



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Rua Mateus Leme, 1142, 5º Andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP:80.530-010

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a Decisão de mov. 654.1, para instruir os **Autos nº 0005208-68.2005.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL BELL TERRA (CNPJ 68.657.469/0001-31), em face de ARNALDO FERREIRA MULLER (CPF 006.318.419-20), JOSINO FARIAS LIMA (CPF 504.617.539-87) e LINETE APARECIDA DEL MOURO (CPF 598.592.299-53), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 64.339 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 49.074.030.046-8.

| | | |
|--|----------------------------------|------------------|
| REGISTRO DE IMÓVEIS 8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná - Sistema de Registro de Imóveis Rua José Loureiro, 133 - 16º andar - Curitiba/PR - Fone: 233-4107 Eletrônico de Imóveis | REGISTRO DE GERAÇÃO de Matrícula | FICHA 64339/1 |
| TITULAR: ITALO CONTI JÚNIOR C.P.F. 004056559/91 | MATRÍCULA Nº 64339 | RUBRICA |

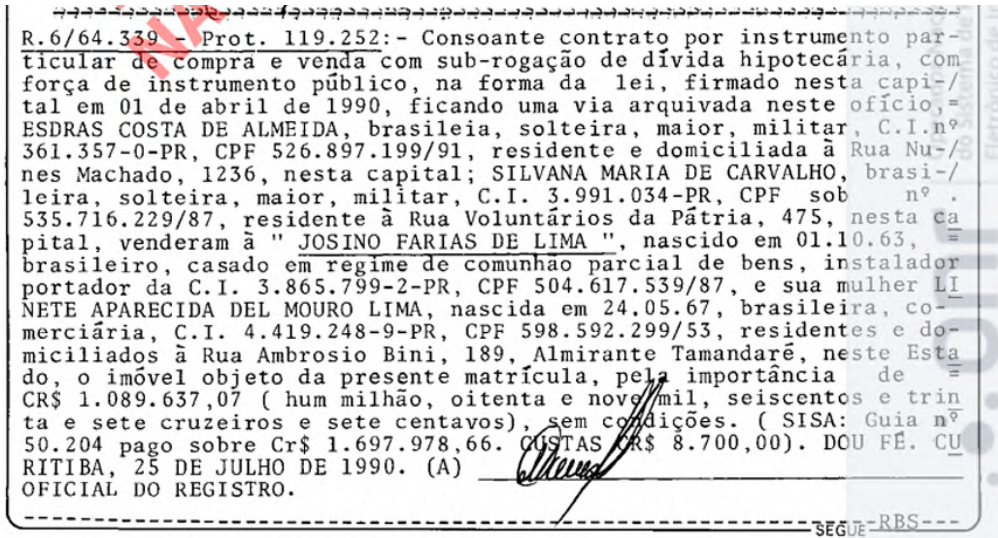
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 33, do Bloco 03, tipo B, situado no terceiro andar, com a área total de 61,116728m², área privativa de 51,480000m², área comum de 10,636728m², fração ideal do solo e partes comuns igual de 0,067185, que corresponde a quota de 58,440971m² do terreno sobre o qual está construído o CONJUNTO RESIDENCIAL BELL TERRA, situado à rua Leonardo Wesoloski, nº 45, edificado sobre o lote nº 4⇒A, oriundo da subdivisão do lote 4 da planta Francisco Tokarski e Herdeiros, de forma irregular, situado em Campo Comprido, nesta Capital, medindo 117,00 metros de frente para a Av. Conectora 4 ⇒ Vía Central ⇒ (novo alinhamento), do lado direito de quem da mesma rua olha o imóvel medindo 93,21 metros, onde confronta com o lote 6⇒A, e parte do lote 5, do lado esquerdo medindo 94,06 metros, onde faz frente para a Rua Leonardo Wesoloski, tendo na linha de fundos 106,10 metros, onde confronta com o lote 4⇒B, com a área total de 10.438,00m².⇒

PROPRIETÁRIA: INSTITUTO DE PREVIDENCIA E ASSISTENCIA AOS SERVIDORES DO ESTADO DO PARANÁ⇒IPÉ, com sede nesta Capital, CGC/MF sob nº 76.622.489/0001-03. ⇒

TÍTULO AQUISITIVO: matrícula 47493 deste Ofício.⇒

DOU FÉ CURITIBA, 18 DE ABRIL DE 1989. (a)
OF. DO REGISTRO.⇒





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 devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI sob nº 09828.

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 33, do Bloco 03, Tipo B, situado no 3º (terceiro) andar, com a área total de 61,116728m², área privativa de 51,48m², área comum de 10,636728m², o qual está construído o CONJUNTO RESIDENCIAL BELL TERRA, situado à Rua Leonardo Wesoloski, nº 45, situado no Campo Comprido, nesta Capital, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 64339 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, indicação fiscal 49.074.030.046-8.

Localização: Rua Leonardo Wesoloski, 42, Conj. Residencial Bell Terra, Bairro Campo Comprido, Curitiba/PR. Observação: Em diligência identificou-se que o imóvel se encontra desocupado, segundo informação fornecida pelo porteiro.





VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO

4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 16 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$3.835,57, conforme tabela abaixo:

| AMOSTRAS | | | |
|----------|-----------------|------------------------|-------------------------|
| COTAÇÃO | VALOR DO IMÓVEL | ÁREA (m ²) | VALOR (m ²) |
| 1 | R\$ 180.000,00 | 51,00 | R\$ 3.529,41 |
| 2 | R\$ 170.000,00 | 49,00 | R\$ 3.469,39 |
| 3 | R\$ 210.000,00 | 49,00 | R\$ 4.285,71 |
| 4 | R\$ 290.000,00 | 70,00 | R\$ 4.142,86 |
| 5 | R\$ 320.000,00 | 63,00 | R\$ 5.079,37 |
| 6 | R\$ 265.000,00 | 53,00 | R\$ 5.000,00 |
| 7 | R\$ 169.000,00 | 53,00 | R\$ 3.188,68 |
| 8 | R\$ 169.000,00 | 57,00 | R\$ 2.964,91 |
| 9 | R\$ 159.000,00 | 42,00 | R\$ 3.785,71 |
| 10 | R\$ 190.000,00 | 52,00 | R\$ 3.653,85 |
| 11 | R\$ 199.999,00 | 52,00 | R\$ 3.846,13 |
| 12 | R\$ 185.000,00 | 62,80 | R\$ 2.945,86 |
| 13 | R\$ 172.000,00 | 49,00 | R\$ 3.510,20 |
| 14 | R\$ 176.900,00 | 50,00 | R\$ 3.538,00 |
| 15 | R\$ 269.000,00 | 57,00 | R\$ 4.719,30 |
| 16 | R\$ 230.000,00 | 62,00 | R\$ 3.709,68 |

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\$3.872,84 o m². Considerou-se, ainda, um coeficiente de 0,10 por tratar-se de venda forçada. Assim, chegou-se ao valor final de R\$ 3.495,50 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 11,44% 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 64.339 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, avalio o imóvel por **R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01

ÓTIMO APARTAMENTO NO CAMPO COMPRIDO



Anunciante: **MMR Imóveis Champagnat**

Valor **R\$ 180.000**

- Área total: 61m²
- Área útil: 51m²
- Quartos: 2
- Banheiro: 1
- Vaga: 1
- Idade do imóvel: 34 anos

Apartamento no bairro Campo Comprido!

Características:

- 2 salas
- 1 banheiro
- Cozinha
- Pintura nova
- Encerado
- Bem localizado

Condomínio:

- Churrasqueira
- Portaria 24 horas

Região:

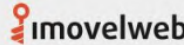
- Região tranquila e segura
- De fácil acesso ao centro da cidade
- Fácil acesso para terminais de ônibus
- Próximo ao Park Shopping Barigui e Parque Barigui
- Próximo à padarias, faculdades, farmácias e afins.



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-apartamento-no-campo-comprido-2944545113.html>

AMOSTRA 02

Venda apartamento 3 quartos 1 vaga 1 sala no Campo Comprido



Anunciante: **Lopes Home - Prontos**

Valor **R\$ 170.000**

- Condomínio: 410
- Área total: 55m²
- Área útil: 49m²
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Vaga: 1
- Idade do imóvel: 42 anos

Excelente Apartamento Reformado no Campo Comprido ao lado do bairro Santa Quitéria, contendo:




- Sala arejada e iluminada para dois ambientes com piso laminado
- Cozinha reformada com armários embutidos planejados
- Área de serviço com armário planejado e tanque embutido
- Bwc social reformado com box blindex
- 03 dormitórios amplos, com boa ventilação e com piso laminado
- Vaga de estacionamento para 01 veículo no condomínio (direito de uso conforme convenção do condomínio, não constitui na matrícula do imóvel)

Condomínio com estrutura completa para família e com segurança.

- Portaria 24 horas
- Circuito de câmeras para monitoramento
- Salão de festas com churrasqueira e churrasqueira e churrasqueira
- Playground
- Espaço Churrasqueiras
- Área Verde
- Quadra esportiva

Ótima localização, próximo ao Supermercado Tissi e Condo; com ônibus em frente ao condomínio, e apenas 7 km do centro de Curitiba, com uma infinita rede de serviços e comércio local ao redor.

O condomínio fica localizado em Rua Luiz Ronaldo Canalli no bairro **Parque Barigui** em Curitiba. Está bem localizado, próximo a escolas de



Rua Luiz Ronaldo Canalli, 3294, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-apartamento-3-quartos-1-vaga-1-sala-no-campo-2983176887.html>



AMOSTRA 03

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 49 m² por R\$ 210.000,00 - Campo Comprido - Curitiba/PR

Anunciante: **INTERAGE IMOVEIS**

| | |
|--------------|--------------------|
| Valor | R\$ 210.000 |
|--------------|--------------------|

- Condomínio: 303
- Área total: 55m²
- Área útil: 50m²
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Idade do imóvel: 42 anos




Conjunto Residencial Barigui

Apartamento no bairro Campo Comprido, 46,64m² privativos. Aberturas em alumínio

Cozinha com armários planejados
Sala de estar e jantar integrados
3 dormitórios, sendo dois deles com armários planejados.

Esta unidade fica no 3º andar do bloco 12

Portaria 24h
Quiosque com churrasqueira
Playground



Rua Luiz Ronaldo Canalli 3294, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-49-m-sup2--por-2973591582.html>

AMOSTRA 04

Apartamento 03 quartos no Campo Comprido, Curitiba.

Anunciante: **Estilar Imóveis**

| | |
|--------------|--------------------|
| Valor | R\$ 290.000 |
|--------------|--------------------|

- Condomínio: 350
- Área total: 70m²
- Área útil: 70m²
- Quartos: 2
- Banheiro: 1
- Vaga: 1




O apartamento possui 03 quartos, sala para 02 ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro social e vaga de garagem.

