



PODER JUDICIÁRIO
JUIZO 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. 149.1, para instruir os **Autos nº 0003586-63.2019.8.16.0194 (PROJUDI)**, movidos por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DE SÃO FRANCISCO (CNPJ 03.521.968/0001-51), em face de CARLOS ROSNEI BASILIO (CPF 649.074.579-87), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 235.488 do 8º Registro de Imóveis desta Capital.

CNM nº 083238.2.0235488-11

REGISTRO DE IMÓVEIS
8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107

REGISTRO GERAL

FICHA
235.488 /01 F

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

MATRÍCULA Nº 235.488

RUBRICA

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32 (trinta e dois), localizado no 2º (segundo) andar, do **BLOCO B-8, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DE SÃO FRANCISCO**, situado à Rua João Dembinski, nº 2.380 e à Rua Clemente Ritz, nº 905, em Curitiba-PR, unidade essa com área privativa de 52,65 m², área comum de 7,8775 m², área real construída de 60,5275 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,00187696 e quota do terreno de 84,9000 m² do terreno onde está construído o Condomínio, constituído pelo Lote A ("á"), resultante da subdivisão da área com 46.090,73 m², situado no Bairro de Campo Comprido, em Curitiba-PR.

PROPRIETÁRIA: NORCONSIL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.000.387/0001-73, com sede à Rua Brigadeiro Franco, nº 2848, em Curitiba-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro 8 (oito) da Matrícula nº 44.996 e Matrícula nº 90.442, ambas desta Serventia.

Dou fé. Curitiba, 24 de abril de 2024. (a) AGENTE DELEGADO.

MSB.

R-1/235.488 - Prot. 785.327, de 28/03/2024 - (PENHORA) - Consoante Termo de Penhora (ref.mov.126.1), lavrado pelo Juízo de Direito da Vigésima (20ª) Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em 23 de fevereiro de 2024, extraído dos Autos (Processo) nº 0003586-63.2019.8.16.0194, de Ação de Execução de Título Extrajudicial - (Despesas Condominiais), em que figuram como exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DE SÃO FRANCISCO e como executado, CARLOS ROSNEI BASILIO - CPF/MF nº 649.074.579-87, instruído com Despacho (ref.mov.112.1) proferido em 09 de novembro de 2023, que ficam arquivados nesta Serventia, efetua-se o registro da **PENHORA dos direitos aquisitivos** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do executado, **CARLOS ROSNEI**

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 devidamente capacitado e credenciado ao CNAI.

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.JYMJ QWKQP EE25H 3YEFK

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 32, localizado no 2º andar, do Bloco B-8, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DE SÃO FRANCISCO, situado à Rua João Dembinski, nº 2380 e à Rua Clementa Ritz, nº 905, em Curitiba-PR, unidade essa com área privativa de 52,65m², área comum de 7,8775m², área real construída de 60,5275m², com demais confrontações, medições e características na matrícula 235.488 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. IF 69.009.030.399-0. Localização: Rua João Dembinski, 2380 – CIC – Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO



VISTA DA FACHADA DO BLOCO B-8



4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 10 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$4.627,78, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 259.000,00	52,00	R\$ 4.980,77
2	R\$ 245.000,00	53,00	R\$ 4.622,64
3	R\$ 215.000,00	58,00	R\$ 3.706,90
4	R\$ 269.000,00	52,00	R\$ 5.173,08
5	R\$ 259.900,00	63,00	R\$ 4.125,40
6	R\$ 259.000,00	52,00	R\$ 4.980,77
7	R\$ 255.000,00	52,00	R\$ 4.903,85
8	R\$ 255.000,00	55,00	R\$ 4.636,36
9	R\$ 195.000,00	52,00	R\$ 3.750,00
10	R\$ 269.900,00	50,00	R\$ 5.398,00

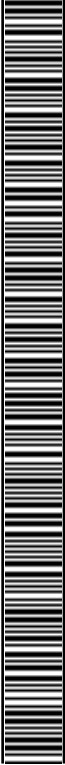
Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 4.643,87 o m². Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel 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 11,07% 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 235.488, avalio o imóvel por **R\$ 244.500,00 (Duzentos e Quarenta e Quatro Mil e Quinhentos 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: P.JYMJ QWKQP EE25H 3YEFK



ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01



R\$ 259.000

Condomínio R\$ 654

IPTU: R\$ 412,54

Simular parcelas

52m² Área

3 Quartos

1 Banheiros

1 Garagens

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua João Dembinski, 2380, Cidade Industrial, Curitiba. 52 m2 por R\$ 259.000

