



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA**

**6º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI**

Av. Anita Garibaldi, 750 - Bloco Juizados Especiais - Cabral - Curitiba/PR - CEP: 80.540-900 - Fone: (41) 3312-6108 - Celular: (41)

3312-6108 - E-mail: CTBA-81VJ-S@tjpr.jus.br

Processo: 0026245-79.2009.8.16.0012

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Prestação de Serviços

Valor da Causa: R\$11.823,70

Exequente(s): • VITORIO KARAN

Executado(s): • FELIPE GUIMARÃES DE ARAUJO COSTA

Conforme já decidido em seq. 450.1, "(...) *do valor da avaliação sobre o direito integral de propriedade poderia ser abatido no máximo 25%, relativo ao ônus (usufruto) que sobre ela ainda pende.*"

Portanto, ante certidão de seq. 485.1, em especial a menção a "*ausência de interessados devido usufruto*", sobre o valor da nova avaliação (seq. 464.1) pode ser abatido 25% (vinte e cinco por cento), de modo que poderá ser vendido por no mínimo R\$ 251.250,00 (duzentos e cinquenta e um reais e duzentos e cinquenta centavos) na primeira praça.

Já na segunda o bem não poderá ser vendido por valor inferior a 70% do acima referido.

Comunique-se o leiloeiro.

Int./Dil.

**SIBELE LUSTOSA**  
**Juíza de Direito**





## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DO 6ª (SEXTO) JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Av. Anita Garibaldi, 750 - Bloco Juizado Especial - Cabral - Curitiba/PR - CEP: 80.540-900 - Fone: (41) 3312-6108

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 450.1, para instruir os Autos nº 0026245-79.2009.8.16.0012 (PROJUDI), movido por VITORIO KARAN (CPF 068.641.479-91), em face de FELIPE GUIMARÃES DE ARAUJO COSTA (CPF 022.383.129-86), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 42.648 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 15.012.026.085-8.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua Carlos de Carvalho, 417 - 12º andar  
Conjuntos 1202/1203 - Fone (41) 223-8331  
TITULAR: RENATO POSPISSIL  
C. P. F. 359.955.569/91

REGISTRO GERAL

FICHA L.R.  
-1- 51/01

MATRÍCULA Nº 4 2 6 4 8

RUBRICA

**IMÓVEL** - Conjunto comercial sob nº 604 (seiscentos e quatro), com a indicação fiscal nº 15-012-026.085-8 do Cadastro Municipal, com a área construída privativa coberta de 41,7000m<sup>2</sup>, área construída de uso comum coberta de 16,2800m<sup>2</sup>, área construída total de 57,9800m<sup>2</sup>, localizado no 4º andar ou 10º pavimento do bloco comercial do "EDIFÍCIO WEST CENTER", sito a rua Padre Anchieta nº 2.454, nesta Capital e a fração ideal de 0,002819 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído, terreno esse designado pela letra F, resultante da unificação dos lotes 12, 13 e 14/15 da planta Santo Antônio, com a indicação fiscal nº 15-012-025.000 do Cadastro Municipal, medindo 57,15m (cinquenta e sete metros e quinze centímetros) de frente para a rua Padre Anchieta, do lado esquerdo faz frente para a rua Gastão Câmara onde mede 30,00m (trinta metros), do lado direito mede 56,37m (cinquenta e seis metros e trinta e sete centímetros), onde confronta com o lote fiscal nº 23.000, sendo a linha de fundos formada por três linhas, a primeira partindo do alinhamento predial da rua Gastão Câmara mede 31,34m (trinta e um metros e trinta e quatro centímetros) e confronta com o lote fiscal nº 22.000, daí deflete à esquerda e mede 26,17m (vinte e seis metros e dezessete centímetros), confrontando com os lotes fiscais nºs 22.000 e 017.000. Daí deflete à direita e mede 26,00m (vinte e seis metros), onde confronta com os lotes fiscais nºs 017.000 e 011.000, com a área total de 2.466,03m<sup>2</sup>, de forma irregular. -.-.-

**PROPRIETÁRIA** - a firma **MORO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA** (CGC sob nº 77.699.007/0001-78), com sede nesta Capital, à Avenida República Argentina 151, loja 01, Água Verde. -.-.-

**REGISTRO ANTERIOR** - R-3 da matrícula 25.968 do Registro Geral desta Serventia, datado de 18 de abril de 1.995. -.-.-

Curitiba, 06 de março de 2003. O Oficial: Silvana S. Pospissil  
Escrivente

**R-1- 4 2 6 4 8** - (Prot. 119.903 de 27/11/2002 - COMPRA E VENDA DA NUA PROPRIEDADE) - Por escritura pública lavrada às fls. 162/165 do livro 443-N, aos 26 de outubro de 2.001, nas notas do 8º Tabelião desta Capital, a firma **MORO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, supra mencionada, vendeu a nua propriedade do imóvel que consta desta matrícula, a **FELIPE GUIMARÃES DE ARAÚJO COSTA** (Id. 5.395.395-6-Pr e CPF nº 022.383.129-86), brasileiro, solteiro, residente e domiciliado nesta



**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:** Conjunto comercial sob nº 604, com a área construída privativa coberta de 41,7000m<sup>2</sup>, área construída de uso comum coberta de 16,2800m<sup>2</sup>, área construída total de 57,9800m<sup>2</sup>, localizado no 4º andar ou 10º pavimento do Bloco Comercial do Edifício West Center, sito a Rua Padre Anchieta nº 2454, nesta Capital, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 42.648 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 15-012-026.085-8.