Os acabamentos incluem móveis planejados na cozinha, cabideiro nos quartos, rack e sofá na sala

SAIBA MAIS!
Agende uma visita pelo WhatsApp.

A Estilar Imóveis atua no ramo imobiliário desde 2014 e conta com 03 lojas: a Matriz São José, Filial Novo Mundo e Filial Bom Retiro. Com uma equipe especializada e um amplo leque de imóveis em Curitiba e Região Metropolitana estamos aqui para te ajudar a encontrar o seu novo lar.

*Proprietário estuda permuta por apartamento em Londrina.
*Imagens meramente ilustrativas.
*Valores e disponibilidade sujeitos a alterações sem aviso prévio.
*Valores de condomínio e IPTU podem ter variações conforme regras do condomínio e da prefeitura da cidade. - 06/08/2023



Rua Luiz Ronaldo Canalli 3025, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-03-quartos-no-campo-comprido-curitiba.-2979299959.html>



AMOSTRA 05

Apartamento à venda - no Campo Comprido

imovelweb

Anunciante: **Apolar Santa Quitéria**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 320.000 |
| 🏠 Condomínio | 631 |
| 📏 Área total: 70m² | |
| 📏 Área útil: 63m² | |
| 🛏 Quartos: 3 | |
| 🚿 Banheiros: 2 | |
| 🛏 Suite: 1 | |
| 🚗 Vagas: 2 | |
| 📅 Idade do imóvel: 13 anos | |

Boa localização, local privilegiado, fácil acesso ao centro, próximo ao supermercado Condor Santa Quitéria, comércios e serviços em geral
Residencial Spazio Celebrare
Sala para 2 ambientes com sacada
2 quartos
1 suite
Cozinha com lavanderia
Banheiro social
Banheiro da suite



📍 Rua Renato Polatti 3539, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-campo-comprido-2977867083.html>

AMOSTRA 06

Apartamento com 2 dormitórios sendo uma suíte à venda, 53 m² por R\$ 265.000 - Campo Comprido - Curi

imovelweb

Anunciante: **REZENDE IMÓVEIS**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 265.000 |
| 🏠 Condomínio | 500 |
| 📏 Área total: 85m² | |
| 📏 Área útil: 53m² | |
| 🛏 Quartos: 2 | |
| 🚿 Banheiros: 2 | |
| 🛏 Suite: 1 | |
| 🚗 Vaga: 1 | |
| 📅 Idade do imóvel: 23 anos | |

Lindo apartamento. Localizado em uma das regiões que mais cresceu nos últimos 15 anos em Curitiba, o bairro sofreu uma mudança enorme em termos de infraestrutura urbana. Tanto públicas quanto privadas. Desde a melhoria com as vias de acesso ao bairro quanto o surgimento de mais comércios, lojas, serviços gerais em toda a extensão do Campo Comprido. Houve uma verticalização alta nestes últimos anos, trazendo mais vida e movimento a região, tornando-a umas das maiores em termos habitacionais da capital.
A rua Renato Polatti é uma rua com mão dupla e facilita o escoamento para qualquer lado chegando facilmente em vias principais como a Rua Luiz Tramontin e José Alencar Guimarães.
Mesmo em um raio mais curto, já se encontra tudo o que uma vida urbana



📍 Rua Renato Polatti 3537, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-sendo-uma-suite-a-venda-2982382151.html>



AMOSTRA 07

Apartamento à venda - no Campo Comprido

Anunciante: **Imóveis Presidente**

Valor R\$ 169.000

- Área total: 55m²
- Área útil: 53m²
- Quartos: 2
- Banheiro: 1
- Vaga: 1
- Idade do imóvel: 13 anos

Aceita Financiamento e Fgts.

Apartamento venda no Condomínio Res Vila Velha, localizado em rua sem saída, 1 quadra da Rua principal Renato Polatti.

Condomínio com portaria 24 horas, salão de festas, churrasqueira, horta comunitária, quadra esportiva, academia ar livre, playground.

Região com excelente infraestrutura residencial e comercial, divisa com bairro Santa Quitéria, ponto de ônibus em frente o condomínio. vários comércios. mercados.



Rua Ayrton Greiffo, 429, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-campo-comprido-2953171021.html>

AMOSTRA 08

Apartamento 3 dorms.57m² venda Cotolengo I C.Comprido,Curitiba

Anunciante: **Luder Imóveis Ltda - J4480**

Valor R\$ 169.000

- Condomínio 550
- Área total: 63m²
- Área útil: 57m²
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Vaga: 1
- Idade do imóvel: 25 anos

Apartamento 3 dormitórios para venda no Condomínio Cotolengo I bairro Campo Comprido divisa com Santa Quitéria.

Condomínio localizado em Rua sem saída, tranquila e arborizada, 1 quadra da Rua principal Renato Polatti.

Andar térreo, 3 dormitórios com armários, ampla sala de estar para 2 ambientes, sancas gesso, cozinha com armários planejados, área de serviço conjugada, banheiro social com box vidro, aquecimento elétrico, janelas alumínio, piso laminado, 1 vaga de estacionamento rotativa. Aceita Financiamento e FGTS.



