



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 20ª (VIGÉSIMA) VARA CÍVEL DE CURITIBA – FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 – 9º andar – Centro Cívico, Curitiba/PR – CEP: 80.530-010 – Fone: (41)3254-8572

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 250.1, para instruir os **Autos nº 0008617-98.2018.8.16.0194 (PROJUDI)**, movido por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ 60.746.948/0001-12) em face de A PORTUGUESA PÃES E DOCES LTDA ME (CNPJ 17.936.978/0001-62) e IRACELES ANTONIO (CPF 111.183.368-01), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 88.896 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, I.F. 38.071.044.009-9.



REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 5º andar
Conj. 505-A - Fone: 3233-6168
Curitiba - Pr
OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 88.896

CNM: 080648.2.0088896-23

FICHA

001

RUBRICA

IMÓVEL: SOBRADO nº 10 (dez), integrante do RESIDENCIAL EUROPA II, com nomenclatura predial 921 da Rua Marco Polo, nesta Capital, com a área total construída exclusiva de 101,37m², sendo a área do pavimento térreo de 44,10m², área do pavimento superior de 57,27m², com a área total do terreno descoberta de 88,47m², sendo a área exclusiva de 44,10m², destinada a jardim e quintal e área de uso comum de 44,37m² destinado a acesso e circulação de veículos/pedestres, (quota de terreno de 132,57m²), com a fração ideal do solo de 0,088380.- Dito residencial está construído sob o lote de terreno nº 19/20/21, resultante da unificação dos lotes 19, 20 e 21, da quadra nº 88, da planta Bairro Alto, Bairro Alto, nesta Capital, com as seguintes medidas e confrontações: mede 30,00 metros de frente para a Rua Marco Polo; confrontando pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº 38.071.029.000, onde mede 50,00 metros, pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº 38.071.018.000, onde mede 50,00 metros; e na linha de fundos mede 30,00 metros onde confronta com os lotes de indicações fiscais nºs 38.071.025.000 e 38.071.014.000; de formato retangular, perfazendo a área total de 1.500,00m². Dito imóvel está situado no lado ímpar da Rua Marco Polo, distante 30,00 metros da Rua José de Oliveira Franco. Indicação Fiscal nº 38.071.044.000-7.-

PROPRIETÁRIA: GOMES FONSECA & SILVA LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Frei Vicente Galvador, nº 177, Jardim das Américas, nesta Capital.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 85.651, deste 9º Serviço Registrador.-

OBSERVAÇÕES: As medidas e confrontações do imóvel acima descrito foram indicadas pelos interessados conforme determina o provimento 175/2009 da Corregedoria de Justiça deste Estado.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 16 de maio de 2012.
(a) _____ Registrador.-atf

R.2/88.896.- Protocolizado sob nº 227.005 em 17/5/2013 (reapresentado em 13/06/2013). De conformidade com Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, Contrato nº 1.4444.0289437-8, firmado na cidade de São Paulo, aos 13 de maio de 2013, do qual uma via fica arquivada, JULIANO APARECIDO GODOIS, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para IRACELES ANTONIO, brasileira, bioquímica, inscrita no CPF/MF. nº 111.183.368-01, C.I. 4.220.426-9/SSP-PR, e seu esposo JOSE ANTONIO SILVA MEDEIROS, português, motorista de van, inscrito no CPF/MF. nº 012.539.689-93, portador do passaporte nº J983251 expedida pela autoridade VPGR-P.DELGADA em 26/06/2009, casados no distrito de Hammersmith e Fulham, segundo a Lei vigente na Inglaterra, residentes e domiciliados na Rua Jose Dal Negro, nº 231, Xaxim, nesta cidade de Curitiba - PR, pelo preço de **R\$315.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$31.500,00 e financiamento concedido pela credora: R\$283.500,00.- Foi recolhido o valor de R\$630,00, destinado ao Funrejus através da guia 13021013000074771. GUIA-ITBI nº

SEGUIE NO VERSO

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 capacitado e credenciado ao CNAI.

