



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 04ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Rua Cândido de Abreu, 535, 4º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80530-906 - Fone:(41)3253-7473

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 252.1, para instruir os **Autos nº 0020940-98.2019.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por FERNANDES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ 08.014.774/0001-83), em face de KELLI RIBAS LEMOS (CPF 025.303.619-40), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 37.273 do 5º Registro de Imóveis desta Capital, Indicação Fiscal nº 43.069.025.031-9.

### REGISTRO DE IMÓVEIS

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.  
Praça Zacarias, 46 - 7º andar  
Conj. 71 - Fone: 223-1956

Titular: SANDRA M. C. CARRARO  
C.P.F., 344.612.139-00

Of. Maior: LUIZ BOSCARDIN  
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º 37.273

RUBRICA

21

Imóvel:- Apartamento nº 602, no 6º andar ou 7º pavimento, do EDIFÍCIO - LINDACAP, situado nesta cidade, na rua Santa Catarina nº 101, do tipo "1", com a área construída de utilização exclusiva de 104,78m², área de uso comum de 24,11m², área de estacionamento comum coletivo de 27,29m², área correspondente ou global construída de 156,18m² e fração ideal do solo e partes comuns de 0,010048; foi vinculada ao apartamento a vaga nº 87, situada no andar térreo 1º pav. para estacionamento de -1- automóvel de passeio de porte pequeno, com necessidade de manobrista. Dito Edifício foi construído sobre o lote de terreno nº 9/10/11, oriundo da unificação dos lotes de terreno nºs. 9, 10 e 11 da planta Timoteo Neves, na Vila Guaíra, nesta cidade, medindo 40,25m de frente para a rua Santa Catarina, por 50,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, - confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, com os lotes fiscais nºs. 009.000 e 021.000, do lado direito com a rua Guilherme Pugsley, para a qual faz frente, tendo de largura na linha de fundos 41,05m, onde confronta com o lote fiscal nº 003.000, com a área total de 2.032,50m². Indicação fiscal: - 43-069-024.000.-

Proprietária:- PROMENADE IMÓVEIS LTDA., com sede nesta cidade, na rua Brigadeiro Franco nº 3411, CGC/MF 79 619 532/0001-61.-

Req. anterior:- Mat. 29.161 d/Cartório. Dou fé. Em 14 de junho de 1.994.-

Titular

R 8-37.273, em 06 de março de 2007.- Prenot. 287.073 de 14/02/2007.

Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Cartório do Cajuru, Distrito desta Comarca, em 30 de janeiro de 2007, às fls. 116/117 do Lº 685-N, Elisabete Maia Prendin e seu marido Giuseppe Giovanni Prendin, já identificados, venderam o imóvel a **JOSÉ LEMOS FILHO**, brasileiro, Desembargador aposentado, casado com Maria da Luz Ribas Lemos, sob o regime da Comunhão de Bens, em data de 27/12/1951, CI nº 84.913-PR, CPF nº 001.017.969-00, residente e domiciliado nesta Cidade, na Avenida Visconde de Guarapuava nº 4177, pelo preço de R\$120.000,00, pagos integralmente. Sem condições. Obs.: De acordo com a Escritura, o imóvel é cadastrado pela Indicação fiscal nº 43.069.025.031-9. ITBI nº 3966 pg em 13/02/2007 sobre R\$133.900,00. Funrejus não incidente, conforme o artigo 3º, inciso VII, letra b item 15 da Lei nº 12.216 de 15/07/98, alterada pela Lei nº 12.604 de 02/07/99. C/4312 VRC=R\$452,76. Dou fé.-

Ls **LUÍZ BOSCARDIN** Oficial  
Oficial Registrador

R.9-37.273, em 17 de março de 2.011. Prenot. 341.462 de 04/03/2011.

No inventário dos bens deixados por José Lemos Filho, falecido em 28/06/2007, e por Maria da Luz Ribas Lemos, falecida em 27/10/2009, a qual era inscrita no CPF nº 640.164.639-04, o imóvel desta matrícula, estimado

SÉGUE

RUBRICA

FICHA  
Fls.02  
Mat.37.273

CONTINUAÇÃO

em R\$115.500,00 e avaliado pelo fisco estadual por R\$115.980,00, foi partilhado na sua totalidade à herdeira **KELLI RIBAS LEMOS**, brasileira, divorciada, cabeleireira, CI nº 6.060.020-1-PR, CPF nº 025.303.619-40, residente e domiciliada nesta Cidade na Avenida Iguazu nº 1.325, AP. 508-A; conforme a Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens lavrada nas notas do 7º Tabelionato desta Comarca, em 10 de fevereiro de 2.011, às fls. 164 do Lº 1847-N. Sem condições. ITCMD causa mortis protocolo SID nº 10.303.622-4 (GR 1 DE 3) pago em 26/07/2010 sobre R\$693.303,12 e ITCMD inter vivos (GR 2 DE 3) pago em 26/07/2010 sobre R\$133.155,77 e ITCMD inter vivos (GR 3 DE 3) pago em 26/07/2010 sobre R\$133.155,78, homologados pela Secretaria de Estado da Fazenda em 08/07/2010. Parecer Técnico nº 1574/2010. Está apenas ao traslado, o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$887,40. C/4312VRC=R\$607,99. Dou fé.