RUA ALMIR NELSON DE ALMEIDA , Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dorms.57-m-sup2--venda-cotolengo-i-2974114322.html>



AMOSTRA 09

Apartamento 2 dorms.venda Cotoengo I, Campo Comprido, Curitiba

Anunciante: **Luder Imóveis Ltda - J4480**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 159.000 |
| 🏠 Condomínio | 350 |
| 📏 Área total: 52m² | |
| 📏 Área útil: 42m² | |
| 🛏 Quartos: 2 | |
| 🚿 Banheiro: 1 | |
| 🚗 Vaga: 1 | |
| 📅 Idade do imóvel: 33 anos | |

Apartamento 2 quartos para venda no Condomínio Cotoengo I, ótima localização no bairro Campo Comprido, 2 quadras da principal Renato Polatti, próximo Condor Santa Quitéria.

Andar térreo de frente para Rua sem saída, face norte oeste, bem ensolarado, 47m2 de área privativa, piso cerâmica, banheiro social com box, 1 vaga de estacionamento. Aceita Financiamento e Fgts.

Condomínio localizado em rua sem saída tranquila e arborizada, academia ar livre, próximo de vários comércios locais, linhas de ônibus sentido Centro e Terminais locais, escolas, universidades, 15 minutos do Centro, divisa com os bairros Santa Quitéria e Seminário.



📍 RUA ALMIR NELSON DE ALMEIDA 461, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dorms-venda-cotoengo-i-campo-2960469896.html>

AMOSTRA 10

Apartamento à venda - no Campo Comprido

Anunciante: **Apolar Centro**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 190.000 |
| 🏠 Condomínio | 475 |
| 📏 Área total: 63m² | |
| 📏 Área útil: 52m² | |
| 🛏 Quartos: 3 | |
| 🚿 Banheiro: 1 | |
| 🚗 Vaga: 1 | |
| 📅 Idade do imóvel: 33 anos | |

Excelente apartamento de 3 dormitórios no bairro Campo Comprido, em Curitiba.

Próximo do supermercado Tiasi Cotoengo, supermercado condor Santa Quitéria, comércios e serviços em geral

Apartamento todo reformado, aconchegante, arejado, com piso laminado em todos os ambientes e móveis planejados nos quartos.

- Sala para 2 ambientes
- Cozinha com lavanderia



📍 Rua Almir Nelson De Almeida 290, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-campo-comprido-2977124388.html>



AMOSTRA 11

Apartamento com 3 quartos, 1 vaga, no Campo Comprido - Curitiba

Anunciante: **RE/MAX Businnes**




| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 199.999 |
| 🏠 Condomínio | 400 |
| 📏 Área total: 62m² | |
| 📏 Área útil: 52m² | |
| 🚿 Banheiro: 1 | |
| 🚗 Vaga: 1 | |
| 📅 Idade do imóvel: 31 anos | |

Você vai se apaixonar por este apartamento!!!!
Muito ensolarado, bem dividido e com uma academia ao ar livre do lado do condomínio.

O apartamento possui área privativa de 52 m², com 3 quartos e banheiro social. Sala com 2 ambientes, cozinha e área de serviço. Espaços bem planejados trazendo conforto, boa ventilação e iluminação.

O Residencial possui salão de festas, churrasqueiras, playground, quadra poliesportiva, bicicletário, varal comunitário e conta com um zelador o dia todo trazendo bem-estar para você e sua família.

DADOS DO IMÓVEL:
Apartamento de Número 14 1º andar - Bloco D 24
Área Total: 64 m²



📍 Rua Rosamélia de Oliveira, 800, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-quartos-1-vaga-no-campo-comprido-2980485097.html>

AMOSTRA 12

Apartamento à venda - no Campo Comprido

Anunciante: **Imóveis Presidente**

| | |
|---------------|--------------------|
| Valor | R\$ 185.000 |
| 🏠 Condomínio | 420 |
| 🛏 Quartos: 3 | |
| 🚿 Banheiro: 1 | |

Conjunto Moradias Cotelengo II Imóvel com excelente localização no bairro Campo Comprido, próximo ao Condor Santa Quitéria e a Faculdade Uniandrade.

Apartamento com 62,80M² distribuídos em:

- Sala de estar em L para dois ambientes
- Cozinha
- Área de Serviço
- Banheiro

3 quartos,

Condomínio com portaria 24 horas, salão de festa com churrasqueira e playground



📍 Almir Nelson de Almeida, 450, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-campo-comprido-2972778217.html>



AMOSTRA 13

Apartamento à venda - no Campo Comprido



Anunciante: **Apolar Xaxim**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 172.000 |
| 🏠 Condomínio | 400 |
| 📏 Área total: 53m² | |
| 📏 Área útil: 49m² | |
| 🛏 Quartos: 3 | |
| 🚿 Banheiro: 1 | |
| 🚗 Vaga: 1 | |
| 🏠 Idade do imóvel: 26 anos | |

Apolar vende apartamento com 3 quartos no Campo Comprido, com área privativa de 49,35m², face leste.

Próximo do Super Condor Santa Quitéria, Supermercado Tissi Cotolengo e pequenos comércios em geral.