Localização: Rua Padre Anchieta, 2454, Bairro Bigorriho, Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



#### 4. AVALIAÇÃO

Foram utilizadas 10 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\$ 8.022,30, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 249.000,00	42,00	R\$ 5.928,57
2	R\$ 330.000,00	45,00	R\$ 7.333,33
3	R\$ 330.000,00	34,00	R\$ 9.705,88
4	R\$ 250.000,00	42,00	R\$ 5.952,38
5	R\$ 540.000,00	78,00	R\$ 6.923,08
6	R\$ 330.000,00	34,00	R\$ 9.705,88
7	R\$ 750.000,00	135,00	R\$ 5.555,56
8	R\$ 365.500,00	36,00	R\$ 10.152,78
9	R\$ 220.000,00	22,00	R\$ 10.000,00
10	R\$ 260.000,00	29,00	R\$ 8.965,52

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 com o arredondamento permitido pela ABNT. O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau III de precisão correspondendo à 20,38% em torno da média.

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, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características, avalio o imóvel por **R\$ 335.000,00 (Trezentos e Trinta 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

Sala Comercial com frente para a rua Padre Anchieta - Segundo Andar 

Anunciante: **TNR DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 249.000</b>
Condomínio	270
Área total: 54m²	
Área útil: 42m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 23 anos	

ESTUDAMOS PEGAR SEU VEÍCULO COMO PARTE DE PAGAMENTO

Sala comercial muito bem localizada, ao lado do hipermercado Condor, próximo a estacionamentos mensalistas, restaurantes, bancos e comércio em geral.

Piso novo, trocado recentemente, paredes pintadas, sala encontra-se em estado de nova.



Possui vista livre para a Rua Padre Anchieta, 2535

AGENDE SUA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES:

(41) [VER DADOS](#)

(41) [VER DADOS](#)


[www.imovelweb.com.br](https://www.imovelweb.com.br)

Rua Gastão Câmara 610, Bigorriho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-com-frente-para-a-rua-padre-anchieta-2953780037.html>

## AMOSTRA 02

Loja à venda, 44 m² por R\$ 330.000,00 - 

Anunciante: **Imóveis Exclusivos - 3547 J**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 330.000</b>
Condomínio	413
Área total: 70m²	
Área útil: 45m²	
Banheiro: 1	

LOJA PARA VENDER NO BIGORRILHO!



Ótima loja para alugar na melhor localização do Bigorriho, na famosa rua Padre Anchieta, com alto fluxo de pessoas e veículos. Não perca tempo, ligue 41 [VER DADOS](#) e agende sua visita.

Com 44,75m² de área privativa, 1 banheiro, tem o espaço certo que você precisa! Muito conforto, comodidade e qualidade para você trabalhar!

A região é incrível, oferece supermercados, agências bancárias, restaurantes, confeitarias, academias e muito mais! - 07/02/2023

**Áreas Privativas**


Aceita Financiamento

Rua Padre Anchieta 2454, Bigorriho, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-44-m-sup2--por-r\\$330.000-bigorriho-2957048197.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-44-m-sup2--por-r$330.000-bigorriho-2957048197.html)




AMOSTRA 03

Sala à venda, 33 m<sup>2</sup> por R\$ 330.000,00 -  **imovelweb**  
Bigorrihlo - Curitiba/PR

Anunciante: **Canto Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 330.000</b>
🏠 Condomínio	300
📏 Área total: 47m <sup>2</sup>	
📏 Área útil: 34m <sup>2</sup>	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	

A sala que sua empresa precisa está no Edifício Comercial West Center!!!  
Em excelente localização, o West Center fica na Rua Padre Anchieta, 2454, no coração do Bigorrihlo, um bairro perfeito para o seu negócio!!!  
Com 33,54 m<sup>2</sup> privativos, a sala possui copa, bwc privativo, armários embutidos, piso laminado, luminárias, som ambiente e persianas horizontais!!!  
Além disso tudo, você conta com 1 vaga de garagem!  
Venha conhecer esta sala incrível!!!  
Para maiores informações e agendamento de visitas entre em contato pelos números 41 [VER DADOS](#) | 41 [VER DADOS](#) ou 41 [VER DADOS](#)

📍 Rua Padre Anchieta 2454, Bigorrihlo, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-33-m-sup2--por-r\\$330.000-bigorrihlo-2962657958.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-33-m-sup2--por-r$330.000-bigorrihlo-2962657958.html)

AMOSTRA 04

Sala comercial 42m<sup>2</sup> sobre loja Bigorrihlo  **imovelweb**  
(Champagnat) oportunidade

Anunciante: **Bronze Corretora De Imóveis 16.385**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 250.000</b>
🏠 Condomínio	130
📏 Área total: 55m <sup>2</sup>	
📏 Área útil: 42m <sup>2</sup>	
🚿 Banheiro: 1	
🏠 Idade do imóvel: 8 anos	

Ótima sala comercial no edifício Atlanta  
Sobre loja, 42m<sup>2</sup>  
Av. Padre Anchieta, 2535 - loja 10, esquina com Gastão Câmara.  
Sem elevador, portaria com interfone, sem garagem.  
Próximo ao Mercado Conдор,  
Fácil acesso a Ônibus, Faculdades, Bancos etc.  
Agende uma visita whatsapp 41 [VER DADOS](#)

#Imovel  
#Imoveis  
#SalasComerciais  
#Venda  
#CorretorDeImoveis  
#Corretor  
#MercadoImobiliario  
#ImovelAVenda  
#Champagnat  
#Bigorrihlo  
#imovelEmCuritiba  
#SalaComercial




**Vendo Sala Comercial**

45m<sup>2</sup> de área útil  
Sobre loja Edifício Atlanta  
Av. Padre Anchieta, 2535 - sala 10  
Bairro Bigorrihlo  
Preço 250.000,00




📍 Rua Padre Anchieta, 2535, Bigorrihlo, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-42-m-sup2--sobre-loja-bigorrihlo-2939380076.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: PJS45 8YAJN 25MW3 6HGGA



## AMOSTRA 05

Conjunto à venda, 78 m<sup>2</sup> por R\$ 540.000,00 - Bigorriho - Curitiba/PR 

Anunciante: PESQUISA IMÓVEIS

Valor	R\$ 540.000
🏠 Condomínio	950
📏 Área total: 96m <sup>2</sup>	
📏 Área útil: 78m <sup>2</sup>	
🚿 Banheiro: 1	

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA - Lindo conjunto comercial (sobrelôja) em área nobre da cidade!

