



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª (SEGUNDA) VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ

Rua Joaquim Stroparo, 01 - Vila Bancária - Campo Largo/PR - CEP: 83.601-460 - Fone: (41) 3391-4904

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 84.1, para instruir os **Autos nº 0001782-79.2019.8.16.0026 (PROJUDI)**, movido por CONJUNTO RESIDENCIAL DENISE (CNPJ 08.097.620/0001-00) em face de ANGELITA DE FATIMA HENNING (CPF 029.049.739-66) e JOCEMAR BATISTA DE PAULA (CPF 698.250.689-49), procedo à **AVALIAÇÃO** do bem imóvel de Matrícula nº 33.001 do RI de Campo Largo/PR, inscrição municipal 01.01.0461.0178-076:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
Rua Rui Barbosa, 1188 - SJ Jela - Fone: 3292-1191
OFICIAL: MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Maria Elisabete Poli Kurowski
MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

Matrícula Nº **=33.001=**

Data **29 de Novembro de 2005**

IMÓVEL:- RESIDÊNCIA N.76 - TIPO "A", do "CONJUNTO RESIDENCIAL DENISE", com a área construída de utilização exclusiva de 47,00m2, perfazendo a área correspondente ou global construída de 47,00m2, área de terreno de utilização exclusiva de 200,00m2; área de terreno de uso comum 145,3786m2, perfazendo a quota de terreno de 345,8871m2; fração ideal de solo e partes comuns de 0,00731111.-LOCALIZAÇÃO: de frente para a Rua Interna E; EDIFICADA no lote de terreno urbano, designado pela letra A, da Planta de Subdivisão arq. sob n. 15.239 n/Ofício, com frente para a Estrada Colônia Cristina, situado no lugar denominado "FLORESTA", Quarteirão "NOSSA SENHORA DO PILAR", nesta Cidade de Campo Largo, Estado do Paraná.-
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N. 01.01.0461.0178-076.-

PROPRIETÁRIO(S):- G.W. INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº. 04.733.946/0001-18, com sede na Rua Brigadeiro Franco, 3411, Rebouças, em Curitiba - Pr.-

REGISTRO ANTERIOR(ES):- nº. 5-28.798 (18.09.2002) e 17-28.798 (29.11.2005) do Livro 2, d/Ofício.-

Maria Elisabete Poli Kurowski
OFICIAL

R-1-33.001. Em 30/11/2005. Protocolo n. 69.505 - 30/11/2005. **COMPRA E VENDA.** Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária, com Utilização do FGTS, datado de 08 de abril de 2005, feito em 4 (quatro) vias, das quais uma fica arquivada sob n.21.209 n/Ofício; a proprietária **G.W. INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº. 04.733.946/0001-18, com sede na Rua Brigadeiro Franco, 3411, Rebouças, em Curitiba - Pr, representado por **ANTONIO PEDRO GASPARI NETO**, portador(a) do RG nº. 5.309.046-0-PR, e do CPF/MF nº. 032.383.889-83, brasileiro, solteiro, comerciante, residente nesta Cidade; **VENDEU** para os outorgados compradores: **JOCEMAR BATISTA DE PAULA**, portador(a) do RG nº. 5.025.033-4-PR, e do CPF/MF nº. 698.250.689-49, brasileiro, solteiro, gerente, residente e domiciliado a Rua Constantino de Oliveira, 156 casa, Centro em Curitiba-Pr; e, **ANGELITA DE FATIMA HENNING**, portador(a) do RG nº. 6.982.700-4-PR, e do CPF/MF nº. 029.049.739-66, brasileira, solteira, diarista, residente e domiciliada a Av. Constantino de Oliveira, 156 casa Centro nesta Cidade; O **IMÓVEL (RESIDÊNCIA N.76)** supra matriculado; pela importância de R\$.40.000,00 -(quarenta mil reais), sendo R\$.6.553,63 em moeda corrente; R\$.7.446,37 com uso do FGTS; e, R\$.26.000,00 Cfe. R-2 d/matricula.- **CONDIÇÕES:-** 1)-No mesmo Título consta a

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI sob nº 09828.

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: Residência nº 76 – Tipo "A", do CONJUNTO RESIDENCIAL DENISE, com a área construída de utilização exclusiva de 47,00m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 47,00m², área de terreno de utilização exclusiva de 200,00m², área de terreno de uso comum 145,3786m², perfazendo a quota de terreno de 345,8871m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 33.001 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, inscrição municipal: 01.01.0461.0178-076.