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: Direitos sobre o Sobrado nº 10, integrante do RESIDENCIAL EUROPA II, com numeração predial 921 da Rua Marco Polo, nesta Capital, com a área total construída exclusiva de 101,37m², sendo a área do pavimento térreo de 44,10m², área do pavimento superior de 57,27m², com a área total do terreno descoberta de 88,47m², sendo a área exclusiva de 44,10m², destinada a jardim e quintal e área de uso comum de 44,37m² destinada a acesso e circulação de veículos/pedestres, (quota do terreno de 132,57m²), com demais confrontações, medições e características na Matrícula 88.896 do 9º RI de Curitiba/PR. I.F. 38.071.044.009-9. Localização: Rua Marco Polo, 921 - Bairro Alto, Curitiba - PR, 82820-260.



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 18 (dezoito) 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\$ 590.000,00	120,00	R\$ 4.916,67
2	R\$ 585.000,00	152,00	R\$ 3.848,68
3	R\$ 798.660,00	138,00	R\$ 5.787,39
4	R\$ 499.000,00	101,00	R\$ 4.940,59
5	R\$ 500.000,00	109,00	R\$ 4.587,16
6	R\$ 649.000,00	115,00	R\$ 5.643,48
7	R\$ 390.000,00	115,00	R\$ 3.391,30
8	R\$ 450.000,00	100,00	R\$ 4.500,00
9	R\$ 1.350.000,00	280,00	R\$ 4.821,43
10	R\$ 615.000,00	132,00	R\$ 4.659,09
11	R\$ 890.000,00	160,00	R\$ 5.562,50
12	R\$ 597.000,00	107,00	R\$ 5.579,44
13	R\$ 479.000,00	120,00	R\$ 3.991,67
14	R\$ 465.000,00	133,00	R\$ 3.496,24
15	R\$ 479.000,00	120,00	R\$ 3.991,67
16	R\$ 590.000,00	93,00	R\$ 6.344,09
17	R\$ 380.000,00	89,00	R\$ 4.269,66
18	R\$ 652.000,00	115,00	R\$ 5.669,57

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\$ 590.000,00	120,00	R\$ 4.916,67	1,021	1,021	R\$ 5.021,46
2	R\$ 585.000,00	152,00	R\$ 3.848,68	1,052	1,052	R\$ 4.048,59
3	R\$ 798.660,00	138,00	R\$ 5.787,39	1,039	1,039	R\$ 6.014,91
4	R\$ 499.000,00	101,00	R\$ 4.940,59	1,000	1,000	R\$ 4.938,34
5	R\$ 500.000,00	109,00	R\$ 4.587,16	1,009	1,009	R\$ 4.628,96
6	R\$ 649.000,00	115,00	R\$ 5.643,48	1,016	1,016	R\$ 5.733,18
7	R\$ 390.000,00	115,00	R\$ 3.391,30	1,016	1,016	R\$ 3.445,21
8	R\$ 450.000,00	100,00	R\$ 4.500,00	0,998	0,998	R\$ 4.492,35
9	R\$ 1.350.000,00	280,00	R\$ 4.821,43	1,135	1,135	R\$ 5.474,34
10	R\$ 615.000,00	132,00	R\$ 4.659,09	1,034	1,034	R\$ 4.815,42
11	R\$ 890.000,00	160,00	R\$ 5.562,50	1,059	1,059	R\$ 5.889,06
12	R\$ 597.000,00	107,00	R\$ 5.579,44	1,007	1,007	R\$ 5.617,26
13	R\$ 479.000,00	120,00	R\$ 3.991,67	1,021	1,021	R\$ 4.076,74
14	R\$ 465.000,00	133,00	R\$ 3.496,24	1,035	1,035	R\$ 3.616,96
15	R\$ 479.000,00	120,00	R\$ 3.991,67	1,021	1,021	R\$ 4.076,74
16	R\$ 590.000,00	93,00	R\$ 6.344,09	0,989	0,989	R\$ 6.276,11
17	R\$ 380.000,00	89,00	R\$ 4.269,66	0,984	0,984	R\$ 4.200,77
18	R\$ 652.000,00	115,00	R\$ 5.669,57	1,016	1,016	R\$ 5.759,68
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M²						R\$ 4.895,89

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\$ 4.895,89 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 11,19% 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 88.896 do 9º RI de Curitiba/PR, **avalio o imóvel por R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I
Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01



Casa - 120m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 590.000

© Rua José de Oliveira Franco 2286, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as](#) [políticas de privacidade](#)

120 m² tot.

