



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535, 4º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-906 - Fone (41) 3253-7473

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 255.1, para instruir os **Autos nº 0029640-63.2019.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FERNANDES LIMA (CNPJ 72.382.724/0001-58), em face de DIVA MARIA FARRACHA LABATUT (CPF358.758.109-63), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 62.887 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.



Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910



CERTIDÃO

3º SERVIÇO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE CURITIBA - PARANÁ

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes
Oficial Registradora

REGISTRO GERAL

FICHA
01

MATRÍCULA N.º 62.887

RUBRICA

IMÓVEL URBANO. Apartamento número 1004, localizado no 10º andar do Edifício **Fernandes Lima**, sito na Rua 13 de Maio, esquina com a Rua Barão do Cerro Azul, Curitiba/PR, com a fração ideal de 6,262 do terreno. Edifício em construção no terreno parte foreiro e parte carta de data com a área de 440,40m², e que mede 13,08 metros de frente para a Rua 13 de Maio, fazendo esquina com a Rua Barão do Cerro Azul, onde mede 33,67 metros, limitando na rua Barão do Cerro Azul, com terreno do Instituto de Engenharia do Paraná, e limitando a frente para a Rua 13 de Maio com imóvel de propriedade de Paulo Schmidlin ou sucessores.

Proprietário: FELISBERTO FARRACHA, brasileiro, casado, médico, residente em Curitiba/PR.

Registro anterior: Transcrição nº 14.209, do livro 3-J, do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Observação: Matrícula aberta na forma prevista no art. 176, §1º, I e §15º da Lei de Registros Públicos, alterado pela da Medida Provisória 1.085 de 27/12/2021.

Selo Funarpen: F384J.lhqPQ.RHbp9-mYZWc.ejUDT.

Curitiba, 11 de maio de 2022.

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 1004, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO FERNANDES LIMA, sito na Rua 13 de maio, esquina com a Rua Barão do Cerro Azul, Curitiba/PR, com a fração ideal de 6,262 do terreno com a área de 440,40m², ou seja, aproximadamente 70,32m² de área construída, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 62.887 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Localização: Rua Barão do Serro Azul, 252, Centro, 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 m² desses imóveis de R\$ 3.690,01, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 350.000,00	90,00	R\$ 3.888,89
2	R\$ 385.000,00	105,00	R\$ 3.666,67
3	R\$ 295.000,00	95,00	R\$ 3.105,26
4	R\$ 390.000,00	119,00	R\$ 3.277,31
5	R\$ 225.000,00	53,00	R\$ 4.245,28
6	R\$ 395.000,00	119,00	R\$ 3.319,33
7	R\$ 279.000,00	93,00	R\$ 3.000,00
8	R\$ 268.000,00	75,00	R\$ 3.573,33
9	R\$ 220.000,00	45,00	R\$ 4.888,89
10	R\$ 425.000,00	108,00	R\$ 3.935,19

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\$ 3.768,49 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 externa "*in loco*", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 62.887 do 3º RI de Curitiba, avalio o imóvel por **R\$ 265.000,00 (Duzentos e Sessenta 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 à venda - no Centro

Anunciante: **Imobiliária Razão - Vendas**

Valor	R\$ 350.000
Condomínio	451
Área total: 100m²	
Área útil: 90m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	

Imediações: Largo da Ordem, Passeio Público e Foto Studio Grandó Eventos.

Descrição: Apartamento contendo 03 dormitórios, sala para dois ambientes, 02 banheiros (social e de serviço), cozinha, área de serviço com um dormitório. Portaria das 09:00 as 12:00 e das 13:30 as 17:30 horas. Não possui vaga de garagem.





Rua Barão do Serro Azul 206 Apto 401 - 4º andar, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2967332164.html>

AMOSTRA 02

Apartamento à venda - no Centro

Anunciante: **Apolar Hauer**

Valor	R\$ 385.000
Condomínio	585
Área total: 105m²	
Área útil: 105m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Idade do imóvel: 39 anos	

Imóvel com gestão exclusiva Apolar:
ÓTIMO APARTAMENTO NO CENTRO DE CURITIBA, ESPAÇOSO, COM 3 QUARTOS EM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, PRÓXIMO AO SHOPPING MUELLER.