Composto por:

- 1 Sala para dois ambientes.
- 1 Cozinha com armários planejados.
- 3 quartos, 1 com armários planejados
- 1 Banheiro
- 1 vaga de garagem rotativa descoberta
- Portaria 24hrs

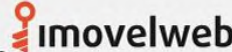


📍 Rua Mario Zanlorenzi 2700, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-campo-comprido-2956131152.html>

AMOSTRA 14

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 49 m² por R\$ 176.900,00 - Campo Comprido - Curitiba/PR






Anunciante: **NB Brokers Imóveis**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 176.900 |
| 🏠 Condomínio | 400 |
| 📏 Área total: 55m² | |
| 📏 Área útil: 50m² | |
| 🛏 Quartos: 3 | |
| 🚿 Banheiro: 1 | |
| 🚗 Vaga: 1 | |
| 🏠 Idade do imóvel: 42 anos | |

Oportunidade Lindo apartamento locado com renda, com localização privilegiada no Campo Comprido, dispõe infra estrutura completa, ponto de ônibus em frente ao condomínio, Postos de Gasolina, Mercados, Escolas. Vale a pena conferir - 05/08/2023

Áreas Comuns **Áreas Privativas**

| | |
|---------------|----------------------|
| Churrasqueira | Acéite Financiamento |
| | Área de serviço |
| | Armário de cozinha |



📍 Rua Luiz Ronaldo Canalli 3294, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-49-m-sup2--por-2934877295.html>



AMOSTRA 15

Apartamento à venda, Campo Comprido, Curitiba, PR 

Anunciante: **Arbo II**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 269.000 |
| 🏠 Condomínio | 400 |
| 📏 Área total: 57m² | |
| 📏 Área útil: 57m² | |
| 🛏 Quartos: 2 | |
| 🚿 Banheiros: 2 | |
| 🛏 Suite: 1 | |
| 🚗 Vaga: 1 | |
| 📅 Idade do imóvel: 10 anos | |



Apartamento Semi Mobiliado com 57m² privativos, contendo 02 dormitórios sendo 01 suite, sala para 02 ambientes, sacada, 01 banheiro social, cozinha planejada, lavanderia integrada, 01 vaga fixa e numerada.
- Aquecimento a gás (medidor individual);
- Ano de construção: 2013;
- Financia e aceita FGTS.
* AGENDE SUA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES! DIAS & DUARTE IMÓVEIS - -
* Sujeito a alteração de valores sem aviso prévio!

📍 Rua Renato Polatti, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-campo-comprido-curitiba-pr-2981163765.html>

AMOSTRA 16

América do sul, Apartamento 3 dormitórios, 62 m² - Campo Comprido - Curitiba 

Anunciante: **New Moradas Imobiliária**

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Valor | R\$ 230.000 |
| 🏠 Condomínio | 330 |
| 📏 Área total: 62m² | |
| 📏 Área útil: 62m² | |
| 🛏 Quartos: 3 | |
| 🚿 Banheiro: 1 | |
| 🚗 Vaga: 1 | |
| 📅 Idade do imóvel: 2 anos | |



Imóvel Localizado na Rua Almir Nelson de Almeida 290, Bairro Campo Comprido

- Portaria 24 hrs
- Acesso Veículos
- Acesso Pedestres
- Estacionamento para carro e moto

APARTAMENTO:
- Térreo

📍 Rua Almir Nelson de Almeida 290, Campo Comprido, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/america-do-sul-apartamento-3-dormitorios-62-m-sup2-2962610563.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) x Coef. Venda Forçada

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$3.872,84

Área equivalente do apartamento + vaga (m²) = 51,48m²

Coef. Venda Forçada = 0,10

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 180.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS
R. Circunscrito Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 9º andar
Fone: 233-4107

TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 00405659/91

REGISTRO DE GERAÇÃO DE MATRÍCULA

FICHA

64339/1

MATRÍCULA Nº 64339

RUBRICA

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 33, do Bloco 03, tipo B, situado no terceiro andar, com a área total de 61,116728m², área privativa de 51,480000m², área comum de 10,636728m², fração ideal do solo e partes comuns igual de 0,067185, que corresponde a quota de 58,440971m² do terreno sobre o qual está construído o CONJUNTO RESIDENCIAL BELL TERRA, situado à rua Leonardo Wesoloski, nº 45, edificado sobre o lote nº 4=A, oriundo da subdivisão do lote 4 da planta Francisco Tokarski e Herdeiros, de forma irregular, situado em Campo Comprido, nesta Capital, medindo 117,00 metros de frente para a Av. Conectora 4 → Via Central → (nova alinhamento), do lado direito de quem da mesma rua olha o imóvel medindo 93,21 metros, onde confronta com o lote 6=A, e parte do lote 5, do lado esquerdo medindo 94,06 metros, onde faz frente para a Rua Leonardo Wesoloski, tendo na linha de fundos 106,10 metros, onde confronta com o lote 4=B, com a área total de 10.438,00m².⇒

PROPRIETÁRIA: INSTITUTO DE PREVIDENCIA E ASSISTENCIA AOS SERVIDORES DO ESTADO DO PARANÁ=IPÊ, com sede nesta Capital, CGC/MF sob nº 76.622.489/0001-03. ⇒

TÍTULO AQUISITIVO: matrícula 47493 deste Ofício.⇒

DOU FÉ. CURITIBA, 18 DE ABRIL DE 1989. (a)
OF. DO REGISTRO.⇒

AV. 1/ 64339 : ⇒ Consoante reg. 2 da matrícula 47493 deste Ofício, o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com outros imóveis, encontra-se HIPOTECADO EM PRIMEIRO GRAU, em favor do BANESTADO S/A=CREDITO IMOBILIARIO. DOU FÉ. CURITIBA, 18 DE ABRIL DE 1989. (a) OF. DO REGISTRO.⇒