120 m² útil

2 banheiros

2 vaga

3 quarto

40 anos

Sobrado 120 m2 - 3 dorm, 02 vagas, edícula churras. Prox terminal R\$ 640.000 - Bairro Alto - Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-120-m2-3-dorm-02-vagas-edicula-churras.-2971125541.html>

AMOSTRA 02



Casa - 152m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 585.000

Condomínio R\$ 100 - IPTU R\$ 100

© Marco Polo, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Identidade/CPF

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as](#) [políticas de privacidade](#)

200 m² tot.

152 m² útil

3 banheiros

2 vaga

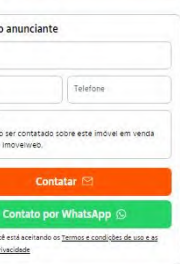
3 quarto

1 suite

5 anos

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-bairro-alto-taruma-sobrado-2960378163.html>

AMOSTRA 03



Casa - 138m² - 3 quartos - 2 vagas
Venda R\$ 798.660

Marco Polo 1029, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

138 m² tot.

138 m² útil

3 banheiros

2 vaga

3 quarto

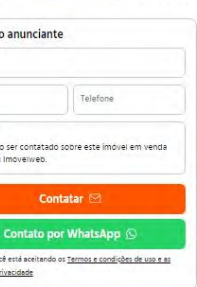
1 suite

1 anos

JBA IMÓVEIS

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-alto-2993815952.html>

AMOSTRA 04



Casa - 101m² - 3 quartos - 1 vaga
Venda R\$ 499.000

Rua Marco Polo, 1039, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

101 m² tot.

101 m² útil

1 banheiro

1 vaga

3 quarto

1 suite

WILFER IMÓVEIS LTDA

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-lancamento-de-sobrado-com-03-dormitorios-no-2972777718.html>

AMOSTRA 05



Casa - 109m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 500.000
Condomínio R\$ 100 - IPTU R\$ 1

© Rua Marco Polo, 1190, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Message

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imobiliária.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

 Confiance Imóveis

140 m² tot.

109 m² útil

3 banheiros

1 vaga

3 quarto

1 suite

5 anos

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3-quartos-e-1-suite-a-venda-no-bairro-alto-em-2987975755.html>

AMOSTRA 06



Casa - 115m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 649.000
Condomínio R\$ 170 - IPTU R\$ 568

© R. Sebastião Alves Ferreira, - Bairro Alto Curitiba - PR, 82820-080, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Message

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imobiliária.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

 RQ - Corretora Da Imóveis

115 m² tot.

115 m² útil

4 banheiros

2 vaga

3 quarto

1 suite

1 anos

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-novo-a-venda-com-terraço-gourmet-03-quartos-01-2997039173.html>

AMOSTRA 07



Casa - 115m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 390.000

📍 Rua Adílio Ramos 2278, Bairro Alto, Curitiba



📏

115 m² tot.

🏠

115 m² útil

🚿

1 banheiro

🚗

2 vaga

🛏

3 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

LLJ IMÓVEIS

Imóveis

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-115-m2-3-qtos-02-vagas-frente-para-rua-2954870440.html>

AMOSTRA 08



Casa - 100m² - 4 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 450.000

IPTU R\$ 38

📍 Rua Napoleão Bonaparte 1486, Bairro Alto, Curitiba



📏

100 m² tot.

🏠

100 m² útil

🚿

2 banheiros

🚗

2 vaga

🛏

4 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

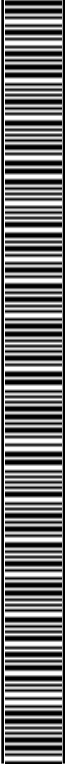
Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

LLJ IMÓVEIS

Imóveis

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-100-m2-4-qtos-02-bwcs-prox-terminal-02-2940339439.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: PJ5U8 9HGXX YPS8W QY2GB



AMOSTRA 09



Casa - 280m² - 5 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 1.350.000
IPTU R\$ 138

© Rua Napoleão Bonaparte 1556, Bairro Alto, Curitiba



500 m² tot.

280 m² útil

2 banheiros

4 vaga

5 quarto

2 suítes

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

As enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-280-m-05-qtos-2-suítes-ambas-com-closet-2995120007.html>

AMOSTRA 10



Casa - 132m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 615.000

© Adílio Ramos 2526, Bairro Alto, Curitiba



132 m² tot.