- 2 quartos com armários embutidos
- suite com armários
- Sala de estar ampla, piso com taco e com sacada lateral
- Sala de jantar
- Cozinha com bancada de pia em alvenaria
- Área de serviço espaçosa com quarto ou despensa
- Banheiro da suite com box
- Banheiro social com box de vidro
- Armário embutido no corredor

PODE SER FINANCIADO E USAR FGTS

CRECI: J. [VER DADOS](#)





Rua Barão Do Cerro Azul 331, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2959613371.html>

AMOSTRA 03

Apartamento à venda - no Centro

Anunciante: **Apolar Centro**

Valor	R\$ 295.000
Condomínio	450
Área total: 95m²	
Área útil: 95m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 45 anos	

Imóvel com gestão exclusiva Apolar. Apolar vende Apartamento no Centro de Curitiba. Andar alto, face leste e oeste, ensolarado e ventilado, ótimo estado de conservação, linda vista, Região privilegiada, próximo do Passeio Público, Shopping Mueller e Largo da Ordem, contendo:
2 Dormitórios, Sala de Estar ampla c/ Sacada, Copa, Cozinha, Área de Serviço ampla, BWC social, Portaria 24h

CRECI: J- [VER DADOS](#)





Rua Barão Do Cerro Azul 252, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2964418888.html>

AMOSTRA 04

Apartamento centro

Anunciante: **Giovanna Tomiak**

Valor	R\$ 390.000
Condomínio	780
Área total: 134m²	
Área útil: 119m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 48 anos	

Ampla apartamento no Centro, ótima localização, próximo a tudo:

- * Reitoria
- * Passeio Público
- * Praça Tiradentes
- * Teatro Guafira
- * Uninter - Campus Tiradentes
- * Shopping Mueller

- * 80m² de área útil
- * 3 dormitórios sendo 1 suite
- * Ampla Sala para dois ambientes
- * Ampla Cozinha separada com armários
- * Área de Serviço separada





Rua Riachuelo, 300, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-centro-2967222077.html>

AMOSTRA 05

Vende Apartamento Centro Curitiba com 2 quartos, sala ampla, cozinha, área de serviço separada. sol 

Anunciante: **Pengel Imóveis**

Valor	R\$ 225.000
Condomínio	300
Área total: 53m²	
Área útil: 53m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	

Apartamento de 2 quartos no centro de Curitiba, sala ampla, cozinha, área de serviço separada, portaria 24 horas, 2 elevadores. Para visitas, fotos e mais informações entrar em contato com Pengel Imóveis. [VER DADOS](#) - 16/08/2022

Outros
Andares

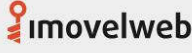




Travessa Nestor de Castro, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-apartamento-centro-curitiba-com-2-quartos-sala-2967991625.html>

AMOSTRA 06

Apartamento no Ed. Carlos Meissner com 3 dorm e 119m, Centro - Curitiba 

Anunciante: **NEWCORE III**

Valor	R\$ 394.640
Condomínio	1000
Área total: 138m²	
Área útil: 119m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 5 anos	

Excelente apartamento à venda no centro de Curitiba, excelente localização. Situado no 12º andar com 118,53m² de área privativa. Ampla sala dividida em dois ambientes jantar/estar, rebalço em gesso com iluminação personalizada, cozinha com móveis planejados, área de serviço com banheiro, banheiros social e da suite reformados com aquecimento a gás, dois quartos sendo uma suite (planta original de três com fácil reversão para 3 quartos), uma vaga de garagem com manobrista 24h, garagem rotativa. O condomínio possui dois elevadores social e serviço e amplo salão de festas.

Tipo do imóvel: Apartamento
Metragem útil: 119m²
Total dormitórios: 3
Total suítes: 1
Localização: Centro | Curitiba
Valor: R\$395.000





Rua Riachuelo, 100, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-ed-carlos-meissner-com-3-dorm-e-119-m-2966582559.html>

AMOSTRA 07

Excelente apartamento 3 quartos em região central 

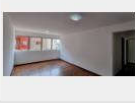
Anunciante: **Criary Negócios Imobiliários**

Valor	R\$ 279.000
Condomínio	1000
Área total: 93m²	
Área útil: 93m²	
Quartos: 3	
Banheiro: 1	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 15 anos	

Excelente apartamento em região central com 3 quartos sendo 1 suite, 93m² com uma vaga de garagem face norte 7º andar.

Próximo ao teatro guara, passeio público, mercado, farmácia e faculdade região central

Outros
Posição do Apto (lateral)


Rua Riachuelo 290, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-apartamento-3-quartos-em-regiao-central-2962844403.html>

AMOSTRA 08

Apartamento à venda - no Centro 

Anunciante: **Galvão Vendas**

Valor	R\$ 268.000
Condomínio	750
Área total: 119m²	
Área útil: 75m²	
Quartos: 2	
Banheiros: 2	
Vaga: 1	

Apartamento central, desocupado, mobiliado, próximo ao Passeio Público e Shopping Muller e vários pontos de comércio. Possui 2 dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem compartilhada.



