

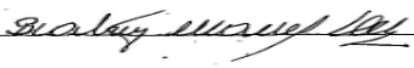
13ª Vara Cível de Curitiba
Autos nº 0016619-49.2021.8.16.0001

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos quinze (15) dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), em cumprimento ao mandado expedido nos Autos acima referidos, movido por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DON IGNÁCIO (CNPJ 81.911.232/0001-01) em face de MARILENE APARECIDA DE PAULA TRINDADE (CPF 499.976.539-04) e ROBERTO DE PAULA TRINDADE (CPF 470.163.969-91), procedo a AVALIAÇÃO do seguinte bem:

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel de matrícula nº 36.334 do 6º RI de Curitiba, correspondente ao apartamento no. 501, situado no 7º pavimento ou 5º andar do edifício DON IGNÁCIO, na rua Dr. Pedrosa, 104, Centro, contendo uma vaga para um veículo no sub-solo, com área útil de 89,985m2, e área construída de 106,60m2, fração ideal do solo de 0,847457% ou seja 20,0656m2.

REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA EBANO PEREIRA, 66 - 15º ANDAR CONJUNTOS 1501 a 1803 - Fone: 222-0047 TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY ESCR. JURAM.: ABRAHÃO DELY	REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 36.334	FICHA 1-36.334 RUBRICA 
---	---	---

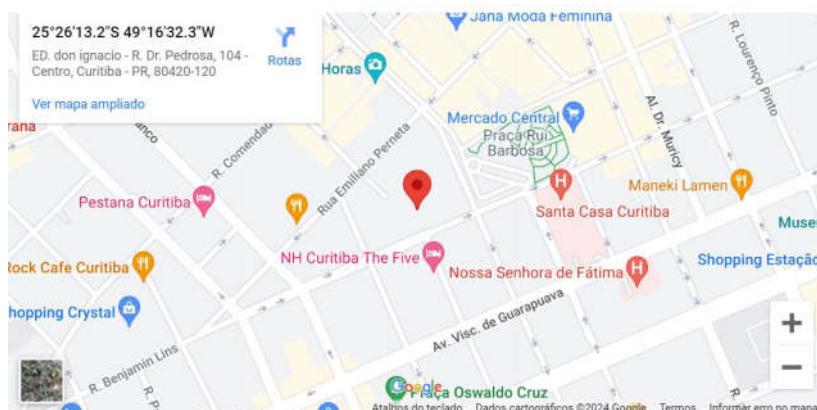
IMÓVEL - Apartamento nº.-501, situado no 7º pavimento ou 5º andar - do **EDIFÍCIO DON IGNÁCIO**, localizado à rua Dr. Pedrosa, nº.-104, nesta cidade, com VAGA para estacionamento de um automóvel no sub-solo, com área útil de 89,985m2, área construída de 106,60m2, onde se inclui a área referente a 1/4 do "hall" dos elevadores e a área correspondente total onde se incluem as demais áreas comuns - de 135,861m2, correspondente a fração ideal do solo referente a 0,847457% ou seja 20,0656m2, do terreno foreiro, situado à rua Dr. Pedrosa, com a área total de 2,357,75m2, medindo de frente 23,10m, por 82,50m, de extensão do lado direito de quem da rua olha o lote --- alargando-se no outro lado, na altura de 55m, formando nesta altura em dente de 16,50m, que prossegue na mesma largura até o final da extensão da frente aos fundos, que neste lado mede 80,00m, tendo nos fundos de testada 37,50m, croquis 2651, limitando o terreno do lado direito de quem da rua olha o lote, com a casa nº.78, da mesma rua, nos fundos com o prédio nº.509 da rua Emiliano Pernet, do lado esquerdo de quem da rua Dr. Pedrosa olha, limita até a altura - de 55m, com o prédio nº.-116 desta rua e aí, até os 80m, com a casa nº.-124 da mesma rua Dr. Pedrosa, correspondendo a dito apartamento a Indicação Fiscal de Setor 11-Quadra 139-Lote 054.032-3 do Cadastro Municipal.- Medidas e confrontações acima, fornecidas pelas partes, na forma do Provimento 356/84 da Corregedoria G. da Justiça. PROPRIETÁRIA: POLYMNIA FRANCO, brasileira, solteira, maior, do lar, CI. nº.-96.544-PR e CPF. nº.-184.401.109-69, residente nesta capital, à rua Dr. Pedrosa, nº.-104-ap.308-bloco B.- REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº.-67.325-Livro 3-BL, d/Ofício.- Pren.-76.095.- Dist.-441.- Prot.-169.801.- fc.-30.059.- Curitiba, 22 de agosto de 1.989. (a) 
Titular.-

