



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 10ª (DÉCIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA – FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535, – Centro Cívico, Curitiba/PR – CEP: 80.530-906 – Fone (41) 3221-9510

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 87.1, para instruir os Autos nº 0019633-95.2008.8.16.0001 (PROJUDI), movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAMPOS HIDALGO (CNPJ 68.674.605/0001-00), em face de DALVA LIU SIMÕES (CPF não informado), e SILVIO SIMÕES (CPF 022.381.529-20), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 27.091 do 4º Registro de Imóveis desta Capital, Indicação Fiscal nº 12.079.005.000-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj 303 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA	REGISTRO GERAL	FICHA -01-
Titular: EDMAR CUNICO C. P. F. 006418049190	MATRÍCULA N.º -27.091-	KUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL. - Apartamento nº 11, do andar térreo, do Edifício em condomínio Campos Hidalgo, situada na Rua Comendador Macedo, nº 260, nesta Capital, com a área de -/ 130,82m², e a fração ideal do solo respectivo correspondente a ... 0,139778m², do terreno que em seu todo mede 21,50m. de frente para a Rua Comendador Macedo, fazendo esquina com a Rua Dr. Francisco Torres, em cuja frente mede 37,50m., dividindo-se ao lado direito com o lote nº2, com a metragem de 37,50m. fazendo fundos com o lote 19, com a metragem de 21,50m., constituído de parte dos lotes nºs 175-B e 176, da Planta Moura, tendo dito apartamento a indicação fiscal : 12-079-005.000.- **PROPRIETÁRIOS.** - HELDER BRASIL BASTOS, brasileiro, solteiro, maior e casado, estagiário, portador da C.I.R.G. nº1.772. -

R-3- 27.091- COMPRA E VENDA: Protocolado sob nº 147.608, em 12/06/2000. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 16/12/1997, às fls. 068 do livro 096 nas Notas do Tabelionato da Comarca de Andaraí-PR, **WAGNER EFREM DE SOUZA**, já qualificado, casado com **AMELIA KIYOKO MINE DE SOUZA**, brasileira, bancária, portadora da CI. nº 5.376.329-4-PR, inscrita no CPF/MF nº 768.090.138-49, venderam o imóvel da presente matrícula a **SILVIO SIMÕES**, brasileiro, agricultor, CI. nº 15.814.017-SP, inscrito no CPF/MF nº 022.381.529-20, casado com **DALVA LIU SIMÕES**, sob o regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Anchieta nº 603, em C. Procopio. Valor da Venda: R\$21.000,00 (vinte e um mil reais). **Condições:** Não há ITBI sob nº 416.027 (recolhido sobre a quantia de R\$47.600,00). Não há incidência de Funrejus. -Custas: 4312 (vrc) R\$323,40. DA. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de Junho de 2000. Fica arquivada neste Cartório, cópia da escritura acima mencionada. x.x.x.x.x. Registradora:

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

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

3. BEM A SER AVALIADO: Apartamento nº 11, do andar Térreo, do EDIFÍCIO CONDOMÍNIO CAMPOS HIDALGO, situado na Rua Comendador Macedo, nº 260, nesta Capital, com a área de 130,82m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 27.091 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 12.079.005.000. Localização: Rua Comendador Macedo, 260, Centro, Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 06 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 3.104,56, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 360.000,00	134,00	R\$ 2.686,57
2	R\$ 370.000,00	105,00	R\$ 3.523,81
3	R\$ 298.000,00	103,00	R\$ 2.893,20
4	R\$ 380.000,00	108,00	R\$ 3.518,52
5	R\$ 370.000,00	104,00	R\$ 3.557,69
6	R\$ 350.000,00	143,00	R\$ 2.447,55

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 3.019,42 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado (área útil) com o arredondamento permitido pela ABNT.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistoria “in loco”, vistorias aéreas com drone, bem como as características

e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 27.091 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba, avalio o imóvel por **R\$ 395.000,00 (Trezentos e Noventa e Cinco Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 133 m² por R\$ 360.000,00 - Centro - Curitiba/PR

Anunciante: Casagrande Imóveis - J1813

Valor

R\$ 360.000

Condomínio

443

Área total: 140m²

Área útil: 134m²

Quartos: 3

Banheiros: 2

Idade do imóvel: 42 anos

No coração da capital paranaense, próximo a Pontal Hospital de Clínicas, Mercado Municipal, Teatro Guaíra, este apartamento contém três dormitórios, bwc social, ampla sala para dois ambientes, cozinha com armários, despensa, e dependências de empregada.