132 m² útil

2 banheiros

2 vaga

3 quarto

32 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

As enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-alto-2989819142.html>

AMOSTRA 11



Casa - 160m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 890.000
IPTU R\$ 655

© Rua José De Oliveira Franco 2400, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imobiliário.

Contatar

Contato por WhatsApp

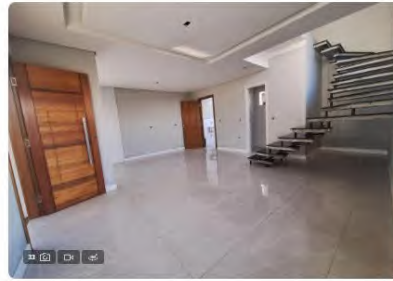
Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [políticas de privacidade](#).

APOLAR Assolar Bacacheri

160 m² tot. 160 m² útil 3 banheiros 2 vaga 3 quarto 37 anos

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-alto-2989701907.html>

AMOSTRA 12



Casa - 107m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 597.000
Condomínio R\$ 1 - IPTU R\$ 1

© Rua José de Oliveira Franco, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imobiliário.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [políticas de privacidade](#).

Valência Gold Imóveis

160 m² tot. 107 m² útil 3 banheiros 2 vaga 3 quarto Em construção

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-3-dorm-suite-2-vagas-107-m-priv-2977023501.html>

AMOSTRA 13



Casa - 120m² - 2 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 479.000

📍 Rua Guglielmo Marconi, 1115, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

120 m² tot.

2 banheiros

2 vaga

2 quarto

1 suite

Sempre Imóveis Ltda.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-alto-2996938711.html>

AMOSTRA 14



Casa - 133m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 465.000

Condomínio R\$ 200 - IPTU R\$ 827

📍 Guglielmo Marconi 1115, Bairro Alto, Curitiba



Contate o anunciante

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

133 m² tot.

133 m² útil

3 banheiros

2 vaga

3 quarto

1 suite

BASI Vendas

24 anos

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-alto-2998149260.html>

AMOSTRA 15



Casa - 120m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 479.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado



O anunciante ocultou o endereço

120 m² tot.

120 m² útil

3 banheiros

2 vaga

3 quarto

1 suite

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

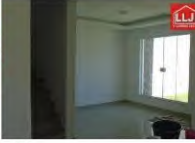
Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Link

Linkmob

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-no-bairro-bairro-alto-em-curitiba-pr-2994840355.html>

AMOSTRA 16



Casa - 93m² - 3 quartos

Venda R\$ 590.000

Rua João Ramalho 166, Bairro Alto, Curitiba



Academia Vip Fit

Academia 4 Elementos

93 m² tot.

93 m² útil

1 banheiro

3 quarto

1 suite

2 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

LLJ Imóveis

LLJ IMÓVEIS

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-93-m-por-r\\$-2973075174.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-93-m-por-r$-2973075174.html)

AMOSTRA 17



Casa - 89m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 380.000

© Rua José de Oliveira Franco, 1880, Bairro Alto, Curitiba



138 m² tot.

89 m² útil

2 banheiros

3 vaga

3 quarto

23 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

 WILFER IMOVEIS LTDA.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/maravilhoso-sobrado-em-condominio-fechado-no-bairr-2926990581.html>

AMOSTRA 18



Casa - 115m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 652.000

IPTU R\$ 1.449

© Rua Alberico Flores Bueno 2640, Bairro Alto, Curitiba



141 m² tot.

115 m² útil

4 banheiros

1 vaga

3 quarto

1 suite

2 anos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

 APOLAR Imóveis

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-alto-2992078493.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: $Fa = (A/Ar)^{(1/8)}$
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	4.895,89
intervalo de confiança	80%
n-1	17
n	18
t Student	1,333
desvio padrão	874,0431154
raiz de n	4,242640687
resultado	274,6165793
inferior	4.621,28
superior	5.170,51
% em torno da média	0,1122
Grau III ≤ 30%	11,22%

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 Edificada(m²)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 4.895,89

Área Equiv. do terreno (m²) = 101,37m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 500.000,00

ANEXO III
Documentação do Imóvel



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 5º andar
Conj. 505-A - Fone: 3233-6168
Curitiba - PR
OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 88.896