gs **Ysere Suzana Bozza** Oficial  
Escrevente - Portaria 64/96

**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:** Apartamento nº 602, no 6º andar ou 7º pavimento, do EDIFÍCIO LINDACAP, situado nesta Cidade, na Rua Santa Catarina, nº 101, do tipo "1", com a área construída de utilização exclusiva de 104,78m<sup>2</sup>, área de uso comum de 24,11m<sup>2</sup>, área de estacionamento comum coletivo de 27,29m<sup>2</sup>, área correspondente ou global construída de 156,18m<sup>2</sup>, foi vinculada ao apartamento a vaga nº 87, situada no andar térreo 1º pav. para estacionamento de um automóvel de passeio de porte pequeno, com necessidade de manobrista, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 37.273 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal: 43.069.025.031-9.

Localização: Rua Santa Catarina, 101, Bairro Água Verde, Curitiba/PR.

Obs.: em diligência identificou-se na portaria do condomínio que a Executada reside no bem avaliado.



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO

**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\$6.564,99, conforme tabela abaixo.



| AMOSTRAS |                  |           |              |
|----------|------------------|-----------|--------------|
| COTAÇÃO  | VALOR DO IMÓVEL  | ÁREA (m²) | VALOR (m²)   |
| 1        | R\$ 950.000,00   | 160,00    | R\$ 5.937,50 |
| 2        | R\$ 999.999,00   | 160,00    | R\$ 6.249,99 |
| 3        | R\$ 560.000,00   | 104,00    | R\$ 5.384,62 |
| 4        | R\$ 1.800.000,00 | 272,00    | R\$ 6.617,65 |
| 5        | R\$ 661.500,00   | 91,00     | R\$ 7.269,23 |
| 6        | R\$ 669.000,00   | 91,00     | R\$ 7.351,65 |
| 7        | R\$ 665.000,00   | 91,00     | R\$ 7.307,69 |
| 8        | R\$ 630.000,00   | 90,00     | R\$ 7.000,00 |
| 9        | R\$ 690.000,00   | 116,00    | R\$ 5.948,28 |
| 10       | R\$ 790.000,00   | 120,00    | R\$ 6.583,33 |

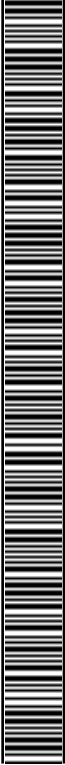
Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 6.632,95 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel 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 9,02% 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 37.273, avalio o imóvel por **R\$ 695.000,00 (Seiscentos e Noventa e Cinco Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA  
Leiloeiro Público Oficial Designado

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: PJL45 T7GVN L7LVC 59CU3



**ANEXO I**  
**Pesquisa de Mercado**

#### AMOSTRA 01

### Ótima cobertura em localização privilegiada no Águ

Anunciante: **Grapilar Imóveis**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>        | <b>R\$ 950.000</b> |
| 🏠 Condomínio        | 1241               |
| 📏 Área total: 253m² |                    |
| 📏 Área útil: 160m²  |                    |
| 🛏 Quartos: 3        |                    |
| 🚿 Banheiros: 4      |                    |
| 🚗 Vagas: 2          |                    |

Maravilhosa cobertura em localização privilegiada no Água Verde, região nobre de Curitiba. Próximo ao Clube Curitibano, Supermercados Festival e Angeloni, face Oeste, com linda vista panorâmica para a cidade, (planta original com 3 quartos transformado em 2 suítes) com possibilidade do terceiro dormitório, closet, piso laminado na sala e nos dormitórios, teto rebaixado em gesso com iluminação imbutida, ensolarado e ventilado, terraço amplo e agradável, central a gás, 02 vagas de garagem, 160,55m² de área

**RESERVADO**



📍 Rua Santa Catarina, 101, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-cobertura-em-localizacao-privilegiada-no-agu-2980206093.html>

#### AMOSTRA 02

### <p>COBERTURA AGUA VERDE , (ORIGINAL 3 QUARTOS) TRANSFORMADOS EM 2 SUITES), 2 VAGAS DE GARAGEM

Anunciante: **REDE URBANA**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>        | <b>R\$ 999.999</b> |
| 🏠 Condomínio        | 1264               |
| 📏 Área total: 253m² |                    |
| 📏 Área útil: 160m²  |                    |
| 🛏 Quartos: 3        |                    |
| 🚿 Banheiros: 4      |                    |
| 🛏 Suítes: 2         |                    |
| 🚗 Vagas: 2          |                    |

COBERTURA AGUA VERDE , (ORIGINAL 3 QUARTOS) TRANSFORMADOS EM 2 SUITES), 2 VAGAS DE GARAGEM , SEMIMOBILIADO, E 160,51 M2 PRIVATIVOS.