- Sala vão livre com piso em cerâmica;
- Janelas panorâmicas dando maior incidência de luz natural;
- Diversas tomadas distribuídas pela sala, facilitando a disposição e montagem da área de trabalho;
- Banheiro social;
- Cozinha com armário e pia;
- Área externa;
- Não tem garagem;
- Região nobre com comércio local, a poucos minutos do Centro e de fácil acesso a outras regiões;
- Condomínio valor aproximado de R\$ 950,00 - taxa referência vencimento 05/02/2023.

O valor do condomínio informado está sujeito a alteração sem prévio aviso e varia de acordo com o custo da administração do condomínio.

Agende já sua visita!






📍 Rua Padre Anchieta 2443, Bigorriho, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-a-venda-78-m-sup2--por-r\\$540.000-2964277684.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-a-venda-78-m-sup2--por-r$540.000-2964277684.html)

## AMOSTRA 06

Sala Comercial no Bigorriho - West Center 

Anunciante: SR4 IMÓVEIS




Valor	R\$ 330.000
📏 Área total: 34m <sup>2</sup>	
📏 Área útil: 34m <sup>2</sup>	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	

Sala Comercial no Bigorriho:  
West Center - Unidade 407

- Área Privativa de 34m<sup>2</sup>;
- Copa;
- Armários Embutidos;
- Piso Laminado;
- Som Ambiente;
- Peralanas Horizontais;
- 1 Vaga de Garagem;

Condomínio West Center conta com Portaria 24h, Sistema de Segurança e Elevadores.

Localização Privilegiada no Bigorriho,  
Ao Lado da Blue Fit, A 500m do Terminal Campina do Siqueira.






📍 Rua Padre Anchieta, 2454, Bigorriho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-bigorriho-west-center-2974363039.html>



## AMOSTRA 07

**Salas comerciais no Ed Crystal Lake Center a uma quadra do Hiper Condor Champagnat** 




Anunciante: **Imobiliária Greenhouse**

Valor	R\$ 750.000
🏠 Condomínio	1000
📏 Área total: 169m²	
📏 Área útil: 135m²	
🚿 Banheiros: 2	
📅 Idade do imóvel: 25 anos	

Edifício Crystal Lake Center  
Sala comercial totalizando 134,77 m² de área útil, atualmente dividida em uma recepção e mais sete salas, cozinha e dois banheiros, em ótimo estado de conservação, pintada recentemente com divisórias em dry-all - podendo ser convertida em uma ampla sala.  
Localizado na Rua Padre Anchieta, via com comércio amplamente variado, com muitos bancos, lojas e galerias, padarias, farmácias e academias, com acesso fácil a várias linhas de ônibus e a uma quadra do Hiper Condor Champagnat.  
Todas as salas com ar condicionado, móveis, cadeiras, bancadas, armários.  
Ligue e agende uma visita com nossos corretores de plantão no fone: (41) [VER DADOS](https://www.imovelweb.com.br/projUDI/ver-dados)

\*Os valores podem sofrer alteração sem prévio aviso. - 20/12/2022


**Áreas Comuns Outros**  
Elevador      Andares

📍 RUA PADRE ANCHIETA 2443, Bigorriho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salas-comerciais-no-ed-crystal-lake-center-a-uma-2974604465.html>




## AMOSTRA 08

**Sala comercial no Edifício Anchieta Business36m, Bigorriho - Curitiba** 

Anunciante: **Usuário Newcore**

Valor	R\$ 365.500
🏠 Condomínio	361
📏 Área total: 36m²	
📏 Área útil: 36m²	
🚿 Banheiro: 1	
📅 Idade do imóvel: 5 anos	

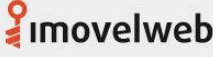
Edifício Anchieta Business \* (Estudam-se propostas) \* Nada melhor do que trabalhar cercado de oportunidades, qualidade de vida, bem-estar e, é claro, sucesso profissional. Pode ser um almoço com os amigos, um passeio pela região do Champagnat ou até mesmo uma corrida no parque. Pode ser um happy hour, sair mais cedo para passear com os filhos no shopping, ou, quem sabe, passar menos tempo no trânsito e mais tempo praticando um hobby. Oportunidade de trabalhar sem abrir mão de momentos felizes e no Anchieta Business isso é possível. Tenha mais tempo para você descobrir grandes momentos até nos pequenos prazeres.  
A unidade: Possui área privativa de 36,12m², imóvel locado, venda ideal para investidores. (Rent de 0,63% am).  
O empreendimento: As plantas modernas e funcionais foram projetadas para valorizar a distribuição dos ambientes, apresentando um ótimo dimensionamento dos espaços \* Escritórios de 24 a 349m² \* 24 Pavimentos \* Estacionamento \* 7 Elevadores Sociais \* Cadeiras de Identificação \* Hall Social \* Sala de Reuniões \* Mini Auditório \* Espaço Gourmet \* Praça Externa \* Café \* Acesso PNE \* Administração do Condomínio \* Vestiários para Funcionários \* Segurança e Portaria 24h.

