



PODER JUDICIÁRIO

JUIZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 - 4º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP:80.530-010 - Fone:(41) 3221-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 299.1, para instruir os **Autos nº 0003259-60.2015.8.16.0194 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADRID RESIDENCE (CNPJ 02.938.657/0001-20) em face de ESPÓLIO DE PAULO AMÓDIO (CPF 317.056.349-15), procedo à **AVALIAÇÃO** dos seguintes bens, imóveis de Matrículas nº 69.392 e 69.393, ambas, do 6º Registro de Imóveis desta Capital, indicações fiscais nº 43.133.014.142-2 e nº 43.133.014.143-0, respectivamente.

REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7º ANDAR - FONE: 222-0047
TITULAR: **ABRAHÃO DELY**

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA nº 69.392

FICHA

01/M-69.392

RUBRICA

De Ly

IMÓVEL: Vaga de estacionamento comercial nº 02, Tipo GCS, localizada na sobreloja ou 2º pavimento do CONDOMÍNIO MADRID RESIDENCE, localizado na Avenida República Argentina nº 1044, com a área construída de utilização exclusiva de 12,0000m², área de uso comum de 14,9030m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,9030m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,00151200e quota de terreno de 2,2154m².-I.F.nº 43.133.014.142-2 do Cadastro Municipal.- Edifício este construído no lote de terreno foreiro, denominado G-4, também denominado G-14, pela PMC, situado no Portão, da Planta Antonio Cunico, medindo 22,20m., de frente para a Avenida República Argentina, tendo de extensão da frente aos fundos em ambos os lados 66,00m. confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 2.000, pelo lado esquerdo com o lote nº 4.000 e parte do lote - 8.000, fechando na linha de fundos também com 22m., onde confronta com os lotes 9.000 e 10.000 do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIA: BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro nº 4698, sala 2002, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 77.799.195/0001-06, representada por Gustavo Daniel Berman, Elizabeth Thá Berman e Arnaldo Thá Junior.-

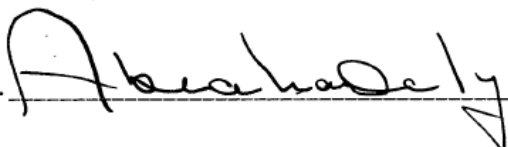
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.834 do Livro 02-RG desta Serventia Pren. 169.247.-
Prot.322.996.-
Fc.110.546.-
Curitiba, 04 de junho de 2002.
Titular.- *Abraha Dely*

REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAUJO, 323 7º ANDAR - FONE: 222-0047 TITULAR: ABRAHÃO DELY	REGISTRO GERAL	FICHA 01/M-69.393
	MATRÍCULA Nº 69.393	RUBRICA 

IMÓVEL: Vaga de estacionamento comercial nº 03, Tipo GCS, localizada na sobreloja ou 2º pavimento do CONDOMÍNIO MADRID RESIDENCE, localizado na Avenida República Argentina nº 1044, com a área construída de utilização exclusiva de 12,0000m², área de uso comum de 14,9030m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,9030m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0015120 e quota de terreno de 2,2154m².-I.F.nº 43.133.014.143-0 do Cadastro Municipal.- Edifício este construído no lote de terreno foreiro, denominado G-4, também denominado G-14, pela PMC, situado no Portão, da Planta Antonio Cunico, medindo 22,20m., de frente para a Avenida República Argentina, tendo de extensão da frente aos fundos em ambos os lados 66,00m. confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 2.000, pelo lado esquerdo com o lote nº 4.000 e parte do lote - 8.000, fechando na linha de fundos também com 22m., onde confronta com os lotes 9.000 e 10.000 do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIA: BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro nº 4698, sala 2002, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 77.799.195/0001-06, representada por Gustavo Daniel Berman, Elizabeth Thá Berman e Arnaldo Thá Junior.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.834 do Livro 02-RG desta Serventia. Pren. 169.247.- Prot.322.997.- Fc.110.546.- Curitiba, 04 de junho de 2002. Titular.-