Treze de Maio 301 Sala 0 22, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2950180263.html>



AMOSTRA 09

Apartamento de 1 quarto Semi Mobiliado no Centro - Curitiba - PR

Anunciante: **LMS Imóveis**

Valor	R\$ 220.000
Condomínio	450
Área total: 52m²	
Área útil: 45m²	
Quarto: 1	
Banheiro: 1	
Idade do imóvel: 40 anos	

Apartamento de 1 Quarto - Centro de Curitiba

Excelente apartamento de 1 Quarto, são 45m² privativos, uma planta muito bem distribuída e, numa localização super central, próximo ao Teatro Guaíra, UFPR, Praça Santos Andrade e Rua XV de Novembro.

O Apartamento:

- * 1 Quarto
- * Sala para 2 ambientes
- * Cozinha
- * Banheiro (todo reformado)
- * Área de Serviços





Rua 13 de Maio, 220, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-1-quarto-semi-mobiliado-no-centro-2969820931.html>

AMOSTRA 10

C-AP2238 Apartamento 108M² no Centro, 3-Quartos e 3-Banheiros, 1-Vaga!

Anunciante: **REZENDE IMÓVEIS**

Valor	R\$ 425.000
Área total: 140m²	
Área útil: 108m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Vaga: 1	

Apartamento Andar Alto com Vista privilegiada no Centro.

Sala para 3 ambientes, Home Office;
3 Quartos sendo quarto casal com armário embutido;
3 banheiros, lavabo, cozinha, área de serviço

1 vaga de garagem;

Prédio conta com:
Elevador, Portaria, Segurança 24hs;
Academia, Salão de festas.

Excelente Localização, próximo de tudo: Supermercados, farmácias, restaurantes e comércio em geral.

Informações ou agendar visitas: 41 [VER DADOS](#) ou [VER DADOS](#)

Estamos localizados na Rua Chichorro Junior, 364 sobreloja 03 - Ao lado do Terminal do Cabral.

OBS: Poderá sofrer alteração de preço e / ou disponibilidade, sem aviso prévio. - 04/09/2022





Rua Treze de Maio 219, Centro, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/c-ap2238-apartamento-108-m-sup2--no-centro-3-2957986631.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	3.690,01
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	575,927204
raiz de n	3,16227766
resultado	251,877731
inferior	3.438,14
superior	3.941,89
% em torno da média	0,1365
Grau III $\leq$ 30%	13,65%



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\$ 3.690,01

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 70,32

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 265.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel





3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes - Oficial Registradora
Rua Emiliano Perneta, 297, 11º andar - Centro
CEP: 80.010-050 - Fone: 3026-0910



CERTIDÃO

**3º SERVIÇO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE CURITIBA - PARANÁ**

Thais Helena Oliveira Carvajal Mendes
Oficial Registradora

REGISTRO GERAL

FICHA
01

MATRÍCULA N.º 62.887

RUBRICA

IMÓVEL URBANO. Apartamento número 1004, localizado no 10º andar do **Edifício Fernandes Lima**, sito na Rua 13 de Maio, esquina com a Rua Barão do Cerro Azul, Curitiba/PR, com a fração ideal de 6,262 do terreno. Edifício em construção no terreno parte foreiro e parte carta de data com a área de 440,40m², e que mede 13,08 metros de frente para a Rua 13 de Maio, fazendo esquina com a Rua Barão do Cerro Azul, onde mede 33,67 metros, limitando na rua Barão do Cerro Azul, com terreno do Instituto de Engenharia do Paraná, e limitando a frente para a Rua 13 de Maio com imóvel de propriedade de Paulo Schmidlin ou sucessores.

Proprietário: FELISBERTO FARRACHA, brasileiro, casado, médico, residente em Curitiba/PR.

Registro anterior: Transcrição nº 14.209, do livro 3-J, do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Observação: Matrícula aberta na forma prevista no art. 176, §1º, I e §15º da Lei de Registros Públicos, alterado pela da Medida Provisória 1.085 de 27/12/2021.

Selo Funarpen: F384J.lhqPQ.RHbp9-mYZW-ejUDT.

Curitiba, 11 de maio de 2022.

Registradora

Av-1/62.887 (Protocolo nº 246.319 de 07/04/2022)

OBRA PROJETADA. Averb-se que o empreendimento Edifício Fernandes Lima se trata de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão. Funrejus: não incide. Dou fé. Curitiba, 11 de maio de 2022. Selo Funarpen: . Emolumentos: Nihil.