📍 Rua Padre Anchieta, 100, Bigorriho, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-edificio-anchieta-business36-m-2973548839.html>

## AMOSTRA 09

Sala à venda, 22 m<sup>2</sup> por R\$ 220.000,00 -  imovelweb  
Bigorrrilho - Curitiba/PR

Anunciante: **Diferencial Imóveis**



Valor	R\$ 220.000
🏠 Condomínio	280
📏 Área total: 34m <sup>2</sup>	
📏 Área útil: 22m <sup>2</sup>	
🚿 Banheiro: 1	

Sala Comercial  
Localizada no 11º Andar;  
Com escritaninha;  
Área privativa 22,19m<sup>2</sup>;  
Área comum 11,94m<sup>2</sup>;  
Área total 34,12m<sup>2</sup>  
Valor: R\$ 220.000,00  
Condomínio: R\$ 280,00  
IPTU: R\$ 750,00

Consulte a disponibilidade da unidade  
Valor sujeito a alteração sem aviso prévio

Estamos aguardando sua visita!  
Ligue (41) [VER DADOS](#)

Ou visite nosso site com o código: S40433 - 07/02/2023

📍 Rua Padre Anchieta 2310, Bigorrrilho, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-22-m-sup2--por-r\\$220.000-bigorrrilho-2967000817.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-22-m-sup2--por-r$220.000-bigorrrilho-2967000817.html)

## AMOSTRA 10

Sala à venda, 28 m<sup>2</sup> por R\$ 260.000,00 -  imovelweb  
Bigorrrilho - Curitiba/PR

Anunciante: **L7 IMÓVEIS**

Valor	R\$ 260.000
🏠 Condomínio	300
📏 Área total: 43m <sup>2</sup>	
📏 Área útil: 29m <sup>2</sup>	
🚿 Banheiro: 1	

Perfeita para investir!  
Linda sala em vão livre, ideal para consultórios ou escritórios, lugar com excelente fluxo comercial, todo em piso porcelanato branco e 1 banheiro social.

O prédio dispõe de salas de reuniões e auditório.

OBS: Sala encontra-se alugada no momento, gerando renda mensal.

REF:1982-L7

Os valores mencionados podem ser alterados sem prévio aviso. -  
07/02/2023

**Áreas Privativas**  
Aceita Financiamento




📍 Rua Padre Anchieta 2540, Bigorrrilho, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-28-m-sup2--por-r\\$260.000-bigorrrilho-2953678485.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-28-m-sup2--por-r$260.000-bigorrrilho-2953678485.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	8.022,30
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
$t$ Student	1,383
desvio padrão	1869,19024
raiz de n	3,16227766
resultado	817,477269
inferior	7.204,82
superior	8.839,78
% em torno da média	0,2038
Grau III $\leq$ 30%	20,38%

**CONCLUSÃO FINAL**

Considerando as análises feitas, com o arredondamento permitido pela ABNT, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor do imóvel (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\$ 8.022,30

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 41,70m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 335.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua Carlos de Carvalho, 417 - 12º andar  
Conjuntos 1202/1203 - Fone (41) 229-8331  
**TITULAR: RENATO POSPISSIL**  
C. P. F. 359.855.569/91

**REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA Nº 4 2 6 4 8**

FICHA	I.R.
-1-	21/00
RUBRICA	

**IMÓVEL - Conjunto comercial sob nº 604 (seiscentos e quatro), com a indicação fiscal nº 15-012-026.085-8 do Cadastro Municipal, com a área construída privativa coberta de 41,7000m<sup>2</sup>, área construída de uso comum coberta de 16,2800m<sup>2</sup>, área construída total de 57,9800m<sup>2</sup>, localizado no 4º andar ou 10º pavimento do bloco comercial do "EDIFÍCIO WEST CENTER", sito a rua Padre Anchieta nº 2.454, nesta Capital e a fração ideal de 0,002819 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno onde o dito prédio está construído, terreno esse designado pela letra F, resultante da unificação dos lotes 12, 13 e 14/15 da planta Santo Antônio, com a indicação fiscal nº 15-012-025.000 do Cadastro Municipal, medindo 57,15m (cinquenta e sete metros e quinze centímetros) de frente para a rua Padre Anchieta, do lado esquerdo faz frente para a rua Gastão Câmara onde mede 30,00m (trinta metros), do lado direito mede 56,37m (cinquenta e seis metros e trinta e sete centímetros), onde confronta com o lote fiscal nº 23.000, sendo a linha de fundos formada por três linhas, a primeira partindo do alinhamento predial da rua Gastão Câmara mede 31,34m (trinta e um metros e trinta e quatro centímetros) e confronta com o lote fiscal nº 22.000, daí deflete à esquerda e mede 26,17m (vinte e seis metros e dezessete centímetros), confrontando com os lotes fiscais nºs 22.000 e 017.000. Daí deflete à direita e mede 26,00m (vinte e seis metros), onde confronta com os lotes fiscais nºs 017.000 e 011.000, com a área total de 2.406,03m<sup>2</sup>, de forma irregular. -.-.-**

**PROPRIETÁRIA - a firma MORO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA (CGC sob nº 77.699.007/0001-78), com sede nesta Capital, à Avenida República Argentina 151, loja 01, Água Verde. -.-.-.-.-**

**REGISTRO ANTERIOR - R-3 da matrícula 25.968 do Registro Geral desta Serventia, datado de 18 de abril de 1.995. -.-.-.-.-**

