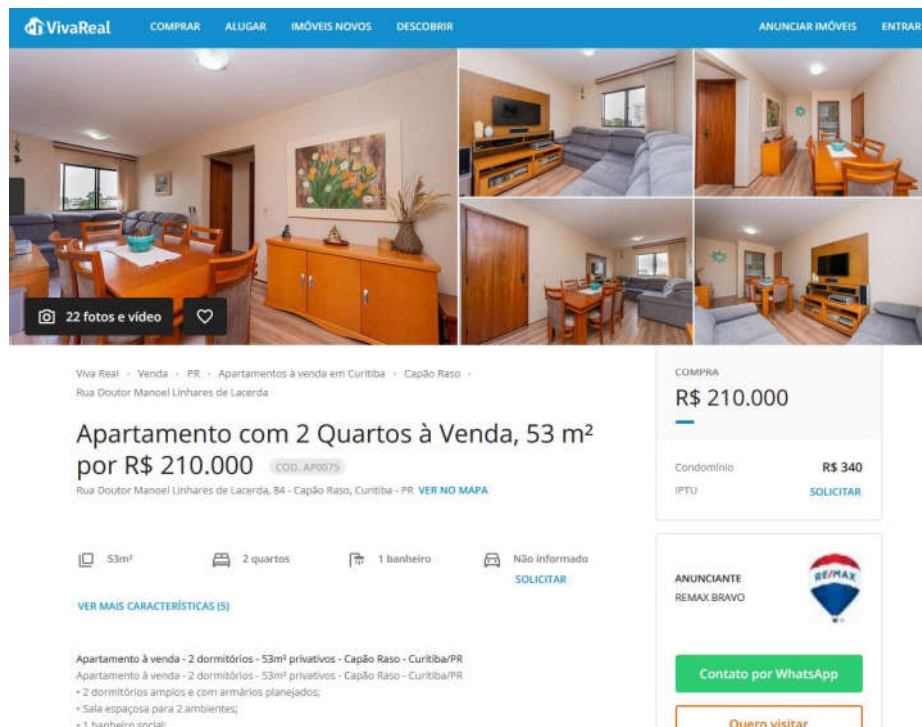
ANUNCIANTE APOLAR CAMPO COMPRIDO

APOLAR

Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS158000-id-2470583055/>





VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

22 fotos e vídeo

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Capão Raso -  
Rua Doutor Manoel Linhares de Lacerda

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 53 m<sup>2</sup> por R\$ 210.000** COD. AP0075

Rua Doutor Manoel Linhares de Lacerda, 84 - Capão Raso, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

53m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro Não informado SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Apartamento à venda - 2 dormitórios - 53m<sup>2</sup> privativos - Capão Raso - Curitiba/PR  
Apartamento à venda - 2 dormitórios - 53m<sup>2</sup> privativos - Capão Raso - Curitiba/PR  
• 2 dormitórios amplos e com armários planejados;  
• Sala espaçosa para 2 ambientes;  
• 1 banheiro social;

COMPRA  
**R\$ 210.000**

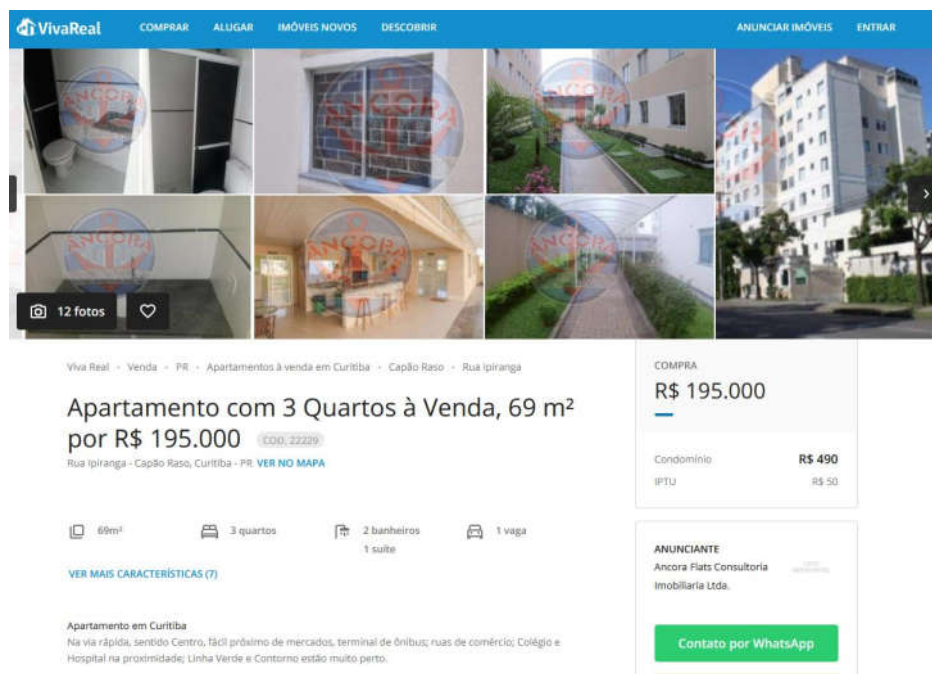
Condomínio **R\$ 340**  
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE  
REMAX BRAVO