Registradora

R-2/ 62.887(Protocolo nº 246.319 de 07/04/2022)

PENHORA. Título: Termo de penhora expedido em 21 de março de 2022, nos autos nº 0029640-63.2019.8.16.0001 de Execução de Título Extrajudicial do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Curitiba/PR, que fica arquivado. **Exequente:** Condomínio Edifício Fernandes Lima (CNPJ nº 72.382.724/0001-58). **Executada:** Diva Maria Farracha Labatut (CPF nº 358.758.109-63). **Valor:** R\$38.692,69. **Observação:** Recolhido Funrejus conforme guia nº 14000000008043801-1, no valor de R\$27,39. Dou fé. Curitiba, 11 de maio de 2022. Emolumentos: 1095,60 VRC - R\$269,52; Fundep: R\$13,48; ISS: R\$10,78. Selo Funarpen: F384V.lhqPQ.RHGp9-mYbDu.ejUDV. R\$5,95.

Registradora

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 62887 e tem valor de certidão. Referido é verdade e dou fé. Curitiba, 12 de maio de 2022 às 17:21:08 hs.

Selo Digital - Nº F384J.lhqPQ.RHbp9-mYOVTejUDT - consulte www.funarpen.com.br

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pelo ECP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.206-2, de 24 de agosto de 2001.

SEQUE NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compulsado

saes

MATRÍCULA N.
62.887

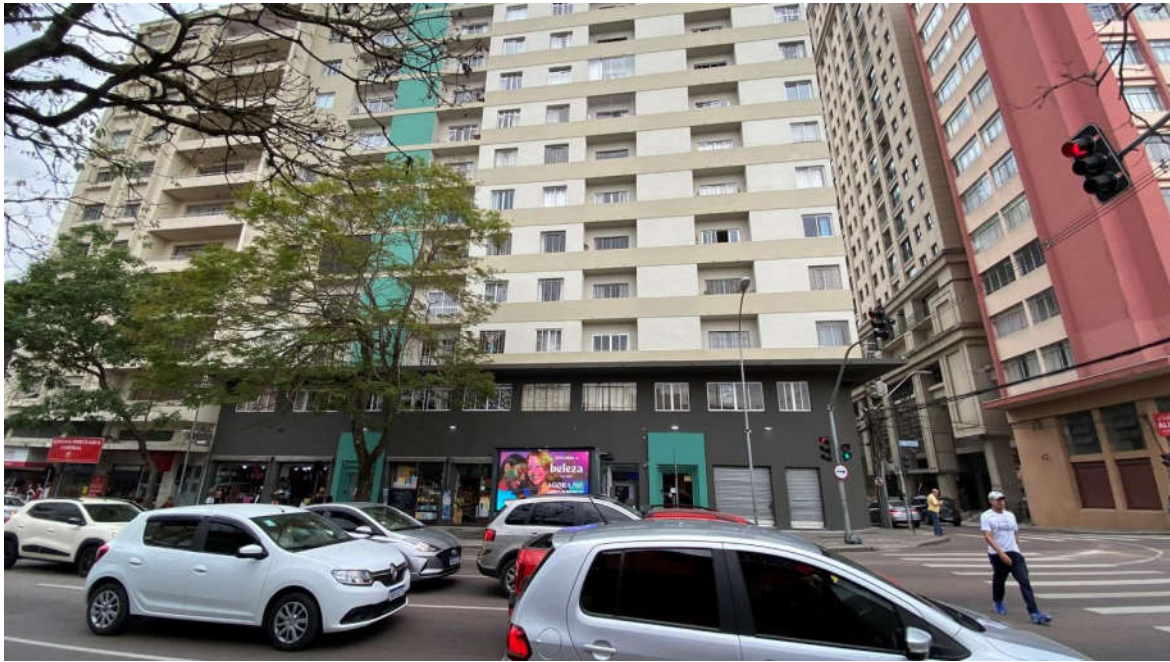
Este documento foi assinado digitalmente por THAIS HELENA OLIVEIRA CARVAJAL MENDES - 12/05/2022 17:26

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b6c370d6-6aea-4403-b788-84128575664

ANEXO IV

Fotos do Imóvel







PROJUDI - Processo: 0029640-63.2019.8.16.0001 - Ref. mov. 296.2 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
06/09/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CERTIDÃO. Arq: Laudo



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: PJT4U E3FAP FPRX7 XK9EB