Curitiba, 06 de março de 2003. O Oficial: *Silvana S. Pospissil*  
Escrivente

**R-1- 4 2 6 4 8 - (Prot. 119.903 de 27/11/2002 - COMPRA E VENDA DA NUA PROPRIEDADE) - Por escritura pública lavrada às fls. 162/165 do livro 443-N, aos 26 de outubro de 2.001, nas notas do 8º Tabelião desta Capital, a firma MORO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, supra mencionada, vendeu a nua propriedade do imóvel que consta desta matrícula, a FELIPE GUIMARÃES DE ARAÚJO COSTA (Id. 5.395.395-6-Pr e CPF nº 022.383.129-86), brasileiro, solteiro, maior, Registrador de Imóveis, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Lourenço Bizinelli nº 111, pela importância de R\$22.990,23 (vinte e dois mil, novecentos e noventa reais e vinte e três centavos), incluído nesta o valor da venda do usufruto que consta do registro a seguir lançado nesta matrícula, pagos anteriormente pelos intervenientes pagantes, compradores do aludido usufruto e devidamente quitada. Em dita escritura constou: a) - declaração da vendedora, na forma representada, sob pena de responsabilidade civil e penal, de inexistirem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel desta matrícula; e b) - que, as partes de comum acordo, dispensaram a apresentação**  
**SEGUIE NO VERSO**

MATRÍCULA Nº  
**4 2 6 4 8**

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: PJSAS 8YAJN 25MW3 6HGGA



**CONTINUAÇÃO**

das certidões negativas de Tributos Municipal e Estadual, conforme o disposto no Provimento nº 34/00 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, assumindo responsabilidade pela falta. Ficam arquivadas nesta serventia sob nº 119.903/2002-D, as certidões positivas do INSS e da Receita Federal, com efeitos de negativa, em nome da firma vendadora, (ITBI nº 526.632 - aval. R\$21.400,00 - custas: 4312 VRC - R\$323,40 - lsb/jkn-Part.). Curitiba, 06 de maio de 2.003. O Oficial: Silvana S. Pospissil  
Escrivente

**R-2- 42648** - (Prot. 119.903 de 27/11/2002 - **COMPRA E VENDA DO USUFRUTO**) - Pela mesma escritura pública mencionada no R-1 retro, a firma **MORO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, retro mencionada, vende o usufruto do imóvel que consta desta matrícula, a **LUIZ FERNANDO DE ARAUJO COSTA** (Id. nº 460.388-5-Pr e CPF nº 110.335.689-53), Registrador de Imóveis e sua mulher **ELCIDIA GUIMARÃES DE ARAUJO COSTA** (Id. nº 526.152-Pr e CPF nº 075.809.759-04), escrevente juramentada, brasileiros, casados aos 03/11/1970, pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Lourenço Bizinelli nº 111, pela importância de R\$22.990,23 (vinte e dois mil, novecentos e noventa reais e vinte e três centavos), incluído nesta o valor da venda da sua propriedade retro mencionada, pagos anteriormente e devidamente quitada. (ITBI nº 526.633 - aval. R\$21.400,00 - custas: 2156 VRC - R\$161,70 - lsb/jkn-Part.). Curitiba, 06 de maio de 2.003. O Oficial do Registro: Silvana S. Pospissil  
Escrivente


**AV-3-42.648** - (Prot. 217.991 de 16/09/2015 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**) - Conforme comunicação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraída do Processo sob nº 07516200801209014, a qual fica arquivada nesta Serventia sob nº 217.991/2015-D, procedo esta averbação para consignar a **indisponibilidade de bens** de **FELIPE GUIMARÃES DE ARAUJO COSTA** (CPF nº 022.383.129-86). (Custas e Funrejus: isento (Art. 150, inciso 6, alínea "a" da Constituição Federal) - jlp/as/lbo/Part.). Curitiba, 23 de setembro de 2015. O Oficial: Josiane Karpinski  
Escrivente

**AV-4-42.648** - (Prot. 223.635 de 25/05/2016 - **LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE**) - Levantada a indisponibilidade de bens a que se refere a AV-3 supra, à vista do contido no documento nº 0.779.591/2016, expedido pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região - 12ª Vara do Trabalho de Curitiba, nos autos sob nº 07516-2008-012-09-01-4 de 17/03/2008 - CNJ: 0000636-36.2012.5.09.0012 - Classe: Execução Provisória em Autos Suplementares (ExProvas), em que são autores **PRISCILA CAROLINE DOS REIS** e outros (1) e réus **BLUE MOON PRODUÇÕES DE EVENTOS LTDA** e outros (3), documento esse expedido em 13 de maio de 2016, o qual fica arquivado nesta Serventia sob nº 223.635/2016-D. (Custas e Funrejus: isento (Art. 150, inciso 6, alínea "a" da Constituição Federal) - as/slc/Part.). Curitiba, 10 de junho de 2016. O Oficial do Registro: Josiane Karpinski  
Escrivente

**R-5-42.648** - (Prot. 250.811 de 27/03/2019 - **PENHORA**) - Atendendo ao contido na certidão, expedida em 06 de março de 2019, do termo de penhora, pelo 4º Juizado Especial Cível - Foro Central da