Localização: Avenida Cristina, 1010, Condomínio Residencial Denise, Bairro Popular Nova, Campo Largo/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO

4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 18 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 325.000,00	47,00	R\$ 6.914,89
2	R\$ 295.000,00	47,00	R\$ 6.276,60
3	R\$ 300.000,00	47,00	R\$ 6.382,98
4	R\$ 320.000,00	55,00	R\$ 5.818,18
5	R\$ 220.000,00	56,00	R\$ 3.928,57
6	R\$ 230.000,00	55,00	R\$ 4.181,82
7	R\$ 280.000,00	62,00	R\$ 4.516,13
8	R\$ 250.000,00	78,00	R\$ 3.205,13
9	R\$ 250.000,00	64,00	R\$ 3.906,25
10	R\$ 194.000,00	51,00	R\$ 3.803,92
11	R\$ 203.000,00	48,00	R\$ 4.229,17
12	R\$ 195.000,00	47,00	R\$ 4.148,94
13	R\$ 195.000,00	40,00	R\$ 4.875,00
14	R\$ 260.000,00	160,00	R\$ 1.625,00
15	R\$ 150.000,00	44,00	R\$ 3.409,09
16	R\$ 259.000,00	54,00	R\$ 4.796,30
17	R\$ 235.000,00	70,00	R\$ 3.357,14
18	R\$ 217.000,00	53,00	R\$ 4.094,34

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização e área, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 325.000,00	47,00	R\$ 6.914,89	1,000	1,000	R\$ 6.914,89
2	R\$ 295.000,00	47,00	R\$ 6.276,60	1,000	1,000	R\$ 6.276,60
3	R\$ 300.000,00	47,00	R\$ 6.382,98	1,000	1,000	R\$ 6.382,98
4	R\$ 320.000,00	55,00	R\$ 5.818,18	1,020	1,020	R\$ 5.933,63
5	R\$ 220.000,00	56,00	R\$ 3.928,57	1,022	1,022	R\$ 4.015,56
6	R\$ 230.000,00	55,00	R\$ 4.181,82	1,020	1,020	R\$ 4.264,80
7	R\$ 280.000,00	62,00	R\$ 4.516,13	1,035	1,035	R\$ 4.675,23
8	R\$ 250.000,00	78,00	R\$ 3.205,13	1,065	1,065	R\$ 3.414,64
9	R\$ 250.000,00	64,00	R\$ 3.906,25	1,039	1,039	R\$ 4.059,95
10	R\$ 194.000,00	51,00	R\$ 3.803,92	1,010	1,010	R\$ 3.842,96
11	R\$ 203.000,00	48,00	R\$ 4.229,17	1,003	1,003	R\$ 4.240,31
12	R\$ 195.000,00	47,00	R\$ 4.148,94	1,000	1,000	R\$ 4.148,94
13	R\$ 195.000,00	40,00	R\$ 4.875,00	0,980	0,980	R\$ 4.777,71
14	R\$ 260.000,00	160,00	R\$ 1.625,00	1,165	1,165	R\$ 1.893,90
15	R\$ 150.000,00	44,00	R\$ 3.409,09	0,992	0,992	R\$ 3.381,10
16	R\$ 259.000,00	54,00	R\$ 4.796,30	1,018	1,018	R\$ 4.880,26
17	R\$ 235.000,00	70,00	R\$ 3.357,14	1,051	1,051	R\$ 3.528,54
18	R\$ 217.000,00	53,00	R\$ 4.094,34	1,015	1,015	R\$ 4.156,29
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M²						R\$ 4.488,24

Para chegarmos ao valor do m² ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor final de R\$ 4.488,24 o m². 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 17,39% 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 externa *in loco*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 33.001 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, **avalio o imóvel por R\$ 212.000,00 (Duzentos e Doze Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01



Casa - 47m² - 2 Quartos
Venda R\$ 325.000

📍 Cristine 1010, Jardim Florestal, Campo Largo



200 m² tot. 47 m² útil 1 Banheiro 2 quarto

Casa Com 2 Dormitórios em Condomínio Fechado
Residencial Denise | Casa em condomínio fechado no Jardim Florestal.

Esta unidade possui sala para 2 ambientes de estar e jantar, cozinha com móveis planejados e tempo e bancada em granito. Possui ainda uma lavanderia que pode ser transformada em um terceiro dormitório.

[Ver descrição completa >>](#)

Entre em contato com Clarim Imóveis para o imóvel em Jardim Florestal, Campo Largo.

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

As vezes, você está interessado em "Ver o telefone" ou "Atendimento Online".