AV. 2/ 64339 : ⇒ Protocolo 109441. Consoante contrato por Instrumento Particular de Quitação de Hipoteca e caução com força de instrumento público na forma da Lei, firmado nesta Capital em 01/12/88, ficando uma via arquivada neste Ofício, QUITA-SE PARCIALMENTE a Hipoteca referida na av. 01, tão somente no que se refere ao imóvel objeto da presente matrícula. (CUSTAS: Ncz\$ 4,32). ⇒ DOU FÉ. CURITIBA, 18 DE ABRIL DE 1989. (a) OF. DO REGISTRO.⇒

R. 3/ 64339 : ⇒ Protocolo 109441. Consoante Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, com força de Instrumento Público na forma da Lei, firmado nesta Capital em

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 64339

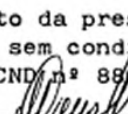


Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

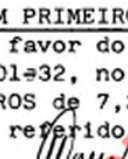
Visualização de Matrícula

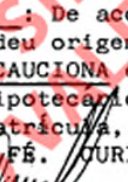
CONTINUAÇÃO


01/12/88, ficando uma via arquivada neste Ofício, o INSTITUTO DE PREVIDENCIA E ASSISTENCIA AOS SERVIDORES DO ESTADO DO PARANÁ-IPÊ, já qualificada, vendeu a "ESDRAS COSTA DE ALMEIDA", brasileira, solteira, maior, militar, C.I. nº 3613570-PR., CPF/MF 526.897.199/91, res. à Rua Ceará nº 299, nesta Capital e "SILVANA MARIA DE CARVALHO", brasileira, solteira, maior, militar, CPF/MF sob nº 535.716.229-87, C.I. nº 3991034-PR., res. à Rua Vol. da Pátria, nº 475, nesta Capital. -

o imóvel objeto da presente matrícula, pela importância de Cz\$ 8.288.110,01, sem condições. (SISA: T.N. 1098. CUSTAS: Nz\$ 7,14. IAPAS: CND nº 880580). DOU FÉ. CURITIBA, 18 DE ABRIL DE 1989. (a)  OF. DO REGISTRO.-

R. 4/ 64339 : → Protocolo 109441. Consoante Contrato por Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca, com força de Instrumento Público na forma da Lei, firmado nesta Capital em 01/12/88, ficando uma via arquivada neste Ofício, ESDRAS COSTA DE ALMEIDA e SILVANA MARIA DE CARVALHO, já qualificadas. -----

HIPOTECARAM EM PRIMEIRO GRAU, o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do BANESTADO S/A-CREDITO IMOBILIÁRIO, CGC nº 76.601.301/0001=32, no VALOR de Cz\$ 8.288.110,01 no PRAZO de 300 meses, com JUROS de 7,2% ao ano. Demais cláusulas e condições, constantes do referido contrato. DOU FÉ. CURITIBA, 18 DE ABRIL DE 1989. (a)  OF. DO REGISTRO.-

AV. 5/64339 : De acordo com o § único da cláusula 25a. do contrato que deu origem ao reg. 4, o BANESTADO S/A-CREDITO IMOBILIÁRIO, CAUCIONA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF., seu crédito hipotecário originado pela hipoteca objeto do reg. 4 da presente matrícula, no valor de Cz\$ 8.288.110,01 (CUSTAS: Nz\$ 21,08). DOU FÉ. CURITIBA, 18 DE ABRIL DE 1989. (a)  OF. DO REGISTRO.-

R.6/64.339 - Prot. 119.252:- Consoante contrato por instrumento particular de compra e venda com sub-rogação de dívida hipotecária, com força de instrumento público, na forma da lei, firmado nesta capital em 01 de abril de 1990, ficando uma via arquivada neste ofício, ESDRAS COSTA DE ALMEIDA, brasileira, solteira, maior, militar, C.I. nº 361.357-0-PR, CPF 526.897.199/91, residente e domiciliada à Rua Nunes Machado, 1236, nesta capital; SILVANA MARIA DE CARVALHO, brasileira, solteira, maior, militar, C.I. 3.991.034-PR, CPF sob nº 535.716.229/87, residente à Rua Voluntários da Pátria, 475, nesta capital, venderam à " JOSINO FARIAS DE LIMA ", nascido em 01.10.63, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, instalador portador da C.I. 3.865.799-2-PR, CPF 504.617.539/87, e sua mulher LINETE APARECIDA DEL MOURO LIMA, nascida em 24.05.67, brasileira, comerciária, C.I. 4.419.248-9-PR, CPF 598.592.299/53, residentes e domiciliados à Rua Ambrosio Bini, 189, Almirante Tamandaré, neste Estado, o imóvel objeto da presente matrícula, pela importância de CR\$ 1.089.637,07 (hum milhão, oitenta e nove mil, seiscentos e trinta e sete cruzeiros e sete centavos), sem condições. (SISA: Guia nº 50.204 pago sobre Cr\$ 1.697.978,66. CUSTAS CR\$ 8.700,00). DOU FÉ. CURITIBA, 25 DE JULHO DE 1990. (A)  OFICIAL DO REGISTRO.