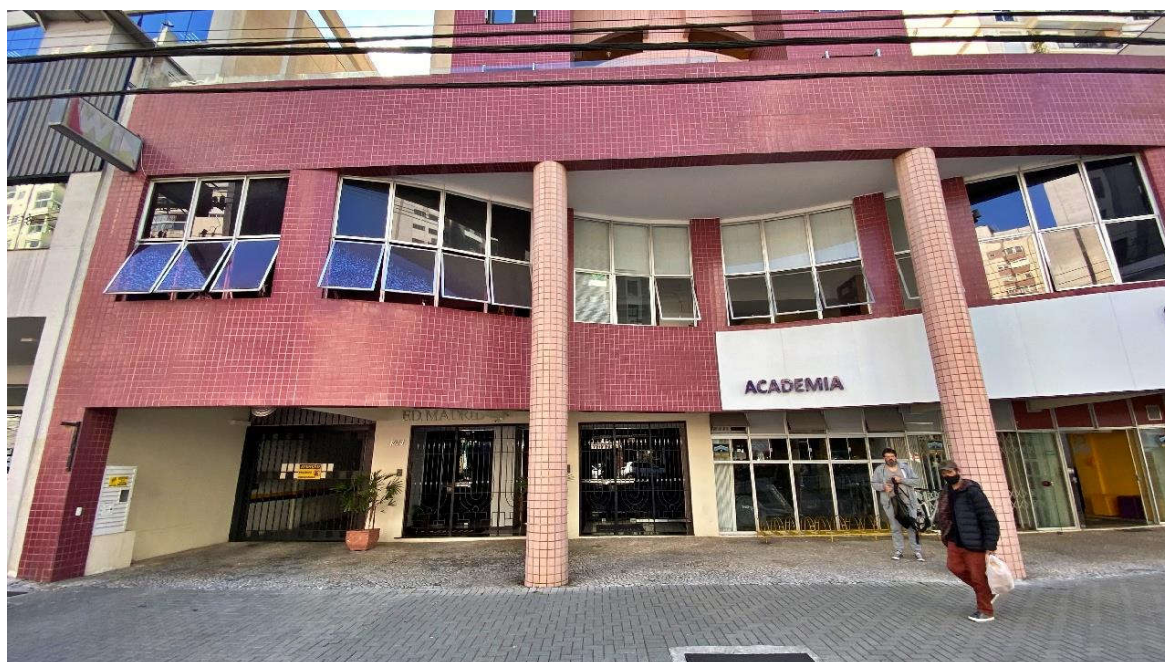
1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional 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: (1) Vaga de estacionamento comercial nº 02, Tipo GCS, localizada na sobreloja ou 2º pavimento do Condomínio Madrid Residence, localizado na Avenida

República Argentina nº 1044, com área construída de utilização exclusiva de 12,0000m², área de uso comum de 14,9030m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,9030m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 69.392 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 43.133.014.142-2; e

(2) Vaga de estacionamento comercial nº 03, Tipo GCS, localizada na sobreloja ou 2º pavimento do Condomínio Madrid Residence, localizado na Avenida República Argentina nº 1044, com área construída de utilização exclusiva de 12,0000m², área de uso comum de 14,9030m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,9030m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 69.393 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal nº 43.133.014.143-0.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO: Preliminarmente esclarece que dada a característica do imóvel avaliado (vaga de garagem em condomínio residencial) foi necessário elaborar um espaço amostral composto por unidades residenciais semelhantes com vagas de garagens, a fim de determinar o valor correspondente ao metro quadrado na região.

Salienta-se, ainda, que o edifício onde se localiza o imóvel avaliado é composto por apartamentos de 3 quartos de aproximadamente 97m², informações essas levantadas em pesquisa junto à Secretaria Municipal de Urbanismo (guia amarela) e ao condomínio.



Assim, com o objetivo de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 14 elementos amostrais, com vagas de garagem, de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS COM VAGAS DE GARAGEM			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 578.000,00	93,00	R\$ 6.215,05
2	R\$ 480.000,00	92,00	R\$ 5.217,39
3	R\$ 430.000,00	100,00	R\$ 4.300,00
4	R\$ 580.000,00	90,00	R\$ 6.444,44
5	R\$ 510.000,00	90,00	R\$ 5.666,67
6	R\$ 560.000,00	99,00	R\$ 5.656,57
7	R\$ 599.000,00	91,00	R\$ 6.582,42
8	R\$ 520.000,00	97,00	R\$ 5.360,82
9	R\$ 520.000,00	97,00	R\$ 5.360,82
10	R\$ 520.000,00	97,00	R\$ 5.360,82
11	R\$ 680.001,00	96,00	R\$ 7.083,34
12	R\$ 680.010,00	96,00	R\$ 7.083,44
13	R\$ 465.000,00	98,00	R\$ 4.744,90
14	R\$ 580.000,00	93,00	R\$ 6.236,56

Chegou-se aos valores médios do m² de R\$ 5.808,09 para apartamentos padrão de 97m² de área privativa com uma vaga de garagem. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem das áreas privativas das vagas de garagens 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 10,34% 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, vistoria *in loco*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes nas referidas matrículas, avalio os imóveis por R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais), sendo:

- (1) Matrícula nº 69.392 correspondendo à vaga de garagem nº 02, Tipo GCS, no 2º pavimento, avalio por R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais);
- (2) Matrícula nº 69.393 correspondendo à vaga de garagem nº 03, Tipo GCS, no 2º pavimento, avalio por R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais).