Contato por WhatsApp

Quero visitar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-53m2-venda-RS210000-id-2492788138/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

12 fotos

Viva Real - Venda - PR - Apartamentos à venda em Curitiba - Capão Raso - Rua Ipiranga

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 69 m<sup>2</sup> por R\$ 195.000** COD. 22229

Rua Ipiranga - Capão Raso, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

69m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Apartamento em Curitiba  
Na via rápida, sentido Centro, fácil próximo de mercados, terminal de ônibus; ruas de comércio; Colégio e Hospital na proximidade; Linha Verde e Contorno estão muito perto.

COMPRA  
**R\$ 195.000**

Condomínio **R\$ 490**  
IPTU **R\$ 50**

ANUNCIANTE  
Ancora Flats Consultoria Imobiliária Ltda.

Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-69m2-venda-RS195000-id-2476895586/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real · Venda · PR · Apartamentos à venda em Curitiba · Capão Raso ·  
 Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 54 m<sup>2</sup>  
 por R\$ 170.000** COD. AP0147

Rua Marechal Octávio Saldanha Mazza, 6826 - Capão Raso, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

54m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento com 2 dormitórios à venda por R\$ 170.000,00 - Capão Raso - Curitiba/PR.  
 \*As imagens e o descritivo deste anúncio são meramente ilustrativos, devendo o interessado entrar em contato com um de nossos corretores para maiores informações.  
 \*Os valores podem sofrer alterações sem prévio aviso. -

COMPRA  
**R\$ 170.000**

Condomínio: **R\$ 230**  
 IPTU: **R\$ 380**

ANUNCIANTE  
 Somma Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-capao-raso-bairros-curitiba-com-garagem-54m2-venda-RS170000-id-2471838543/>

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: P-JLBA QJEB 7DWQT N4MA3





# **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 x 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:

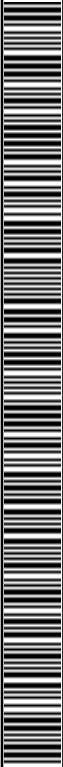
Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 3.489,14Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 60,76**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 212.000,00**

# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



**REGISTRO DE IMÓVEIS**8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua José Loureiro, 133 - 19º andar  
Fone: 233-4107**TITULAR:****ITALO CONTI JÚNIOR**  
C.P.F. 004050559/91**REGISTRO GERAL**

FICHA

71982/1

MATRÍCULA Nº 71982

**IMÓVEL:** - APARTAMENTO nº 33-A, do tipo I, situado no 3º pavimento ou 2º andar, do Bloco "A", do "EDIFÍCIO DONA DITINHA", sito na Rua Odair Pazello nº 234, com a área exclusiva de 60,76 m<sup>2</sup>, área comum de 14,84 m<sup>2</sup>, que juntamente com a área de garagem de 28,85695 m<sup>2</sup>, para estacionar um automóvel de passeio no sub-solo, perfaz a área correspondente ou global de 104,45695 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do solo e partes comuns 0,04114649. Edifício este construído sobre o lote 7/8, resultante da unificação dos lotes 7 e 8 da quadra 06 da Planta Vila Feliz, situada nesta Capital, com a área total de 880,00m<sup>2</sup>, medindo 22,00 metros de frente para a rua Odair Pazello, pelo lado direito de quem da rua olha mede 40,00 metros e confronta com o lote nº 9, pelo lado esquerdo mede 40,00 metros e confronta com o lote nº 6, e nos fundos mede 22,00 metros e confronta com os lotes 21 e 22. -