Face leste



📍 Rua Santa Catarina 101, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/-lt-p-gt-cobertura-agua-verde-original-3-quartos-2976530113.html>



#### AMOSTRA 03

**Apartamento de 105m<sup>2</sup> (3Q),  
ensolarado, andar alto e vista definitiva.**



Anunciante: **Julio Girardi**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>                  | <b>R\$ 560.000</b> |
| Condomínio                    | 790                |
| Área total: 165m <sup>2</sup> |                    |
| Área útil: 104m <sup>2</sup>  |                    |
| Quartos: 3                    |                    |
| Banheiro: 1                   |                    |
| Suite: 1                      |                    |
| Vaga: 1                       |                    |
| Idade do imóvel: 25 anos      |                    |

Apartamento aconchegante com 3 quartos, salas de estar e jantar, ensolarado, andar alto e vista definitiva. Piso laminado e rodapé recém instalados em todos os cômodos. Sacada envidraçada na sala e na suite. Lavanderia com Depósito e Despensa (antigos quarto/banheiro de empregada). Vaga de garagem livre.

- Disponível para mudança a partir de 07/08/23.

**Outros**

Andares (13)

**Áreas Privativas**

Aquecedor



Rua Santa Catarina, 101, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-de-105-m-sup2--3q-ensolarado-andar-2982715150.html>

#### AMOSTRA 04

**ÁGUA VERDE, COBERTURA 272M<sup>2</sup> ÚTIL,  
4 QUARTOS 2 SUITES, PROX. CLUBE  
CURITIBANO**



Anunciante: **IMOBILIÁRIA BONFIM**

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Valor</b>                  | <b>R\$ 1.800.000</b> |
| Condomínio                    | 1050                 |
| Área total: 372m <sup>2</sup> |                      |
| Área útil: 272m <sup>2</sup>  |                      |
| Quartos: 4                    |                      |
| Banheiros: 5                  |                      |
| Suites: 2                     |                      |
| Vagas: 4                      |                      |
| Idade do imóvel: 23 anos      |                      |

Linda Cobertura, uma das localizações mais privilegiadas e elegantes de Curitiba, bem ao lado do Clube Curitiba, com 272m<sup>2</sup> útil, e 372 de área total, padrão Tomasi de construção, com uma vista simplesmente de cinema, confira.

Contendo, quatro dormitórios, sendo dois suítes com armários embutidos, sendo suite do casal com hidromassagem, pia com duas cubas separadas, closet, sacada na suite, teto rebaixado em gesso, duas amplas salas, uma para três ambientes, sendo sala de estar, sala de jantar, estar íntimo, e a outra sala para dois ambientes, sacada, e outra sacada com uma banheira de hidromassagem, lavanderia e lavabo.

Ampla cozinha rica em armários, dependência completa de empregada, despensa, e quatro vagas de garagem que cabem até 5 cinco carros pequenos.

Belíssimo edifício, com uma completa infraestrutura de lazer, oferece também, lindo salão de festas com churrasqueira e câmbio, salão de jogos, playground, cancha poliesportiva, e portaria 24 horas.

Ligue e agende uma visita, seja o primeiro a conhecer esse belo imóvel. IMOBILIÁRIA BONFIM, ENTRE A CASA E SUA!



Guilherme Pugsley, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/agua-verde-cobertura-272-m-sup2--util-4-quartos-2-2929557443.html>

AMOSTRA 05

EXCELENTE APTO!!! 03 QTOS., SUÍTE, VAGA DE GAR., ÓTIMA LOC.



Anunciante: ISIDORIO IMÓVEIS

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Valor             | R\$ 661.500 |
| Condomínio        | 530         |
| Área total: 122m² |             |
| Área útil: 91m²   |             |
| Quartos: 3        |             |
| Banheiro: 1       |             |
| Suíte: 1          |             |
| Vaga: 1           |             |

TRAGA A SUA FAMÍLIA PARA CONHECER ESTE ACONCHEGANTE APARTAMENTO NO AGUA VERDE. COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, O IMÓVEL CONTA COM UMA LINDA SUÍTE. O IMÓVEL POSSUI FÁCIL ACESSO A SUPERMERCADOS, ESCOLAS, PADARIAS, BANCOS, FARMÁCIAS E TUDO O QUE O COMÉRCIO DESTA EXCELENTE REGIÃO TEM DE MELHOR PARA LHE OFERECER, GARANTINDO CONFORTO, COMODIDADE E PRINCIPALMENTE A QUALIDADE DE VIDA QUE VOCÊ E SUA FAMÍLIA MERECEM.