Clarim Imóveis

[Ver o telefone](#)

[Atendimento Online](#)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-em-condominio-fechado-2983003414.html>

AMOSTRA 02

Casa de 2 quartos à venda no Jardim Florestal
RESIDENCIAL DENISE
Rua Cristine, 1010, Jardim Florestal - Campo Largo/PR

Venda R\$ 295.000,00

CÓDIGO: 10976.001

♥ Adicionar aos Favoritos



10976.001	2	1	2	47 M²	200 M²	287
Código	Quartos	Banheiro	Vagas	Privativos	Totais	Visualizações

RECEBER CONTATO POR:

[Telefone](#) [Email](#) [WhatsApp](#)

Olá, gostaria de receber mais

<https://clarim.com.br/imovel/10976.001/casa-2-quartos-residencial-denise-jardim-florestal-campo--largo/>

Casa com 2 quartos em condomínio

RESIDENCIAL DENISE

Avenida Cristina, 1010, Jardim Florestal - Campo Largo/PR

Venda

R\$ 300.000,00

+ Condomínio R\$ 272,00

+ IPTU R\$ 300,00

Adicionar aos Favoritos

CÓDIGO: 53007.001

53007.001	2	1	2	10x20	47 M²	200 M²	54
Código	Quartos	Banheiro	Vagas	Dimensões do Terreno	Privativos	Totais	Visualizações

Casa com 2 quartos em condomínio

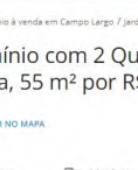
Residencial Denise | Casa com 2 quartos, localizada em condomínio fechado em Campo Largo.

RECEBER CONTATO POR:

Telefone Email WhatsApp








16 fotos

Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo / Jardim Esmeralda

Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 320.000

COD. CARI007

Jardim Esmeralda, Campo Largo - PR [VER NO MAPA](#)

55m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Simular Financiamento

CAMPO LARGO - Casa de Condomínio - JARDIM ESMERALDA
 Imóvel com o diferencial de mezanino, em condomínio seguro no bairro Jardim Esmeralda, conta com 2 quartos:
 Banheiro:
 Lavanderia:
 varanda;
 Cozinha com armários planejados;
 Portão eletrônico;
 Agende já uma visita com um de nossos corretores, podemos te ajudar a conquistar o sonho da casa própria!

COMPRA

R\$ 320.000

Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
CASAJÁ IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

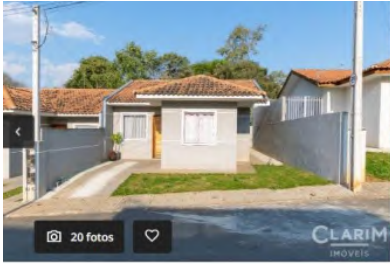
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(41\) 3111-1111](#) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-esmeralda-bairros-campo-largo-com-garagem-55m2-venda-RS320000-id-2649724175/>

AMOSTRA 05



Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo / Conjunto Habitacional Monsenhor Francisco Gorski

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 220.000

COD. 10970.001

Conjunto Habitacional Monsenhor Francisco Gorski, Campo Largo - PR VER NO MAPA

56m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Simular Financiamento

Casa com 3 quartos em condomínio fechado

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

COMPRA

R\$ 220.000

Condomínio

R\$ 105

IPTU

SOLICITAR

ANUNCIANTE

CLARIM IMOVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3333-3333 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-conjunto-habitacional-monsenhor-francisco-gorski-bairros-campo-largo-com-garagem-56m2-venda-RS220000-id-2657102896/>

AMOSTRA 06



Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo / Jardim Esmeralda

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 230.000

COD. 52653.003

Jardim Esmeralda, Campo Largo - PR VER NO MAPA

55m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Simular Financiamento

Casa com 3 dormitórios em Condomínio fechado

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

COMPRA

R\$ 230.000

Condomínio

R\$ 100

IPTU

R\$ 316

ANUNCIANTE

CLARIM IMOVEIS

Contato por WhatsApp

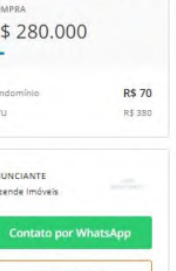
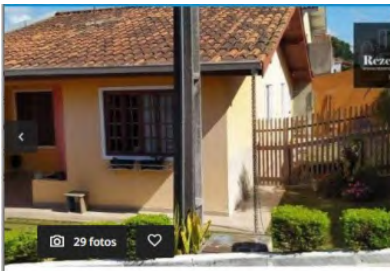
Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3333-3333 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-esmeralda-bairros-campo-largo-com-garagem-55m2-venda-RS230000-id-2657105857/>

AMOSTRA 07



Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo / Conjunto Aguas Claras / Rua Antônio Gabardo Júnior

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 280.000

COD. CA0943

Rua Antônio Gabardo Júnior, 101 - Conjunto Aguas Claras, Campo Largo - PR [VER NO MAPA](#)

62m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

[Simular Financiamento](#)

CA0943 Casa com 3 dormitórios à venda, 62 m² por R\$ 280.000 - Conjunto Aguas Claras - Campo Largo/PR
Casa em Campo Largo com excelente localização.
Condomínio pequeno com apenas 19 casas
8 km do centro, com escolas e comércio em geral.
Ponto de ônibus na frente do condomínio.