Rua João Dembinski, 2380

Cidade Industrial, Curitiba

Apartamento

APOLAR SEMINÁRIO

Anunciante Diamante

No portal desde abril de 2014

APOLAR IMÓVEIS

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

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-60m2-RS259000/id-26574809/>

AMOSTRA 02



R\$ 245.000

Simular parcelas

53m² Área

3 Quartos

1 Banheiros

1 Garagens

Apartamento a venda no bairro cidade industrial em curitiba/pr

Rua João Dembinski,

Cidade Industrial, Curitiba

Apartamento

RPIRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA

Anunciante Prata

CRECI: J9202

No portal desde março de 2023

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

Referência: 83

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-53m2-RS245000/id-26688805/>

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.JYMJ QWKQP EE25H 3YEFK

AMOSTRA 03



R\$ 215.000
Condomínio R\$ 380
IPTU: R\$ 40

Simular parcelas



AQUARELA IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: 9109
No portal desde setembro de 2023



58m² Área

3 Quartos

1 Banheiros

1 Garagens

Excelente Oportunidade Apto de 3 Quartos CIC



Rua João Dembinski,
Cidade Industrial, Curitiba

Apartamento

Referência: APO048

CIC- 220MIL

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

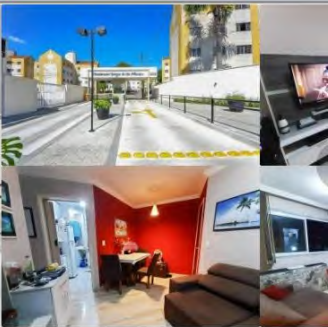
Digite seu nome

Telefone/Whats

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

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-RS215000/id-23404165/>

AMOSTRA 04



R\$ 269.000
Condomínio R\$ 415
IPTU: R\$ 415,16

Simular parcelas



APOLAR CAMPO COMPRIDO
Anunciante Diamante
No portal desde abril de 2014



52m² Área

3 Quartos

1 Banheiros

1 Garagens

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua João Dembinski, 2380, Cidade Industrial, Curitiba, 52 m2 por R\$ 269.000



Rua João Dembinski, 2380
Cidade Industrial, Curitiba

Apartamento

Referência: 212467V

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

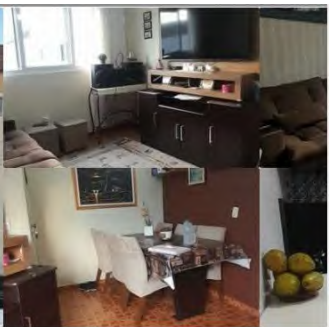
Digite seu nome

Telefone/Whats

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

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-60m2-RS269000/id-22945664/>

AMOSTRA 05



R\$ 259.900

Condomínio R\$ 500

Simular parcelas

63m² Área

3 Quartos

1 Banheiros

1 Garagens

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua João Dembinski, Cidade Industrial, Curitiba por R\$ 259.900

Rua João Dembinski, Cidade Industrial, Curitiba

Apartamento

Referência: AP0115

VALENTE IMÓVEIS

Anunciante Gold

CRECI: 19625

No portal desde agosto de 2022

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](#).

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-63m2-RS259900/id-26272583/>

AMOSTRA 06



R\$ 259.000

Condomínio R\$ 657

IPTU: R\$ 427.39

Simular parcelas

52m² Área

3 Quartos

1 Banheiros

1 Garagens

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua João Dembinski, 2380, Cidade Industrial, Curitiba, 52 m2 por R\$ 259.000

Rua João Dembinski, 2380, Cidade Industrial, Curitiba

Apartamento

Referência: 215092V

APOLAR SEMINÁRIO

Anunciante Diamante

No portal desde abril de 2014

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](#).

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-60m2-RS259000/id-26366538/>

AMOSTRA 07



R\$ 255.000
Condomínio R\$ 649

Simular parcelas



APOLAR FAZENDINHA
Anunciante Diamante
No portal desde abril de 2014



52m² Área

3 Quartos

1 Banheiros

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua João Dembinski, 2380, Cidade Industrial, Curitiba. 52 m2 por R\$ 255.000



Rua João Dembinski, 2380
Cidade Industrial, Curitiba

Apartamento

Referência: 215024V

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](#).

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-pr-curitiba-cidade-industrial-60m2-RS255000/id-26224861/>

AMOSTRA 08



R\$ 255.000
Condomínio R\$ 600
IPTU: R\$ 400

Simular parcelas



MEU NOVO LAR IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: 5507
No portal desde abril de 2023



55m² Área

3 Quartos

1 Banheiros

1 Garagens

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 55 m² por R\$ 255.000,00 - Cidade Industrial - Curitiba/PR



Rua João Dembinski, 2382
Cidade Industrial, Curitiba

Apartamento

Referência: AP0748

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](#).

