

3ª Vara Cível de Curitiba
Autos nº 0003761-40.2008.8.16.0001

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que às 08:00h de hoje na rua Conselheiro Laurindo, 95, Centro, procedi a AVALIAÇÃO dos imóveis objeto da presente ação, conforme auto lavrado em apartado. Certifico que não foi possível proceder a vistoria do imóvel face não ter sido franqueado o acesso deste Oficial de Justiça ao interior dos imóveis. Curitiba, 06 de agosto de 2024



VALDINEI N. DA SILVA
Oficial de Justiça
Matrícula nº. 10072



3ª VARA CÍVEL DE CURITIBA
Autos nº 0003761-40.2008.8.16.0001

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos seis (06) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), nesta cidade e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, em cumprimento ao mandado expedido nos autos acima referidos, em que é Exequente EDERSON FELISBERTO e Executado EMERSON CLEUCIO ALMEIDA RAMOS, diligenciei ao endereço indicado no mandado – rua Conselheiro Laurindo, nº 95, Centro, e sendo aí, após as formalidades de praxe, abordei o Inquilino do apartamento nº 1, Sr. Augusto, que em contato com a Sra. Gislaine, mãe do proprietário do imóvel, Sr. Maykol Andreatta Schuinki, não permitiu a este Oficial de Justiça proceder a vistoria dos imóveis, apto 1 e apto 5, objetos da presente avaliação, diante do que passei a proceder a AVALIAÇÃO nos termos abaixo tomando por parâmetro apenas pesquisa de mercado de imóveis semelhantes com área de construção aproximada, conforme pesquisa de mercado (elementos pesquisados exibidos no final do presente auto).

IMÓVEL 1: Matrícula nº 972 do 3º CRI de Curitiba/PR constituído pelo apartamento de número 01, sito nos fundos do edifício localizado na rua Conselheiro Laurindo, nº 95, Centro.

REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ TITULAR: ELIZILDE A. DOWY DE RIBEIRO C. F. P. 06.640.899-72	REGISTRO GERAL	FICHA -1-
	MATRÍCULA N: -972-	NÚMERO 10.0
<p>IMÓVEL: Apartamento nº1(um), sito nos fundos do edifício, que se acha construído à rua Conselheiro Laurindo nº95, nesta capital, com a área total de 78,00m², e a respectiva fração de 1/7 do terreno em todo mede 10,40m de frente para a rua Conselheiro Laurindo, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com Luiza Dalcol de Souza, onde mede 22,00m; do lado esquerdo confrontando com Reimundo Dalcol, onde mede 21,80m; e fundos confrontando com Naim Hakel, onde mede 10,40m, com a área de 228,00m²; imóvel esse com a indicação fiscal de 12-014-12.000 do cadastro municipal.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: MARIO CARNEIRO PORTES, agricultor, pecuarista, Oficial do Exército, da Reserva, id. 1-6 84.833-Min. do Exército, CPF 000.373.899, e sua mulher MARIA MACHADO PORTES, do lar, id. 56 23-275 Min. do Exército, CPF 027.840.767, brasileiros, residentes em São Miguel da Roseira, município de São Mateus do Sul-Pr.-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: N°43.682; livro 3/S, desta Circunscrição. Curitiba, 25 de maio de 1976</p> <p><i>Valdinei Nascimento da Silva</i> Oficial de Justiça</p>		

IMÓVEL 2: Matrícula nº 40.393 do 3º CRI de Curitiba/PR, constituído pelo apartamento nº 05, sito no 2º andar na parte frontal do edifício localizado na rua Conselheiro Laurindo, nº 95, Centro.

REGISTRO DE IMÓVEIS 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ Rua Emiliano Perrelle, 297/303 - 10.º Andar Conj. 102/104 - Edifício Metropolitan Building OFICIAL VITALICIA Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN CPF 429.054.989-53	REGISTRO GERAL	FICHA 1
	MATRÍCULA N.º 40.393	RUBRICA <i>[assinatura]</i>

Imóvel: Apartamento número 05, localizado no segundo andar, de frente, do prédio nº. 95, da rua Conselheiro Laurindo, nesta cidade, com a fração ideal do solo de 1/7 do terreno que mede 10,20 metros para a rua Conselheiro Laurindo, por 22,00 metros de fundos, em ambos os lados, confrontando-se pela lateral direita de quem da rua olha o prédio com o lote fiscal 11.000, pela lateral esquerda com o lote fiscal 13.000, e na linha de fundo mede 10,20 metros e confronta com o lote fiscal 16.000. Indicação fiscal 12-014-012.004-7.

Propriedária: Nahyde Nogueira Samardã, brasileira, viúva, de prendas domésticas, CI/RG. sob nº. 102.582-Pr, e inscrita no CPF/MF. sob nº. 008.509.269-04, residente na rua Conselheiro Laurindo, 95, ap. 05, nesta cidade.

Registro anterior: transcrição 41.063, livro 3-Q, deste serviço.
Curitiba, 20 de junho de 2002.

