

AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos nº **009897-04.2018.8.16.0001**

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Exequente: **CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL VILA FORMOSA**

Executado: **CELSO SALES SOBRINHO**

Aos sete dias do mês de agosto de dois mil e vinte e quatro sito à rua Antonio Dalmarco 400 apto 21 BI 18 - Fazendinha, nesta cidade e Comarca de Curitiba Estado do Paraná, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido por determinação do MM. Dr. Juiz do 11º Vara Cível de Curitiba, e após as formalidades legais procedi **A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** da parte executada Sr. CELSO SALES SOBRINHO **Matricula do imóvel 19.586 - 6º CRI de Curitiba apartamento nº 21 do 2º andar, Bloco 18 do Conjunto Residencial Vila Formosa**, com área construída exclusiva de 44,87m² , área construída comum de 10,5469m², perfazendo uma área construída global de 55,4169m² e fração ideal do solo de 0,003472 e demais características constantes na presente matricula.

Condomínio com portaria 24 horas, área de lazer, salão de festas, playground, quadra de areia, churrasqueira, bicicleta rio, vaga de garagem descoberta e sem elevador

Avaliado pelo método comparativo e estimativa de mercado no valor de **R\$ 202.000,00 (Duzentos e dois mil)**.

Do que, para constar lavrei o respectivo Auto que lido e achado conforme, vai devidamente assinado digitalmente.

Oficial de Justiça- Matricula 9706

Rosane Stepniowski da Silva Gusmão



A avaliação foi realizada utilizando os critérios do método comparativo e por estimativa de mercado, sendo coletados dados em site de anúncios de venda de imóveis / terrenos.

A avaliação foi embasada em imóveis anunciados à venda bem próximos ao da parte executada, para uma maior assertiva quanto ao valor do metro quadrado utilizado na região em que se encontra o imóvel a ser avaliado.

Dados coletados de anúncios próximos ao imóvel avaliado:

Imóvel 1: área 44,87m² - anuncio por R\$210.000,00 - valor do m²: R\$4.680,18

Imóvel 2: área 44 m² - anuncio por R\$210.000,00 - valor do m²: R\$4.772,72

Imóvel 3: área 42m² - anuncio por R\$180.000,00 - valor do m²: R\$4.285,71

Imóvel 4: área 48,88m² - anuncio por R\$220.000,00 - valor do m²: R\$4.500,81

Imóvel 5: área 44m² - anuncio por R\$200.000,00 - valor do m²: R\$4.545,45

Imóvel 6: área 50m² - anuncio por R\$210.000,00 - valor do m²: R\$4.200,00

Imóvel 7 área 49m² - anuncio por R\$229.000,00 - valor do m²: R\$4.673,47

Imóvel 8 área 50m² – anúncio por R\$218.000,00 – valor do m²: R\$4.360,00

Descartando o de maior valor (imóvel 2) e o de menor valor (imóvel 6) tem-se que o valor do metro quadrado da região é de R\$ 4.507,60

Portanto para o imóvel de 44,87m² utilizando o método comparativo e por estimativa de mercado o valor avaliado é de R\$ 202.000,00



Anúncios de imóveis nas proximidades do imóvel avaliado

01 - <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-55m2-RS210000/id-22578502/>



R\$ 210.000

Condomínio R\$ 348
IPTU: R\$ 167

Simular parcelas



FAVA IMÓVEIS

Anunciante Diamante
CRECI: J6881
No portal desde maio de 2021



45m² Área 1 Banheiros 1 Garagens

Apartamento Res Vila Formosa, 2 quartos, 1 vaga de garagem, Fazendinha - Curitiba/PR



Rua Antônio Dalmarco, 400
Fazendinha, Curitiba

Apartamento

Referência: AP0037-FAVA

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Referência: AP0037-FAVA

Apartamento no Conjunto Residencial Vila Formosa, Rua Antônio Dalmarco, 400.

Apto 23, 2o andar (Sem elevador), Bloco 5, Bairro Fazendinha, Curitiba/PR. -

AP0037-FAVA

Área útil: 44,87 m².

Área total: 55,41 m²

Dormitórios: 2

Sem elevador

Direito de uso de vaga de garagem descoberta

Posição: Lateral

Face: Leste

Ano construção: 1980

Condomínio: R\$348,10. Incluso: Água. (Taxa de condomínio: 245,45 mais fundos)

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: PJY4E 32NX8 LR68V ZWNZ3



02 – www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-fazendinha-RS210000/id-16210627/



R\$ 210.000
Condomínio R\$ 350

Simular parcelas



AMPPLIATA IMÓVEIS



Anunciante Prata

CRECI: 4927

No portal desde janeiro de 2023

44m² Área 2 Quartos 1 Banheiros 2 Garagens

Apartamento à Venda 2 Quartos no Fazendinha



Rua Antônio Dalmarco, 400
Fazendinha, Curitiba

Apartamento

Referência: AP0633

Referência: AP0633

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

APARTAMENTO DE 2 QUARTOS - MCMV
MAIS UMA OFERTA IMPERDÍVEL

APARTAMENTO NO CONJUNTO RESIDENCIAL VILA FORMOSA, RUA ANTÔNIO DALMARCO, 400, FAZENDINHA, CURITIBA/PR.