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: PJ5BT RL4GP TJEXN YR3YK





Fachada do Imóvel Avaliando



2. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** O imóvel possui 52 anos de construção, estando localizado no 5º andar do prédio, possui face voltada para o leste, porém, a vista é totalmente bloqueada pelo prédio vizinho. O interior do imóvel encontra-se em mau estado de conservação, com pisos antigos em taco de madeira em todo o apartamento, exceto na cozinha e na área de serviço, que é coberto por piso tipo vulcapiso, em mau estado de conservação; pintura interna em mau estado, com diversos riscos; banheiro social com teto e parede mofados.
3. **CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO:** Piso dos corredores em taco de madeira antigo; possui dois elevadores, garagem ampla com bom espaço para a circulação dos veículos; possui bicicletário; salão de festa amplo, arejado e com ótima iluminação natural; jardim bem cuidado; hall de entrada amplo e bem apresentado, possuindo portaria 24H; prédio não possui apartamentos com vistas para a rua.
4. **INFRAESTRUTURA DA REGIÃO:** O imóvel avaliando fica localizado na região central de Curitiba, portanto, é servido dispõe de uma gama de lojas e serviços em geral, ficando a uma quadra da Praça Rui Barbosa, praça central de Curitiba, e do Hospital Santa Casa; logradouros todos pavimentados, com calçadas e paisagismo; excelente infraestrutura urbana.
5. **MÉTODO UTILIZADO:** Comparativo de Dados de Mercado



- 6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO: (ANEXO I)
- 7. PESQUISA DE IMÓVEIS SEMELHANTES – Foram pesquisados nove (09) imóveis, os quais compõe a tabela amostral abaixo. (ANEXO II)

(Amostra)

dados amostrais	quartos	garagens	valor R\$	área total m2
1	3	1	550.000	118
2	3	1	579.000	94
3	3	1	495.000	100
4	3	1	559.000	104
5	3	1	568.000	92
6	3	1	429.000	89
7	3	1	495.000	106
8	3	1	528.000	83
9	3	1	498.000	96

- 8. HOMOGENEIZAÇÃO: Reduzimos cada elemento amostral em 10% devido ao Fator Oferta, ou seja, valores superestimados.

(Amostra homogeneizada pelo fator oferta)

dados amostrais	quartos	garagens	valor R\$	fator oferta	valor tratado	área total m2	R\$ m2
1	3	1	550.000	-10%	495.000	118	4.194
2	3	1	579.000	-10%	521.100	94	5.543
3	3	1	495.000	-10%	445.000	100	4.455
4	3	1	559.000	-10%	503.100	104	4.837
5	3	1	568.000	-10%	511.200	92	5.556
6	3	1	429.000	-10%	386.100	89	4.338
7	3	1	495.000	-10%	445.500	106	4.202
8	3	1	528.000	-10%	475.200	83	5.725
9	3	1	498.000	-10%	448.200	96	4.668
TOTAL:							43.518

Cálculo da Média Aritmética (MA) do valor do m2:

Média aritmética = $\frac{\text{Soma do valor do m2 dos dados amostrais}}{\text{Nº de dados amostrais}}$

M.A = 43.518 / 9

M.A = 4.835



PONDERAÇÃO: Descartamos da amostra todos os elementos que porventura estejam 20% abaixo ou acima da Média Aritmética, ou seja, abaixo de 3.868 e acima de 5.802 . No caso, não há elementos a serem descartados, sendo a Média Ponderada igual a Média Aritmética.