COMPRA
R\$ 280.000

Condomínio R\$ 70
IPTU R\$ 380

ANUNCIANTE
Rezende Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

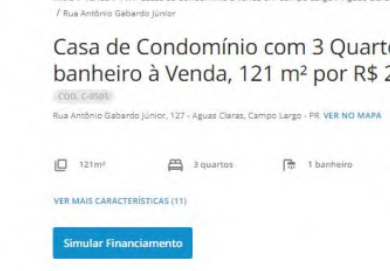
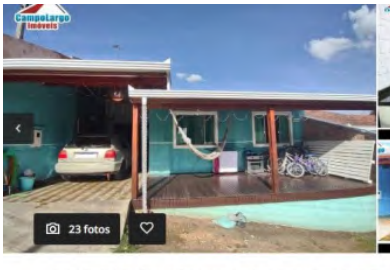
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 3000-XXXX [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-conjunto-aguas-claras-bairros-campo-largo-com-garagem-62m2-venda-RS280000-id-2628579498/>

AMOSTRA 08



Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo / Aguas Claras / Rua Antônio Gabardo Júnior

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 121 m² por R\$ 250.000

COD. C-0595

Rua Antônio Gabardo Júnior, 127 - Aguas Claras, Campo Largo - PR [VER NO MAPA](#)

121m² 3 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (11)

[Simular Financiamento](#)

Casa à venda no bairro Aguas Claras - Campo Largo/PR
Casa no Aguas Claras

Casa em alvenaria nº 14 no Condomínio Residencial Morada do Bosque com aproximadamente 78,00 m², 03 quartos, sala de estar / sala de jantar, banheiro social com box cozinha com móveis planejados e bancada em granito, área gourmet com churrasqueira com teto retrátil em vidro, varanda com deck, garagem. Terreno com 122,38 m².

COMPRA
R\$ 250.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Campo Largo Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 3000-XXXX [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-aguas-claras-bairros-campo-largo-com-garagem-121m2-venda-RS250000-id-2624081858/>

AMOSTRA 09



Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo / Vila Campesi / Rua Ermelino Ribas de Ramos

Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 64 m² por R\$ 250.000

COD: C0471

Rua Ermelino Ribas de Ramos, 230 - Vila Campesi, Campo Largo - PR VER NO MAPA

64m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Simular Financiamento

Casa no 'Residencial Alamillo': Casa em alvenaria nº 03 no Condomínio 'Residencial Alamillo' com 64,40 m², 02 quartos, sala de estar, sala de jantar com mesa e cadeiras, cozinha com armários e lampo em granito, fogão cooktop, banheiro social com box e armário, lavanderia, alarme, garagem coberta para 01 carro. Terreno com 125,25 m².

Não tem taxa de Condomínio

Rua Ermelino Ribas de Ramos, nº 230, Vila Campesi, Campo Largo - PR.

COMPRA

R\$ 250.000

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Campo Largo Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3333-XXXX VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-campesi-bairros-campo-largo-com-garagem-64m2-venda-RS250000-id-2575523483/>

AMOSTRA 10



Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo / Vila Santa Terezinha

Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 194.000

COD: 10988.001

Vila Santa Terezinha, Campo Largo - PR VER NO MAPA

51m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Simular Financiamento

Casa com 2 quartos na Vila Santa Terezinha

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

COMPRA

R\$ 194.000

Condomínio	R\$ 120
IPTU	SOLICITAR

ANUNCIANTE

CLARIM IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

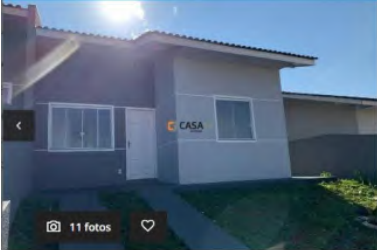
Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3333-XXXX VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-santa-terezinha-bairros-campo-largo-com-garagem-51m2-venda-RS194000-id-2657105761/>

AMOSTRA 11



Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo
/ Conjunto Habitacional Monsenhor Francisco Gorski

Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 203.000

CCO: CA00377

Conjunto Habitacional Monsenhor Francisco Gorski, Campo Largo - PR VER NO MAPA

48m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Simular Financiamento

CAMPO LARGO - Casa de Condomínio - CONJUNTO HABITACIONAL MONSENHOR FRANCISCO GORSKI
Venha descobrir a sua nova moradia dos sonhos no cobogado bairro Francisco Gorski! Com uma oferta irresistível, este imóvel excepcionalmente belo dispõe de 2 quartos espaçosos, uma sala acolhedora, uma cozinha totalmente planejada e um banheiro impecável.
Mas isso não é tudo! Prepare-se para se apaixonar pela deslumbrante cozinha planejada, que foi cuidadosamente projetada para proporcionar praticidade e modernidade. Imagine só a facilidade de ter todos os seus utensílios e eletrodomésticos ao seu alcance, tornando cada momento na cozinha uma experiência única.
Além disso, você poderá desfrutar de uma varanda mais extensa para relaxar e aproveitar a bela paisagem ao redor.

COMPRA

R\$ 203.000

Condomínio R\$ 110

IPTU SOLICITAR

ANUNCIANTE

CASAJÁ IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

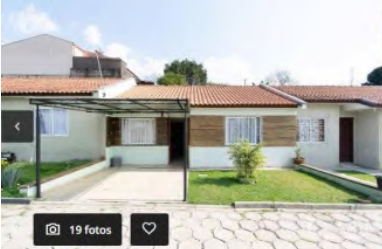
Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-conjunto-habitacional-monsenhor-francisco-gorski-bairros-campo-largo-com-garagem-48m2-venda-RS203000-id-2651804474/>

AMOSTRA 12



Início / Venda / PR / Casas de Condomínio à venda em Campo Largo / Loteamento Vista Alegre

Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 195.000

CCO: 19975.001

Loteamento Vista Alegre, Campo Largo - PR VER NO MAPA

47m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Simular Financiamento

Casa com 2 quartos em condomínio fechado

Salvar nos favoritos

Enviar para alguém

COMPRA

R\$ 195.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

CLARIM IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-loteamento-vista-alegre-bairros-campo-largo-com-garagem-47m2-venda-RS195000-id-2657104178/>

AMOSTRA 13



[8 fotos e vídeo](#)

[Casa de Condomínio à venda em Campo Largo / Jardim Três Rios / Rua Salmão](#)

Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 195.000

(CDD: CAG271)

Rua Salmão, 300 - Jardim Três Rios, Campo Largo - PR [VER NO MAPA](#)

40m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Casa com 2 dormitórios à venda, 39 m² por R\$ 195.000,00 - Jardim Três Rios - Campo Largo/PR. Encante-se com esta incrível oportunidade de adquirir um imóvel à venda em um condomínio fechado. Este acolhedor lar de dois quartos oferece o equilíbrio perfeito entre conforto e praticidade, com espaço para acomodar dois carros na vaga de garagem privativa. Seu interior foi cuidadosamente projetado para irradiar alegria e energia positiva, com uma paleta de cores vibrantes e uma atmosfera acolhedora. Desfrute de momentos memoráveis na espaçosa sala de estar, na cozinha bem iluminada e nos quartos aconchegantes. Além disso, o condomínio proporciona segurança e comodidades que tornam a vida ainda mais conveniente. Não perca a chance de tornar esta lugar único o seu novo lar. Agende uma visita e descubra o seu refúgio de alegria!

COMPRA

R\$ 195.000

Condomínio **R\$ 140**

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

IMOBILIARIA ACESSO LTDA

- ME

[Quero visitar](#)

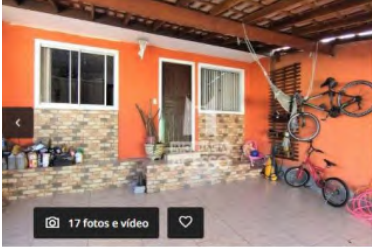
[Quero mais informações](#)

(41) 33 [VER TELEFONE](#)

Mais 2 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-tres-rios-bairros-campo-largo-com-garagem-40m2-venda-RS195000-id-2655390271/>

AMOSTRA 14



[17 fotos e vídeo](#)

[Casa de Condomínio à venda em Campo Largo / Águas Claras](#)

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 160 m² por R\$ 260.000

(CDD: CAG004)

Rua Antônio Gabardo Júnior, 692 - Águas Claras, Campo Largo - PR [VER NO MAPA](#)

160m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Casa com 3 dormitórios à venda, 160 m² por R\$ 260.000,00 - Águas Claras - Campo Largo/PR. Oportunidade imperdível!