**SEGUE**




Rubrica	Ficha
	02F /Mat. 42.648

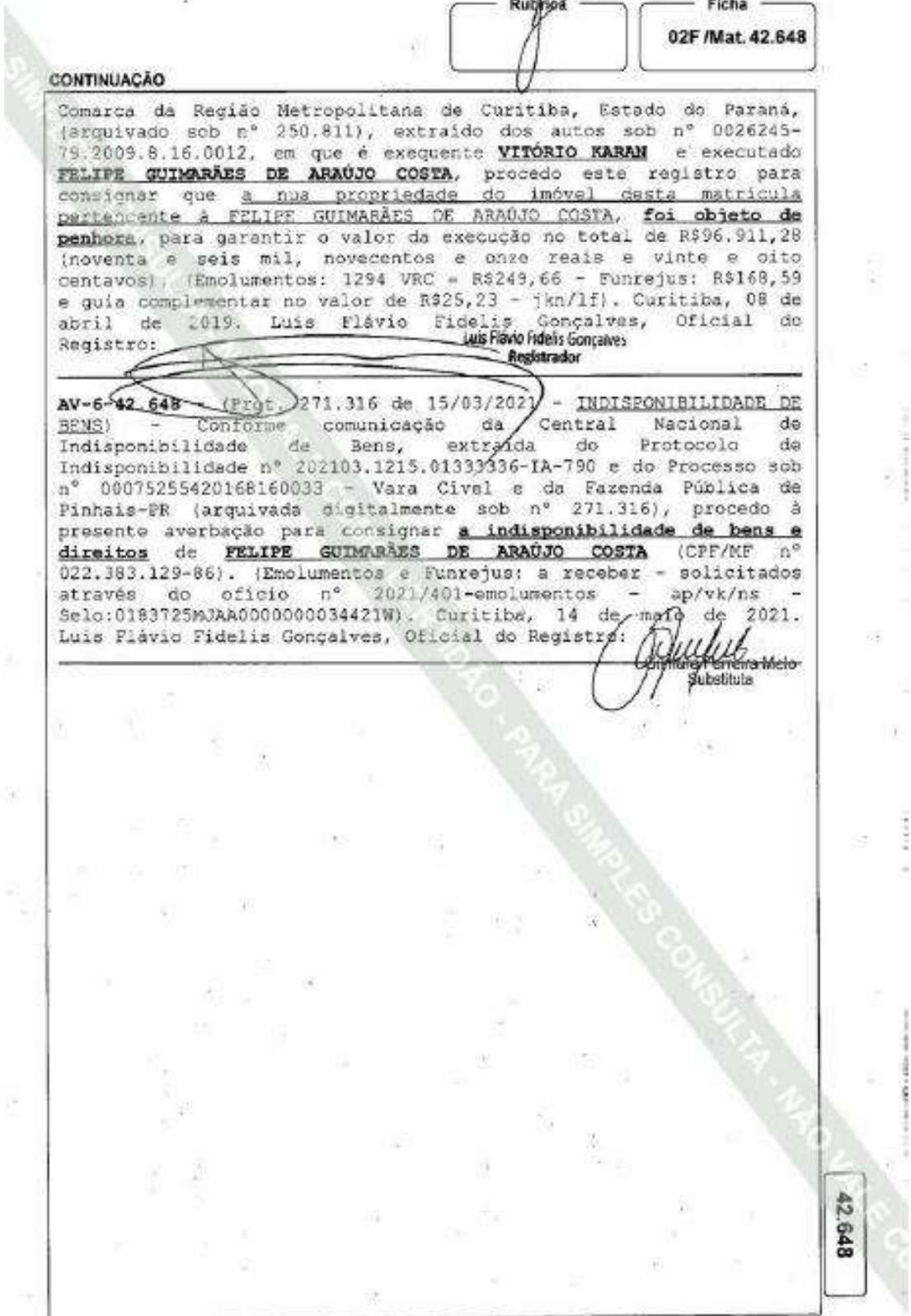
**CONTINUAÇÃO**

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, (arquivado sob n° 250.811), extraído dos autos sob n° 0026245-79.2009.8.16.0012, em que é exequente **VITÓRIO KARAN** e executado **FELIPE GUIMARÃES DE ARAÚJO COSTA**, procedo este registro para consignar que a nua propriedade do imóvel desta matrícula pertencente a FELIPE GUIMARÃES DE ARAÚJO COSTA, foi objeto de penhora, para garantir o valor da execução no total de R\$96.911,28 (noventa e seis mil, novecentos e onze reais e vinte e oito centavos). (Emolumentos: 1294 VRC = R\$249,66 - Funrejus: R\$168,59 e guia complementar no valor de R\$25,23 - jkn/lf). Curitiba, 08 de abril de 2019. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

Luis Flávio Fidelis Gonçalves  
Registrador

**AV-6-42.648** (Prot. 271.316 de 15/03/2021) - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme comunicação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraída do Protocolo de Indisponibilidade n° 202103.1215.01333336-IA-790 e do Processo sob n° 00075255420168160033 - Vara Cível e da Fazenda Pública de Pinhais-PR (arquivada digitalmente sob n° 271.316), procedo à presente averbação para consignar a indisponibilidade de bens e direitos de FELIPE GUIMARÃES DE ARAÚJO COSTA (CPF/ME n° 022.383.129-86). (Emolumentos e Funrejus: a receber - solicitados através do ofício n° 2021/401-emolumentos - ap/vk/ns - Selo:0183725MAA0000000034421W). Curitiba, 14 de maio de 2021. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro:

  
Luis Flávio Fidelis Gonçalves  
Substituto



42.648



PROJUDI - Processo: 0026245-79.2009.8.16.0012 - Ref. mov. 464.1 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933  
10/02/2023: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

<b>ADEES ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS</b>		
16/07/2020	<b>UNIDADES INADIMPLENTES</b>	Pág: 1/1

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WEST CENTER COMERCIAL**

Inadimplência até 16/07/2020 para contas emitidas e sub judice?