**PROPRIETÁRIA:** - PERIMETRAL SUL EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital à rua Rodrigues Alves nº 366, CGC nº 78.155.777/0001-12. -

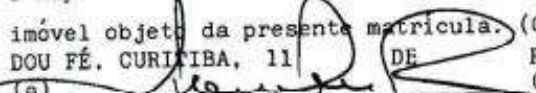
**TÍTULO AQUISITIVO:** - R. 3/14406, R. 2/61256 e matrícula 66312 deste Ofício. -

DOU FÉ. CURITIBA, 11 DE FEVEREIRO DE 1992.  
(a)  OF. DO REGISTRO.-

**AV. 1/ 71.982:** - Consoante reg. 03 da matrícula 66312 deste Ofício, o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com outros, encontra-se HIPOTECADO em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF -

DOU FÉ. CURITIBA, 11 DE FEVEREIRO DE 1992.-  
(a)  OF. DO REGISTRO.-

**Av. 2/ 71.982:** - Protocolo 130319. Consoante Contrato por Instrumento particular de Quitação Parcial, com força de Instrumento Público na forma da Lei, firmado nesta Capital em 21 / 11 / 91, ficando uma via arquivada neste Ofício, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, CGC 00.360.305/0001-04, QUITA PARCIALMENTE a Hipoteca referida na av. 01 tão somente no que se refere ao

imóvel objeto da presente matrícula. (CUSTAS: Cr\$ 3.105,90). -  
DOU FÉ. CURITIBA, 11 DE FEVEREIRO DE 1992.-  
(a)  OF. DO REGISTRO.-

**R. 3/ 71.982 :** - Protocolo 130.319. Consoante Contrato por

MATRÍCULA Nº  
**71982**

SEGUIE NO VERSO



## CONTINUAÇÃO

Instrumento particular de Compra e Venda, com força de Instrumento Público na forma da Lei, firmado nesta Capital em 21/11/91, ficando uma via arquivada neste Ofício, PERIMETRAL SUL EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada, vendeu a " REINALDO DE OLIVEIRA BORBA ", brasileiro, solteiro, professor, portador da Carteira de Identidade número 5192359-6-PR., e inscrito no CPF nº 456.669.629-49, residente e domiciliado à Rua Niló Cairo, nº 232, ap. 415, nesta Capital,-----

o imóvel objeto da presente matrícula, pela importância de Cr\$ Cr\$ 22.090.500,00, sem condições. (IAPAS:CND 084.813. SISA: Guia nº 92.329, paga sobre Cr\$ 28.838.904,21. CUSTAS: Cr\$ Cr\$77.647,50).

DOU FÉ. CURITIBA, 11 DE FEVEREIRO DE 1992.-  
(a)  OF. DO REGISTRO.-

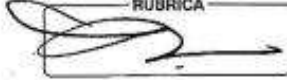
R. 4/71.982 : - Protocolo 130.319. Consoante Contrato por Instrumento particular de Mutuo com Obrigações, com força de instrumento público na forma da Lei, firmado nesta Capital em 21/11/91, ficando uma via arquivada neste Ofício, REINALDO / DE OLIVEIRA BORBA, brasileiro, solteiro, professor, já qualificado, HIPOTECARAM EM PRIMEIRO GRAU, o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONOMICA FEERAL-CEF, no valor de Cr\$ 15.463.347,90, no PRAZO de 240 meses, com JUROS de 10,5 % ao ano. Demais cláusulas e condições, constantes do referido instrumento contratual. (CUSTAS: Cr\$ 77.647,50). -