[assinatura]
registradora



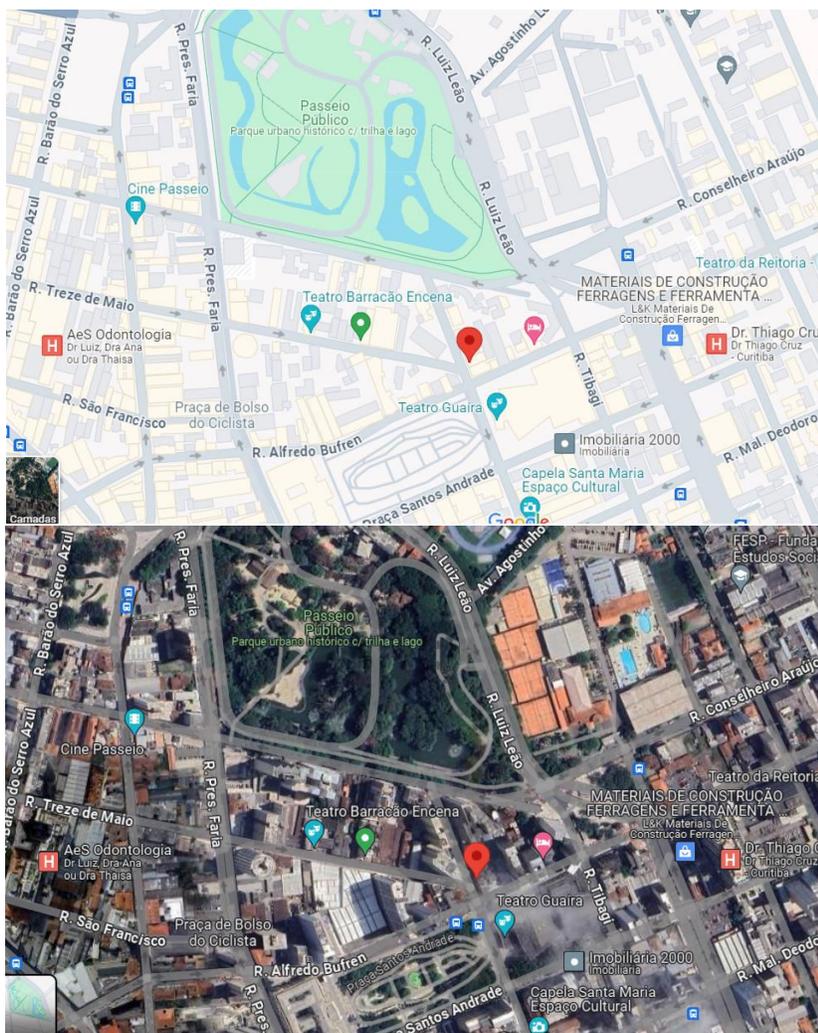
Fachada do Prédio

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: PJ5SW MDM7Q Q42MG SUKTA



METODOLOGIA EMPREGADA: Método Comparativo de Dados do Mercado.

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS: Os imóveis ficam localizados no centro de Curitiba, na rua Conselheiro Laurindo, nº 95, a uma quadra do Passeio Público, e ao lado do Teatro Guairá e da Praça Santos Andrade, conforme exibido no mapa abaixo



DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Imóvel 1: Área total de 78,00m², com fração ideal do solo de 1/7 do terreno que mede 10,40m de frente para a rua Conselheiro Laurindo, 22,00m de fundos pelo lado direito (de quem olha da rua) e 21,80m pelo lado esquerdo. Área total do terreno: 228,00m². Segundo informação dada pelo atual inquilino, o imóvel possui três (03) quartos, uma (01) sala, uma (01) cozinha e um (01) banheiro. Não possui garagem. Não possui portaria.



Imóvel 2: Área total de 78,00m², com fração ideal do solo de 1/7 do terreno que mede 10,20m de frente para a rua Conselheiro Laurindo e 22,00m de fundos, de ambos os lados. Segundo informação recebida no local, o imóvel possui três (03) quartos, uma (01) sala, uma (01) cozinha e um (01) banheiro. Não possui garagem. Não possui portaria.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: Região central da cidade, que oferece ótima infraestrutura, tanto pública como privada, como transporte de ônibus, praças, parques, teatros, escolas, hospitais, universidades, escritórios de profissionais liberais, bem lojas de todos os segmentos, hotéis, shopping centers, clubes e outros.

CONJUNTO AMOSTRAL: A fim de se determinar o valor do m² médio, elaborou-se um espaço amostral composto por sete (07) elementos, conforme tabela e cálculos abaixo:

TABELA 1: AMOSTRA INICIAL (07 elementos - conforme pesquisa de mercado abaixo)

Dados Amostrais	Fonte	Valor de Venda (R\$)	Fator Oferta (-10%)	Área Total (M2)	R\$/M2 (arredondado)
1	Chaves na mão	300.000,00	270.000,00	74,00	3.648,00
2	Chaves na mão	300.000,00 (vendido)	-	84,00	3.500,00
3	Imovelweb	320.000,00	288.000,00	79,00	3.645,00
4	Chaves na mão	350.000,00	315.000,00	77,00	4.090,00
5	Chaves na mão	300.000,00	270.000,00	77,00	3.500,00
6	Chaves na mão	365.000,00	328.500,00	77,00	4.266,00
7	Imovelweb	230.000,00	207.000,00	77,00	2.688,00
TOTAL:					25.271

*Fator Oferta: Reduzimos os elementos amostrais em 10% devido aos valores de venda normalmente estarem superestimados, devido a prática de mercado conhecida popularmente como barganha.