CNM: 080648.2.0088896-23

FICHA

001

RUIRICA

IMÓVEL: SOBRADO nº 10 (dez), integrante do RESIDENCIAL EUROPA II, com nomenclatura predial 921 da Rua Marco Polo, nesta Capital, com a área total construída exclusiva de 101,37m², sendo a área do pavimento térreo de 44,10m², área do pavimento superior de 57,27m², com a área total do terreno descoberta de 88,47m², sendo a área exclusiva de 44,10m², destinada a jardim e quintal e área de uso comum de 44,37m² destinado a acesso e circulação de veículos/pedestres, (quota de terreno de 132,57m²), com a fração ideal do solo de 0,088380.- Dito residencial está construído sob o lote de terreno nº 19/20/21, resultante da unificação dos lotes 19, 20 e 21, da quadra nº 88, da planta Bairro Alto, Bairro Alto, nesta Capital, com as seguintes medidas e confrontações: mede 30,00 metros de frente para a Rua Marco Polo; confrontando pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº 38.071.029.000, onde mede 50,00 metros, pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel com o lote de indicação fiscal nº 38.071.018.000, onde mede 50,00 metros; e na linha de fundos mede 30,00 metros onde confronta com os lotes de indicações fiscais nºs 38.071.025.000 e 38.071.014.000; de formato retangular, perfazendo a área total de 1.500,00m². Dito imóvel está situado no lado ímpar da Rua Marco Polo, distante 30,00 metros da Rua José de Oliveira Franco. Indicação Fiscal nº 38.071.044.000-7.-

PROPRIETÁRIA: GOMES FONSECA & SILVA LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Frei Vicente Galvador, nº 177, Jardim das Américas, nesta Capital.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 85.651, deste 9º Serviço Registrador.-

OBSERVAÇÕES: As medidas e confrontações do imóvel acima descrito foram indicadas pelos interessados conforme determina o provimento 175/2009 da Corregedoria de Justiça deste Estado.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 16 de maio de 2012.
(a) _____ Registrador.-atf

R.1/88.896.- Protocolizado sob nº 216.553 em 16/05/2012.- De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às folhas 065 do Livro 774N, em data de 07 de maio de 2012, pelo Cartório distrital do Boqueirão, desta cidade; GOMES FONSECA & SILVA LTDA-ME, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: JULIANO APARECIDO GODOIS, brasileiro, solteiro, maior, operador de produção, inscrito no CPF/MF. nº 023.307.149-04, C.I.6.303.619-6/PR, residente e domiciliado na Rua Marco Polo, nº 921, Bairro Alto, nesta cidade de Curitiba - PR, pelo preço certo e ajustado de **R\$160.000,00**, sem condições.- GUIA-ITBI nº 15075/2012 sobre a avaliação de R\$176.809,04.- CND/INSS nº 0002020123-14001502 emitida em 26/04/2012 e Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e da Dívida Ativa da União nº 4919.87A5.8F63.6EF8 emitida em 24/04/2012, conforme o tabelião declara no traslado da escritura.- Foi recolhido o valor de R\$320,00, destinado ao Funrejus através da guia 10073025800077371.- Foi emitida por esta Serventia a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI.- Custas:- R\$607,99=(4.312VRC).- Selo:- R\$2,69.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 01 de junho de 2012.-
(a) _____ Registrador.-atf

R.2/88.896.- Protocolizado sob nº 227.005 em 17/5/2013 (reapresentado em 13/06/2013). De conformidade com Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Contrato nº 1.4444.0289437-8, firmado na cidade de São Paulo, aos 13 de maio de 2013, do qual uma via fica arquivada, JULIANO APARECIDO GODOIS, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: IRACELES ANTONIO, brasileira, bioquímica, inscrita no CPF/MF. nº 111.183.368-01, C.I. 4.220.426-9/SSP-PR, e seu esposo JOSE ANTONIO SILVA MEDEIROS, português, motorista de van, inscrito no CPF/MF. nº 012.539.689-93, portador do passaporte nº J983251 expedida pela autoridade VPGR-P.DELGADA em 26/06/2009, casados no distrito de Hammersmith e Fulham, segundo a Lei vigente na Inglaterra, residentes e domiciliados na Rua Jose Dal Negro, nº 231, Xaxim, nesta cidade de Curitiba - PR, pelo preço de **R\$315.000,00**, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$31.500,00 e financiamento concedido pela credora: R\$283.500,00.- Foi recolhido o valor de R\$630,00, destinado ao Funrejus através da guia 13021013000074771. GUIA-ITBI nº