DOU FÉ. CURITIBA, 11 DE FEVEREIRO DE 1992.-  
(a)  OF. DO REGISTRO.-

ER

AV-5/71.982 - Prot. 377.568, de 14/04/2010 - Consoante Escritura Pública de Aditamento, Re-Ratificação e Consolidação de Cláusulas, Termos e Condições do Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dívidas, lavrada às fls. 01/04, do Livro 2489-E, no Cartório do Primeiro (1º) Ofício de Notas de Brasília, Distrito Federal, em 01 de junho de 2004, apresentada sob forma de Certidão, expedida em 29 de março de 2010, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, cedeu e transferiu à EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, empresa pública federal, com sede no SBS, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª sub loja, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.527.335/0001-13, o crédito imobiliário decorrente do título que deu origem ao registro 4 (quatro), da presente matrícula, em que é devedor REINALDO DE OLIVEIRA BORBA, já qualificado na presente matrícula, pelo preço de R\$-52.138,92 (cinquenta e dois mil cento e trinta e oito reais e noventa e dois centavos), pago na forma constante da cláusula quinta da escritura, ficando a cessionária sub-rogada em todos os direitos do crédito hipotecário, garantido pela Hipoteca de 1º Grau, objeto daquele registro. (Apresentada

SEQUE

RUBRICA	FICHA
	71.982/025
CONTINUAÇÃO GR-FUNREJUS no valor de R\$ 104,28, quitada. Emolumentos: 2,156 - R\$-226,38) Dou fé. Curitiba, 06 de maio de 2010.	
ITALDO CONTI JUNIOR Oficial ADALTO MIRANDA Escr. Juramentados CURITIBA - PARANÁ	
RB.	
R-6/71.982 - Prot. 379.831, de 19/05/2010 - Consoante Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da Segunda (2ª) Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca de Curitiba, extraído dos Autos sob nº 86.258/2009, de Execução Fiscal, movida pelo MUNICÍPIO DE CURITIBA contra REINALDO DE OLIVEIRA BORBA e Auto de Arresto, lavrado em 04 de maio de 2010, que ficam, por cópias, arquivados neste Ofício, efetua-se o registro do <b>ARRESTO</b> do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do executado REINALDO DE OLIVEIRA BORBA, para assegurar a execução do débito exequendo no valor de R\$-1.071,26 (um mil setenta e um reais e vinte e seis centavos), em 09/11/2009. (FUNREJUS R\$-2,14. Custas: 378 VRC = R\$-39,69). Dou fé. Curitiba, 24 de maio de 2010. (a)	
ITALDO CONTI JUNIOR Oficial DO REGISTRO.	
EA	
R-7/71.982 - Prot. 511.712, de 15/07/2015 - Consoante Certidão expedida pelo Juízo de Direito da Quarta (4ª) Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 09 de julho de 2015, extraída dos Autos sob nº 721/2006, de Ação de Cobrança (ORD) - Distribuição nº 15996/2006, de 22/06/2006, em que é, exequente, COND EDIFICIO DONA DITINHA, e executado, REINALDO DE OLIVEIRA BORBA, e faz prova a cópia do Termo de Pénhora lavrado em 13 de novembro de 2014, que ficam arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, efetua-se o registro da <b>PENHORA</b> do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de REINALDO DE OLIVEIRA BORBA, para garantia do pagamento do débito no valor de R\$15.604,09 (quinze mil seiscentos e quatro reais e nove centavos), em 24 de fevereiro de 2015, mais as cominações legais. <b>Observação:</b> Foi recolhida a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$31,21, sobre o valor de R\$15.604,09, conforme a Guia nº 2400000000734616-0. (Emolumentos: 646,00 VRC = R\$108,22). Dou fé. Curitiba, 17 de julho de 2015. (a)	
ITALDO CONTI JUNIOR Oficial DO REGISTRO.	
CERTIFICO, que a presente é cópia fiel da Matrícula de nº 71982, do Livro 2, de Registro Geral deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de abril de 2018. (a)	
ITALDO CONTI JUNIOR Oficial DO REGISTRO.	
Moneya Emolumentos: Cert. R\$- 18,17+ Selo R\$-4,87 + ISSQN R\$-0,75 + Fadep R\$ 0,91 + Funrejus R\$- 4,56	
Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº h8f4X.GMxu3.M8fTR, Controle:NyPLD.w2UZH Consulte a autenticidade do selo no site www.funarpen.com.br	
8ª CIRCUNSCRIÇÃO <input type="checkbox"/> ITALDO CONTI JUNIOR Oficial <input type="checkbox"/> ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA <input type="checkbox"/> ADALTO MIRANDA Escr. Juramentados CURITIBA - PARANÁ	
ITALDO CONTI JUNIOR Oficial DO REGISTRO.	

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: PULBA QJEB 7DWQT N4MA3