122m² DE ÁREA TOTAL  
91m² DE ÁREA ÚTIL

DISTRIBUÍDOS EM:  
- 03 QUARTOS SENDO UMA SUÍTE  
- SALA DOIS AMBIENTES  
- COZINHA  
- ÁREA DE SERVIÇO  
- AQUECIMENTO A GÁS  
- BANHEIRO SOCIAL  
- 01 VAGAS DE GARAGEM

O CONDOMÍNIO OFERECE:  
- SALÃO DE FESTAS  
- SALÃO DE REUNIÃO



Rua Palmeiras, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-apt0!-03-qtos.-suite-vaga-de-gar.-otima-2980388719.html>

AMOSTRA 06

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 91 m² por R\$ 669.000,00 - Água Verde - Curitiba/PR



Anunciante: ACX IMÓVEIS

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Valor             | R\$ 669.000 |
| Condomínio        | 580         |
| Área total: 125m² |             |
| Área útil: 91m²   |             |
| Quartos: 3        |             |
| Banheiros: 3      |             |
| Suíte: 1          |             |
| Vaga: 1           |             |

\*Conforto e qualidade numa das regiões mais nobres de Curitiba. Lindo apartamento com 3 dormitórios sendo 1 suite. Área total 122m², privativos 91 m² - Curitiba/PR Água Verde

\* Rua Palmeiras 86 - Água Verde - Curitiba/PR

\* Três Dormitórios, sendo um suite.

\* 3 Banheiros / 1 Suite.

\* Dependência de empregada

\* Central de gás.

\* Balcão e pia de cozinha em mármore.

\* Armário de banheiro da suite e banheiro social

Rebaixamento de teto em gesso.

\* 1 garagem privativa.

\* Elevador social.

\* Elevador de serviço.

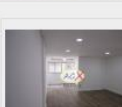
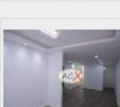
\* Salão de festas moderno e novinho.

\* Portaria 24 horas.

\* Aceita Financiamento.

\* Aceita proposta.

\* Agende já sua visita!



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-91-m-sup2--por-2978785348.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: P-JL45 T7GVN L7LVC 59CU3

#### AMOSTRA 07

### Oportunidade de apartamento à venda em região nobre de Curitiba com 3 dormitórios sendo 1 suíte, ens

Anunciante: **Arbo II**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>        | <b>R\$ 665.000</b> |
| 🏠 Condomínio        | 530                |
| 📏 Área total: 122m² |                    |
| 📏 Área útil: 91m²   |                    |
| 🛏 Quartos: 3        |                    |
| 🚿 Banheiros: 3      |                    |
| 🛏 Suite: 1          |                    |
| 🚶 Vaga: 1           |                    |

Conforto e qualidade de vida em uma das regiões mais nobres de Curitiba, onde você pode desfrutar de shoppings, excelentes restaurantes, pizzarias, lojas, praças e espaços de lazer. Além de ter bem pertinho de casa grandes supermercados, farmácias e hospital. Se precisar de transporte público pode contar com as linhas de biarticulado a 50 metros da portaria do prédio, na av. República Argentina e se quiser sair mais rápido, pode acessar a via rápida sentido centro, quase na esquina do Hospital Santa Brígida.

\* Um amolo e lindo apartamento todo reformado com qualidade e



📍 Rua Palmeiras 86, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-de-apartamento-a-venda-em-regiao-nobre-de-2979859775.html>

#### AMOSTRA 08

### Apartamento

Anunciante: **LUCCA IMÓVEIS**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>        | <b>R\$ 630.000</b> |
| 🏠 Condomínio        | 841                |
| 📏 Área total: 106m² |                    |
| 📏 Área útil: 90m²   |                    |
| 🛏 Quartos: 3        |                    |
| 🚿 Banheiro: 1       |                    |
| 🚶 Vaga: 1           |                    |

WhatsApp da Lucca Imóveis: (41) 9 9 1 8 4 - 1 2 4 2

Apartamento n° 93 ao lado do posto BR, a 1 quadra da República Argentina (supermercado Festival).

Cozinha: armários, microondas, fogão, geladeira, cafeteira, sanduicheira, liquidificador, mesa de granito com 2 banquetas, relógio.

Lavanderia: armários, máquina de lavar, 2 varais e aquecedor a gás.

Banheiro de empregada: prateleiras, ferro de passar roupa, balde, vassoura, rodo, escada e tábua de passar roupas.