SEQUE-RBS

Visualização em www.registradores.org.br
Eletrônico de Imóveis

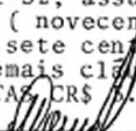





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

RUBRICA FICHA
Visualização de Matrícula
64.339/2

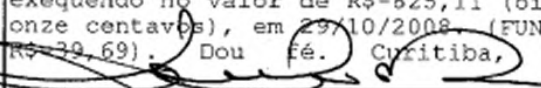
CONTINUAÇÃO

R.7/64.339 - Prot. 119.252:- Consoante contrato por instrumento particular de compra e venda com sub-rogação de dívida hipotecária, com força de instrumento público, na forma da lei, firmado nesta capital em 01 de abril de 1990, ficando uma via arquivada neste ofício, JOSINO FARIAS DE LIMA e sua mulher LINETE APARECIDA DEL MOURO LIMA, já qualificados, FICAM SUB-ROGADOS em todas as cláusulas e condições da HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU instituída na forma do registro 04 da presente matrícula, em favor do BANESTADO S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta capital, à Rua Mal. Deodoro, 333, CGC/MP 76.601.301/0001-32, assumindo a dívida no VALOR de Cr\$ CR\$ 980.637,07 (novecentos e oitenta mil, seiscentos e trinta e sete cruzeiros e sete centavos), no PRAZO de 288 meses, com JUROS de 8,6% ao ano. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. (CUSTAS CR\$ 1.800,00). DOU FÉ. CURITIBA, 25 DE JULHO DE 1990. (A)  OFICIAL DO REGISTRO.
RBS

R-8/64.339 - Prot. 373.861, de 12/02/2010 - Consoante Certidão expedida pelo Cartório da Décima Sexta (16ª) Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 09 de dezembro de 2009, extraída dos Autos sob nº 104/2005, de Ação Sumária de Cobrança, movida pelo CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL BELL TERRA contra ARNALDO FERREIRA MULLER, que fica arquivada neste Cartório, efetua-se o registro da PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de JOSINO FARIAS DE LIMA e sua mulher LINETE APARECIDA DEL MOURO LIMA, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$-8.718,83 (oito mil setecentos e dezoito reais e oitenta e três centavos), em Agosto/2009, mais cominações legais. (Apresentada Guia GR-FUNREJUS no valor de R\$-17,44, quitada. Custas: 58,51 VRC = R\$-60,95). Dou fé. Curitiba, 05 de março de 2010. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

EA

NS



R-9/64.339 - Prot. 380.305, de 27/05/2010 - Consoante Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira (1ª) Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca de Curitiba, em 30 de abril de 2009, extraído dos Autos sob nº 80.147/2008, de Execução Fiscal, movida pelo MUNICÍPIO DE CURITIBA contra JOSINO FARIAS DE LIMA e Auto de Arresto, lavrado em 07 de maio de 2010, que ficam, por cópias, arquivados neste Ofício, efetua-se o registro do ARRESTO do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do executado JOSINO FARIAS DE LIMA e sua mulher LINETE APARECIDA DEL MOURO LIMA, para assegurar a execução do débito exequendo no valor de R\$-825,11 (oitocentos e vinte e cinco reais e onze centavos), em 29/10/2008. (FUNREJUS R\$-1,65. Custas: 378 VRC - R\$-39,69). Dou fé. Curitiba, 02 de junho de 2010. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

EA

MC

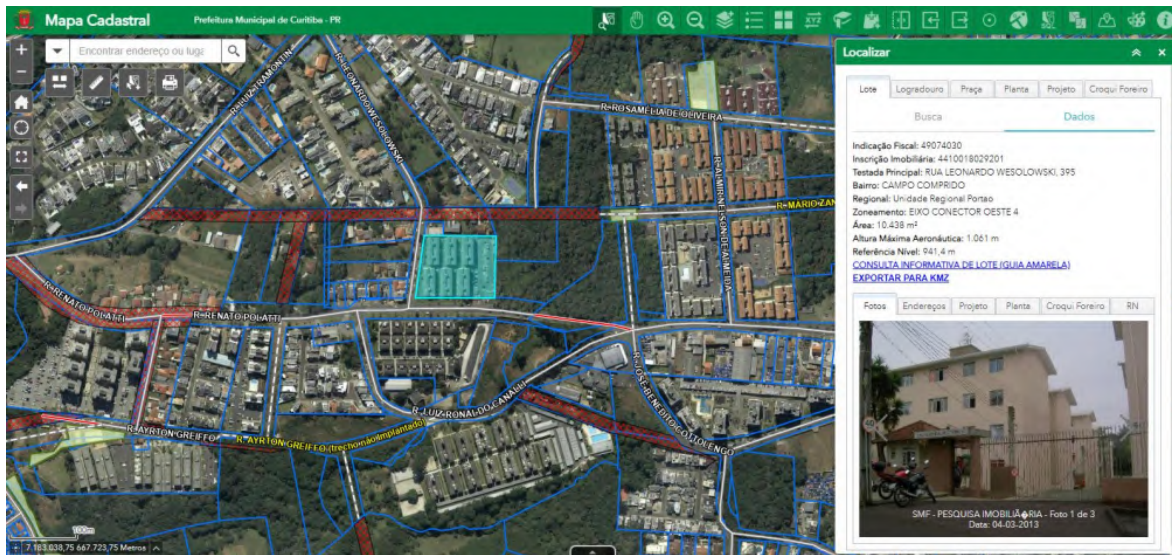
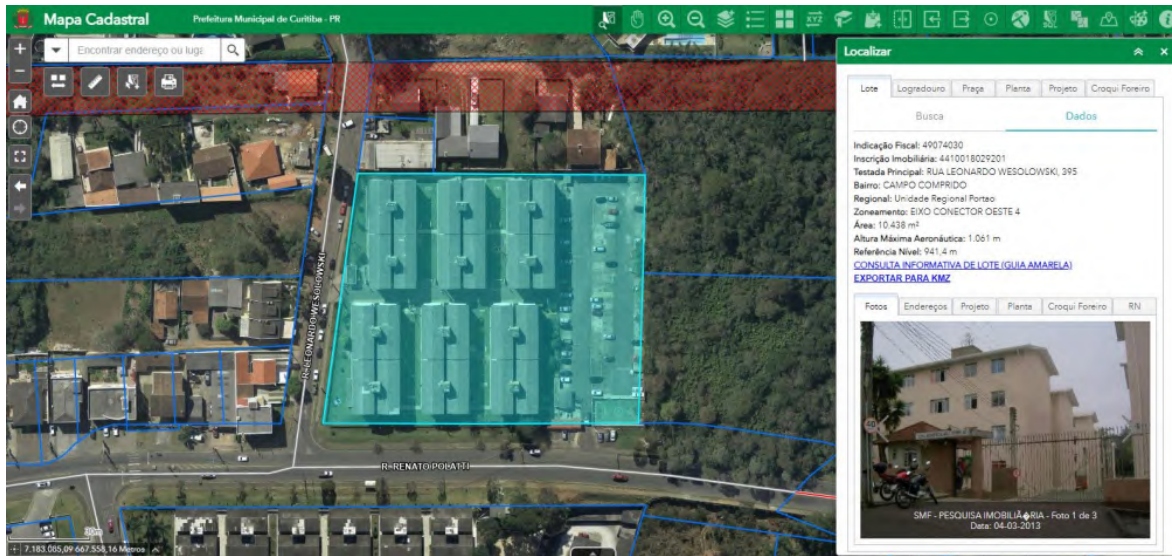
SEGUIE