Mês: todos Unidade: CJO604 Grupo/Classe: todas Cobrança: todas Status: todos Esc. jur.: todos Ação jud.: todas  
Correção: IGPM Multa: 2,00% do montante Juros: 1,00% ao mês Data Base: 16/07/2020

Unidade	Mês	Valor Original	Correção	Multa	Juros	Valor Final
CJO604	04/2020	370,38	0,00	7,42	12,60	390,40
	05/2020	370,38	0,00	7,42	8,89	386,69
	06/2020	370,38	0,00	7,42	5,06	382,86
	07/2020	352,58	0,00	7,06	0,00	359,64
Total:						1.519,59



 <p><b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS</b> <b>DEPARTAMENTO DE CONTROLE FINANCEIRO</b></p>	
<h2>Certidão Negativa</h2>	
<b>IMPORTANTE:</b>	<p>1. RESERVA-SE O DIREITO DE A FAZENDA MUNICIPAL COBRAR DÍVIDAS POSTERIORMENTE CONSTATADAS, MESMO REFERENTES A PERÍODOS NESTA CERTIDÃO COMPREENDIDOS.</p> <p>2. A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ <b>15/08/2020</b>, SEM RASURAS E NO ORIGINAL.</p> <p>3. A ACEITAÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO ESTÁ CONDICIONADA A VERIFICAÇÃO DE SUA VALIDADE NA INTERNET, NO ENDEREÇO <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">www.curitiba.pr.gov.br</a>.</p>
<p>CONSTA PARCELAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) EXERCÍCIO DE 2020, COM PARCELAS VINCENDAS DA 7ª À 10ª.</p>	
<p>CURITIBA, 16 DE JULHO DE 2020.</p>	
<p><b>CERTIDÃO NEGATIVA Nº:</b> 133040/2020 <span style="float: right;"><b>Certidão expedida pela Internet gratuitamente</b></span></p>	
<p><b>FINALIDADE:</b> JUDICIAL</p>	
<p><b>CONTRIBUINTE:</b> FELIPE GUIMARAES DE ARAUJO COSTA</p>	
<p><b>INDICAÇÃO FISCAL</b> 18.012.026.085-8</p>	<p><b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b> 11.1.0002.0352.00-0</p>
<p><b>SUBLOTE</b> 0085</p>	<p><b>NATUREZA</b> PREDIAL</p>
<p><b>LOCALIZAÇÃO</b> R. PADRE ANCHIETA</p>	<p><b>NÚMERO</b> 002454</p>
<p><b>RAMO/PLANTA OU EDIFÍCIO</b> WEST CENTER ED BL COMERCIAL</p>	<p><b>AP/SALA</b> CJ 604</p>
<p><b>QUADRA</b></p>	<p><b>LOTE</b></p>

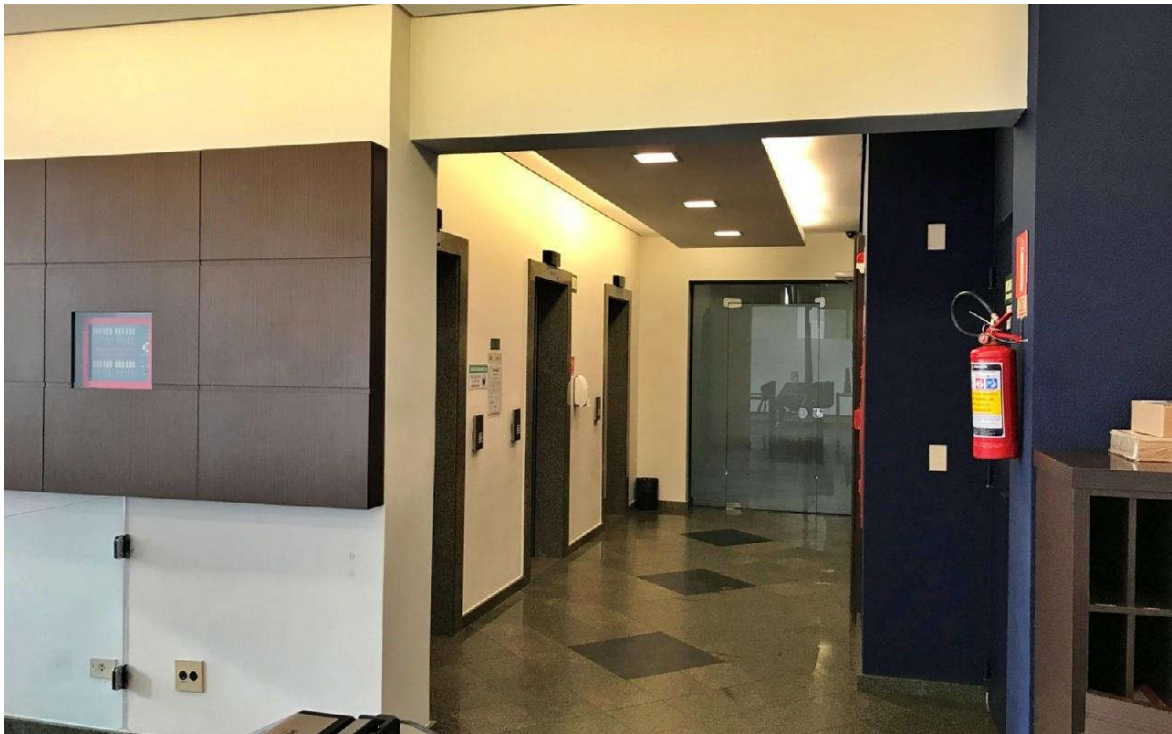
Versão P.4.0.1.3.1637 (03/09/2018)