CONDOMÍNIO OFERECE:

- PORTARIA 24 HORAS
- SALÃO DE FESTAS
- CHURRASQUEIRA
- BICICLETÁRIO
- PLAY GROUND
- QUADRA DE AREIA

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: PJY4E 32NX8 LR68V ZVNZ3



3 - [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-R\\$180000-id-2722497873/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-42m2-venda-R$180000-id-2722497873/)



Rua Antônio Dalmarco, 400 - Fazendinha, Curitiba - PR

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 42m²

42 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Garagem Condomínio fechado

R\$ 180.000
Condomínio: R\$ 410

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 180.000

(Código da anunciante: 11980.2289 | Código no VivaReal: 2722497873)

APARTAMENTO

- 2 Quartos
- Sala
- Cozinha
- Banheiro social
- Área de serviço
- Vaga de garagem descoberta
- 3º andar

CONDOMÍNIO

- Portaria 24h
- Playground
- Salão de festas
- Churrasqueira
- Quadra de areia
- Bicicletário

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: PJY4E 32NX8 LR68V ZVNZ3

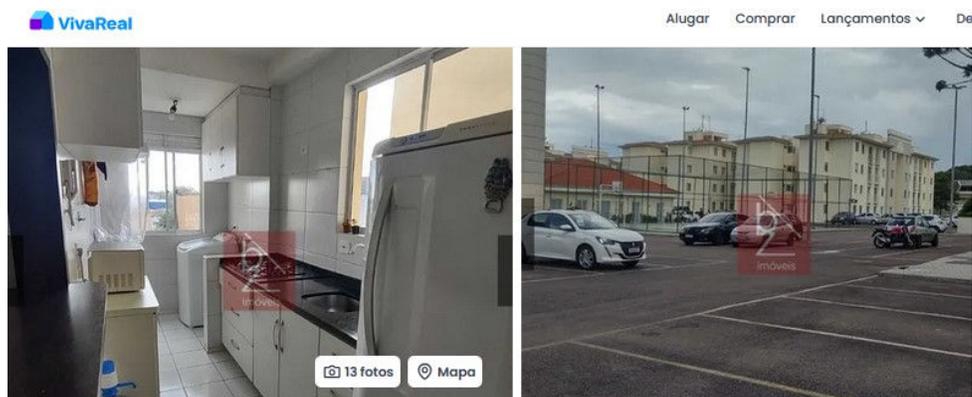


4 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-49m2-venda-RS220000-id-2735347561/>

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 220.000

(Código do anunciante: AP0084_INVNEN | Código no VivaReal: 2735347561)

Este imóvel é perfeito para quem procura conforto, praticidade e qualidade de vida. Com 2 dormitórios e 1 banheiro, possui uma área privativa de 48.88m². Localizado em um condomínio que oferece diversas opções de lazer, como salão de festas, churrasqueira, playground, quadra poliesportiva, além de contar com uma portaria 24 horas para garantir sua segurança e tranquilidade. A sua localização privilegiada é outro ponto forte desse apartamento. Próximo a diferentes amenities como academia, faculdade, farmácia, igreja, padaria, supermercado e transporte público, facilitando o seu dia a dia e tornando tudo mais acessível.



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Fazendinha / Rua Antônio Dalmarco

Venda
R\$ 220.000 • Condomínio **R\$ 390** IPTU **não informado**
 49 m² 2 quartos 1 banheiro
 1 vaga

Endereço
 Rua Antônio Dalmarco, 444 - Fazendinha, Curitiba - PR

5 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-com-garagem-44m2-venda-RS200000-id-2681105607/>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobr

Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / PR / Apartamentos à venda em Curitiba / Fazendinha / Rua Antônio Dalmarco

Venda
R\$ 200.000 * Condomínio **R\$ 300** IPTU **R\$ 1.644/ano**

44 m² 2 quartos 1 banheiro
 1 vaga Aceita animais Cozinha

[Todas as características](#)

Endereço
Rua Antônio Dalmarco, 402 - Fazendinha, Curitiba - PR

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 200.000

(Código da anunciante: AP2576 | Código no VivaReal: 2681105607)

Excelente apartamento térreo com 44m² de área útil, com 2 quartos, sala para dois ambientes, cozinha com área integrada e banheiro social.
 1 vaga de garagem rotativa e descoberta. O conjunto residencial Vila Formosa possui churrasqueira, são de festas, portaria 24 horas.