📍 GUILHERME PUGSLEY 1524, Água Verde, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2936938351.html>



#### AMOSTRA 09

### Apartamento à venda, 116 m<sup>2</sup> por R\$ 690.000,00 - Água Verde - Curitiba/PR

Anunciante: **ALMEIDA SANTOS IMÓVEIS**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>                    | <b>R\$ 690.000</b> |
| 🏠 Condomínio                    | 387                |
| 📏 Área total: 170m <sup>2</sup> |                    |
| 📏 Área útil: 116m <sup>2</sup>  |                    |
| 🛏 Quartos: 3                    |                    |
| 🚿 Banheiros: 3                  |                    |
| 🛏 Suite: 1                      |                    |
| 🚗 Vaga: 1                       |                    |
| 📅 Idade do imóvel: 42 anos      |                    |

Apartamento amplo no Água Verde, com 116m<sup>2</sup> de área útil, face oeste, localização privilegiada.  
Sala para 2 ambientes, 03 quartos, sendo 01 suite com closet, cozinha, área de serviço com dependência de empregada completa. 1 vaga de garagem.  
O Condomínio dispõe de área de lazer com quadra, playground, sala de ginástica, salão de festa e churrasqueira.



📍 Rua Rio Grande do Sul 116, Água Verde, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-116-m-sup2--por-r\\$690.000-agua-2977880915.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-116-m-sup2--por-r$690.000-agua-2977880915.html)

#### AMOSTRA 10

### Apartamento com 3 quartos à venda em Batel, 1 suite, 2 vagas

Anunciante: **Márcio | CRECI F28442**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>Valor</b>                    | <b>R\$ 790.000</b> |
| 📏 Área total: 195m <sup>2</sup> |                    |
| 📏 Área útil: 120m <sup>2</sup>  |                    |
| 🛏 Quartos: 3                    |                    |
| 🚿 Banheiros: 2                  |                    |
| 🛏 Suite: 1                      |                    |
| 🚗 Vagas: 2                      |                    |
| 📅 Idade do imóvel: 7 anos       |                    |

Apartamento em ótima localização do bairro Água Verde, com 118 de área útil. Possuindo 3 dormitórios com armários planejados, sendo uma suite, sala ampla para 2 ambientes com lareira, copa com churrasqueira a carvão, sacada, banheiro social com box e armários, cozinha com armários planejados, lavanderia, dependência completa de empregada, e 2 vagas de garagem. O edifício fornece também um lindo salão de festas, salão de jogos, e playground.



📍 Rua Marquês do Paraná, 810, Água Verde, Curitiba

**Áreas Comuns Áreas Privativas**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-a-venda-em-batel-1-suite-2-2964423811.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) Depreciação**

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

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

**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\$/m<sup>2</sup>) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$6.632,95

Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 104,78m<sup>2</sup>

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 695.000,00**



**ANEXO III**  
**Documentação do Imóvel**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.  
Praça Zacarias, 46 - 7º andar  
Conj. 71 - Fone: 223-1956

Titular: SANDRA M. C. CARRARO  
C.P.F.: 344.612.139-00

Of. Maior: LUIZ BOSCARDIN  
C.P.F.: 110793209-20

**REGISTRO GERAL**

FICHA

-1-

**MATRÍCULA N.º 37.273**

RUBRICA

31

**Imóvel:** - Apartamento nº 602, no 6º andar ou 7º pavimento, do EDIFÍCIO - LINDACAP, situado nesta cidade, na rua Santa Catarina nº 101, do tipo "1", com a área construída de utilização exclusiva de 104,78m², área de uso comum de 24,11m², área de estacionamento comum coletivo de 27,29m², área correspondente ou global construída de 156,18m² e fração ideal do solo e partes comuns de 0,010048; foi vinculada ao apartamento a vaga nº 87, situada no andar térreo 1º pav. para estacionamento de -1- automóvel de passeio de porte pequeno, com necessidade de manobrista. Dito Edifício foi construído sobre o lote de terreno nº 9/10/11, oriundo da unificação dos lotes de terreno nºs. 9, 10 e 11 da planta Timoteo Neves, na Vila Guaira, nesta cidade, medindo 40,25m de frente para a rua Santa Catarina, por 50,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, - confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, com os lotes fiscais nºs. 009.000 e 021.000, do lado direito com a rua Guilherme Pugsley, para a qual faz frente, tendo de largura na linha de fundos 41,05m, onde confronta com o lote fiscal nº 003.000, com a área total de 2.032,50m². Indicação fiscal: - 43-069-024.000.-

**Proprietária:** - PROMENADE IMÓVEIS LTDA., com sede nesta cidade, na rua Brigadeiro Franco nº 3411, CGC/MF 79 619 532/0001-61.-