Belíssima casa em alvenaria, próxima a padaria, mercado, escola, ponto de ônibus, contendo:

3 quartos (sendo 1 suíte);

sala de estar/jantar;

cozinha mobiliada;

COMPRA

R\$ 260.000

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

IMOBILIARIA ACESSO LTDA

- ME

[Quero visitar](#)

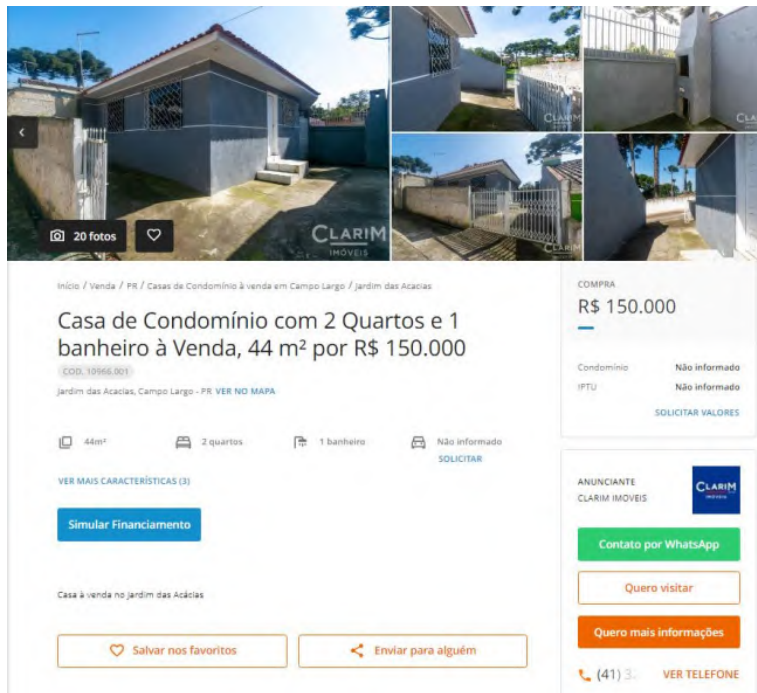
[Quero mais informações](#)

(41) 33 [VER TELEFONE](#)

Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-aguas-claras-bairros-campo-largo-com-garagem-160m2-venda-RS260000-id-2634186188/>

AMOSTRA 15



Casa de Condomínio com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 150.000
COD. 10966.001
Jardim das Acácias, Campo Largo - PR VER NO MAPA

44m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

[Simular Financiamento](#)

Casa à venda no Jardim das Acácias

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

COMPRA
R\$ 150.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
CLARIM IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

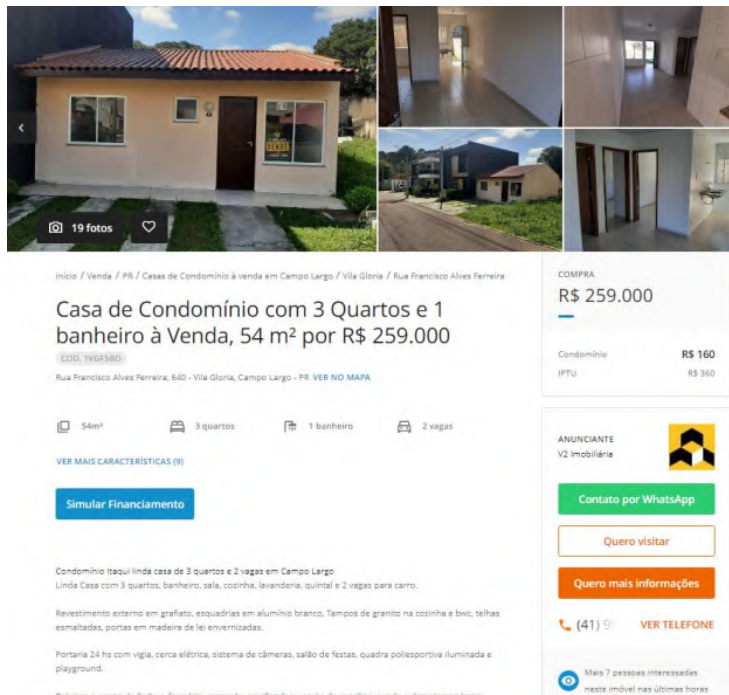
[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 3... VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-das-acacias-bairros-campo-largo-44m2-venda-RS150000-id-2657102895/>

AMOSTRA 16



Casa de Condomínio com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 259.000
COD. 11663.001
Rua Francisco Alves Ferreira, 640 - Vila Glória, Campo Largo - PR VER NO MAPA

54m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

[Simular Financiamento](#)

Condomínio Itaquí linda casa de 3 quartos e 2 vagas em Campo Largo
Linda Casa com 3 quartos, banheiro, sala, cozinha, lavanderia, quintal e 2 vagas para carro.