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

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: PJS2J HJKMR 3YXZB XDLJD



AMOSTRA 01

Apartamento à venda, 93 m² por R\$ 578.000,00 - Água Verde - Curitiba/PR 

Anunciante: **PREMIERE IMOVEIS**

Valor	R\$ 578.000
🏠 Condomínio	590
📏 Área total: 135m²	
📏 Área útil: 93m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suite: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 11 anos	





Travessa Rafael Francisco Greca 151, Água Verde, Curitiba

Apartamento em condomínio clube, perto do clube Curitibaano. Gardem suspenso com 93,48 m2 de área privativa sendo 30,70 m2 de área exclusiva descoberta, e 135,39 m2 de área total. Apartamento com pintura nova, ensolarado, com 1 vaga de garagem. Living para 2 ambientes acesso para o terraço. Cozinha com armário planejado, área de serviço. Banheiro social com box de vidro. 3 dormitórios sendo 1 com armário planejado, sendo 1 suite com acesso ao terraço. bwc com box de vidro.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-93-m-sup2--por-r\\$578.000-agua-2963009760.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-93-m-sup2--por-r$578.000-agua-2963009760.html)

AMOSTRA 02

Apartamento 3 dormitórios à venda, 92 m² - Água Verde 

Anunciante: **New Moradas Imobiliária**

Valor	R\$ 480.000
🏠 Condomínio	450
📏 Área total: 92m²	
📏 Área útil: 92m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 2	
🚗 Vaga: 1	





Rua Saint Hilaire 160, Água Verde, Curitiba

Apartamento - Curitiba PR
Excelente Apto com 3 dormitórios, 1 suite no Água Verde/Batel

More a uma quadra da Praça do Japão, com fácil acesso ao Centro de Curitiba, próximo de Shoppings, clínicas, clubes, supermercados, farmácias, panificadoras, restaurantes, bares e as mais diversas opções de comércio local.

Apartamento semi-mobiliado,

composto por:

- 3 quartos, sendo um deles suite,
- sala de estar e jantar ampla e iluminada,
- cozinha, área de serviço,
- banheiro social

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-a-venda-92-m-sup2--agua-2970749663.html>

AMOSTRA 03

Apartamento 3 Dormitórios, sendo 1 Suíte, 1 vaga, Água Verde, Curitiba. 

Anunciante: **REBROKERS**

Valor	R\$ 430.000
Condomínio	775
Área total: 135m²	
Área útil: 100m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 42 anos	

Edifício Curitibaano - Água Verde - Rebrokers Imóveis

Elegância, localização privilegiada, em frente ao Clube Curitibaano

Localizado próximo a escolas, mercados, panificadoras, bancos e tudo mais que você precisa para fazer do seu dia a dia completo.





Presidente Getúlio Vargas 2840, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-sendo-1-suite-1-vaga-agua-2971688712.html>

AMOSTRA 04

Apartamento à venda, 90 m² por R\$ 580.000,00 - Água Verde - Curitiba/PR 

Anunciante: **Vessoni Imóveis**

Valor	R\$ 580.000
Condomínio	0
Área total: 122m²	
Área útil: 91m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 37 anos	

ESTÁ PREPARADO?

Ao você ver esse anúncio você está sujeito a paixão à primeira vista

Esse belíssimo apartamento de 3 quartos, sendo 1 suíte, fica localizado em um dos melhores e mais nobres bairros de Curitiba, o ÁGUA VERDE. Próximo de diversos comércios, este imóvel está a uma quadra da República Argentina, além de contar com os melhores mercados ao seu redor.