**Req. anterior:** - Mat. 29.161 d/Cartório. Dou fé. Em 14 de junho de 1.994.-

AV 1-37.273, em 14 de junho de 1.994.-

A unidade acima está hipotecada à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme o R 6 e o R 9 da matrícula nº 29.161 deste Ofício. Dou fé.-

AV 2-37.273, em 14 de junho de 1.994.-

Liberada a unidade das hipotecas acima mencionadas, face o contido no instrumento arquivado neste Ofício sob nº 144.325. C/ 80 VRC CR\$ 1.580,80. Dou fé.-

R.3-37.273, em 14 de junho de 1.994.-

Por instrumento particular assinado em 08 de abril de 1.994, sendo uma via arquivada neste Cartório sob nº 144.325, Promenade Imóveis Ltda, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula à ROGERIO ROCHA PERES DE OLIVEIRA, brasileiro, casado pelo regime da separação de bens, advogado, CI nº 8.291.269-SP, CIC nº 082.651.508-81 e sua esposa Lucelia Biaobock Peres de Oliveira, brasileira, advogada, CI nº 15.228 OAB-Pr, CIC nº 741.089.309-59, residentes e domiciliados à rua Almirante Tamandaré nº 1.466, ap.604, nesta cidade, pelo valor de CR\$ ..... 55.731.398,39, sob condições. ITBI nº 174.928 pg em 02.05.94 sobre CR\$62.801.898,84. C/ 1826 VRC CR\$ 104.556,76. Dou fé.-

R.4-37.273, em 14 de junho de 1.994.-

Na forma do instrumento mencionado no R 3 desta matrícula, Rogerio Rocha Peres de Oliveira e sua esposa Lucelia Biaobock Peres de Oliveira, já qualificados, oneraram o imóvel com la hipoteca, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com garantia do financiamento no valor de CR\$35.677.000,00 a serem pagos em 240 prestações mensais, aos juros de 10,5% ao ano, mediante as condições do aludido instrumento. C/ 1826 VRC CR\$104.656,76. Dou fé.-

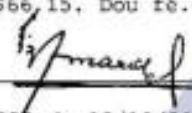
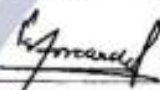
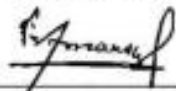
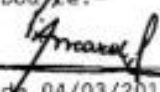
AV 5-37.273, em 23 de maio de 2005.-