Revestimento externo em grafato, esquadrias em alumínio branco, pisos de granito na cozinha e bco, telhas esmaltadas, portas em madeira de lei envernizadas.

Portaria 24 hs com vigia, cerca elétrica, sistema de câmeras, salão de festas, quadra poliesportiva iluminada e playground.

Maximize o valor do seu imóvel, consulte o especialista em vendas da Vivareal, o maior portal de imóveis do Brasil.

COMPRA
R\$ 259.000

Condomínio R\$ 160
IPTU R\$ 360

ANUNCIANTE
V2 Imobiliária

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 3... VER TELEFONE

Mais 7 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

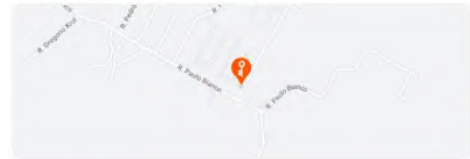
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-vila-gloria-bairros-campo-largo-com-garagem-54m2-venda-RS259000-id-2493572591/>

AMOSTRA 17



Casa - 85m² - 2 Quartos - 1 Vaga
Venda R\$ 235.000
Condomínio R\$ 55 - IPTU R\$ 330

Rua Amâncio Levali 640, Jardim Florestal, Campo Largo



70 m² tot. 81 m² útil 1 Banheiro 1 vaga 2 quarto 9 Años

Casa à Venda - no Jardim Florestal

Casa 02 quartos no Bairro Jardim Florestal

Entre em contato com Apolar Campo Largo para o imóvel em Jardim Florestal, Campo Largo

Email

Nome Telefone

Mensagem:

Enviar

Contato por WhatsApp

Ver o telefone

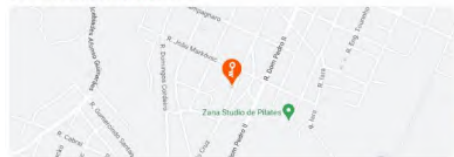
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-florestal-2977452002.html>

AMOSTRA 18



Casa - 53m² - 2 Quartos - 2 Vagas
Venda R\$ 217.000

Oswaldo Cruz 2388, Campo Largo, Paraná



105 m² tot. 53 m² útil 1 Banheiro 2 vaga 2 quarto

Casa Com 2 Quartos no Bairro Aparecida

Casa em condomínio fechado no bairro Aparecida, em Campo Largo.

Esta unidade é composta por sala para 2 ambientes de estar e jantar, espaço de cozinha e área de serviço aos fundos.

Ver descrição completa

Entre em contato com Clarim Imóveis para o imóvel em Campo Largo, Paraná

Email

Nome Telefone

Mensagem:

Enviar

Contato por WhatsApp

Ver o telefone

Atendimento Online

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-no-bairro-aparecida-2984949031.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

Área útil: $Fa = (A/Ar)^{0,25}$
Multiplicação de fatores = $Ft \times Fa$
Sendo:
Fa = fator área
A = área principal
Ar = área referência

d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +....] / N

Sendo:
Vaj = valor m² ajustado
N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

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

média	4.488,24
intervalo de confiança	80%
n-1	17
n	18
t Student	1,333
desvio padrão	1242,115759
raiz de n	4,242640687
resultado	390,2617329
inferior	4.097,98
superior	4.878,50
% em torno da média	0,1739
Grau III ≤ 30%	17,39%

CONCLUSÃO FINAL

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

Valor total do imóvel (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área Equivalente do Imóvel(m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 4.488,24

Área Equivalente do Imóvel (m²) = 47,00m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 212.000,00



ANEXO III
Documentação do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
Rua Rui Barbosa, 1188 - S/leja - Fone: 3292-1191
OFICIAL: MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

I

Matrícula Nº =33.001=

Data 29 de Novembro de 2005

IMÓVEL:- RESIDÊNCIA N.76 - TIPO "A", do "CONJUNTO RESIDENCIAL DENISE", com a área construída de utilização exclusiva de 47,00m2, perfazendo a área correspondente ou global construída de 47,00m2, área de terreno de utilização exclusiva de 200,00m2; área de terreno de uso comum 145,3786m2, perfazendo a quota de terreno de 345,8871m2; fração ideal de solo e partes comuns de 0,0073111.-**LOCALIZAÇÃO:** de frente para a Rua Interna E; **EDIFICADA** no lote de terreno urbano, designado pela letra A, da Planta de Subdivisão arq. sob n. 15.239 n/Ofício, com frente para a Estrada Colônia Cristina, situado no lugar denominado "FLORESTA", Quarteirão "NOSSA SENHORA DO PILAR", nesta Cidade de Campo Largo, Estado do Paraná.-
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N. 01.01.0461.0178-076.-