Rua Palmeiras 86, Água Verde, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-90-m-sup2--por-r\\$580.000-agua-2972607351.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-90-m-sup2--por-r$580.000-agua-2972607351.html)

AMOSTRA 05

Apartamento a venda com 90m² priv. 4 quartos (1 suíte) - 1 vaga coberta. R\$ 510 MIL - Bairro: Água

imovelweb

Anunciante: **STELLEN IMOBILIÁRIAS - VAL**

Valor	R\$ 510.000
Condomínio	889
Área total: 90m²	
Área útil: 90m²	
Quartos: 4	
Banheiros: 3	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 37 anos	

Lindo apartamento 90m² privativo, Bairro: Água Verde R\$ 510 Mil.

O apartamento possui:

4 quartos sendo uma suíte, e com dependência de empregada com banheiro.
Lavanderia separada da cozinha.





Rua Palmeiras 86, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-90-m-sup2--priv.-4-quartos-1-2970311894.html>

AMOSTRA 06

Apartamento à venda - na Água Verde

imovelweb

Anunciante: **Imóveis Presidente**

Valor	R\$ 560.000
Condomínio	735
Área total: 159m²	
Área útil: 99m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Vaga: 1	

Apartamento com ambientes muito bem distribuídos a venda em uma das melhores regiões da cidade de Curitiba! Esse belíssimo imóvel localizado no Quinto andar:

Conta com 3 quartos sendo um deles suíte (todos com armários), cozinha toda planejada, sala espaçosa para 2 ambientes com sacada, área de serviço e dependência de empregada completa e uma vaga de garagem livre. O condomínio possui salão de festas com churrasqueira, bicicletário

São 98,00m² de área privativa.

Áreas Privativas

Área de serviço
Varanda





Rua Monsenhor Manoel Vicente, 867, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-agua-verde-2929266126.html>

AMOSTRA 07

Apartamento com três quartos sendo uma suite no Água verde 

Anunciante: **JL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

Valor	R\$ 599.000
Condomínio	760
Área total: 99m²	
Área útil: 91m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 32 anos	

***No Edifício Córdoba, a prioridade é a qualidade de vida que valoriza o bem-estar e a segurança da sua família, condomínio familiar com ótima estrutura segurança, em uma localização privilegiada com variadas alternativas de acesso, na Rua Mato Grosso, bairro Água Verde. Próximo a mercado, restaurantes, no prédio do Shopping Água Verde e ótima estrutura de comércio que a região oferece.

Apartamento no sexto andar com 91 m² de área privativa, dividido em três quartos sendo uma suite, Cozinha, sala ampla para dois ambientes, banheiro social, lavabo, lavanderia, depósito, vaga de garagem coberta.





📍 Rua Mato Grosso 30, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-tres-quartos-sendo-uma-suite-no-agua-2969785734.html>

AMOSTRA 08

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 97 m² por R\$ 520.000,00 - Vila Izabel 

Anunciante: **Nova Curitiba**

Valor	R\$ 520.000
Condomínio	680
Área total: 101m²	
Área útil: 97m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 21 anos	

Excelente localização, região com bastante infraestrutura como bancos, farmácias, supermercados, ônibus, a 50 metros do supermercado Angeloni e nas proximidades da Praça do Japão.

Apartamento amplo, claro, armários na cozinha e quartos tudo em ótimo acabamento, localização privilegiada, próximos a bancos, mercados, restaurantes e todos os tipos de comércio. Piso laminado na sala e nos dormitórios, sala para dois ambientes, clara e ensolarada. Dormitórios





📍 Avenida Rep. Argentina, nº 1044, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-97-m-sup2--por-2963929485.html>

AMOSTRA 09

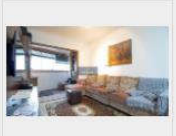
Apartamento `A.Venda de 3 Quartos e 1 Suíte no Bairro Água Verde/Vila Izabel 

Anunciante: **Paradiso Imóveis**

Valor	R\$ 520.000
🏠 Condomínio	690
📏 Área total: 110m²	
📏 Área útil: 97m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 2	
🛏 Suíte: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 11 anos	

Venha conhecer esse belíssimo apartamento, em ótima localização e muito espaçoso.
Fica localizado no Vila Izabel, muito próximo ao centro.
Características:
- Sala ampla, com espaço para 2 ambientes
- 3 quartos, sendo uma suíte
- Cozinha com móveis planejados





📍 Av. República Argentina 1044, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-de-3-quartos-e-1-suite-no-bairro-2970803730.html>