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-cidade-industrial-65m2-RS255000/id-20012783/>

AMOSTRA 09



Apartamento - 52m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 195.000
Condomínio R\$ 560

© Rua João Dombinski 2389, Cidade Industrial, Curitiba



52 m² tot.

52 m² útil

1 banheiro

1 vaga

3 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! 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

Imobiliária

(41)303

Ver o telefone

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 52 m² por R\$ 195.000 - Cidade Industrial - Curitiba/PR

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-52-m-por-r\\$-2986491366.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-52-m-por-r$-2986491366.html)

AMOSTRA 10



Apartamento - 50m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 269.900

© Rua Dulcídio Teixeira de Lara, 60, Cidade Industrial, Curitiba



50 m² tot.

50 m² útil

1 banheiro

1 vaga

2 quarto

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! 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

WILFER IMOVEIS LTDA

Ver o telefone

Chat Online

CONFORTÁVEL APARTAMENTO COM 02 DORMITÓRIOS LOCALIZ

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/confortavel-apartamento-com-02-dormitorios-localiz-2926990739.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\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$4.643,87

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 52,65m²

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 244.500,00



ANEXO III
Documentação do Imóvel

CNM nº 083238.2.0235488-11

REGISTRO DE IMÓVEIS
8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107
TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA
235.488 /01 F

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 235.488

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32 (trinta e dois), localizado no 2º (segundo) andar, do BLOCO B-8, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DE SÃO FRANCISCO, situado à Rua João Dembinski, nº 2.380 e à Rua Clemente Ritz, nº 905, em Curitiba-PR, unidade essa com área privativa de 52,65 m², área comum de 7,8775 m², área real construída de 60,5275 m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,00187696 e quota do terreno de 84,9000 m² do terreno onde está construído o Condomínio, constituído pelo Lote A ("á"), resultante da subdivisão da área com 46.090,73 m², situado no Bairro de Campo Comprido, em Curitiba-PR.

PROPRIETÁRIA: NORCONSIL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.000.387/0001-73, com sede à Rua Brigadeiro Franco, nº 2848, em Curitiba-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro 8 (oito) da Matrícula nº 44.996 e Matrícula nº 90.442, ambas desta Serventia.

Dou fé. Curitiba, 24 de abril de 2024. (a) AGENTE DELEGADO.

MSB.