Apartamento com muita incidência de sol.

Edifício com dois elevadores, portaria 24 horas.

Agende já sua visita e venha conhecer este imóvel.

IMAGENS DIVULGADAS

Informamos que as imagens, móveis e elementos decorativos contidos em nosso site e nos portais, têm caráter exclusivamente ilustrativo. Poderão ou não constituir parte integrante da venda, consulte o corretor para detalhes.

* Condomínio O valor anunciado é a Cota Condominial, confirmar valor atual.

A taxa de condomínio informada está sujeita a alteração sem prévio aviso e varia de acordo com o custo de administração de condomínio.

Valores e descrições poderão sofrer alterações sem prévio aviso. - 20/06/2022



Rua Comendador Macedo 260, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-133-m-sup2--por-2945579342.html>

AMOSTRA 02

Apartamento Centro Face Norte 2 Quartos Região Central Curitiba

Anunciante: Cardoso Silva | CRECI F30358

Valor

R\$ 370.000

Condomínio

600

Área total: 144m²

Área útil: 105m²

Quartos: 2

Banheiros: 4

Suite: 1

Idade do imóvel: 31 anos

Apartamento Centro 111 m² - 2 Quartos sendo 1 Suite, Closet (reversível para quarto) e 4 Banheiros.

Apartamento grande, bem localizado na região central, próximo a Rui Barbosa, a Santa Casa e demais comércios e serviços de Curitiba.

Composto por:

- Dois quartos (uma suite);

- Closet (reversível para quarto);

- Sala de jantar;

- Sala de estar;

- Cozinha e lavanderia;



Rua Comendador Macedo, 260, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-centro-face-norte-2-quartos-regiao-central-2951415727.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXD 2YXDZ CHTW5 7TVEB

AMOSTRA 03

Px Meapartamento à venda, 103m² úteis, 03 quartos e elevador, Centro de Curitiba/PR

imovelweb

Anunciante: Bella Torre Imóveis

Valor	R\$ 298.000
Condomínio	640
Área total:	133m ²
Área útil:	103m ²
Quartos:	3
Banheiros:	2
Idade do imóvel:	32 anos

Confortável apartamento com 133,42m² de área total e 103,02m² de área útil, localizado no 5º andar (nº 52) do Edifício Campos Hidalgo, prédio com portaria e zeladoria, localizado entre o Mercado Municipal e o Teatro Quilino, na Rua Comendador Macedo nº 260 esquina com Rua Francisco Torres, Bairro Centro, este apartamento é assim distribuído: - Sala para 02 confortáveis ambientes, cozinha/copa, 03 bons quartos, bco social, área de serviço e dependência completa de imóvel. Ao lado do prédio tem estacionamento com acesso direto para locação de vagas de estacionamento.

Valor de Venda: R\$ 298.000,00.

Marque sua visita. - 21/06/2022



Rua Comendador Macedo 260, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/px-meapartamento-a-venda-103-m-sup2--uteis-03-2938676883.html>

AMOSTRA 04

APARTAMENTO / CONJUNTO COMERCIAL - ED. PARTHENON - CENTRO

imovelweb

Anunciante: Firenze Imóveis

Valor	R\$ 380.000
Condomínio	680
Área total:	108m ²
Área útil:	87m ²
Quartos:	3
Banheiros:	2
Idade do imóvel:	30 anos

APARTAMENTO / CONJUNTO COMERCIAL

3 Quartos
Sala de estar
Sala de jantar
Escritório
Cozinha
2 Banheiro social
Área de serviço
Piso tacos de madeira
11º andar
Desocupado