AMOSTRA 10

Apartamento à venda - na Água Verde 

Anunciante: **Dream Hunter Imóveis**

Valor	R\$ 520.000
🏠 Condomínio	695
📏 Área total: 138m²	
📏 Área útil: 97m²	
🛏 Quartos: 3	
🚿 Banheiros: 3	
🛏 Suíte: 1	
🚗 Vaga: 1	
📅 Idade do imóvel: 24 anos	

Excelente opção de apartamento, com 3 quartos, sendo 1 suíte, com piso laminado e armários planejados.
Sala para 2 ambientes, bem arejado e ensolarado, piso laminado, sancas de gesso decorativas nos ambientes.
Cozinha com moveis planejados, lavanderia individualizada, sistema de aquecimento a gás e agua individualizada.
Vaga de garagem livre e coberta.





📍 República Argentina 1044, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-agua-verde-2972377431.html>

AMOSTRA 11

Apartamento Vila Izabel - 119,54 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 garagem

Anunciante: **Márcio** | CRECI F28442

Valor	R\$ 680.001
Área total: 120m²	
Área útil: 96m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 20 anos	

Edifício Terrasse Marseille - Vila Izabel -
Localizado entre a rápida Portão/Bairro e Rep. Argentina, 16 pavimentos, 2 apartamentos/andar, 32 unidades; torre única, edificado pela Terrasse Engenharia; 10 minutos do Shopping Água Verde, 5 minutos do Festival e 1 quadra do Supermercado Angeloni e Panificadora Pãozinho da Vovó; 5 minutos do Clube Curitiba e próximo a todos os serviços de conveniência e facilidades oferecidos pelo desejado Bairro Vila Izabel; -





Rua Coronel Ottoni Maciel , 89, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-vila-izabel-119-54-m-sup2--3-quartos-1-2963175928.html>

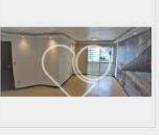
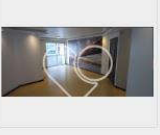
AMOSTRA 12

APARTAMENTO - 3DORMITÓRIOS - 1 SUÍTE - 2 BANHEIROS - 1 SALA - SACADA.

Anunciante: **Indiamara** | CRECI F21957

Valor	R\$ 680.010
Condomínio	930
Área total: 120m²	
Área útil: 96m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suíte: 1	
Vaga: 1	
Idade do imóvel: 20 anos	

Edifício Terrasse Marseille - Vila Izabel -
O Edifício Terrasse Marseille está localizado entre a rápida Portão/Bairro e Rep. Argentina, 16 pavimentos, 2 apartamentos/andar, 32 unidades; torre única, edificado pela Terrasse Engenharia; 10 minutos do Shopping Água Verde, 5 minutos do Festival e 1 quadra do Supermercado Angeloni e Panificadora Pãozinho da Vovó; 5 minutos do Clube Curitiba e próximo a todos os serviços de conveniência e facilidades oferecidos pelo desejado Bairro Vila Izabel; -

RUA CORONEL OTTONI MACIEL, 82, Vila Izabel, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3dormitorios-1-suite-2-banheiros-1-2963175957.html>

AMOSTRA 13

Excepcional localização, linda decoração do aparta

imovelweb

Anunciante: **VALUE IMOVEIS Vendas**

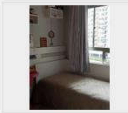
Valor	R\$ 465.000
Área total: 152m²	
Área útil: 98m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 3	
Vaga: 1	

Excelente Apartamento muito bem mobiliado e decorado com móveis fixos, vista liberada, definitiva com muita claridade. Apartamento de 3 quartos sendo um suite, sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha, lavanderia, dependência completa de empregada, com vários móveis embutidos, e com uma vaga de garagem presa de número 20. Apartamento lindo, encanta o que se vê nele já na chegada. Imóvel para quem quer morar bem, espetacular localização praticamente em frente ao Supermercado Angeloni da Av. República Argentina, o que confere muita comodidade. Prédio muito bem mantido, portaria nova, com toda a infraestrutura num ralo de 200m, ônibus na porta, rede bancária, açougue, padarias, lotérica, lavanderia, farmácias, restaurantes, loja de ferragens e material elétrico, etc. Local de alta valorização e alta conveniência para moradores pela infraestrutura das melhores que a região oferece onde o edifício encontra-se localizado. Vale a pena conferir. Ligue e marque já sua visita. VALUE IMÓVEIS - TEL - [VER DADOS](#) OU [VER DADOS](#)

Áreas Privativas Áreas Comuns

Aquecedor Elevador
Salão de Jogos





<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excepcional-localizacao-linda-decoracao-do-aparta-2967127091.html>

AMOSTRA 14

Garden suspenso Água Verde - 3 quartos c/suite - 1 vaga

imovelweb

Anunciante: **Cielo Imóveis**

Valor	R\$ 580.000
Condomínio	560
Área total: 93m²	
Área útil: 93m²	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Suite: 1	
Vaga: 1	
Idade do Imóvel: 1 ano	

Garden suspenso Água Verde!