MÉDIA ARITMÉTICA (MA) CORRESPONDENTE AO VALOR MÉDIO DO M2 DA REGIÃO

$$MA = 3.648 + 3.500 + 3.645 + 4.090 + 3.500 + 4.266 + 2.688 / 7 = 25.271 / 7 = \mathbf{3.610,00}$$

PONDERAÇÃO: Descartamos os elementos que porventura estejam 20% acima ou abaixo da Média Aritmética.

Limite Inferior: $3610 \times 0,8 = 2.888,00$

Limite Superior: $3610 \times 1,2 = 4.332$

Dados Amostrais	Fonte	Valor de Venda (R\$)	Fator Oferta (-10%)	Área Total (M2)	R\$/M2 (arredondado)
1	Chaves na mão	300.000,00	270.000,00	74,00	3.648,00



2	Chaves na mão	300.000,00 (vendido)	-	84,00	3.500,00
3	Imovelweb	320.000,00	288.000,00	79,00	3.645,00
4	Chaves na mão	350.000,00	315.000,00	77,00	4.090,00
5	Chaves na mão	300.000,00	270.000,00	77,00	3.500,00
6	Chaves na mão	365.000,00	328.500,00	77,00	4.266,00
					TOTAL: 22.649

- Foi descartado o elemento nº 7 da tabela, de valor 2.688,00

MÉDIA PONDERADA (MP) DO VALOR DO M2

$$MP = 3.648,00 + 3.500,00 + 3.645,00 + 4.090,00 + 3.500,00 + 4.266,00 / 6 = 22.649/6 = \mathbf{3.774,00}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Valor de Mercado = Média Ponderada x área do imóvel avaliando

Logo: **AVALIO OS IMÓVEIS EM:**

IMÓVEL 1 (Matrícula nº 972) = 3.774,00 x 78m² = **R\$ 294.372,00**

IMÓVEL 2 (Matrícula nº 40.393) = 3.774,00 x 78m² = **R\$ 294.372,00**

Encerramento:

- I) Presumem-se verdadeiras e de boa-fé as informações acima prestadas.
- II) Não foram efetuadas pesquisas de verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidente sobre o imóvel avaliando.



VALDINEI N. DA SILVA
Oficial de Justiça
Matrícula nº. 10072



PESQUISA DE MERCADO



Apartamento com 3 quartos na Rua Visconde do Rio Branco, 1171, Centro, Curitiba - PR - ID: 21546514
Comprar Apartamento na Rua Visconde Dp Rio Branco, 1171, Centro em Curitiba por R\$ 300.000 com 3 quartos e

amostra 1

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-84m2-RS300000/id-21546514/>



Ed. Presidente
Apartamento com 3 quartos na Rua Desembargador Westphalen, 265, Centro, Curitiba - PR - ID: 17071833
Comprar Apartamento na Rua Desembargador Westphalen, 265, Centro em Curitiba por R\$ 300.000 com

amostra 2

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-84m2-RS300000/id-17071833/>



Apartamento com 3 quartos na Rua Marechal Deodoro, 228, Centro, Curitiba - PR - ID: 2997564535
Comprar Apartamento na Rua Marechal Deodoro, 228, Centro em Curitiba por R\$ 320.000 com 3 quartos e com

amostra 3

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-a-venda-79-m-centro-2997564535.html>



Apartamento com 3 quartos na Rua Voluntários da Pátria, Centro, Curitiba - PR - ID: 16407909
Comprar Apartamento na Rua Voluntários Da Pátria, Centro em Curitiba por R\$ 350.000 com 3 quartos e com

amostra 4

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-96m2-RS350000/id-16407909/>



Apartamento com 3 quartos na Rua Voluntários da Pátria, 255, Centro, Curitiba - PR - ID: 10301188
Comprar Apartamento na Rua Voluntários Da Pátria, 255, Centro em Curitiba por R\$ 300.000 com 3 quartos e com

amostra 5

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-RS300000/id-10301188/>





Apartamento com 3 quartos na Rua Voluntários da Pátria, 87, Centro, Curitiba - PR - ID: 19321148...
Comprar Apartamento na Rua Voluntários Da Pátria, 87, Centro em Curitiba por R\$ 365.000 com 3 quartos e com

amostra 6

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-centro-77m2-RS365000/id-19321148/>



amostra 7

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/antigo-e-espacoso-br-apartamento-central-com-3-do-2980364663.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.J5SW MDM7Q Q42MG SUKTA