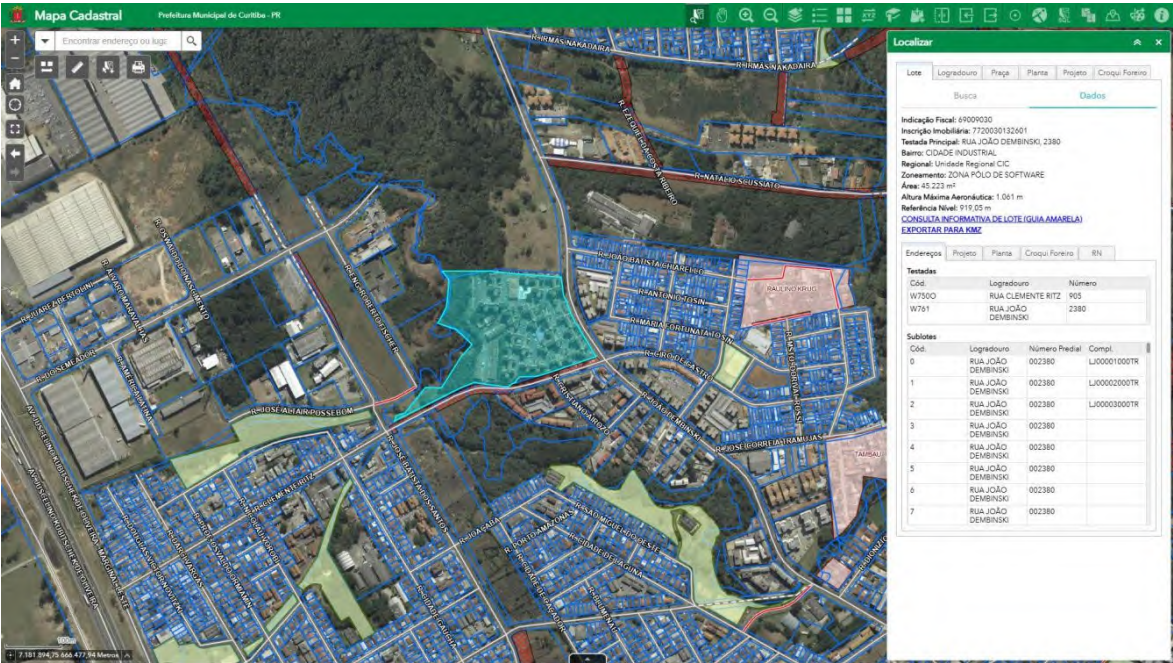
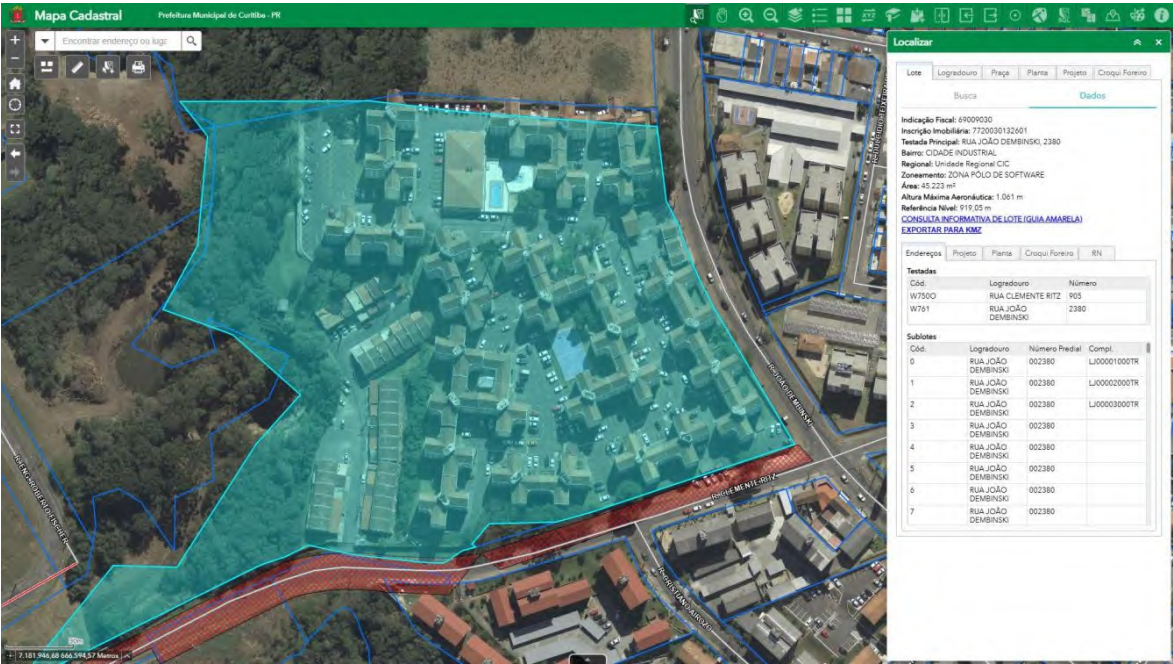
R-1/235.488 - Prot. 785.327, de 28/03/2024 - (PENHORA) - Consoante Termo de Penhora (ref.mov.126.1), lavrado pelo Juízo de Direito da Vigésima (20ª) Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em 23 de fevereiro de 2024, extraído dos Autos (Processo) nº 0003586-63.2019.8.16.0194, de Ação de Execução de Título Extrajudicial - (Despesas Condominiais), em que figuram como exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DE SÃO FRANCISCO e como executado, CARLOS ROSNEI BASILIO - CPF/MF nº 649.074.579-87, instruído com Despacho (ref.mov.112.1) proferido em 09 de novembro de 2023, que ficam arquivados nesta Serventia, efetua-se o registro da PENHORA dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do executado, CARLOS ROSNEI BASILIO, decorrentes do instrumento particular do compromisso de compra e venda firmado com a proprietária NORCONSIL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, por expressa determinação daquele Juízo, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$18.221,75 (dezoito mil, duzentos e vinte e um reais e setenta e cinco centavos), atualizado em 01/05/2023, mais cominações legais. (FUNREJUS Guia nº 14000000010322134-0 no valor de R\$36,44 em 15/04/2024. Emolumentos: 445,50 VRC = R\$123,40. FUNDEF: R\$6,17/ISSQN: R\$4,94. Selo: R\$8,00). Dou fé. Curitiba, 24 de abril de 2024. (a) AGENTE DELEGADO.

MSB.

MATRÍCULA Nº 235.488

SEGUIE NO VERSO

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.JYMJ QWKQP EE25H 3YEFK



ANEXO IV
Fotos do Imóvel