Edifício Felice
Travessa Rafael Greca, 151

Excelente Garden no coração do Água Verde! Localização maravilhosa, entre a República Argentina e Guilherme Pugsley, 1 quadra do Angeloni. Toda a comodidade do vasto comércio da região!





Travessa Rafael Francisco Greca, 151, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garden-suspenso-agua-verde-3-quartos-c-suite-1-2966530000.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 = $\sum R\$ m^2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

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

e) Depreciação

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

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:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2\text{)}$$

Sendo:

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ 5.808,09}$$

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2\text{)} = 12,00\text{m}^2 \text{ cada}$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = \text{R\$ 70.000,00 cada vaga de garagem, totalizando R\$140.000,00}$$



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7º ANDAR - FONE: 222-0047
TITULAR: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 69.392

FICHA

01/M-69.392

RUBRICA

Dely

IMÓVEL: Vaga de estacionamento comercial nº 02, Tipo GCS, localizada na sobreloja ou 2º pavimento do CONDOMÍNIO MADRID RESIDENCE, localizado na Avenida República Argentina nº 1044, com a área construída de utilização exclusiva de 12,0000m², área de uso comum de 14,9030m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,9030m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,00151200e quota de terreno de 2,2154m².-I.F.nº 43.133.014.142-2 do Cadastro Municipal.- Edifício este construído no lote de terreno foreiro, denominado G-4, também denominado G-14, pela PMC, situado no Portão, da Planta Antônio Cunico, medindo 22,20m., de frente para a Avenida República Argentina, tendo de extensão da frente aos fundos em ambos os lados 66,00m. confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 2.000, pelo lado esquerdo com o lote nº 4.000 e parte do lote - 8.000, fechando na linha de fundos também com 22m., onde confronta com os lotes 9.000 e 10.000 do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIA: BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro nº 4698, sala 2002, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 77.799.195/0001-06, representada por Gustavo Daniel Berman, Elizabeth Thá Berman e Arnaldo Thá Junior.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.834 do Livro 02-RG desta Serventia. Pren. 169.247.-
Prot.322.996.-
Fc.110.546.-
Curitiba, 04 de junho de 2002.
Titular.-

R-01/M-69.392: TÍTULO: Dação em pagamento.-**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada às Fls. 001 do Livro 484-N, datada de 21 de março de 2002, nas notas da Serventia Notarial do Taboão desta Capital.-**ADQUIRENTE:** BANCO BANESTADO S/A, instituição financeira com sede na rua Monsenhor Celso, nº 151, 11º andar, nesta Capital, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.492.172/0001-91, neste ato representado por Edival Galindo Medeiros e Sandra do Rocio Makuch.-**TRANSMITENTE:** BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, já identificada e qualificada.-**VALOR:** - R\$6.400,00.-**CONDIÇÕES:** Não tem.- A vendedora declara que o imóvel da presente consta do seu ativo circulante, razão pela qual deixa de apresentar a CND do INSS e a CQTF da SRF.-EMITIDA e será enviada à SRF a ficha DOI.-FUNREJUS e ITBI/PMC:498.478, paga sobre a avaliação de R\$ 9.400,00, arg. sob nº 110.546.-O referido é verdade e dou fé.-

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
69.392

CONTINUAÇÃO

Curitiba, 04 de junho de 2002.