Média Ponderada do valor do m2 = **4.835**

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Valor de Mercado = Média Ponderada x área do imóvel avaliando

Valor de Mercado = 4.835 x 89,98m2 = R\$ 435.053,00

Logo:

AVALIO o imóvel ao valor de **Quatrocentos e Trinta Mil Reais** (R\$ **430.000,00**) (Valor Arredondado)

10. ENCERRAMENTO:

I) presume verdadeiras e de boa-fé todas as informações que lhe foram prestadas para a realização da avaliação.

II) não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, presumindo-se assim que o mesmo esteja livre e desembaraçado

Curitiba, 15 de janeiro de 2024



VALDINEI N. DA SILVA
Oficial de Justiça



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

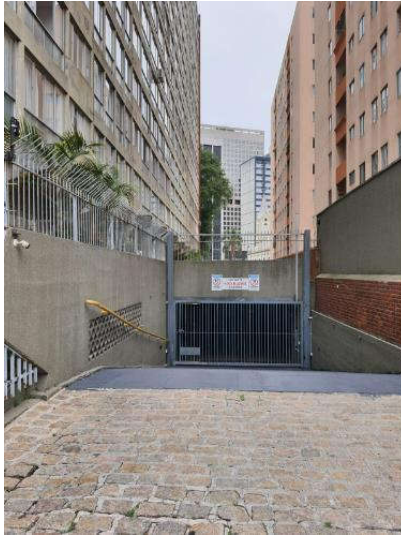


Fachada



Logradouro





Entrada da garagem

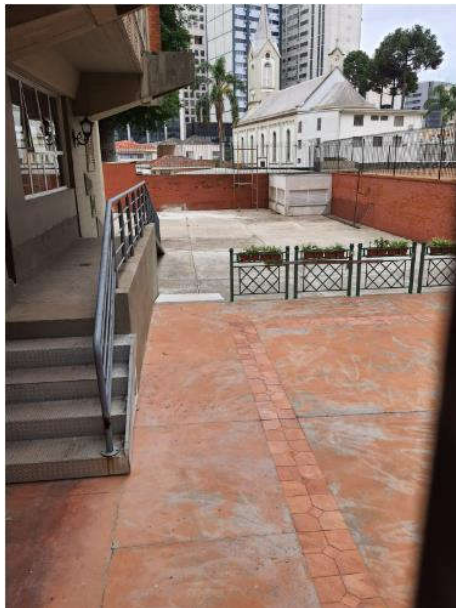


lateral esquerda do condomínio





lateral direita



fundos do condomínio





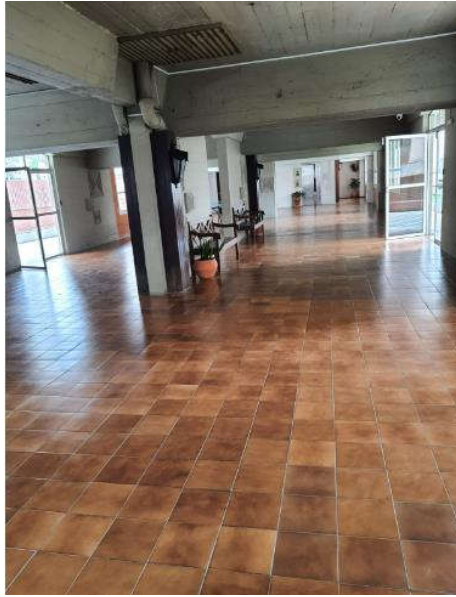
social



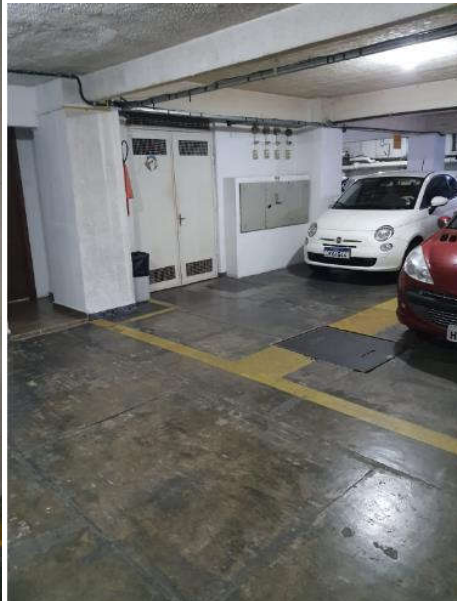
hall de entrada



escaninhos de correspondências



salão de festas

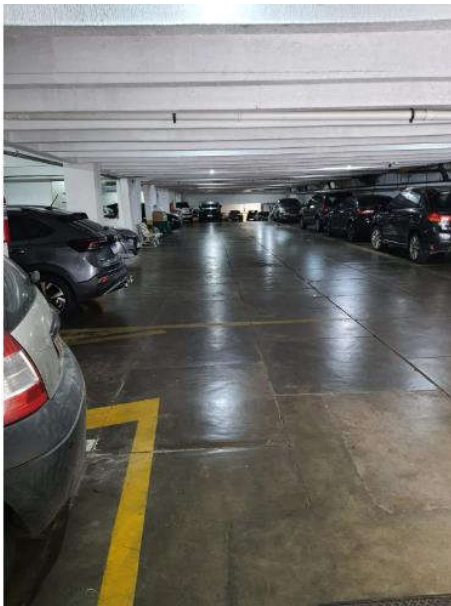


elevadores





bibicletário



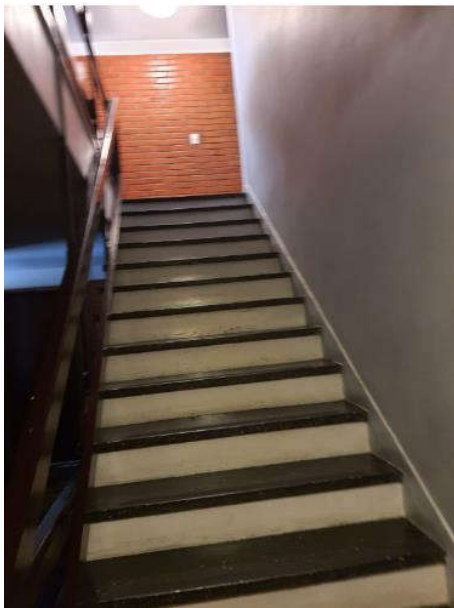
garagem





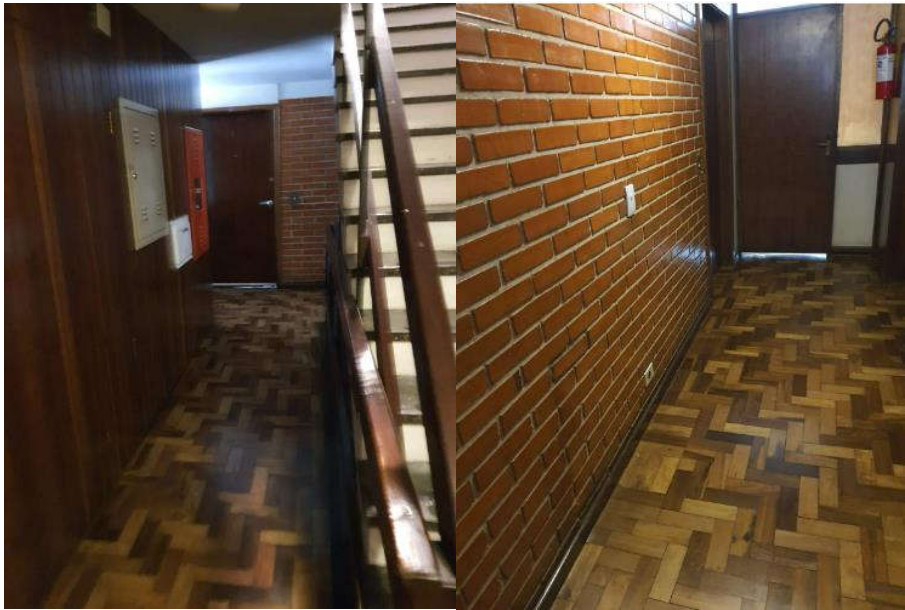
elevador no 5º andar, de acesso ao imóvel avaliando