SEGUIR NO VERSO

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

88.896

Nº MATRÍCULA
Serviço de Atendimento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y8KL-YSV4F-AFRJ9-GGDYL>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y8KL-YSV4F-AFRJ9-GGDYL>

CNM: 080648.2.0088896-23

CONTINUAÇÃO

22642/2013. Foi emitida por esta Serventia a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI. Custas: R\$607,99=(4.312VRC) - Selo: R\$2,69. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de julho de 2013.(a) _____ Registrador.-gm

R.3/88.896.- Protocolizado sob nº 227.005 em 17/5/2013 (reapresentado em 13/06/2013). **TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato mencionado no registro nº 02 acima. **DEVEDORES FIDUCIANTES: IRACELES ANTONIO e seu esposo JOSE ANTONIO SILVA MEDEIROS,** já qualificados. **CREDORES FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, filial do Paraná e agência nesta cidade. **VALOR DA DÍVIDA: R\$283.500,00. PRAZO: 396 meses. JUROS:** Taxa de juros nominal de 8,5101% e nominal reduzida de 8.0000% ao ano e efetiva de 8,8500% e efetiva reduzida de 8.3000% ao ano. Demais cláusulas e condições do referido Contrato. Não incide Funrejus, conforme Art. 3º, Inciso VII, alínea "b", item 11, da Lei nº 12.216/98. Custas: R\$303,99=(2.156VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de julho de 2013(a) _____ Registrador.-gm

AV.4/88.896.- Protocolizado sob nº 227.005 em 17/5/2013 (reapresentado em 13/06/2013). De conformidade com Anexo I, Cédula de Crédito Imobiliário, ao Contrato por Instrumento Particular mencionado nos registros nºs 02 e 03 acima, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, averba-se que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0289437-8, série 0513, emissão 13/05/2013, emissora Caixa Econômica Federal, sendo o valor do Crédito Imobiliário de R\$283.500,00, tendo por **Instituição Custodiante:** Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada. Não incide Funrejus, conforme Art. 3º, Inciso VII, alínea "b", item 11, da Lei nº 12.216/98. Demais cláusulas constantes no referido instrumento. Custas: **Nihil.** O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de julho de 2013.(a) _____ Registrador.-gm

AV.5/88.896.-Protocolizado sob nº 337.363 em 20/11/2023. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De conformidade com relação enviada pela Central Nacional de Indisponibilidade, protocolo nº 202102.1810.01487249-IA-300 - processo nº 00086179820188160194, da **20ª VARA CÍVEL DE CURITIBA-PR,** a qual fica arquivada, **averba-se a INDISPONIBILIDADE sobre os direitos que a executada IRACELES ANTONIO, possui no imóvel objeto desta matrícula.** Custas a seguir, **a serem recolhidas quando do cancelamento,** conforme determina o Art. 517 § 3º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Custas: **R\$154,98=(630VRC); Funrejus 25%: R\$38,74; Fundep: R\$7,75; ISS: R\$6,20; Selo Funarpen R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFRJ/CJzsp.Np3fJ-6yzk.F400q.** - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de dezembro de 2023. (a) _____ Registrador.-kcc.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.6/88.896.-Protocolizado sob nº 337.335 em 17/11/2023. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De conformidade com relação enviada pela Central Nacional de Indisponibilidade, protocolo nº 202311.1715.03038215-IA-820 - processo nº 00225252520188160001, da **16ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PR,** a qual fica arquivada, **averba-se a INDISPONIBILIDADE sobre os direitos que a executada IRACELES ANTONIO, possui no imóvel objeto desta matrícula.** Custas a seguir, **a serem recolhidas quando do cancelamento,** conforme determina o Art. 517 § 3º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Custas: **R\$154,98=(630VRC); Funrejus 25%: R\$38,74; Fundep: R\$7,75; ISS: R\$6,20; Selo Funarpen R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFRJ/CJzsp.Np3fJ-6yzk.F400q.** - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de dezembro de 2023. (a) _____ Registrador.-kcc.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