CONDOMÍNIO



COMENDADOR MACEDO 235, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-conjunto-comercial-ed.-parthenon-2963191120.html>



AMOSTRA 05

Ótima oportunidade de apartamento no centro 2 quartos

Anunciante: **Cardoso Silva** | CRECI F30358

Valor	R\$ 370.000
🏠 Condomínio	600
📏 Área total: 143m²	
📏 Área útil: 104m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiros: 4	
🛏 Suite: 1	
🏠 Idade do imóvel: 31 anos	

Belo apartamento no centro, totalmente reformado no Edifício Campos Hidalgo.
Conta com 104m² privativos e 143m² de área total. Distribuídos em:
- 2 dormitórios, sendo 1 suite;
- 4 banheiros;
- 2 salas;
- Cozinha
- Área de serviço



📍 Rua Comendador Macedo , 260, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-oportunidade-de-apartamento-no-centro-2-quartos-2951111138.html>

AMOSTRA 06

Apartamento à venda - no Centro

Anunciante: **Ju Zanoto Consultoria Imobiliária**

Valor	R\$ 350.000
🏠 Condomínio	710
📏 Área total: 162m²	
📏 Área útil: 143m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 3	
🛏 Suite: 1	

Ampla apartamento com 3 dormitórios, sendo uma suite, sala de estar, sala de jantar, piso em taco, box social, copa, cozinha, lavanderia, dependência de empregada completa, elevador para deficientes. (Sem vaga de Garagem).
Olx: Imóvel central ao lado do Mercado Nova, próximo a bancos, farmácias, Teatro Guaíra, Shopping Itália. Esquina Marechal Deodoro.

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Chave do anúncio: n42AUDu61VHTK5WM

Áreas Privativas
Área de serviço
Dependência de empregados
Sala de jantar
TV
Suite



📍 Rua Mariano Torres, 275, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2966093857.html>

ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = $M = \sum R\$ m2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

e) Intervalo de Confiança

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

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

Sendo:

t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	3.104,56
intervalo de confiança	80%
n-1	5
n	6
t Student	1,476
desvio padrão	490,613707
raiz de n	2,44948974
resultado	295,631298
inferior	2.808,93
superior	3.400,19
% em torno da média	0,1904
Grau III ≤ 30%	19,04%



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\$ 3.019,42

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 130,82

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 395.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



MAILED 11-27-09

R.2 -27.091- **VENDA E COMPRA:** Prot.115.473-Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em data de 06/10/1.994, às fls. 090/091, do livro 410-N, nas Notas do 9º Ofício, desta Comarca, **TITO SILKA**, brasileiro, economista, portador da C.I.RG. nr. 256.274/PR. e inscrito no CPF/MF. nr. 000.491.239-04, e sua mulher **CERES BRASIL SILKA**, já qualificada, venderam o imóvel descrito nesta matrícula, a **WAGNER EFREM DE SOUZA**, brasileiro, bancário, portador da C.I.RG. nr. 6.891.276-SP. e inscrito no CPF/MF sob nr. 768.310.868-53, casado com a Sra. **AMELIA KIYOKO MUNE DE SOUZA**, pelo regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Said João Sallum, nr. 214. Pelo valor de R\$20.000,00(vinte mil reais), sem condições. ITBI.NR. 191.785/94(2% sobre a quantia de R\$28.000,00).- CUSTAS: 3652(vrc) R\$164,34.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 28 de Novembro do ano de 1.994.-/OFICIAL: *[Assinatura]*