(o elevador fica de frente para o imóvel avaliando)



escadaria





do 5º andar

corredor

IMAGENS NO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO



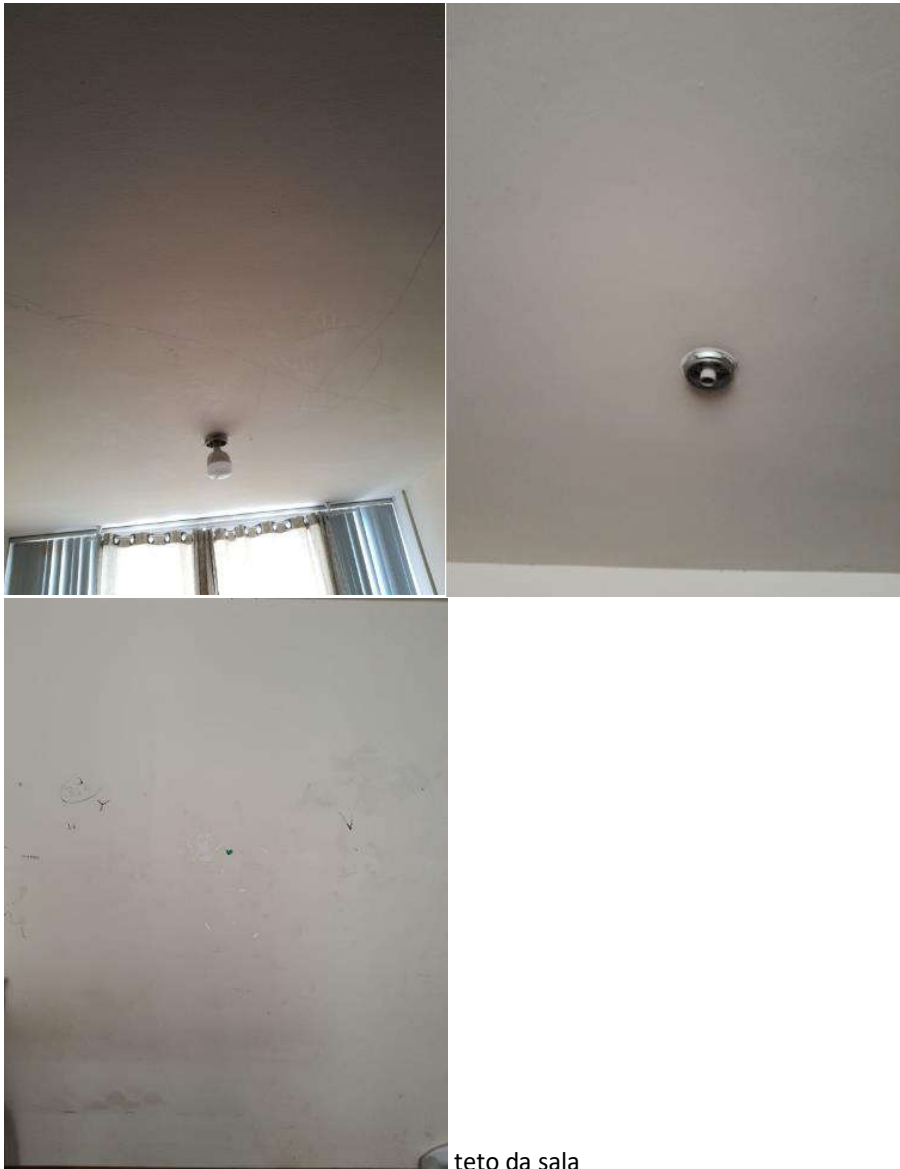
sala



sala







teto da sala



parede da sala

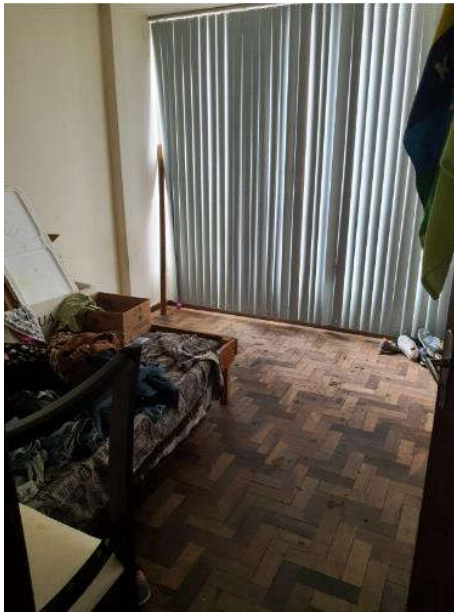


quarto 1



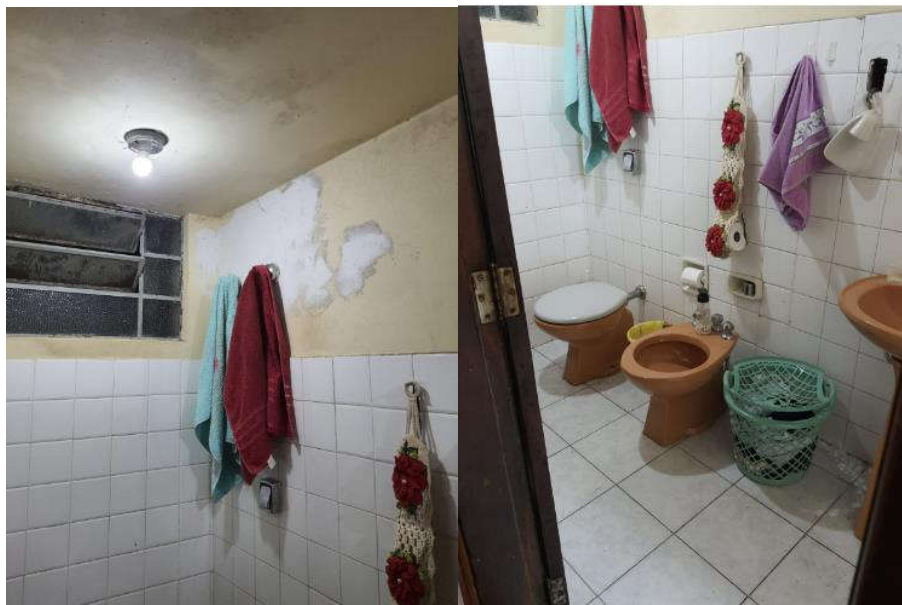


quarto 2



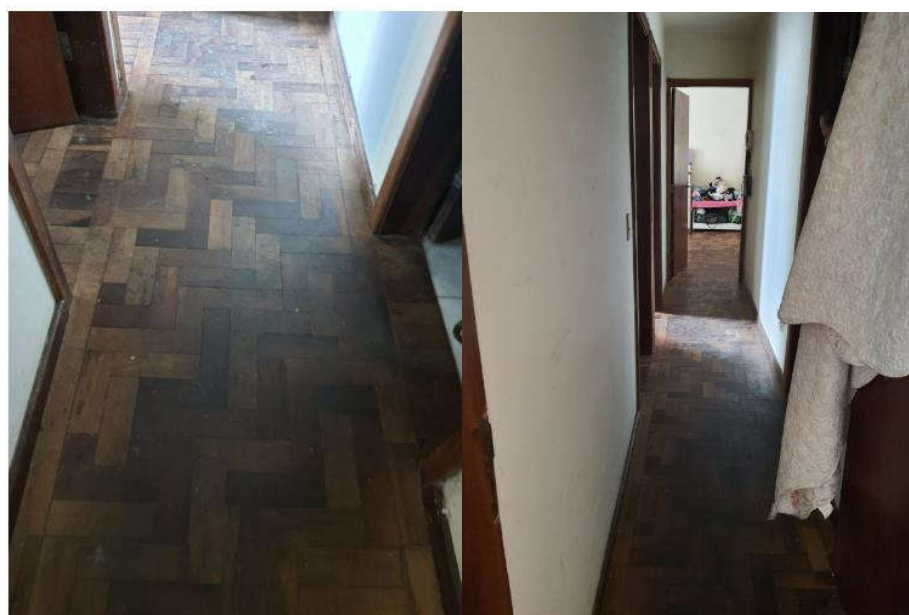
quarto 3





banheiro

social



corredor

interno





cozinha



piso da cozinha



parede da cozinha





teto da cozinha



área de serviço





janela da área de serviço



piso da área de serviço





banheiro da área de serviço



quarto de empregada



ANEXO II

PESQUISA

1



Rua Brigadeiro Franco, 1877 - Centro, Curitiba - PR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 118m²