R.7/88.896.-Protocolizado sob nº 341.767 em 27/03/2024 (reapresentado em 11/04/2024). **PENHORA:** De conformidade com Termo de Penhora, expedido por determinação da Dra. Rafaela Zarpelon, MM. Juíza de Direito da 20ª Vara Cível desta cidade, em data de 23 de fevereiro de 2024, extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0008617-98.2018.8.16.0194, e demais documentos recebidos via Ofício Eletrônico, em que o: **EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A. EXECUTADAS: IRACELES ANTONIO,** já qualificada; **A PORTUGUESA PAES E DOCES LTDA ME. VALOR DA CAUSA: R\$100.370,65 (cem mil, trezentos e setenta reais e sessenta e cinco centavos). OBJETO:** Penhora sobre os direitos de propriedade da executada Iraceles Antonio. Foi recolhido o valor de R\$205,46, destinado ao funrejus através da guia 14000000010270870-9. Custas: R\$ 358,33=(1.294VRC); Fundep: R\$ 17,92; ISS: R\$ 14,33; Selo SEQUE

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Conjugado

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: PJ5U8 9HG XK YPS8W QY2GB



Valide aqui
este documento

CNM: 080648.2.0088896-23

CNM Nº 080648.2.0088896-23

MATRÍCULA

88.896

RUBRICA

[Handwritten signature]

FICHA

002

Funarpen: R\$ 8,00 - Selo de fiscalização nº SERI2.d5CPv.Fj3nP-QbbIN.F400q. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 16 de abril de 2024. (a) *[Handwritten signature]* registrador.-ap.

Angela Tônia Freitas de Oliveira
Emp. Juramentada

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO – FONE:

ED. ASA – 5º Andar – Sala 505-A – Curitiba – Paraná

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

DOU FÉ.

Curitiba, 18 de abril de 2024

Prot. 341.767

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRII.5JW7P.CV3W
6-2PsIK.F400q
<https://selo.funarpen.com.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3Y8KL-YSV4F-AFRJ9-GGDYL>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SEGUIE NO VERSO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1
104581/2024

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 36.5.0008.0312.00-0	Indicacao Fiscal 38.071.044.009-9	Sublote 0009
Planta de Loteamento VILA BAIRRO ALTO	Lote na Planta 19/20/21	Quadra na Planta 88
Registro de Imóveis CIRC: 09 MATRIC: 00062044 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 000000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote				
Área do Lote 1500,00	Posição do Lote Meio de quadra		Número de Testadas 1	
Logradouro E.354. R. MARCO POLO	Número 921	Lado Ímpar	Testada 30,00	
Histórico de Denominação RUAS 03 e LUIZ DE CAMÕES - PLANTA VILA BAIRRO ALTO				

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários			
Endereço E.354. R. MARCO POLO	Número 000921		
Bairro BAIRRO ALTO	CEP 82820260		
Tipo de Unidade SOBRADO	Número da Unidade 10	Andar	
Condomínio EUROPA II RES	Bloco EUROPA II RES		

Histórico do Cadastramento da (s) Construção (ões)											
Alteração/Implantação entre 2004/2022											
Sublote	Descr.Unidade	Área	Tipo Edif.	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	LAPC	Reforma	Alteração	Cancelamento
0009	Principal	101,37	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	2	2011	2012		18/05/2011	
Alteração/Implantação - Dados no Formato da Nova Qualificação											
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	LAPC	Reforma	Alteração	Cancelamento
0009	Principal	101,37	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2011	2012		01/01/2023	

Dados da Construção Atual para Fins Tributários										
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	
0009	Principal	101,37	Convencional	Alvenaria	Medio	2	2011	2012		
Total do Sublote: 101,37										

Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
38.071.021.000	1964	2010
38.071.020.000	1964	2010
38.071.019.000	1964	2010

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CIVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SIMUS/UF 001/2021.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
0C91.7D0A.1863.407B-6 BDB3.40CF.0491.13B4-4
Emissão Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 12 de julho de 2024 - 15:57:17

VERSÃO P. 4.1.0.14.0838 (10607004) L18
2.0.1.4.0835



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: PJ5U8 9HG XK YPS8W QY2GB



ANEXO IV
Fotos do Imóvel