| | | |
|---|--|---|
|  | MUNICÍPIO DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO RELAÇÃO DE DÉBITOS DO IMÓVEL |  CURITIBA |
| CONTRIBUENTE JOSINO FARIAS DE LIMA | | CPF/CNPJ 504.617.539-87 |
| LOCALIZAÇÃO R. LEONARDO WESOLOWSKI 000395 AP 33 03 CAMPO COMPRIDO, Curitiba - PR, Cep: 81230210 | | |
| INDICAÇÃO IMOBILIAR 44.1.0018.0292.01-7 | SIMULOTE 0046 | INDICAÇÃO FISCAL 49.074.030.046-8 |

| DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|------|-------|------|-----------|---------------|-----------------|------|-------------------------------|----------|-------------|------------------|
| Tipo | Ano | Trib. | Déb. | Nº Inscr. | Valor lançado | Valor corrigido | Vara | Processo | Certidão | Data. Etec. | Situação |
| DAT | 2010 | IPT | 0 | 19095362 | RS 111,60 | RS 661,44 | 2 | JEE-0022008-55.2015.8.16.0185 | 20225 | 16/09/2015 | Débito em aberto |
| DAT | 2011 | IPT | 0 | 21248258 | RS 46,56 | RS 254,46 | 2 | JEE-0022008-55.2015.8.16.0185 | 20225 | 16/09/2015 | Débito em aberto |
| DAT | 2012 | IPT | 0 | 22925617 | RS 85,96 | RS 407,84 | 2 | JEE-0022008-55.2015.8.16.0185 | 20225 | 16/09/2015 | Débito em aberto |
| DAT | 2013 | IPT | 0 | 25766852 | RS 127,60 | RS 548,09 | 2 | JEE-0022008-55.2015.8.16.0185 | 20225 | 16/09/2015 | Débito em aberto |
| DAT | 2014 | IPT | 0 | 28295247 | RS 133,60 | RS 512,25 | 2 | JEE-0022008-55.2015.8.16.0185 | 20225 | 16/09/2015 | Débito em aberto |
| DAT | 2015 | IPT | 0 | 31409609 | RS 149,04 | RS 498,80 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2016 | IPT | 0 | 33679043 | RS 170,62 | RS 491,36 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2017 | IPT | 0 | 36460408 | RS 189,36 | RS 491,94 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2018 | IPT | 0 | 39477447 | RS 101,12 | RS 236,89 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2018 | TCL | 0 | 39477447 | RS 275,40 | RS 645,44 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2019 | IPT | 0 | 42711041 | RS 109,27 | RS 228,62 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2019 | TCL | 0 | 42711041 | RS 275,40 | RS 576,35 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2020 | IPT | 0 | 47399017 | RS 117,21 | RS 206,51 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2020 | TCL | 0 | 47399017 | RS 275,40 | RS 485,60 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2021 | IPT | 0 | 51011812 | RS 126,95 | RS 202,87 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2021 | TCL | 0 | 51011812 | RS 275,40 | RS 440,30 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2022 | IPT | 0 | 56102496 | RS 140,58 | RS 184,95 | | | | | Débito em aberto |
| DAT | 2022 | TCL | 0 | 56102496 | RS 286,00 | RS 376,35 | | | | | Débito em aberto |
| ORI | 2023 | IPT | | 62292905 | RS 259,31 | RS 269,26 | | | | | Parcelado Normal |
| ORI | 2023 | TCL | | 62941867 | RS 215,94 | RS 224,22 | | | | | Parcelado Normal |

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: PJDGV DHF26 LTLDG YBM3K



ANEXO IV

Fotos do Imóvel