118 m² 3 Quartos 3 Banheiros 1 Vaga

Elevador Garagem Jardim Área de serviço Playground

R\$ 550.000
Condomínio: R\$ 964

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-118m2-venda-RS550000-id-2681964879/>

2



Rua Francisco Torres, 742 - Centro, Curitiba - PR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 94m²

94 m² 3 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Cozinha Elevador Interfone

R\$ 579.900
Preço abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 450

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-94m2-venda-RS579900-id-2530243516/>

3



Rua da Paz - Centro, Curitiba - PR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 100m²

100 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Portão eletrônico Aceita animais

R\$ 495.000
Condomínio: R\$ 360

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-100m2-venda-RS495000-id-2679787794/>

4





Rua Marechal Deodoro, 1616 - Centro, Curitiba - PR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 104m²

104 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Garagem Condomínio fechado

R\$ 559.900

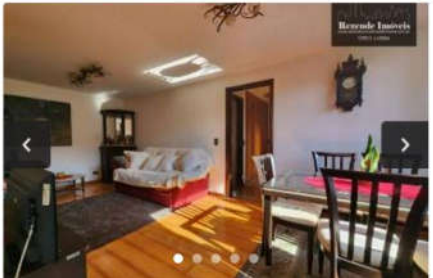
Preço abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 550

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-104m2-venda-R\\$559900-id-2584690382/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-104m2-venda-R$559900-id-2584690382/)

5



Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 1461 - Centro, Curitiba - PR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 92m²

92 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Aceita animais Área de serviço Cozinha Depósito Interfone

R\$ 568.000

Condomínio: R\$ 500

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-92m2-venda-R\\$568000-id-2673632621/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-92m2-venda-R$568000-id-2673632621/)

6



Apartamento 3 Quartos Centro 89m²

Rua Doutor Pedrosa, 104, Centro - Curitiba/PR

Avale seu Imóvel Anuncie para locação Área do Cliente

Economize R\$ 11.000,00

~~VENDA: DE R\$ 440.000,00~~

POR: R\$ 429.000,00

+ Condomínio R\$ 770,00

+ IPTU R\$ 65,90

+ Outros

Adicionar aos Favoritos

CÓDIGO: 414



<https://gonzagaimoveis.com.br/imovel/414/apartamento-3-quartos-don-ignacio-centro-curitiba/>

7



Rua Mariano Torres, 435

Centro, Curitiba

R\$ 495.000

Cond.: R\$ 760

Apartamento 3 quartos no centro - curitiba/pr

106m² 3 Quartos 3 Banheiros 1 Garagem

CONTATAR



[Apartamento com 3 quartos na Rua Mariano Torres, 435, Centro, Curitiba - PR - ID: 17878177 | Chaves na Mão \(chavesnamao.com.br\)](#)

8



Centro, Curitiba - PR

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 83m²

83 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Elevador Interfone Salão de festas Armário na cozinha
Área de serviço

R\$ 528.500
Condomínio: R\$ 608

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-83m2-venda-RS528500-id-2643981459/>

9



Apartamento com 3 quartos à venda em Centro - PR

Rua Emiliano Pernetá - Centro - Curitiba/PR

R\$ 498.900
R\$ 5.197 preço do m²
Condomínio R\$ 879 IPTU R\$ 148

Parcelas a partir de **R\$ 4.438,71**

Área	Dormitórios	Suítes	Banheiros
96m²	3	1	2

Vagas
1

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO785481/venda-apartamento-3-quartos-curitiba-centro>