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: PJY4E 32NX8 LR68V ZWNZ3

6 - https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/imoveis/apartamento-a-venda-com-2-quartos-e-1-vaga-de-garagem-no-condominio-boulevard-palmeiras-ii-1329525000?lis=listing_1001



Apartamento à Venda com 2 quartos e 1 vaga de Garagem no condomínio Boulevard Palmeiras II **R\$ 210.000**
 Condomínio R\$ 399

2 50m² 1 1

Profissional
 Curitiba, Fazendinha | 16 de ago, 04:11

Apartamento à Venda com 2 quartos e 1 vaga de Garagem no condomínio Boulevard Palmeiras II

Código do anúncio: AP0056_INVNEN

Apartamento à Venda com 2 quartos e 1 vaga de Garagem no condomínio Boulevard Palmeiras III no Bairro Fazendinha, Curitiba - PRApartamento com uma excelente planta que proporciona o melhor aproveitamento do espaço interno .Construção recente com apenas 11 anos de idade, recém pintado com aspecto visual de condomínio novo.O condomínio oferece: Portaria remota 24h, vaga de Garagem coberta , salão de festas, Playground e quadra poliesportiva.Imóvel no 2 andar com vista livre e definitiva .Agende sua visita agora mesmo com nossos corretores .

Fale conosco: -

Localização



Rua Daniel Comboni
 Fazendinha, Curitiba, PR, 81330550

Exibir no mapa

7 - https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/imoveis/apartamento-a-venda-localizado-no-bairro-fazendinha-curitiba-pr-1329296368?lis=listing_1001



Apartamento á venda localizado no bairro Fazendinha - Curitiba/ PR **R\$ 229.000**
 IPTU R\$ 360
 Condomínio R\$ 470

3 49m² 1 1

Profissional
 Curitiba, Fazendinha | 15 de ago, 14:41

Código do anúncio: AP3780

Apartamento á venda localizado no bairro Fazendinha....

[Ver descrição completa](#)

Localização



Rua Alfredo José Pinto
 Fazendinha, Curitiba, PR, 81320180

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: PJY4E 32NX8 LR68V ZVNZ3

8 - https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/imoveis/apartamento-3-quartos-1-banheiro-semi-mobiliado-no-fazendinha-1329480272?lis=listing_1001

Paraná > Curitiba e região



R\$ 218.000

Vende

Condomínio	R\$ 475 / mês
IPPU	R\$ 4.207

[Simular financiamento](#)

(41) 3206-... [Ligar telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Se ver número ao enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

IMPROF
ST. Re Max Start

Na OLX desde janeiro de 2022

Fazendinha, Curitiba - PR

[Acessar perfil do anunciante](#)

Apartamento, 3 quartos, 1 banheiro, semi mobiliado, no Fazendinha.

Código do anúncio: 5603... [ver número3-4](#)

Apartamento com 3 dormitórios e 1 banheiro, semi mobiliado e 1 vaga de garagem no Fazendinha. Aceita FGTS, financiamento, carta de crédito e pagamento a ...
[Ver descrição completa](#)



Apartamento, 3 quartos, 1 banheiro, semi mobiliado, no Fazendinha.

Código do anúncio: 5603... [ver número3-4](#)

Apartamento com 3 dormitórios e 1 banheiro, semi mobiliado e 1 vaga de garagem no Fazendinha. Aceita FGTS, financiamento, carta de crédito e pagamento a vista.

Localizado à Rua Alfredo José Pinto, 1640.

Esse ensolarado e silencioso apartamento está no 2º andar do Condomínio Residencial Morada do Sol. Conta com 3 quartos com armários, 1 banheiro, sala com piso laminado, cozinha com armários e 1 vaga de garagem fixa e livre.

O condomínio possui portaria 24 horas, espaço comum com área verde, 3 churrasqueiras, 2 salões de festas grandes também com churrasqueira, bicicletário, academia ao ar livre e quadra poliesportiva. Não possui elevador.

Está localizado a 1 minuto do Terminal do Fazendinha, e conta com várias opções de comércio como farmácias, restaurantes, escolas, etc. E também com serviços diversos (academias, laboratórios, hospitais).

Dados do imóvel:

Apartamento 2º andar 32

Área privativa: 50 m²

Área Total: 53 m²

Face de Sol: Leste

Quartos: 03

Banheiros: 01

Vaga de garagem carro: 01 vaga fixa e livre

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: PJY4E 32NX8 LR68V ZVNZ3