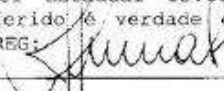
R-3- 27.091- **COMPRA E VENDA:** Protocolado sob nº 147.608, em 12/06/-2.000. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 16/12/1997, às fls. 068 do livro 096-nas Notas do Tabelionato da Comarca de Andaraí-PR, **WAGNER EFREM DE SOUZA**, já qualificado, casado com **AMELIA KIYOKO MUNE DE SOUZA**, brasileira, bancária, portadora da Cl. nº 5.376.329-4-PR, inscrita no CPF/MF nº 768.090.138-49, venderam o imóvel da presente matrícula a **SILVIO SIMÕES**, brasileiro, agricultor, Cl. nº 15.814.017-SP, inscrito no CPF/MF nº 022.381.529-20, casado com **DALVA LIU SIMÕES**, sob o regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei nº 6.515/77, -- residentes e domiciliados à Rua Anchieta nº 603, em C. Procopio. Valor da Venda: R\$21.000,00 (vinte e um mil reais). Condições: Não há ITBI sob nº 416.027 (recolhido sobre a quantia de R\$47.600,00). Não há incidência de Funrejus. -Custas: 4312 (vrc) R\$323,40. DA. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de Junho de 2.000. Fica arquivada neste Cartório, cópia da escritura acima mencionada. x.x.x.x.x. Registradora: *[Assinatura]*

R.4-27.091-**ARRESTO:**Protocolado sob nº 241.875 em 14/09/2011. Nos termos do Auto de Arresto e Depósito, datado de 12/09/2011, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, aqui arquivado, extraído dos autos nº 8966/2011 em que o MUNICÍPIO DE CURITIBA move contra **SILVIO SIMÕES**, procedo ao registro do arresto do imóvel descrito nesta matrícula. Valor atribuído ao bem arrestado: R\$211.600,00. **OBSERVAÇÃO:** O valor do Funrejus deverá ser consignado na conta geral do processo. Custas:Nihil. O referido é verdade e dou fé. (jb/vi). Curitiba, 16 de setembro de 2011. REG: *[Assinatura]*

OBSERVAÇÃO: Referente ao R-4 foi emitida a guia de FUNREJUS nº 24000000001597659-2 no valor de R\$2,46 - valor atualizado monetariamente: R\$1.230,08 - devidamente endossada a Vara competente para pagamento. O referido é verdade e dou fé. (jb/Lv). Curitiba, 08 de junho de 2016. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.5-27.091-**CANCELAMENTO DE ARRESTO:** Protocolado sob nº 294.976 em 25/05/2016. Nos termos do Ofício nº 527/2016-phd, datado de 23/05/2016, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Execuções

SEQUE

RUBRICA 	FOLHA -2- Matr. -27.091-
CONTINUAÇÃO	
Fiscais do Município de Curitiba/PR, aqui arquivado, extraído dos Autos nº 0008966-36.2011.8.16.0004 (8966/2011), <u>fica cancelado o arresto registrado sob nº 04</u>. Isento do recolhimento do FUNREJUS, conforme previsto no art.3º, VII, b-04, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998, alterado pelo art.1º da Lei Estadual 12.804 de 02/07/1999. Custas: 189(vrc)-R\$34,40. O referido é verdade e dou fé. (Jb/Lv). Curitiba, 08 de junho de 2016. REG:  R-06/27.091 - PENHORA: Protocolado sob nº 329.828, em 08/10/2019. Procede-se ao presente registro, conforme Ofício nº 868/2019, expedido em 16/09/2019, acompanhado do Termo de Penhora, por Ordem da MM.ª Juíza de Direito, Dr.ª Genevieve Paim Paganella, extraído dos autos nº 0019633-95.2008.8.16.0001, oriundo da 10ª Vara Cível de Curitiba/PR, na qual figuram como Exequente o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAMPOS HIDALGO, inscrita no CNPJ/ME sob nº 68.674.605/0001-00, e como Executados DALVA LUI SIMÕES, e SILVIO SIMÕES, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula fica PENHORADO para garantia da dívida no valor de R\$52.358,08. Recolhido o FUNREJUS, conforme guia nº 14000000005132321-0, no valor de R\$104,72. Emolumentos: R\$249,66 - 1294 (VRC). Curitiba-PR, 14 de outubro de 2019. Registradora Substituta  (Nathália Navarro).*** SEGUI	



ANEXO IV

Fotos do Imóvel