Prenot. 265.046 de 23/05/2005.-

Cancelado o R 4, face a quitação da hipoteca, conforme o Instrumento

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N.º  
-37.273-

| CONTINUAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Particular expedido pela credora, com firma reconhecida em 09/05/2005, arquivado neste Cartório sob nº 265.047. C/630 VRC=R\$66,15. Dou fé.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |
| Luiz Boscardin<br>Registrador                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <br>Oficial   |
| Ls                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |
| R 6-37 273, em 26 de outubro de 2005. Prenot. 269 923 de 10/10/2005.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                 |
| Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 6º Tabelionato desta Comarca, em 24 de junho de 2005, às fls. 090/092 do Lº 818-E, conforme a Certidão assinada em 03 de outubro de 2005, Rogério Rocha Peres de Oliveira, portador atualmente da RG nº 5.961.062-7-PR e sua esposa Lucélia Blaobock Peres de Oliveira, portadora da RG nº 1.360.622-PR, já identificados, residentes e domiciliados na Rua Santa Catarina nº101, ap. 602, nesta Cidade, venderam o imóvel a FRANCISCO SZABELSKI e sua esposa CELIA REGINA SZABELSKI, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em 11/10/1975, ele comerciante, RG nº 1.520.040-PR, CPF nº 045.233.899-93, ela do lar, RG nº 1.614.905-5-PR, CPF nº 045.233.899-93, residentes e domiciliados na Rua Arthur Bernardes nº 2040, nesta Cidade, pelo preço de R\$120.000,00, pagos integralmente. Sem condições. ITBI nº 386 22 pg em 06/10/2005 sobre R\$120.000,00. Obs. Está apenso ao traslado o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$240,00. C/4312VRC=R\$452,76. Dou fé. |                                                                                                 |
| Luiz Boscardin<br>Oficial Registrador                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <br>Oficial   |
| Ic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |
| R 7-37 273, em 26 de outubro de 2005. Prenot. 269 924 de 10/10/2005.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                 |
| Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Cartório do Cajuru, distrito desta Comarca, em 03 de outubro de 2005, às fls. 116/117 do Lº 660-N, Francisco Sczabelski e sua esposa Célia Regina Sczabelski, já identificados, venderam o imóvel a ELISABETE MAIA PRENDIN e seu marido GIUSEPPE GIOVANNI PRENDIN, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 29/12/1979, ela empresária, RG nº 1.296.587-PR, CPF nº 858.044.449-72, ele motorista aposentado, RG nº 743.700-PR, CPF nº 201.973.229-72, residente e domiciliados na Travessa Guapeva nº 112, na Fazenda Rio Grande-PR, pelo preço de R\$110.000,00, já pagos. Sem condições. ITBI nº 38620 pg em 06/10/2005 sobre R\$113.400,00. Obs. Está apenso ao traslado o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$220,00. C/4312VRC=R\$452,76. Dou fé.                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |
| Luiz Boscardin<br>Oficial Registrador                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <br>Oficial |
| Ic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |
| R 8-37.273, em 06 de março de 2007.- Prenot. 287.073 de 14/02/2007.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                 |
| Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Cartório do Cajuru, Distrito desta Comarca, em 30 de janeiro de 2007, às fls. 116/117 do Lº 685-N, Elisabete Maia Prendin e seu marido Giuseppe Giovanni Prendin, já identificados, venderam o imóvel a JOSÉ LEMOS FILHO, brasileiro, Desembargador aposentado, casado com Maria da Luz Ribas Lemos, sob o regime da Comunhão de Bens, em data de 27/12/1951, CI nº 84.913-PR, CPF nº 001.017.969-00, residente e domiciliado nesta Cidade, na Avenida Visconde de Guarapuava nº 4177, pelo preço de R\$120.000,00, pagos integralmente. Sem condições. Obs.: De acordo com a Escritura, o imóvel é cadastrado pela Indicação fiscal nº 43.069.025.031-9. ITBI nº 3966 pg em 13/02/2007 sobre R\$133.900,00. Funrejus não incidente, conforme o artigo 3º, inciso VII, letra b item 15 da Lei nº 12.216 de 15/07/98, alterada pela Lei nº 12.604 de 02/07/99. C/4312 VRC=R\$452,76. Dou fé.-                                                                                                                     |                                                                                                 |
| Luiz Boscardin<br>Oficial Registrador                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <br>Oficial |
| Ls                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |
| R.9-37.273, em 17 de março de 2.011. Prenot. 341.462 de 04/03/2011.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                 |
| No inventário dos bens deixados por José Lemos Filho, falecido em 28/06/2007, e por Maria da Luz Ribas Lemos, falecida em 27/10/2009, a qual era inscrita no CPF nº 640.164.639-04, o imóvel desta matrícula, estinado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                 |

| RUBRICA                                                                           | FICHA                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Fls. 02<br>Mat. 37.273 |

**CONTINUAÇÃO**

em R\$115.500,00 e avaliado pelo fisco estadual por R\$115.980,00, foi partilhado na sua totalidade à herdeira **KELLI RIBAS LEMOS**, brasileira, divorciada, cabeleireira, CI nº 6.060.020-1-PR, CPF nº 025.303.619-40, residente e domiciliada nesta Cidade na Avenida Iguaçu nº 1.325, AP. 508-Ar conforme a Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens lavrada nas notas do 7º Tabelionato desta Comarca, em 10 de fevereiro de 2.011, às fls. 164 do Lº 1847-N. Sem condições. ITCMD causa mortis protocolo SID nº 10.303.622-4 (GR 1 DE 3) pago em 26/07/2010 sobre R\$893.303,12, ITCMD inter vivos (GR 2 DE 3) pago em 26/07/2010 sobre R\$133.155,77 e ITCMD inter vivos (GR 3 DE 3) pago em 26/07/2010 sobre R\$133.155,78, homologados pela Secretaria de Estado da Fazenda em 08/07/2010. Parecer Técnico nº 1574/2010. Está apenso ao traslado, o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$887,40. C/4312VRC-R\$607,99. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escriturante - Portaria 64/96

Oficial

AV.10-37.273, em 11 de agosto de 2.020. Prenot. 426.143 de 11/08/2.020.

Conforme protocolo nº 202005.2615.01159243-IA-160, cadastrado em 26/05/2.020 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, expedido sob código 6628.6418.478a.ba01.0041.00fb.8a95.1086.cfee.02a4 em nome de Kelli Ribas Lemos, CPF/MF nº 025.303.619-40, já qualificada, derivado dos autos nº **00209409820198160001** da 04ª Vara Cível de Curitiba/PR, cuja ordem fica arquivada nesta Serventia sob nº **451/2.020** da Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** deste imóvel. Valor dos emolumentos e do Funrejus informado ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escriturante - Portaria 64/96