Titular. Emolumentos: 2835/VRC/ms/jf),..-

AV-2-69.392 - PROT. 453.018 de 08/05/2013 - **SUCCESSÃO PATRIMONIAL POR CISÃO DA SOCIEDADE** - Conforme certidão emitida em 20/03/2013 pela Junta Comercial do Paraná, da assembleia geral extraordinária do Banco Banestado S.A., realizada em 30/11/2004, registrada em 19/05/2006 na Junta Comercial do Paraná, sob o nº 20051636000, e da assembleia geral extraordinária do Banco Itaú S.A., realizada em 30/11/2004, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 156.301/05-2, e consoante instrumento particular de declaração, datado de 26/04/2013, arquivado sob nº 453.018, averba-se para constar que o **Banco Banestado S.A.** foi **CINDIDO**, e, em decorrência da operação, o imóvel objeto da presente matrícula foi transferido, por sucessão, para o **BANCO ITAÚ S.A.** (pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, torre Itaúsa). Valor atribuído ao imóvel: R\$6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais). Valor venal do imóvel em 2013: R\$12.000,00 (doze mil reais). Declaração de imunidade de ITBI nº 15.206/2013, arquivada sob nº 453.018. Funrejus isento conforme art. 32, XVII, do Decreto Judiciário 153/99. **Emitida a DOI.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de maio de 2013. *Justina Gerali* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$136,42 = 967,50 VRC. (fjrj)

AV-3-69.392 - PROT. 453.018 de 08/05/2013 - **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL** - Conforme cópia reprográfica autenticada da assembleia geral extraordinária e ordinária do Banco Itaú S.A., realizada em 30/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 32.451/10-6, arquivada sob nº 453.008, averba-se para constar a **ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL** do **Banco Itaú S.A.** para **ITAÚ UNIBANCO S.A.** Funrejus isento conforme art. 32, IX, do Decreto Judiciário 153/99. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de maio de 2013. *Justina Gerali* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$44,42 = 315 VRC. (fjrj)

AV-4-69.392 - PROT. 583.200 de 30/05/2022 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Conforme Ofício nº 872/2022 datado de 30/05/2022 expedido pela MMA. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dra. Adriana Benini, arquivado sob nº 583.200, averba-se, por determinação judicial, para constar a **EXISTÊNCIA DA AÇÃO** de Cumprimento de sentença, autuada sob nº 0003259-60.2015.8.16.0194, em que figura como exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADRID RESIDENCE**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 02.938.657/0001-20, executado **Espólio de Paulo Amódio** e terceiro **THIAGO AUGUSTO AMODIO**, CPF. 049.128.689-00. Valor atribuído à causa: R\$20.772,17 (vinte mil e setecentos e setenta e dois reais e dezessete centavos). Funrejus nº 1400000008214284-5 recolhido em 27/06/2022 no valor de R\$87,45 (Base - R\$43.722,77), arquivado sob nº 583.200. CUSTAS: Emolumentos: 918,00 VRC = R\$225,83; Fundep: R\$11,29; ISS: R\$9,03. Selo Funarpen: F394J.KTqPZ.4k74G-J7TvY.ejjw9. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de junho de 2022. Jorge Luis Moran. (jf)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª Serventia Registral - Curitiba

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 69.392 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de junho de 2022.

FUNARPEN

SELO DIGITAL

F394J.KTqPZ.4k74G

J7TvY.ejjw9

<https://selo.funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
3º ANDAR - FONE: 222-0047
TITULAR: ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 69.393

FICHA

01/M-69.393

RUBRICA

Dely

IMÓVEL: Vaga de estacionamento comercial nº 03, Tipo GCS, localizada na sobreloja ou 2º pavimento do CONDOMÍNIO MADRID RESIDENCE, localizado na Avenida República Argentina nº 1044, com a área construída de utilização exclusiva de 12,0000m², área de uso comum de 14,9030m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,9030m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0015120 e quota de terreno de 2,2154m².-I.F.nº 43.133.014.143-0 do Cadastro Municipal.- Edifício este construído no lote de terreno foreiro, denominado G-4, também denominado G-14, pela PMC, situado no Portão, da Planta Antnio Cunico, medindo 22,20m., de frente para a Avenida República Argentina, tendo de extensão da frente aos fundos em ambos os lados 66,00m. confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 2.000, pelo lado esquerdo com o lote nº 4.000 e parte do lote - 8.000, fechando na linha de fundos também com 22m., onde confronta com os lotes 9.000 e 10.000 do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIA: BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro nº 4698, sala 2002, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 77.799.195/0001-06, representada por Gustavo Daniel Berman, Elizabeth Thá Berman e Arnaldo Thá Junior.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.834 do Livro 02-RG desta Serventia. Pren. 169.247.-

Prot.322.997.-

Fc.110.546.-

Curitiba, 04 de junho de 2002.