PROPRIETÁRIO(S):- G.W. INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº. 04.733.946/0001-18, com sede na Rua Brigadeiro Franco, 3411, Rebouças, em Curitiba - Pr.-

REGISTRO ANTERIOR(ES):- nº. 5-28.798 (18.09.2002) e 17-28.798 (29.11.2005) do Livro 2, d/Ofício.-

Maria Elisabete Poli Kurowski
OFICIAL

R-1-33.001. Em 30/11/2005. Protocolo n. 69.505 - 30/11/2005. **COMPRA E VENDA.** Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária, com Utilização do FGTS, datado de 08 de abril de 2005, feito em 4 (quatro) vias, das quais uma fica arquivada sob n.21.209 n/Ofício; a proprietária **G.W. INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº. 04.733.946/0001-18, com sede na Rua Brigadeiro Franco, 3411, Rebouças, em Curitiba - Pr, representado por **ANTONIO PEDRO GASPARIN NETO**, portador(a) do RG nº. 5.309.046-0-PR, e do CPF/MF nº. 032.383.889-83, brasileiro, solteiro, comerciante, residente nesta Cidade; **VENDEU** para os outorgados compradores: **JOCEMAR BATISTA DE PAULA**, portador(a) do RG nº. 5.025.033-4-PR, e do CPF/MF nº. 698.250.689-49, brasileiro, solteiro, gerente, residente e domiciliado a Rua Constantino de Oliveira, 156 casa, Centro em Curitiba-Pr; e, **ANGELITA DE FATIMA HENNING**, portador(a) do RG nº. 6.982.700-4-PR, e do CPF/MF nº. 029.049.739-66, brasileira, solteira, diarista, residente e domiciliada a Av. Constantino de Oliveira, 156 casa Centro nesta Cidade; **O IMÓVEL (RESIDÊNCIA N.76)** supra matriculado; pela importância de R\$.40.000,00 (quarenta mil reais), sendo R\$.6.553,63 em moeda corrente; R\$.7.446,37 com uso do FGTS; e, R\$.26.000,00 Cfe. R-2 d/matrícula.- **CONDIÇÕES:-** 1)-No mesmo Título consta a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, do imóvel em garantia, registrada sob n. 2 d/matrícula; e 2)-As demais constantes do Contrato registrando.-**ITBI** devidamente recolhido, sobre avaliação de R\$.40.000,00 e **ISENTO DO ELENQUEJUS** (área inferior).- **CUSTAS** R\$.226,38 - 2.156VRC-(CPC 47VRC e SEVENTIA 106VRC)- Campo Largo, 30 de Novembro de 2005.-
Eu *Maria Elisabete Poli Kurowski* Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.- (LRB).-

R-2-33.001. Em 30/11/2005. Protocolo n. 69.505 - 30/11/2005. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo Instrumento Particular referido do R-1 d/matrícula, os proprietários **JOCEMAR BATISTA DE PAULA**, e, **ANGELITA DE FATIMA HENNING**, já qualificados; ora FIDUCIANTES, alienaram o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária, a

SEGUIE NO VERSO

Matrícula Nº = 33.001/1 =

CONTINUAÇÃO

CREDORA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, inscrita no CGC/MF sob n. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, e Escritório em Curitiba-Pr, agência d/Cidade, no ato devidamente representada pelo(a) Procurador(a) VALDIR LEIRIA DOS SANTOS, portador(a) do RG nº. 3.234.875-0-PR, e do CPF/MF nº. 411.530.499-53, brasileiro, separado judicialmente, bancário, residente n/Cidade; mediante as seguintes Cláusulas e condições:- 1)-o valor da dívida é de R\$.26.000,00 -(vinte e seis mil reais), resgatável em 240 meses, à taxa de Juros nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722%; vencendo-se a primeira prestação em 08/05/2005 ; 2)- OS FIDUCIANTES, enquanto adimplente, por sua conta e risco, poderá utilizar-se livremente do imóvel; 3)- Durante a vigência deste Contrato, até a amortização definitivamente, os Fiduciantes concordam e se obriga em manter o seguro estabelecido na apólice Habitacional; e, 5)- As demais constantes do Contrato registrando -CUSTAS R\$.113,19 - 1.078VRC-(CPC 47VRC e SERRAVENTIA 103VRC).-Campo Largo, 30 de Novembro de 2005. -

Eu, Marcelo Soares de Oliveira Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(LRB).-

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SEQUE FICHA Nº

ANEXO IV

Fotos do Imóvel