rls

**R 11-37.273**, em 18 de novembro de 2.022. Prenot. nº 457.509 de 08/11/2022.

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Cumprimento de Sentença – Causas Supervenientes à Sentença sob nº **0015794-08.2021.8.16.0001**, em que é exequente o Condomínio Edifício Lindacap e executada Kelli Ribas Lemos, já identificada, no valor de R\$56.084,88 conforme o Termo de Penhora lavrado em 25 de outubro de 2.022, pela 04ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito Dr. José Eduardo de Mello Leitão Salmon, arquivado digitalmente nesta Serventia sob nº 457.509. Paga a guia do FUNREJUS no valor de R\$112,17. Custas registro: 1.293,60 VRCext R\$318,23 + ISS 4% R\$12,73 + FUNDEP 5% R\$15,91 + SELO R\$5,95 = subtotal R\$352,82. Custas prenotação: 10 VRCext R\$2,46 + ISS 4% R\$0,10 + FUNDEP 5% R\$0,12 + FUNREJUS 25% R\$0,61 = subtotal R\$3,29. Custas arquivamento: 7 VRCext R\$1,72 + ISS 4% R\$0,07 + FUNDEP 5% R\$0,09 + FUNREJUS 25% R\$0,43 = subtotal R\$2,31. TOTAL R\$358,42. Selo Funarpen F392V.T2qPZ.V9lsl-tpzj8.Or8s3. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escriturante - Portaria 64/96

AA

SEGUE



MUNICÍPIO DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

RELAÇÃO DE DÉBITOS DO IMÓVEL

CURITIBA

CONTRIBUENTE

KELLI RIBAS LEMOS

CPF/CNPJ

025.303.619-40

LOCALIZAÇÃO

R. SANTA CATARINA 000101 AP 602 06 ÁGUA VERDE, Curitiba - PR, Cep: 80620100

INDICAÇÃO REGISTRARIA

09.2.0029.0260.02-1

SUBLOTE

0031

INDICAÇÃO FISCAL

43.069.025.031-9

DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS

| Tipo | Ano  | Trib. | Déb. | Nº Inscr. | Valor lançado | Valor corrigido | Vara | Processo                      | Certidão | Dta. Exec. | Situação         |
|------|------|-------|------|-----------|---------------|-----------------|------|-------------------------------|----------|------------|------------------|
| DAT  | 2017 | IPT   | 0    | 56673628  | R\$ 843,64    | R\$ 2.175,31    | 3    | JEE-0015916-48.2022.8.16.0013 | 10193    | 18/08/2022 | Débito em aberto |
| DAT  | 2018 | IPT   | 1    | 39447588  | R\$ 719,26    | R\$ 1.672,49    | 1    | JEE-0003444-18.2021.8.16.0185 | 3675     | 18/05/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2018 | TCL   | 1    | 39447588  | R\$ 263,93    | R\$ 613,60      | 1    | JEE-0003444-18.2021.8.16.0185 | 3675     | 18/05/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2019 | IPT   | 1    | 42680915  | R\$ 777,17    | R\$ 1.612,89    | 1    | JEE-0003444-18.2021.8.16.0185 | 3675     | 18/05/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2019 | TCL   | 1    | 42680915  | R\$ 263,93    | R\$ 547,67      | 1    | JEE-0003444-18.2021.8.16.0185 | 3675     | 18/05/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2020 | IPT   | 0    | 47369506  | R\$ 782,92    | R\$ 1.367,93    | 1    | JEE-0003444-18.2021.8.16.0185 | 3675     | 18/05/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2020 | TCL   | 0    | 47369506  | R\$ 247,86    | R\$ 433,08      | 1    | JEE-0003444-18.2021.8.16.0185 | 3675     | 18/05/2021 | Débito em aberto |
| DAT  | 2021 | IPT   | 0    | 50981388  | R\$ 942,19    | R\$ 1.492,15    | 3    | JEE-0015916-48.2022.8.16.0013 | 10193    | 18/08/2022 | Débito em aberto |
| DAT  | 2021 | TCL   | 0    | 50981388  | R\$ 275,40    | R\$ 436,04      | 3    | JEE-0015916-48.2022.8.16.0013 | 10193    | 18/08/2022 | Débito em aberto |
| DAT  | 2022 | IPT   | 0    | 56078521  | R\$ 1.043,37  | R\$ 1.359,18    |      |                               |          |            | Débito em aberto |
| DAT  | 2022 | TCL   | 0    | 56078521  | R\$ 286,00    | R\$ 372,44      |      |                               |          |            | Débito em aberto |
| ORI  | 2023 | IPT   |      | 62483844  | R\$ 1.257,69  | R\$ 1.289,22    |      |                               |          |            | Parcelado Normal |
| ORI  | 2023 | TCL   |      | 63122249  | R\$ 389,40    | R\$ 399,14      |      |                               |          |            | Parcelado Normal |

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: PJL45 T7GVN L7LVC 59CU3



**ANEXO IV**  
**Fotos do Imóvel**