Titular.-

AbrahaDely

R-01/M-69.393: TÍTULO: Dação em pagamento.-**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada às Fls. 001 do Livro 484-N, datada de 21 de março de 2002, nas notas da Serventia Notarial do Taboão desta Capital.-**ADQUIRENTE:** BANCO BANESTADO S/A, instituição financeira com sede na rua Monsenhor Celso, nº 151, 11º andar, nesta Capital, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.492.172/0001-91, neste ato representado por Edival Galindo Medeiros e Sandra do Rocio Makuch.-**TRANSMITENTE:** BERMAN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, já identificada e qualificada.-**VALOR:** - R\$ 56.400,00.-**CONDIÇÕES:** Não tem.- A vendedora declara que o imóvel da presente consta do seu ativo circulante, razão pela qual deixa de apresentar a CND do INSS e a CQTF da SRF.-**EMITIDA** e será enviada à SRF a ficha DOI.-**FUNREJUS** e ITBI/PMC:498.481, paga sobre a avaliação de R\$ 9.400,00, arq. sob nº 110.546.-O referido é verdade e dou fé.-

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
69.393

CONTINUAÇÃO

Curitiba, 04 de junho de 2002. *Abrahamely*

Titular. Emolumentos: 2835/VRC/ms/jf),.-

AV-2-69.393 - PROT. 453.017 de 08/05/2013 - SUCESSÃO PATRIMONIAL POR CISÃO DA SOCIEDADE - Conforme certidão emitida em 20/03/2013 pela Junta Comercial do Paraná, da assembleia geral extraordinária do Banco Banestado S.A., realizada em 30/11/2004, registrada em 19/05/2006 na Junta Comercial do Paraná, sob o nº 20051636000, e da assembleia geral extraordinária do Banco Itaú S.A., realizada em 30/11/2004, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 156.301/05-2, e consoante instrumento particular de declaração, datado de 26/04/2013, arquivado sob nº 453.017, averba-se para constar que o **Banco Banestado S.A.** foi **CINDIDO**, e, em decorrência da operação, o imóvel objeto da presente matrícula foi transferido, por sucessão, para o **BANCO ITAÚ S.A.** (pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, torre Itaúsa). Valor atribuído ao imóvel: R\$6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais). Valor venal do imóvel em 2013: R\$12.000,00 (doze mil reais). Declaração de imunidade do ITR nº 15.206/2013, arquivada sob nº 453.017. Funrejus isento conforme art. 32, XVII, do Decreto Judiciário 153/99. Emitida a DOI. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de maio de 2013. *Antônio Gordin* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$136,42 = 967,50 VRC. (jrf)

AV-3-69.393 - PROT. 453.017 de 08/05/2013 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Conforme cópia reprográfica autenticada da assembleia geral extraordinária e ordinária do Banco Itaú S.A., realizada em 30/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 32.451/10-6, arquivada sob nº 453.008, averba-se para constar a **ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL** do Banco Itaú S.A. para **ITAÚ UNIBANCO S.A.** Funrejus isento conforme art. 32, IX, do Decreto Judiciário 153/99. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 17 de maio de 2013. *Antônio Gordin* Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$44,42 = 315 VRC. (jrf)

AV-4-69.393 - PROT. 583.200 de 30/05/2022 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Conforme Ofício nº 872/2022 datado de 30/05/2022 expedido pela MMA. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dra. Adriana Benini, arquivado sob nº 583.200, averba-se, por determinação judicial, para constar a **EXISTÊNCIA DA AÇÃO** de Cumprimento de sentença, autuada sob nº 0003259-60.2015.8.16.0194, em que figura como exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADRID RESIDENCE**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 02.938.657/0001-20, executado **Espólio de Paulo Amódio** e terceiro **THIAGO AUGUSTO AMODIO**, CPF. 049.128.689-00. Valor atribuído à causa: R\$20.772,17 (vinte mil e setecentos e setenta e dois reais e dezessete centavos). Funrejus nº 14000000008214284-5 recolhido em 27/06/2022 no valor de R\$87,45 (Base - R\$43.722,77), arquivado sob nº 583.200. CUSTAS: Emolumentos: 918,00 VRC = R\$225,83; Fundep: R\$11,29; ISS: R\$9,03. Selo Funarpen: F394J.KTqPZ.4kY4G-J7s6d.ejjwW. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de junho de 2022. Jorge Luis Moran. (jf)

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª Serventia Registral - Curitiba

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 69.393 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 28 de junho de 2022.

F U N A R P E N



SELO DIGITAL
F394J.KTqPZ.4kY4G
J70YA.ejjwG
<https://selo.funarpen.com.br>

ANEXO IV

Fotos do Imóvel