CÓDIGO DE CONTROLE  
70CyrG8fDMiNCbrXT7rHivza5ZCY=

# **ANEXO IV**

## **Fotos do Imóvel**





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\_JSA5 8YAJN 25MMW3 6HGGA





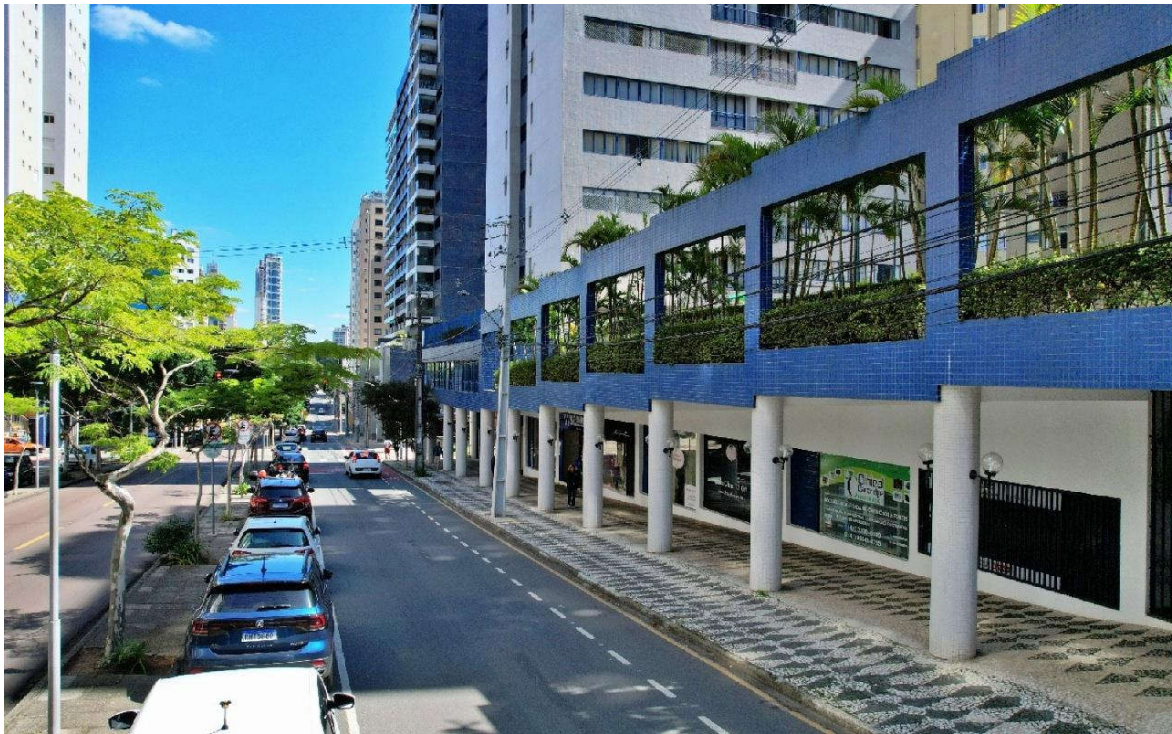
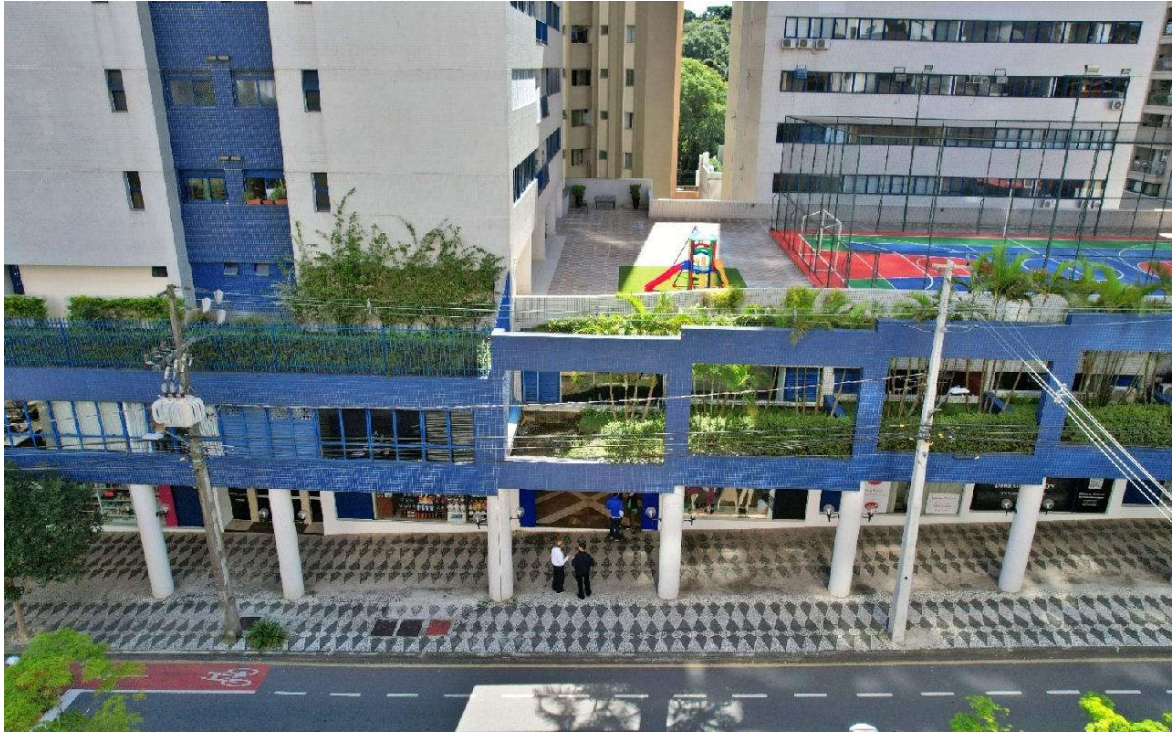
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSA5 8YAJN 25MW3 6HGGA





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\_JSA5 8YAJN 25MW3 6HGGA





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\_JSA5 8YAJN 25MW3 6HGGA

